

Regulamin rozliczania kosztów zużycia zimnej wody i odprowadzania ścieków

I. § 1 Podstawy prawne

Niniejszy Regulamin został opracowany w oparciu o: 1/ Ustawa z dnia 27 października 2017 r. o zmianie ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków oraz niektórych innych ustaw; 2/ Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 czerwca 2006r. w sprawie określenia taryf, wzoru wniosku o zatwierdzenie taryf oraz warunków rozliczeń za zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzenie ścieków (Dz. U. z 2006r. Nr 127, poz. 886 z późn. zm.); 3/ Ustawę z dnia 11 maja 2001r. prawo o miarach (tekst jednolity Dz. U. 2004r. nr 243 poz. 2441 z późn. zm.) wraz z obowiązującymi Rozporządzeniami; 4/ Ustawę z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 1994r. Nr 89, poz. 414 z późn. zm.); 5/ Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002r. Nr 75 poz. 690 z późn. zm.); 6/ Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody (Dz. U. z 2002r. Nr 8, poz. 70 z późn. zm.); 7/ Umowy o dostawę wody i odprowadzenie ścieków, zawarte z Miejskim Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji

II. Definicje określeń użytych w Regulaminie

§ 2 Ilekroć w Regulaminie jest mowa o:

1/ dostawcy – należy przez to rozumieć dostawcę wody, Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji.

2/ zarządcy nieruchomości – należy przez to rozumieć Spółdzielnia Budowlano – Mieszkaniowa „Sław” w Warszawie;

3/ użytkownika lokalu – należy przez to rozumieć: a/ właściciela lokalu, któremu przysługuje prawo własności do lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość; b/ najemcę lokalu lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu niż prawo własności; c/ osobę korzystającą z lokalu bez tytułu prawnego;

4/ lokalu – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny lub użytkowy, przy czym: - pod pojęciem lokalu mieszkalnego należy rozumieć lokal, służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, a także lokal będący pracownią służącą twórcy do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki; - pod pojęciem lokalu użytkowego należy rozumieć lokal, wykorzystywany zgodnie z przeznaczeniem, na cele inne niż mieszkalne (lokale handlowe, usługowe, biurowe, garaże itp.);

5/ stanie szacunkowym – należy przez to rozumieć przyjęty na podstawie szacunku stan wodomierza do celów rozliczeń m.in. stan hipotetyczny, symulacja;

6/ taryfie – należy przez to rozumieć zestawienie ogłoszonych publicznie cen i stawek opłat za zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzenie ścieków oraz warunki ich stosowania;

7/ wodomierzu głównym – należy przez to rozumieć przyrząd pomiarowy, mierzący ilość pobranej wody w budynku, będący własnością dostawcy;

8/ wodomierzu indywidualnym – należy przez to rozumieć przyrząd pomiarowy, służący do pomiaru ilości pobranej wody w lokalu.

III. Postanowienia ogólne

§3 Regulamin określa zasady rozliczania kosztów dostawy wody do lokali, odprowadzenia ścieków i opłat za wodę, oraz zasady montażu i użytkowania wodomierzy indywidualnych w lokalach zarządzanych przez Spółdzielnię Budowlano – Mieszkaniowa „Sław” w Warszawie;

§ 4 Zarządca nieruchomości pośredniczy w dostawie wody i odprowadzaniu ścieków pomiędzy dostawcą, a użytkownikiem lokalu, o którym mowa w § 2 ust. 3.

§ 5 Rozliczenie kosztów dostawy wody do budynku, dokonuje się na podstawie umowy z dostawcą, wg wskazań wodomierza głównego, zamontowanego wewnątrz lub na zewnątrz budynku oraz aktualnej taryfy opłat za dostawę wody i odprowadzanie ścieków, na podstawie których dostawca dostarcza faktury. Na koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków składają się: - opłata za dostawę wody – jako iloczyn dostarczonej wody do budynku, ustalony na podstawie wskazań wodomierza głównego i taryfy opłat za wodę; - opłata za odprowadzenie ścieków – jako iloczyn ilości dostarczonej wody, ustalony jak wyżej i taryfy opłat za odprowadzenie ścieków, przy założeniu, że 1 m³ zużytej wody, odpowiada 1 m³ odprowadzonych ścieków; - abonament za wodomierz główny.

§6 Okresem rozliczeniowym dostawy wody i odprowadzania ścieków są okresy półroczne tj. okresy od stycznia do czerwca włącznie i od lipca do grudnia włącznie danego roku kalendarzowego. Rozliczenie następuje w terminie do 2 miesięcy kalendarzowych. Termin ten może ulec wydłużeniu, jeżeli z przyczyn nieleżących po stronie zarządcy nieruchomości. dokonanie rozliczenia wymagało będzie dodatkowych czynności i ustaleń.

