

REGULAMIN
USTALANIA ZALICZEK I ROZLICZANIA KOSZTÓW
ZUŻYCIA WODY I ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW
DLA LOKALI BĘDĄCYCH W ZASOBACH
SPÓŁKI NIERUCHOMOŚCI – BRZEZINY SP. Z O.O.

§1

Podstawy prawne

1. Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz. U. Nr 72 poz. 747 z 2001 r. z późn. zm.);
2. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody. (Dz. U. Nr 8 poz. 70 z 2002 r. z późn. zm.);
3. Kodeks Cywilny;
4. Taryfa dostawcy wody.

§2

Słownik

Użyte w regulaminie określenia oznaczają:

1. **Spółka/właściciel lokalu/zarządca:** Nieruchomości – Brzeziny Sp. z o.o.;
2. **Użytkownik:** najemca lokalu oraz osoby z nim wspólnie zamieszkujące, osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego;
3. **Okres rozliczeniowy:** rok kalendarzowy od 01 stycznia do 31 grudnia;
4. **Norma zużycia wody:** zużycie wody przez jedną osobę w czasie jednego miesiąca o wielkości normatywnej 2,5 m² (lokale opomiarowane) lub 4,5 m³ (lokale nieopomiarowane) w przypadku lokali mieszkalnych;
5. **Wodomierz główny:** przyrząd pomiarowy mierzący ilość pobranej wody, znajdujący się na każdym przyłączy wodociągowym;
6. **Wodomierz indywidualny:** wodomierz posiadający ważne cechy legalizacyjne, zainstalowany w lokalu lub poza lokalem, a nie będący wodomierzem głównym. Wodomierze indywidualne traktowane są jako podzielniki kosztów;
7. **Lokal opomiarowany:** lokal, w którym zamontowane są wodomierze indywidualne rejestrujące zużycie wody zimnej i ciepłej we wszystkich punktach czerpalnych występujących w lokalu oraz we wszystkich punktach czerpalnych występujących w pomieszczeniach przynależnych do lokalu;
8. **Lokal nieopomiarowany:** lokal, w którym nie są zamontowane wodomierze indywidualne lub przynajmniej jeden z wodomierzy nie posiada ważnej cechy legalizacyjnej bądź został uszkodzony lub skradziony;
9. **Pełne opomiarowanie budynku:** budynek, w którym występują tylko lokale opomiarowane;
10. **Ścieki:** wody zużyte, w szczególności na cele bytowe lub gospodarcze w budynkach przeznaczonych na pobyt ludzi, osiedlach mieszkaniowych bądź na terenach usługowych, powstające w szczególności w wyniku ludzkiego metabolizmu oraz funkcjonowania gospodarstw domowych;

11. **Opłata zaliczkowa za dostawę zimnej wody i odprowadzanie ścieków do kanalizacji:** miesięczna opłata wnoszona przez użytkowników lokali na poczet pokrycia rocznych kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków do kanalizacji podlegająca rozliczeniu po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

