

**REGULAMIN ROZLICZANIA OPŁAT ZA ZUŻYCIE WODY
I ODPROWADZANIE ŚCIEKÓW DLA
WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ HETMAŃSKA 1A
W LUBLINIE**

REGULAMIN

rozliczania opłat za zużycie wody i odprowadzanie ścieków

dla WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ HETMAŃSKA 1A W LUBLINIE.

I. Podstawa prawna

1. Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (tekst jednolity – Dz. U. z 2023 r. poz. 537, 1688).
2. Ustawa z dnia 11 maja 2001 r. – Prawo o miarach (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 2063).
3. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyki (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r. poz. 1385 z późniejszymi zmianami).
4. Zmiany wprowadzone do ustawy Prawo energetyczne, ustawą z dnia 20 kwietnia 2021 r. o zmianie ustawy o efektywności energetycznej oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2021 r., poz. 868).
5. Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska w sprawie warunków ustalanie technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru metody rozliczania kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach z dnia 7 grudnia 2021 r. (Dz. U. z 2021 r. poz. 2273).

II. Postanowienia ogólne

§ 1

1. Regulamin dotyczy wszystkich lokali w budynku mieszkalnym położonym przy ul. Hetmańskiej 1a w Lublinie wyposażonym w instalację wodno-kanalizacyjną oraz instalację ciepłej wody użytkowej.
 - 1) Użyte w regulaminie określenia oznaczają:
 - a) Zarządca – Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa „Rzemieślnik-Bis” w Lublinie,
 - b) Budynek – nieruchomość stanowiąca jedną jednostkę rozliczeniową,
 - c) Użytkownik – osoba posiadająca tytuł prawny do danego lokalu,
 - d) Okres rozliczeniowy zimnej wody i zimnej wody do podgrzania – okres obejmujący 6 kolejnych miesięcy kalendarzowych, pierwszy okres od 01 stycznia do 30 czerwca, drugi okres od 01 lipca do 31 grudnia,

- e) Zużyta zimna woda – zużyta zimna woda i zużyta zimna woda do podgrzania w tym odprowadzone ścieki,
2. Za lokal wyposażony w wodomierze, uznaje się lokal mieszkalny, użytkowy lub inne pomieszczenia, w których zamontowane są przyrządy pomiarowe, posiadające:
 - 1) Ważną legalizację Głównego Urzędu Miar: okres ważności wynosi 5 lat,
 - 2) Dopuszczenie do eksploatacji na terenie Polski wydane przez właściwą Instytucję,
 - 3) Nienaruszoną plombę na połączeniu wodomierza z przyłączem wodnym, zabezpieczającą przed nieuprawnionym zdjęciem przyrządu lub nielegalnym rozszczelnieniem połączenia.

§ 2

1. Rozliczenia za zużytą wodę i energię cieplną między Dostawcą, a Wspólnotą Mieszkaniową Hetmańska 1a w Lublinie dokonuje się według wskazań liczników głównych stanowiących własność Dostawcy zamontowanych na przyłączy wody zimnej.
2. Rozliczenie za zużytą wodę w lokalu następuje według wskazań wodomierzy indywidualnych lub w przypadku braku odczytu według średniomiesięcznego zużycia wody w trzech poprzednich okresach rozliczeniowych, o którym mowa w § 6 ust 1 niniejszego regulaminu.
3. Ilość odprowadzonych ścieków z lokalu jest równa ilości zużytej wody określonej w § 2 ust. 2.

§ 3

1. Na Zarządcy Wspólnoty Mieszkaniowej Hetmańska 1a ciąży obowiązek organizowania legalizacji lub wymiany wodomierzy i liczników ciepła, a poniesionymi kosztami Zarządca obciąża użytkowników lokali. Dowodem legalizacji jest cecha legalizacyjna umieszczona na przyrządzie.
2. Każdy nowo wymieniony wodomierz lub podlegający legalizacji musi być wyposażony w nakładkę elektroniczną, która umożliwia odczyt radiowy wodomierzy.

III. Zasady rozliczania wody zużytej w lokalach i odprowadzania ścieków

§ 4

1. Odczytów wskazań wodomierzy wody zimnej i ciepłej (bez odczytu radiowego) w lokalach dokonuje się w 6-miesięcznych okresach. Zarządca 2 razy w roku dokonuje odczytu wodomierzy.

2. Odczyt radiowy wodomierzy z nakładką elektroniczną dokonuje się drogą radiową bez konieczności analogowego odczytu.
3. Zarządca może dokonać niezapowiedzianych odczytów wodomierzy i kontroli sprawności urządzeń.

§ 5

1. Rozliczenie zużycia wody ciepłej i zimnej oraz odprowadzenia ścieków odbywa się dwa razy w roku:
I-szy na koniec miesiąca czerwca,
II-gi na koniec miesiąca grudnia każdego roku kalendarzowego.

Rozliczenie zostaje dokonane nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dokonania odczytu.