1. Ilość osób zamieszkałych w lokalu mieszkalnym ustala się w oparciu o oświadczenie użytkownika lokalu, a w przypadku jego braku w oparciu o dane meldunkowe (uwzględniając zameldowanie na pobyt stały i czasowy). Zmiany ilości osób w lokalu mieszkalnym uwzględniane są od następnego miesiąca po zgłoszeniu zmiany.

2. Użytkownicy lokali mieszkalnych, zobowiązani są do bezzwłocznego (7 dni) składania zarządcy nieruchomości oświadczeń o zmianie ilości osób zamieszkałych w lokalach, w tym w przypadku najmu, podnajmu lub oddania lokalu w bezpłatne użytkowanie.

Zarządca nieruchomości może podjąć decyzję o naliczaniu kosztów z pominięciem w/w zasad w przypadku stwierdzenia, że w lokalu zamieszkują osoby pomimo braku zgłoszenia. Stwierdzenia, że w lokalu mieszkalnym zamieszkują osoby bez zgłoszenia, dokonuje się na podstawie informacji użytkowników innych lokali lub informacji powziętej przez zarządcę nieruchomości w inny sposób. W takich przypadkach za podstawę naliczania kosztów przyjmuje się rzeczywisty stan osób faktycznie zamieszkałych.

IV. Zasady rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków dla lokali wyposażonych w wodomierze indywidualne

§ 7 1. Montażu wodomierza w lokalu dokonuje na własny koszt zarządca nieruchomości. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do dokonywania co 5 lat, legalizacji wodomierza indywidualnego zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

2. Zarządca nieruchomości, na każdym nowo montowanym lub legalizowanym wodomierzu, umieszcza plomby zabezpieczające i sporządza na tę okoliczność protokół. Podstawą rozliczenia zużycia wody jest wyłącznie wodomierz indywidualny zaplombowany przez zarządcę nieruchomości.

3. Koszty nabycia, montażu w lokalu pokrywa zarządca nieruchomości Spółdzielnia Budowlano – Mieszkaniowa „Sław” w Warszawie; koszty legalizacji właściciel lokalu, chyba, że umowa Stron stanowi inaczej.

4. Wymiana uszkodzonego wodomierza obciąża użytkownika lokalu, chyba, że umowa Stron stanowi inaczej.

5. W przypadku zgłoszenia przez użytkownika lokalu lub stwierdzenia przez osobę odczytującą wodomierze, uszkodzenie wodomierza, podstawą do rozliczenia dostawy wody, do dnia jego wymiany, jest średnie zużycie wody w budynku liczone na każdą osobę zamieszkałą w lokalu.

6. W przypadku wymiany wadliwie działającego wodomierza na nowy, użytkownik lokalu obowiązany jest zgłosić zarządcy nieruchomości dokonanie jego wymiany, celem zamontowania plomby zabezpieczającej.

V. Rozliczanie niedoborów

§ 8 W budynkach opisanych w § 7 pkt 1. b różnice powstałe pomiędzy kosztami naliczonymi przez dostawcę na podstawie odczytów wodomierza głównego i obowiązujących taryf, ujęte w wystawionych przed dostawcą

fakturach, a kosztami poniesionymi przez użytkowników lokali w okresie rozliczeniowym, wyliczonymi na podstawie odczytów wodomierzy indywidualnych – rozliczane są w następujący sposób:

- a) niedoborem obciążani są użytkownicy lokali – proporcjonalnie do ilości zużytej wody w ciągu półrocza,
- b) nadwyżkę, zarządca nieruchomości zalicza na poczet najbliższych wymagalnych opłat za użytkowanie lokalu.

VI. Postanowienia dodatkowe

§ 9

1. Wysokość zaliczki ustalana jest indywidualnie dla każdego lokalu, na podstawie normy zużycia wody ustalonej przez zarządcę nieruchomości na podstawie zużycia w poprzednim okresie rozliczeniowym, nie mniej jednak niż 1 m³ wody na lokal.

2. Odczyty wodomierzy indywidualnych dokonywane są dwukrotnie w ciągu roku kalendarzowego tj. na dzień 30 czerwca i 31 grudnia. Jeżeli zmiana ceny wody jest dokonywana w innym terminie, na dzień zmiany ceny wody przyjmowany jest stan szacunkowy liczony proporcjonalnie do ilości dni.

3. Użytkownik lokalu zobowiązany jest: -

1. umożliwić upoważnionemu przedstawicielowi zarządcy nieruchomości, dokonanie odczytu wodomierza i dokonania kontroli prawidłowości jego działania w wyżej określonych terminach; - w przypadku braku możliwości udostępnienia lokalu, dokonać odczytu wskazań wodomierzy indywidualnych dla lokalu i przekazać informację o zużyciu wody do właściwego Zakładu Usług Mieszkaniowych w terminie nie późniejszym niż 14 dni od daty wykonywania odczytów w danym budynku; - lub
2. dokonać odczytu wskazań wodomierza indywidualnego dla danego lokalu i przekazać informację o zużyciu wody do Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowa „Sław” w Warszawie;
3. W przypadkach: - nie spełniania przez wodomierz indywidualny warunków technicznych (uszkodzenia wodomierza, brak legalizacji, itp.); - nie udostępnienia przez użytkownika lokalu do odczytania wskazań wodomierza lub nie podania jego stanu w czasie dwóch kolejnych terminów odczytów; - braku zgody na założenie plomb zabezpieczających; zaliczka ustalana jest w formie ryczałtowej odpowiadającej zużyciu wody w poprzednim wiarygodnym okresie rozliczeniowym.

4. W przypadku niedostępności lokalu w celu dokonania odczytu wodomierza indywidualnego oraz niepodania odczytanego stanu przez użytkownika lokalu, do rozliczeń przyjmowany jest stan szacunkowy wodomierza, oparty na ostatnim wiarygodnym zużyciu wody w lokalu, lub w przypadku braku takiej możliwości na średnim zużyciu wody na osobę w budynku.
- 5.

VII. Płatności

§ 10

1. Opłaty za zimną wodę i odprowadzenie ścieków wnosi się w formie miesięcznych zaliczek do 10-go dnia każdego miesiąca kalendarzowego w przypadku lokalu mieszkalnego i w terminie płatności należności za lokal w przypadku lokalu użytkowego. Należności wynikające z rozliczenia zaliczek w tym niedoborów płatne są w miesiącu następującym po miesiącu w którym użytkownik lokalu otrzymał rozliczenie w terminie do 10- go dnia miesiąca w przypadku lokalu mieszkalnego i w terminie płatności należności za lokal w przypadku lokalu użytkowego. Za opóźnienie w płatności użytkownik lokalu zapłaci odsetki w wysokości określonej ustawowo (odsetki za opóźnienie).

2. Nadwyżki wynikające z rozliczenia zaliczane są w pierwszej kolejności na poczet należności za pierwszy przypadający okres miesięczny, a w przypadku istnienia zadłużenia na poczet najdawniej wymagalnych, zaległych opłat za lokal.

IX. Reklamacje

§ 9

1. Użytkownik lokalu może wnieść do zarządcy nieruchomości reklamację w sprawie rozliczenia zużycia wody i odprowadzenia ścieków pisemnie w nieprzekraczalnym terminie 30 dni od dnia jego otrzymania.

2. Reklamacja złożona po upływie terminu określonego w ust. 1 powyżej nie podlega rozpatrzeniu. 3. Reklamacja złożona w terminie zostaje rozpatrzona do 30 dni od daty złożenia.

4. Należności z tytułu uznanych reklamacji będą zaliczone do kosztów następnego okresu rozliczeniowego.

5. Nie podlegają reklamacji stany szacunkowe, przyjęte do rozliczeń z przyczyn leżących po stronie użytkownika lokalu np. niedostępność lokalu w

celu odczytania wodomierza indywidualnego, niepodanie przez użytkownika lokalu informacji o stanie wodomierza na koniec okresu rozliczeniowego, niepodanie przez użytkownika lokalu informacji o stanie wodomierza na dzień zmiany właściciela lokalu mieszkalnego.

X. Odpowiedzialność

§ 10

W przypadku:

- a/ stwierdzenia nielegalnego poboru wody, z pominięciem wodomierza (przeróbki instalacji wodociągowej przed wodomierzem);
- b/ stwierdzenia zamierzonego działania użytkownika lokalu, w celu zafałszowania wskazań wodomierza, m. in. przez powstrzymanie biegu urządzeń pomiarowych poprzez ingerencję z zewnątrz, przy użyciu pola magnetycznego lub w inny sposób;
- c/ uszkodzenia, lub zerwania plomb;
- d/ samowolnego demontażu wodomierza; użytkownik lokalu zostanie obciążony kosztami doprowadzenia instalacji do stanu pierwotnego oraz zobowiązany do zapłaty kary umownej, w kwocie równoważnej 6-cio miesięcznemu średniemu zużyciu wody w tym budynku i taryfy obowiązującej w miesiącu ujawnienia zdarzenia.

XI. Postanowienia końcowe

§ 11

1. Regulamin ma odpowiednie zastosowanie do rozliczeń z użytkownikami lokali wyposażonych w wodomierze indywidualne przez zarządcę nieruchomości.
2. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym regulaminie, obowiązują przepisy kodeksu cywilnego.

Regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Budowlano Mieszkaniowej „Sław” w dniu 16-05-2024r. i wchodzi w życie z dniem jego uchwalenia.