§3

Postanowienia ogólne

1. Niniejszy regulamin dotyczy sposobu ustalania opłat zaliczkowych oraz rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków w lokalach mieszkalnych i użytkowych w nieruchomościach będących w zasobach Nieruchomości – Brzeziny Sp. z o.o. w Piekarach Śląskich.
2. Regulamin nie dotyczy lokali mieszkalnych i użytkowych, które posiadają indywidualne umowy na dostawę wody i odprowadzanie ścieków zawarte z dostawcą mediów.
3. Celem regulaminu jest ustalenie jednolitych zasad postępowania przy dokonywaniu rozliczeń kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków.
4. Rozliczeniu podlegają całkowite koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków dostarczane do nieruchomości, których wysokość określa się na podstawie faktur VAT (brutto) wystawianych przez dostawców mediów i usług.
5. Ilość dostarczonej do budynku wody ustala się na podstawie wskazań wodomierza głównego zainstalowanego w budynku.
6. Przyjmuje się, że ilość odprowadzonych z budynku ścieków równa jest ilości dostarczonej do budynku wody.
7. Wodomierze indywidualne są własnością Użytkowników i na Użytkownikach spoczywa obowiązek jego legalizacji lub wymiany.
8. Montaż wodomierzy winien być wykonany w sposób umożliwiający stały i pełny dostęp do nich umożliwiający ich oplombowanie i odczyt. Warunki dotyczące wodomierzy zostaną przekazane pisemnie wraz z informacją o konieczności legalizacji.
9. Użytkownik ma obowiązek zgłosić Spółce montaż lub wymianę wodomierzy w celu dokonania komisyjnego odbioru, oplombowania, spisania numerów fabrycznych oraz stanów początkowych.
10. W przypadku wymiany wodomierzy Użytkownik winien zachować zdemontowane wodomierze w celu spisania ich stanów końcowych.
11. Jednostką rozliczeniową wody jest „m³”.
12. Cena jednostki obejmuje całkowity koszt zakupu wody i odprowadzania ścieków wg cen ustalonych przez Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w Piekarach Śląskich Sp. z o.o.
13. Odczyty wodomierzy indywidualnych dokonywane są:
 - na koniec roku kalendarzowego,
 - w przypadku znacznego zwiększenia poboru wody w budynku,
 - każdorazowo w przypadku zmiany ceny wody i odprowadzania ścieków.
14. Odczytu wodomierzy indywidualnych dokonują osoby upoważnione przez Zarząd Spółki.
15. Spółka zastrzega sobie prawo dokonywania kontroli stanu technicznego wodomierzy.
16. W przypadku nieobecności Użytkownika lokalu podczas dokonywania odczytów wskazań wodomierzy indywidualnych, jest on zobowiązany do podania (osobiście w formie pisemnej

lub poprzez przesłanie zdjęcia wodomierzy pocztą elektroniczną na adres e-mail Spółki: (biuro@n-b.piekary.pl) odczytów wodomierzy indywidualnych w siedzibie tut. Spółki w terminie do 7 dni od dnia wykonania odczytów danej nieruchomości. W treści pisma lub e-maila winien znaleźć się nr fabryczny wodomierza indywidualnego.

17. Rozliczenie kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków przeprowadza się za każdy rok kalendarzowy w terminie do końca I kwartału roku następnego.
18. W uzasadnionych przypadkach może być przyjęty inny okres rozliczeniowy niż określony w §2 pkt. 3.
19. W budynkach wspólnot mieszkaniowych rozliczenia lokali, będących własnością Spółki, dokonywane są w oparciu o regulaminy przyjęte uchwałą ogółu właścicieli lokali w danej nieruchomości. W kwestiach nieuregulowanych przez regulaminy poszczególnych wspólnot mieszkaniowych stosuje się odpowiednio uregulowania zawarte w niniejszym regulaminie.

§4

Zasady ustalania opłat zaliczkowych za dostarczoną wodę i odprowadzane ścieki

1. W przypadku, gdy lokal mieszkalny wyposażony jest w wodomierz indywidualny, podstawą ustalenia wysokości zaliczki za wodę i odprowadzanie ścieków dla właściciela lokalu jest zużycie wody w lokalu w poprzednim okresie rozliczeniowym powiększone o 10 %.
2. W przypadku nowych najemców, gdy lokal mieszkalny jest wyposażony w wodomierz indywidualny, wysokość zaliczki za wodę i odprowadzanie ścieków ustala się na poziomie kosztów 2,5 m³ od osoby za jeden miesiąc.
3. W przypadku, gdy lokal mieszkalny nie jest wyposażony w wodomierz indywidualny, wysokość zaliczki za wodę i odprowadzanie ścieków ustala się na poziomie kosztów 4,5 m³ od osoby za jeden miesiąc.
4. Wysokość miesięcznej opłaty zaliczkowej może ulec zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego w przypadku:
 - a) zmiany ceny za dostawę wody i odprowadzenie ścieków do kanalizacji;
 - b) wniosku użytkownika lokalu, złożonego w formie pisemnego oświadczenia zawierającego uzasadnienie wnioskowanej zmiany, z zastrzeżeniem, iż opłata ta nie może być zaniżona/zawyżona. W przypadku stwierdzenia przez Spółkę w trakcie trwania okresu rozliczeniowego, iż ustalona opłata zaliczkowa jest zaniżona/zawyżona, Spółka dokonuje urealnienia tej opłaty zaliczkowej.
5. W przypadku lokali użytkowych, które nie są wyposażone w indywidualne wodomierze, za wiążące uznaje się normy wskazane w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 r. (Dz. U. Nr 8 poz. 70), stosownie do rodzaju prowadzonej w lokalu działalności gospodarczej.

§5

Ogólne zasady rozliczenia opłat za dostarczoną wodę i odprowadzone ścieki.

1. Wysokość kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków ustala się na podstawie faktur wystawionych przez dostawcę wody.
2. Spółka dokonuje, po zakończeniu okresu rozliczeniowego, rozliczenia zaliczek uiszczanych przez najemcę lokalu na pokrycie kosztów zużycia wody w budynku wg poniższych zasad:

- a) w przypadku pełnego oraz niepełnego opomiarowania budynku - rozliczenie lokali opomiarowanych dokonane będzie na podstawie wskazań wodomierzy indywidualnych, a lokali nieopomiarowanych zgodnie z zaliczką;
 - b) w przypadku wystąpienia różnic, gdzie wskazanie wodomierza głównego jest większe od wskazań wodomierzy indywidualnych oraz naliczonych zaliczek w lokalach nieopomiarowanych, różnice te zostaną rozliczone proporcjonalnie do ilości lokali w danym budynku.
3. W przypadku zmiany Użytkownika lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego, rozliczenie nastąpi po zakończeniu roku kalendarzowego, proporcjonalnie do czasu korzystania z lokalu dla każdego z Użytkowników.
4. Wszelkie zmiany, mające wpływ na wysokość opłat, zgłoszone do Spółki, będą uwzględnione od 1-go dnia następnego miesiąca po dokonaniu takiego zgłoszenia.
5. W przypadku braku możliwości dokonania odczytu wodomierza indywidualnego lub utraty ważności legalizacji wodomierza indywidualnego, Spółka po skutecznym poinformowaniu Użytkownika o terminie odczytu lub konieczności legalizacji wodomierza, dokona rozliczenia zużycia wody na zasadach jak w przypadku, gdy w budynku znajdują się lokale nieopomiarowane, w okresie proporcjonalnym do zaistnienia sytuacji, o której mowa wyżej.
6. W przypadku stwierdzenia celowego uszkodzenia wodomierza indywidualnego, zerwania plomby, zadziałania wskaźnika ściskania lub wskaźnika ingerencji zewnętrznym polem magnetycznym, braku protokołu stanu końcowego wodomierza oddanego do legalizacji oraz w przypadku wykrycia nieopomiarowanego punktu czerpalnego wody, naliczona zostanie opłata zaliczkowa za dostawę wody i odprowadzenie ścieków za cały okres rozliczeniowy wg zasad obowiązujących w lokalach nieopomiarowanych.
7. W uzasadnionych przypadkach, w szczególności w przypadkach opisanych w pkt. 5 i 6 Spółka może skorygować rozliczenie za poprzednie okresy rozliczeniowe.
8. W przypadku stwierdzenia poboru wody poniżej progu rozruchu w lokalu opomiarowanym, rozliczenie kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków do kanalizacji dokonane zostanie według zasad obowiązujących w lokalach nieopomiarowanych począwszy od pierwszego dnia okresu rozliczeniowego do dnia, w którym wykryto nieprawidłowości.
9. W przypadku lokali wyposażonych w wodomierze indywidualne, które w poprzednim okresie rozliczeniowym zostały rozliczone według zasad obowiązujących dla lokali nieopomiarowanych, jako stan początkowy wodomierza indywidualnego dla kolejnego okresu rozliczeniowego przyjęty zostanie pierwszy prawidłowo dokonany odczyt, po okresie, w którym lokal był rozliczany jako nieopomiarowany. Do czasu dokonania tego odczytu i wyznaczenia stanu początkowego dla kolejnych rozliczeń lokal ten będzie podlegał rozliczeniu wg zasad jak dla lokali nieopomiarowanych.
10. Rozliczenie kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków w WC na klatkach schodowych będzie dokonywane w następujący sposób:
 - a) w przypadku korzystania z opomiarowanych pomieszczeń WC na klatkach schodowych przez Użytkowników z dwóch lub więcej lokali, dokonane zostanie proporcjonalnie do liczby osób korzystających z pomieszczenia WC;
 - b) w przypadku, gdy punkt czerpalny wody w pomieszczeniu WC na klatce schodowej nie posiada zainstalowanego wodomierza indywidualnego, rozliczenie zużycia wody w lokalach korzystających ze wspólnego nieopomiarowanego WC dokonane zostanie w następujący sposób:

