

**REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW
ZUŻYCIA ZIMNEJ WODY I ODPROWADZENIA ŚCIEKÓW,
KOSZTÓW PODGRZANIA WODY
W LOKALACH MIESZKALNYCH I UŻYTKOWYCH
W BUDYNKU WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ NIERUCHOMOŚCI
przy ul.**

§ 1

Podstawa prawna:

1. Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (tj. Dz. U. z 2020r., poz. 2028 z późn. zmianami);
2. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tj. Dz. U. z 2021r., poz. 1048 z późn. zmianami);
3. Ustawa z dnia 11 maja 2001 r. Prawo o miarach (tj. Dz. U. z 2020r., poz. 2166 z późn. zmianami).

§ 2

Postanowienia ogólne:

1. Postanowienia niniejszego regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali mieszkalnych i użytkowych znajdujących się w budynku wspólnoty mieszkaniowej nieruchomości przy ul., wyposażonych w instalację wodociągowo-kanalizacyjną.
2. Regulamin określa sposób rozliczenia kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków, przy czym przyjmuje się, że ilość odprowadzonych ścieków z lokalu równoważna jest ilości doprowadzonej wody do danego lokalu. Określa również postępowanie w przypadku lokali nieopomiarowanych jak i postępowanie przy instalowaniu indywidualnych wodomierzy, ich rodzaj, sposób ich legalizacji oraz rozliczenia finansowe z tego tytułu, a także sposób przeprowadzania odczytów i ich okresowej weryfikacji.
3. Ilość dostarczonej do nieruchomości wody ustala się na podstawie wskazań wodomierzy głównych, za których stan techniczny odpowiada dostawca wody. Odczyty wodomierzy głównych dokonywane są w okresach miesięcznych przez pracowników dostawcy wody i na tej podstawie wystawiane zostają faktury. W sytuacji, gdy jeden wodomierz główny obsługuje dwa lub więcej budynków, to ilość wody dostarczonej do nieruchomości ustalana jest w oparciu o re-faktury (rachunki) wystawione przez właściciela budynku, z którego ujęcia pobierana jest woda dla danej nieruchomości lub dostawcę wody.
4. Opłata stała woda oraz opłata stała za kanał, wykazane na fakturach dostawcy wody - zostają rozliczone z zaliczki na utrzymanie części wspólnej.
5. Okresowe rozliczenia kosztów wody i odprowadzenia ścieków dokonuje się w następujących okresach czasu:

*** dla wspólnot rozliczanych kwartalnie**

- I kwartał obejmuje 1 styczeń - 31 marzec
- II kwartał obejmuje 1 kwiecień - 30 czerwiec
- III kwartał obejmuje 1 lipiec - 30 wrzesień
- IV kwartał obejmuje 1 październik - 31 grudzień

**** dla wspólnot rozliczanych w okresie półrocznym**

- pierwsze półrocze obejmuje: od 1 stycznia do 30 czerwca;
- drugie półrocze obejmuje: od 1 lipca do 31 grudnia

6. W przypadku zmiany stawek cen za wodę i odprowadzanie ścieków stosownych przez dostawcę wody, zarządca według własnego wyboru, może dokonać rozliczenia zużycia wody i odprowadzania ścieków, za okres liczony od daty ostatniego rozliczenia do dnia, w którym nastąpiła zmiana tych stawek lub zaniechać tego rozliczenia i uwzględnić zmianę nowej stawki za dostawę wody i odprowadzenie ścieków przy najbliższym rozliczeniu o którym mowa w ust. 5 poprzez zastosowanie uśrednionej ceny wody i ścieków.
7. Właściciele lokali mieszkalnych i użytkowych, wnoszą comiesięczne zaliczki na poczet kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków wg ustalonych indywidualnie dla każdego lokalu normy na wodę.
 - a) w przypadku występowania znacznych niedopłat z tytułu rozliczenia wody, właściciel lokalu zobowiązany jest do podwyższenia miesięcznej normy na wody, adekwatnie do zużycia
 - b) Zarządca (OTBS) zastrzega sobie prawo do obniżenia miesięcznej zaliczki na wodę, w przypadku występowania dużych nadpłat z kwartalnych rozliczeń za wodę.