§ 6

1. W przypadku:
 - a) niezawinionego przez Użytkownika uszkodzenia wodomierza,
 - b) utraty ważności cechy legalizacyjnej,
 - c) stworzenia zamierzonego działania Użytkownika w celu zafałszowania wskazań wodomierza,
 - d) uszkodzenia plomby montażowej założonej na połączeniu wodomierza z przyłączem wody lub nakładki elektrycznej za okres od ostatniego odczytu do dnia, w którym nastąpi ustalenie przyczyny podanej wyżej,

rozliczeniem zużycia wody za okres między ostatnim odczytem wskazań, a wyminą przyrzędu na nowy, będzie średniomiesięczne zużycie w trzech poprzednich okresach rozliczeniowych.

§ 7

1. Opłatę za wodę i odprowadzanie ścieków wraz z pozostałymi opłatami za używanie lokalu Użytkownik wnosi w formie miesięcznych zaliczek podlegających okresowym rozliczeniom.
2. Wysokość zaliczki ustalona jest indywidualnie dla każdego lokalu i odpowiada iloczynowi przebywających na pobyt stały osób i przyjętej miesięcznej normy zużycia wody w lokalu, odprowadzenia ścieków i innych aktualnych cen. Miesięczna norma na 1 osobę zamieszkałą wynosi 2 m³ zimnej wody i 1 m³ zimnej wody do podgrzania (ciepłej wody). Wysokość miesięcznej normy zużycia wody może być aktualizowana po okresie rozliczeniowym. Na pisemny wniosek właściciela lokalu Zarządca może w uzasadnionych przypadkach zmniejszyć lub zwiększyć wysokość zaliczki.

§ 8

1. Rozliczeniu podlegają rzeczywiste koszty poniesione w nieruchomości w danym okresie rozliczeniowym, stanowiące sumę kwot z faktur wystawionych przez dostawców za okres dostawy wody oraz za odprowadzenie ścieków i kosztów z faktur związanych z odczytem elektronicznym wodomierzy.
2. Koszty zużycia wody ustalone według § 8 ust. 1 lub rozlicza się do wysokości ilościowego zużycia zimnej wody w poszczególnych lokalach.
3. Różnicę zużytej wody pomiędzy wskazaniami wodomierza głównego w nieruchomości, według którego Wspólnota rozlicza się z Dostawcą, a sumą zużycia wody przez poszczególne lokale rozlicza się pomiędzy wszystkich Użytkowników lokali danej nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni lokali w pozycji woda gospodarcza.
4. Koszt odprowadzania ścieków rozlicza się według zasad stosowanych przy rozliczaniu wody.
5. Wszelkie reklamacje z tytułu rozliczeń należy składać na piśmie w ciągu 2 tygodni od dnia otrzymania rozliczenia. Reklamacje wnoszone po tym terminie nie będą rozpatrywane.

§ 9

1. Różnica powstała pomiędzy faktycznie poniesionymi kosztami dostawy wody do lokalu i odprowadzenia ścieków, a opłatami wniesionymi przez Użytkowników w formie miesięcznych zaliczek, regulowana jest w sposób następujący:
 - a) Niedopłatę Użytkownik lokalu wnosi przy uiszczeniu opłaty miesięcznej za używanie lokalu w miesiącu następnym po dokonaniu i otrzymaniu rozliczenia.
 - b) Nadpłatę zalicza się na poczet najbliższych wymaganych opłat miesięcznych za użytkowanie lokalu lub na pisemny wniosek Użytkownika może być dokonany jej zwrot z zastrzeżeniem podpunktu c.
 - c) W przypadku Użytkowników lokali zadłużonych, nadpłatę zalicza się w pierwszej kolejności na zmniejszenie zadłużenia najwcześniej powstałego z tytułu opłaty za używanie lokalu.
2. Na pisemny wniosek Użytkownika lokalu Zarządca Wspólnoty może zmniejszyć lub zwiększyć wysokość miesięcznej zaliczki.

§ 10

1. Należność za zużycie wody jest obliczana jako suma objętości zużytej w lokalu wody zimnej i ciepłej pomnożonej przez średnią cenę wody z okresu rozliczeniowego.
2. Należność za podgrzanie wody obejmuje wyłącznie koszt energii cieplnej służącej do podgrzania wody zimnej, zużytej jako „woda ciepła” rozliczanej według „Regulaminu

rozliczania opłat za zużytą energię ciepłą na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody”.

§ 11

1. Zgłoszona przez Użytkownika lokalu lub stwierdzona przez Zarządcę nieprawidłowość we wskazaniach wodomierza, który nie posiada zewnętrznych oznak uszkodzenia, ani nie uległ zablokowaniu, podlega wstępnej weryfikacji przez służby techniczne Zarządcy, a w przypadku stwierdzenia konieczności wymiany wodomierza zostanie on wymieniony przez Zarządcę w ramach gwarancji lub na koszt Użytkownika łącznie z nakładką elektroniczną umożliwiającą odczyt radiowy.