- dla lokali opomiarowanych dolicza się zaliczkę w wysokości 1,5m³ od osoby za jeden miesiąc;
 - dla lokali nieopomiarowanych - rozliczenia dokonuje się według zasad dla lokali nieopomiarowanych (tj. łączna zaliczka 4,5m³ za osobę za jeden miesiąc).
11. Rozliczenie kosztów zużycia wody przeznaczonej do podlewania ogródków przydomowych odbywać się będzie w równej ilości w stosunku do wszystkich korzystających.
 12. W przypadku stwierdzenia awarii instalacji wodno-kanalizacyjnej w lokalu nieopomiarowanym, różnicę wynikającą z rozliczenia wodomierza głównego poczynając od pierwszego dnia, w którym wykryto nieprawidłowości do czasu usunięcia awarii w lokalu nieopomiarowanym, rozlicza się na lokale nieopomiarowane, w ten sposób, że: lokale nieopomiarowane rozlicza się do wysokości naliczonej normy, natomiast pozostałą różnicę z rozliczenia wodomierza głównego obciąża się lokal w którym wystąpiła awaria. Zapis ten dotyczy również nieopomiarowanych pomieszczeń WC przynależnych do lokalu/lokali.
 13. W przypadku awarii instalacji wodno-kanalizacyjnej lub remontów w częściach wspólnych budynków, do rozliczenia kosztów, o których mowa w §3 pkt. 4, na lokale przyjmuje się zużycie wody zarejestrowane na wodomierzu głównym pomniejszone o wielkość wycieków spowodowane awarią lub o wielkość zużytej wody wykorzystanej do przeprowadzonych remontów.
 14. W przypadku uszkodzenia plomby lub wodomierza indywidualnego, Użytkownik ma obowiązek niezwłocznie pisemnie zgłosić ten fakt do Zarządcy. Po zgłoszeniu przez Użytkownika do Zarządcy uszkodzenia lub awarii wodomierza w lokalu, do rozliczenia przyjmowane będzie średnie zużycie wody z ostatnich 12 miesięcy w danym lokalu.
 15. Po zakończeniu okresu rozliczeniowego Spółka dokonuje bilansu miesięcznych zaliczek naliczonych dla najemcy lokalu z kosztami poniesionymi za dostawę wody i odprowadzanie ścieków do lokalu:
 - a) w przypadku, gdy użytkownik zalega z opłatami, różnica bilansowa pomiędzy zaliczkami a kosztami pomniejszy lub powiększy zadłużenie;
 - b) w przypadku, gdy wpłaty zaliczkowe uiszczone przez użytkownika są wyższe od poniesionych przez Spółkę kosztów, Spółka dokona zwrotu nadpłaty użytkownikowi lokalu (w przypadku braku zadłużenia) lub nadpłata zaliczona będzie na poczet bieżących opłat za użytkowanie lokalu;
 - c) w przypadku, gdy wpłaty zaliczkowe uiszczone przez użytkownika są niższe od poniesionych przez Spółkę kosztów, najemca zobowiązany jest uiścić niedopłatę równocześnie z wymagalnymi opłatami za użytkowanie lokalu.

§6

Obowiązki Spółki oraz Użytkownika lokalu

1. Do obowiązków Spółki należy:
 - a) każdorazowe powiadomienie o zmianie cen wody i odprowadzania ścieków oraz korygowanie opłat,
 - b) naliczanie opłat oraz powiadamianie Użytkowników lokali o ich wysokości,
 - c) kontrola opłombowania oraz funkcjonowania urządzeń pomiarowych głównych i indywidualnych,

- d) dokonanie odczytów wodomierzy głównych i indywidualnych,
 - e) dokonywanie okresowych rozliczeń.
2. Do obowiązków Użytkownika lokalu należy:
- a) wystąpienie o uzyskanie warunków technicznych montażu liczników indywidualnych w lokalu, dokonanie montażu we własnym zakresie i na własny koszt, a po zamontowaniu zgłoszenie do Zarządcy celem oplombowania instalacji (liczniki indywidualne zamontowane przez Użytkownika stanowią jego własność),
 - b) zachowanie w stanie nienaruszonym oplombowania wodomierzy nałożonych przez producenta urządzenia oraz Zarządcy,
 - c) zapewnienie dostępu do liczników indywidualnych celem dokonania odczytu,
 - d) sprawdzanie na bieżąco działania liczników indywidualnych i zgłaszanie ich niesprawności niezwłocznie do Zarządcy budynku,
 - e) dokonywanie odczytu liczników indywidualnych zainstalowanych w lokalu i zgłoszenie ich stanu do Zarządcy budynku w wyznaczonym terminie, w przypadku braku możliwości dokonania odczytu przez Zarządcę,
 - f) terminowa legalizacja zamontowanych liczników indywidualnych.

§7

Postanowienia końcowe

1. Reklamacje dotyczące rozliczenia kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków do kanalizacji Użytkownik może składać pisemnie w terminie 14 dni od daty dostarczenia rozliczenia:
 - a) reklamacje złożone po terminie nie będą uwzględniane;
 - b) Zarządca rozpatruje reklamację w terminie 30 dni od daty jej wniesienia, a o jej wyniku powiadamia Użytkownika na piśmie;
 - c) złożenie przez Użytkownika reklamacji dotyczącej rozliczenia kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków do kanalizacji nie zwalnia go z obowiązku uiszczenia należności. W przypadku nieuiszczenia należności naliczone będą odsetki ustawowe, które ulegną anulowaniu jedynie w razie uwzględnienia reklamacji w całości, zaś w przypadku uwzględnienia reklamacji w części zostaną anulowane częściowo;
 - d) w przypadku gdy reklamacja nie zostanie uwzględniona, Użytkownik jest zobowiązany obok należności głównej pokryć również naliczone odsetki za zwłokę.
2. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się możliwość rozliczenia kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków do kanalizacji według innych zasad niż rozwiązania regulaminowe.
3. Wszelkie zmiany w regulaminie wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
4. Regulamin wchodzi w życie z dniem przyjęcia z mocą obowiązującą od 01.01.2020 r.

NIERUCHOMOŚCI - Brzeziny Sp. z o.o.

PREZES ZARZĄDU


Krzysztof Ślusarczyk

Nieruchomości – Brzeziny
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
ul. W. Roździeńskiego 2a
41-946 PIEKARY ŚLĄSKIE
NIP 4980266392 REGON 366589650