§ 3

Lokale opomiarowane - zasady rozliczeń:

1. Lokal opomiarowany - lokal, w którym zamontowane są urządzenia pomiarowe (wodomierze lokalowe - podliczniki) rejestrujące zużycie wody zimnej we wszystkich punktach czerpalnych występujących w lokalu.
2. Podstawę rozliczenia kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków w lokalach opomiarowanych stanowią wskazania zaplombowanych przez zarządcę wodomierzy indywidualnych zainstalowanych w lokalach.
3. Z czynności plombowania licznika sporządza się protokół odbioru, w którym należy wskazać nazwę urządzenia, jego numer fabryczny, datę legalizacji, a także stan zużycia wody.
4. Lokal uznaje się za opomiarowany od dnia wykonania oplombowania wodomierza określonego w protokole odbioru.
5. Właściciel lokalu opomiarowanego ponosi koszt montażu, zakupu, wymiany, naprawy, konserwacji wodomierza, obowiązany jest także dokonywać jego terminowej legalizacji (lub wymiany na nowy).
6. Niewykonanie legalizacji (wymiany na nowy) wodomierza w terminie określonym w stosownej ustawie, spowoduje rozliczanie kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków na zasadach rozliczania lokali nieopomiarowanych.
7. Właściciel lokalu opomiarowanego zobowiązany jest do przestrzegania warunków technicznych montażu i eksploatacji wodomierza, oraz zgłaszania zarządcy wszelkich uszkodzeń i nieprawidłowości związanych z funkcjonowaniem wodomierza i założonej plomby.
8. Odczyty wodomierzy dokonywane są przez upoważnioną przez Zarządcę osobę, w obecności użytkownika lokalu, przy czym potwierdzeniem prawidłowości odczytu wskazań wodomierza jest podpisanie przez użytkownika (osoby dorosłej obecnej przy odczycie) listy z wpisanymi stanami odczytanych wodomierzy.
9. Odczytów wodomierzy indywidualnych dokonuje się na koniec każdego okresu rozliczeniowego.
10. Użytkownik lokalu może podać stan wodomierza osobiście, telefonicznie lub na adres email: media@otbs.ostrowiec.pl do siedziby Zarządcy, nie później niż do 10 (dziesiątego) dnia miesiąca następującego po zakończonym okresie rozliczeniowym.

11. *** dla wspólnot rozliczanych kwartalnie** W przypadku, gdy lokal nie zostanie udostępniony dla dokonania odczytu wodomierzy, ani też użytkownik nie podał jego stanów, administrator określi zużycie wody w ilości wynikającej z poprzednich 4 okresów rozliczeniowych (z przeciągu roku).

**** dla wspólnot rozliczanych w okresie półrocznym** W przypadku, gdy lokal nie zostanie udostępniony dla dokonania odczytu wodomierzy, ani też użytkownik lokalu nie podał jego stanów, administrator określi zużycie wody w ilości wynikającej z przeciągu okresów rozliczeniowych obejmujących pełny rok.

W przypadku nowo opomiarowanego lokalu, gdzie długość okresu zamontowania wodomierza jest krótszy niż rok, w przypadku nie podania jego stanu, zużycie wody wyliczone jest na podstawie normy – określonej w karcie opłat za dany lokal. Z chwilą przypisania średniego zużycia, wyższego niż stan wykazywany aktualnie przez wodomierz - korekta nie zostanie rozpatrzona, a wyższy stan zostanie zaliczony na poczet przyszłych okresów rozliczeniowych (stan wodomierza będzie powtarzany do czasu jego faktycznego wskazania tego zużycia).

12. W przypadku nieudostępnienia lokalu do odczytu kontrolnego, w przypadku niebilansowania się wody w budynku, Zarządca ma prawo rozliczyć taki lokal jak lokal nieopomiarowany.
13. W przypadku lokalu opomiarowanego, który ma zostać rozliczony w danym okresie rozliczeniowym jako nieopomiarowany (pomimo posiadania wodomierza), jako stan początkowy wodomierza w następnym okresie rozliczeniowym będzie ostatni stan wodomierza prawidłowo rozliczony.
14. Jeżeli suma zużyć zimnej wody wynikająca z odczytów wodomierzy indywidualnych zamontowanych w lokalach (w budynku, gdzie wszystkie lokale zostały wyposażone w wodomierze), **nie pokrywa** się z wielkością zużycia wody wynikającą z otrzymanych faktur dla nieruchomości za dany okres rozliczeniowy (występuje tzw. woda niebilansująca się), podział dodatkowych kosztów przekraczających sumę zużycia w lokalach, odbywa się na poszczególne lokale mieszkalne i użytkowe:
- > **proporcjonalnie do wysokości zużycia** wykazanego na wodomierzach indywidualnych*
 - lub**
 - > **proporcjonalnie do ilości osób** przebywających w lokalu*
- *przyjęty sposób rozliczenia tzw. wody niebilansującej wynika z treści uchwały wspólnoty.**
15. W lokalach mieszkalnych i użytkowych, gdzie liczba osób zgłoszonych do opłat wynosi „0”, w przypadku niebilansowania się wody w budynku mieszkalnym, gdzie wszystkie lokale wyposażone są w wodomierze indywidualne, do obliczenia kosztów wody niebilansującej zmienia się liczbę osób w lokalu, dodając 1 osobę.
16. Przy zmianie właściciela lokalu (użytkownika) w trakcie trwania okresu rozliczeniowego, należy zgłosić do Zarządcy oświadczenie o stanie wodomierza na dzień zdania/przejęcia lokalu. W przypadku braku takiego oświadczenia, naliczenie zużycia wody na poprzedniego i obecnego użytkownika nastąpi automatycznie, proporcjonalnie do czasu zajmowania lokalu. Rozliczenie kosztów wody nastąpi po zakończeniu okresu rozliczeniowego, w którym nastąpiła zmiana użytkownika.
17. Wodomierz indywidualny bez ważnej cechy legalizacyjnej (okres użytkowania ponad 5 lat od daty legalizacji podanej na wodomierzu) w świetle przepisów metrologicznych nie jest urządzeniem pomiarowym i nie stanowi podstawy dokonywania rozliczeń wody, co oznacza, że w takim przypadku rozliczenie za dany okres rozliczeniowy następuje wg zasad dla lokali nieopomiarowanych.
18. W przypadku, gdy lokal wyposażony jest w więcej niż jeden wodomierz i co najmniej jeden z nich nie posiada ważnej cechy legalizacyjnej, wówczas rozliczenie wody dla całego lokalu nastąpi wg zasad i norm dla lokali nieopomiarowanych.

19. W przypadku stwierdzenia w lokalu celowego uszkodzenia wodomierza indywidualnego, zerwania plomby, zadziałania wskaźnika ściskania lub wskaźnika ingerencji zewnętrznym polem magnetycznym, lub wykrycia nieopomiarowanego punktu czerpalnego wody, rozliczenie za dany okres rozliczeniowy następuje wg zasad dla lokali nieopomiarowanych.
20. Po usunięciu w/w nieprawidłowości poprzez zamontowanie w prawidłowy sposób, sprawnego technicznie, posiadającego ważną cechę legalizacyjną wodomierza, na wniosek użytkownika lokalu, następuje kontrola właściwego zamontowania wodomierza i jego oplombowanie.
21. Wodomierz(e) indywidualny(e) stanowi własność Użytkownika/Właściciela lokalu.
22. Zużycie na wodomierzu znajdującym się w pomieszczeniu wspólnym, z którego czerpana jest woda do utrzymania nieruchomości – zostaje odliczone od zużycia na wodomierzu głównym i rozliczone w zaliczki na utrzymanie części wspólnej.
23. Lokale (mieszkalne lub użytkowe), w których stwierdzono, iż wodomierz od ostatniego odczytu wskazuje zerowe zużycie i uległ samoistnemu zatrzymaniu, to zużycie wody dla takiego wodomierza zostanie określone na podstawie średniego zużycia wynikającego z 4 poprzednich okresów rozliczeniowych. Wymiana wodomierza na sprawny powinna zostać wykonana niezwłocznie (nie dłużej niż w ciągu 30 dni od stwierdzenia nieprawidłowości).
24. Lokale (mieszkalne lub użytkowe), w których stwierdzono zatrzymany wodomierz, a czas trwania zatrzymania wodomierza jest dłuższy niż 1 okres rozliczeniowy (tj. 1 kwartał/ 1 półrocze) zostaną rozliczone według zasad dla lokali nieopomiarowanych, bez możliwości wykonania korekty.

§ 4

Lokale nieopomiarowane - zasady rozliczeń:

1. Za lokal nieopomiarowany uznaje się lokal (mieszkalny lub użytkowy), w którym nie zainstalowano wodomierzy lub przynajmniej jeden z nich nie posiada legalizacji, bądź został uszkodzony.
2. W budynku, w którym część lokali nie została wyposażona w indywidualne wodomierze, zużycie wody do rozliczenia na lokale nieopomiarowane zostaje wyliczone na podstawie wskazań wodomierza głównego, pomniejszonego przez zużycie wykazane na wodomierzach indywidualnych w lokalach opomiarowanych.
3. Zużycie wody w lokalach nieopomiarowanych rozliczane jest proporcjonalnie do liczby osób zamieszkujących dany lokal mieszkalny lub liczby osób przebywających w lokalu użytkowym.
4. W lokalach mieszkalnych i użytkowych, gdy liczba osób zgłoszona do opłat wynosi „0”, a zużycie na wodomierzu głównym jest większe niż na podwodomierzach indywidualnych, zużycie wody w takim lokalu nieopomiarowanym naliczane jest na 1 osobę.
5. Za osobę zamieszkującą lokal uważa się każdą osobę, która faktycznie w nim przebywa niezależnie od tego czy dopełniono obowiązku meldunkowego.

§ 5

Zasady rozliczania kosztów podgrzania ciepłej wody:

1. Koszt zakupu energii ciepłej do przygotowania podgrzania wody dla całego budynku ustalany jest na podstawie faktur dostawcy ciepła do podgrzania wody, w oparciu o wskazania urządzenia pomiarowego w danym węźle ciepłowniczym za cały okres rozliczeniowy.
2. Koszt dostawy energii cieplnej do podgrzania wody obejmują:
 - a) koszty stałe – tj. opłaty za zamówioną moc i usługę przesyłową stałą,
 - b) koszty zmienne – opłaty na podstawie faktycznego zużycia ciepła na potrzeby podgrzania wody, pomierzone przez urządzenia (ciepłomierze) dostawcy ciepła.
3. Ilość podgrzanej wody dla całego budynku ustalana jest w oparciu o sumę zużyć wodomierzy indywidualnych, rejestrujących zużycie ciepłej wody, w poszczególnych lokalach, powiększoną o ryczałty ustalone dla lokali nieopomiarowanych za cały okres rozliczeniowy.
4. Rozliczenie zakupu energii cieplnej do podgrzania wody, rozlicza się w części dotyczącej:
 - a) kosztów stałych – w przeliczeniu do ilości lokali w budynku, wyposażonych w instalację do ciepłej wody,
 - b) kosztów zmiennych – według wskazań wodomierzy wody ciepłej w lokalach tj. proporcjonalnie do ustalonej ilości zużytej ciepłej wody, o której mowa w ust. 3. (tzw. cena podgrzania 1m³ wody).
5. **Na koszt podgrzania wody w danym lokalu składają się:**
 - a) koszty stałe – wartość jednakowa dla wszystkich lokali w budynku, będąca ilorazem kosztów stałych (ust. 3. a)) oraz ilości lokali w danym budynku, wyposażonych w instalację do ciepłej wody.
 - b) koszty zmienne – wartość **ustalona się poprzez pomnożenie ilości zużytej ciepłej wody w lokalu przez cenę podgrzania 1 m³ wody, o którym mowa w ust. 4 b).**
6. Rozliczane koszty podgrzania wody dla danego lokalu ustala się poprzez porównanie kosztu określonego w ust. 5 do zaliczek określonych na ten cel w karcie wymiaru opłat za dany okres rozliczeniowy.
7. Lokale nieopomiarowane, dla których ilość zużytej ciepłej wody (ryczałt) ustalana jest na podstawie norm i ilości osób, również podlegają rozliczeniu, to jest porównania kosztów stałych i zmiennych (podgrzania wody) do wniesionych zaliczek.
 - a) Dla potrzeb niniejszego rozliczenia, lokale nieopomiarowane wodomierzami do ciepłej wody, za podgrzanie wody wg zużycia ustala się ilość wody w wysokości 5 m³ na osobę w lokalu, za każdy miesiąc trwania rozliczenia.
 - b) w przypadku zgłoszenia „0” ilości osób do opłat, przyjmuje się do rozliczenia ilość wody ciepłej przypadająca na 1 osobę.
8. Rozliczenie kosztów zakupu energii ciepłej do podgrzania wody dla całego budynku, dokonywane jest w terminach takich samych, jak dla rozliczeń kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków, w przypadku odrębnych układów pomiarowych dla budynków, w zakresie ciepłomierzy do pomiaru ciepła osobno na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody.
9. Rozliczenie następuje poprzez porównanie wniesionych zaliczek, do wyliczonych kosztów (stałych i zmiennych) dla lokalu zgodnie z ust. 5, przy czym należy pamiętać o różnicy między ceną zaliczkową podgrzania wody, a faktyczną wyliczoną po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

Rozliczenie kosztów zużycia wody (dostawy i odprowadzenia ścieków), która została podgrzana, rozlicza się łącznie z ilością wody wskazywaną na wodomierzu zimnej wody wg zasad określonych odpowiednio w § 3 i 4 Określonych w Regulaminie Rozliczania kosztów wody (...).

§ 6

Do obowiązku OTBS jako Zarządcy należy:

1. Osoba upoważniona przez Spółkę ma prawo dokonać kontrolnych odczytów stanów wodomierzy w poszczególnych lokalach, sprawdzić prawidłowe działanie wodomierzy w ciągu roku kalendarzowego oraz prowadzić wyrywkową kontrolę (poza obowiązkowymi odczytami) stanu instalacji wodnej, urządzeń czerpiących wodę oraz urządzeń pomiarowych szczególnie w budynkach, w których występują różnice wskazań.
2. Kontrola opłombowania oraz funkcjonowania wodomierzy lokalowych w przypadku zgłoszenia takiej konieczności przez użytkownika lokalu, również z powodu założenia wodomierza, wymiany, lub okresowej legalizacji, lub też wystąpienia awarii, operacja ta będzie wykonana na koszt użytkownika lokalu.
3. Do obowiązków Spółki należy powiadomienie Użytkownika o dokładnym terminie dokonywania odczytów wodomierzy na koniec okresu rozliczeniowego, poprzez zamieszczenie stosownych komunikatów na klatkach schodowych, stronie internetowej lub na tablicy ogłoszeń w siedzibie Zarządcy, albo w inny przyjęty sposób.
4. Każdorazowe powiadomienie o zmianie cen wody i odprowadzania ścieków w sposób ogólnie przyjęty.
5. Prowadzenie rejestru wodomierzy zamontowanych w zasobach zarządzanych przez OTBS.
6. W celu ochrony systemów pomiarowych wody w lokalach przed ingerencją zewnętrznego pola magnetycznego osoba upoważniona przez Spółkę ma prawo montować na wodomierzach dodatkowe sygnalizatory (detektory) tego pola.
7. Osoba upoważniona przez Spółkę dokonuje opłombowania wodomierza(y) w przypadkach wykonywania robót wymagających jego (ich) demontażu.

§7

Do obowiązków użytkownika/właściciela lokalu należy:

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do:
 - 1) zabezpieczenia wodomierzy indywidualnych przed możliwością ich uszkodzenia,
 - 2) przestrzegania zakazu dokonywania samowolnej zmiany usytuowania wodomierzy (zmiana może być dokonana na piśmie wniosek zainteresowanego za pisemną zgodą i na warunkach ustalonych przez Spółkę),
 - 3) przestrzegania zakazu ingerencji Użytkownika, mogącej wpłynąć na zmniejszenie zużycia wody wykazywanego przez wodomierze w stosunku do faktycznie pobranej ilości, w szczególności samowolnego przerabiania instalacji wodnej, używania urządzeń zakłócających prawidłową pracę wodomierzy oraz demontażu lub wymiany wodomierzy bez zgłoszenia tego faktu do Zarządcy
 - 4) przestrzegania zakazu poboru wody z pominięciem urządzenia pomiarowego lub w jakikolwiek inny sposób wypaczającego wskazania wodomierza,
 - 5) nienaruszania plomby legalizacyjnej i monterskiej,
 - 6) umożliwienia łatwego dostępu do wodomierzy w celu odczytu ich wskazań,
 - 7) udostępnienia lokalu osobom uprawnionym przez Spółkę w celu kontroli stanu technicznego wodomierza i plomby, instalacji i urządzeń oraz odcięcia dostawy wody,
2. Użytkownicy mają obowiązek udostępnić osobom upoważnionym przez Spółkę lokal w celu zainstalowania lub wymiany wodomierza z modułem radiowym, dokonania odczytów, sprawdzenia stanu technicznego wodomierzy oraz instalacji armatury i urządzeń sanitarnych.
3. Użytkownik lokalu zobowiązany jest zapewnić pełne bezpieczeństwo osobie upoważnionej przez Spółkę (w szczególności ze strony zwierząt domowych) podczas wykonywania obowiązków służbowych.
4. W przypadku nieobecności Użytkownika lokalu w dniu odczytów wodomierzy, zobowiązany jest on do niezwłocznego skontaktowania się ze Spółką w celu podania

- bieżącego stanu wodomierza, a w przypadku planowanej dłuższej nieobecności Użytkownik zobowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółki o tym fakcie.
5. Opłatę z tytułu zużycia wody Użytkownik uiszcza co miesiąc w formie zaliczki lub opłaty ryczałtowej.
 6. Obowiązek zgłoszenia zmian ilości osób zameldowanych w lokalu mieszkalnym oraz pracujących w lokalu użytkowym spoczywa na Użytkowniku.

§8

Postanowienia końcowe:

1. W przypadku dodatkowego zużycia wody związanego z awarią instalacji wodnej, zużycie to zaliczone zostanie w straty, a wskazania wodomierza głównego zostaną skorygowane na podstawie średniego zużycia z trzech ostatnich miesięcy poprzedzających awarię, która wystąpiła za wodomierzem głównym.
2. Jeżeli w wyniku reklamacji nastąpiła korekta rozliczenia indywidualnego lokalu, to różnica pomiędzy pierwotnym a skorygowanym rozliczeniem powiększa lub pomniejsza koszty następnego okresu rozliczeniowego danego budynku.
3. Różnica powstała w wyniku rozliczenia kwartalnych/półrocznych kosztów zużycia wody pomiędzy faktycznie poniesionymi kosztami, a opłatami wniesionymi przez użytkowników w formie zaliczek, regulowana będzie następująco:
 - niedopłatę użytkownik lokalu wnosi w terminie 14 dni od daty otrzymania rozliczenia, przy czym przy nieterminowych wpłatach naliczane są odsetki ustawowe,
 - nadpłatę zalicza się na poczet najbliższych należności za używanie lokalu,
 - w przypadku wystąpienia zadłużenia w opłatach nadpłatę zalicza się w pierwszej kolejności na poczet należności za używanie lokalu,
 - w przypadku wystąpienia nadpłaty i braku zaległości, dopuszcza się jej zwrot w kasie Spółki, na pisemny wniosek zainteresowanego.
4. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w okresie rozliczeniowym nowy użytkownik lokalu w ramach rozliczenia ponosi opłaty proporcjonalnie do okresu użytkowania lokalu.
5. Zawiadomienie o wyniku dokonanego rozliczenia kosztów zużycia wody - zostanie dostarczone do skrzynki pocztowej danego lokalu.
6. Reklamacje dotyczące rozliczania kosztów zużycia wody należy wnosić w terminie do **30 dni od daty otrzymania rozliczenia. Po tym terminie reklamacje nie będą uwzględnione.**