§ 12

1. W przypadku zmiany Użytkownika lokalu, zbywca wraz z nabywcą dokonują odczytu wodomierzy i przekazują Zarządcy celem dokonania rozliczenia. Przy wodomierzach ze zdalnym odczytem zbywca lub nabywca zgłasza do Zarządcy konieczność odczytu. Odczyt dokonywany jest na koniec danego miesiąca. W przypadku nie przedstawienia protokołu zdawczo-odbiorczego przez zbywcę lokalu lub nabywcę lokalu, wynik rozliczenia przechodzi na nabywcę lokalu. Rozliczenie dokonuje się tylko po pełnych okresach rozliczeniowych.

IV. Obowiązki Zarządcy Wspólnoty Mieszkaniowej Hetmańska 1a

§ 13

1. Do obowiązków należy:
 - a) Prowadzenie centralnej ewidencji wodomierzy.
 - b) Obsługa reklamacyjna wodomierzy w zakresie wstępnej weryfikacji wskazań oraz pomoc w przeprowadzeniu badania przez upoważnioną instytucję zewnętrzną.
 - c) Sporządzenie protokołu montażowego w przypadku każdej wymiany wodomierza z nakładką elektroniczną w lokalu, który to pozostaje u Zarządcy.
 - d) Każdorazowe oplombowanie wodomierzy w przypadku wykonania przez Zarządcę robót, które wymagały zerwania plomby.
 - e) Odpłatne oplombowanie wodomierza na wniosek Użytkownika.
 - f) Każdorazowe powiadomienie o zmianie cen wody i odprowadzenia ścieków.
 - g) Zorganizowanie odczytów oraz rozliczenia zużycia wody i odprowadzenia ścieków.
 - h) Zorganizowanie okresowej legalizacji lub wymiany wodomierzy łącznie z montażem nakładki elektronicznej umożliwiającej odczyt radiowy.

V. Obowiązki Użytkownika

§ 14

1. Użytkownik lokalu obowiązany jest:
 - a) Poniść koszt okresowej legalizacji lub wymiany wodomierza wraz z kosztem nakładki elektronicznej umożliwiającej odczyt radiowy.
 - b) Nie dokonywać montażu ani wymiany wodomierza we własnym zakresie bez uzgodnienia z Zarządcą Wspólnoty Mieszkaniowej Hetmańska 1a.
 - c) Nie dokonywać zmiany usytuowania wodomierza – nawet jeżeli nie prowadzi to do uszkodzenia plomb montażowych.
 - d) Zachować oplombowanie wodomierza w stanie nienaruszonym przez cały okres jego eksploatacji – za zerwanie plomb z przyczyn niezależnych od Zarządcy odpowiada Użytkownik lokalu.
 - e) Umożliwić swobodny dostęp do miejsca zabudowania wodomierza.
 - f) Niezwłocznie zgłaszać Zarządcy pisemnie lub osobiście zauważone przypadki uszkodzenia lub nieprawidłowości we wskazaniach wodomierza.
 - g) Umożliwić na żądanie Zarządcy dokonanie odczytów kontrolnych wodomierzy i kontroli ich użytkowania.
 - h) Informować Zarządcę na bieżąco o ilości osób faktycznie zamieszkałych w lokalu.

VI. Kary

§ 15

1. W razie stwierdzenia nielegalnego poboru wody z pominięciem wodomierza, jego celowego uszkodzenia lub zerwania plomb i innego niedozwolonego działania między innymi magnesami neodymowymi – Użytkownik lokalu zobowiązany jest do zapłaty kary w kwocie równej zużycia 100 m³ wody od uszkodzonego wodomierza wg ceny obowiązującej w miesiącu ujawnienia zdarzenia. Kara jest niezależna od obowiązku zapłaty za wodę wg zasad określonych w § 6 ust. 1 niniejszego regulaminu oraz pokrycia kosztów napraw szkód spowodowanych działaniem Użytkownika.
2. Zapłacone kary, o których mowa w ust. 1 tworzą fundusz remontowy Wspólnoty.

VII. Postanowienia końcowe

§ 16

1. Nie dopuszcza się montażu wodomierzy przez właściciela (użytkownika) lokalu bez zgody Zarządcy.

2. Dla zachowania jednakowych warunków rozliczenia zużycia wody z lokali – wymienione wodomierze wraz z nakładką elektroniczną muszą pochodzić od jednego producenta i posiadać takie same cechy metrologiczne i rodzajowe. Wyboru rodzaju i producenta tych urządzeń dokonuje Zarządca Wspólnoty Mieszkaniowej.

§ 17

Niniejszy regulamin został uchwalony **Uchwałą nr 7/III/2024** Wspólnoty Mieszkaniowej Hetmańska 1a z dnia 19.03.2024 r. i wchodzi w życie od dnia 01.07.2024 r., jednocześnie odwołując wcześniejszy regulamin dotyczący rozliczeń opłat za zużycie wody i odprowadzanie ścieków przyjęty Uchwałą nr 2/VIII/2022 z dnia 23.08.2022 r. Uchwała została podjęta w drodze indywidualnego zbierania głosów i na zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej.