

REGULAMIN

rozliczania opłat z tytułu poniesionych kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków w budynkach administrowanych przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Hajnówce, w których dokonano montażu wodomierzy z nakładką radiową.

Regulamin określa zasady rozliczania opłat z tytułu poniesionych kosztów dostawy wody zimnej oraz wody zimnej zużytej do podgrzania i odprowadzenia ścieków dla użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych w budynkach zarządzanych przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Hajnówce.

I. PODSTAWA PRAWNA

1. Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (t. j. Dz.U. z 2017r. poz. 328, z późn. zm.),
2. Prawo o miarach (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 884, z późn. zm.),
3. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (t. j. Dz. U. z 2015r. poz.1892, z późn. zm.)
4. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2014r. poz. 150, z późn. zm.).
5. Obowiązujące taryfy dostawcy wody i odprowadzenia ścieków.

II. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Regulamin dotyczy wszystkich lokali w budynkach mieszkalnych wyposażonych w instalację wodną i kanalizacyjną.
2. Użyte w regulaminie określenia oznaczają:
 - a) **Zarządca** - Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Hajnówce,
 - b) **Użytkownik** – osoba prawna lub osoba fizyczna korzystająca z dostarczonej wody i odprowadzenia ścieków w danym lokalu,
 - c) **Dostawca** –Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Hajnówce,
 - d) **Okres rozliczeniowy** – okres obejmujący 12 kolejnych miesięcy kalendarzowych danego roku tj. od 1 stycznia do 31 grudnia, w którym w terminach ustalonych przez Zarządcę dokonuje się odczytów wodomierzy i rozlicza koszty dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków.
 - e) **Lokal opomiarowany** - jest to lokal mieszkalny, użytkowy lub inne pomieszczenie, w którym zamontowane są przyrządy pomiarowe w rozumieniu Ustawy Prawo o miarach (Dz.U. z 2016r. poz. 884 z późn.zm.) , które posiadają:
 - ważną legalizację Głównego Urzędu Miar; (okres ważności legalizacji , wynosi **5 lat**, dla wodomierzy zimnej i ciepłej wody),
 - nienaruszoną plombę na połączeniu śrubunku wodomierza z przyłączem wodnym, zabezpieczającą przed nieuprawnionym zdjęciem przyrządu lub nielegalnym rozszczelnieniem połączenia, oraz nienaruszoną plombę nakładki do odczytu radiowego.
 - f) **Lokal nieopomiarowany** – jest to lokal, w którym nie zostały zainstalowane urządzenia pomiarowe do indywidualnego rozliczania kosztów zużytej wody oraz odprowadzenia ścieków, oraz lokal z zainstalowanym tylko jednym wodomierzem.
 - g) **Wodomierz główny** – przyrząd pomiarowy mierzący ilość pobranej wody, znajdujący się na każdym przyłączy wodociągowym, stanowiący własność Dostawcy
 - h) **Wodomierz indywidualny** – przyrząd pomiarowy mierzący ilość pobranej wody, znajdujący się w danym lokalu, będący podzielnikiem kosztów zużycia wody wodomierza głównego
 - i) **Udostępnienie lokalu** - oznacza zobowiązanie użytkownika do udostępnienia lokalu w celu dokonywania kontroli odczytów wodomierzy.

- j) **Przez cenę wody** - rozumie się opłatę za 1 m³ wody pobieranej z urządzeń zbiorowego zaopatrzenia, ustaloną w taryfie opłat na terenie Miasta Hajnówka.
- k) **Przez cenę odprowadzenia ścieków** - rozumie się opłatę za odprowadzenie 1 m³ ścieków do urządzeń kanalizacyjnych, ustaloną w taryfie opłat na terenie Miasta Hajnówka.
- l) **Przez wodę nie zbilansowaną** – rozumie się różnicę powstałą pomiędzy odczytem wodomierza głównego a sumą wodomierzy indywidualnych na danym budynku.
- m) **Przez opłatę abonamentową** - rozumie się opłatę abonamentowa za wodomierz główny.
- n) **Kara** – dodatkowe obciążenie Użytkownika za umyślne działanie na wodomierzu.

III. ZASADY ROZLICZANIA Z DOSTAWCĄ ZIMNEJ WODY I ODPROWADZENIA ŚCIEKÓW

§ 2

1. Rozliczenia za zużytą wodę między Dostawcą, a Zarządcą dokonuje się według wskazań liczników głównych, stanowiących własność Dostawcy, wbudowanych na przyłączach wody zimnej do budynków.
2. Odczytów liczników głównych dokonują osoby upoważnione przez Dostawcę i Zarządcę.
3. Rzeczywiste koszty zużycia wody i odprowadzenia ścieków wraz z opłatą abonamentową w danym okresie rozliczeniowym, określone są w fakturach wystawionych przez Dostawcę .

IV . ZASADY ROZLICZANIA OPŁAT ZA ZUŻYCIĘ WODY I ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW W LOKALACH

§ 3

1. Odczyty wskazań wodomierzy wody zimnej i ciepłej w lokalach będą dokonywane bez wchodzenia do mieszkań w terminach ustalonym przez Zarządcę.
2. Odczytów dokonują osoby upoważnione przez Zarządcę.
3. Osoby upoważnione do dokonywania odczytów, będą je przeprowadzać z należytą starannością.
4. Zarządca może dokonywać niezapowiedzianych odczytów i kontroli sprawności wodomierzy bezpośrednio w lokalu.
5. Użytkownik lokalu na każde żądanie osoby upoważnionej przez Zarządcę zobowiązany jest zapewnić swobodny dostęp odczytującemu do urządzenia pomiarowego. Podczas kontroli, urządzenia są sprawdzane pod względem prawidłowości montażu, funkcjonowania i stanu obudowy oraz stanu plomb.

§ 4

1. Opłaty w lokalach wyposażonych w wodomierze przedstawiają się następująco:
 - a) opłata za wodę zużytą w danym lokalu wyliczona jest jako suma ilości zużytej wody zimnej i wody do podgrzania w m³ pomnożonej przez cenę wody.
 - b) opłata za odprowadzenie ścieków wyliczona w ilości zużytej wody w m³ pomnożonej przez cenę odprowadzenia ścieków. Ilość odprowadzanych ścieków przyjmuje się jako równą ilości wody zużytej w danym lokalu..
2. Opłaty za wodę zużywaną przez użytkowników korzystających z pralni obciążają tych użytkowników, wyliczone zgodnie z § 4 pkt. 1.
3. Rzeczywiste koszty zużycia wody i odprowadzenia ścieków poniesione przez budynek, w danym okresie rozliczeniowym, są określone w fakturach wystawionych przez dostawcę za dany okres rozliczeniowy.
4. Wodę niezbilansowaną czyli różnicę powstałą na budynku pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego , a sumą wskazań z poszczególnych lokali danego budynku wynikającą z wodomierzy zimnej i ciepłej wody rozlicza się j/n:
 - a. na lokale mieszkalne nie wyposażone w wodomierze zimnej wody proporcjonalnie do ilości osób zamieszkujących w lokalu
 - b. na lokale użytkowe nie wyposażone w wodomierze proporcjonalnie do ilości tych lokali

- c. w budynkach gdzie wszystkie lokale wyposażone są w wodomierze zimnej i ciepłej wody, według średniej ilości osób zamieszkujących budynek w danym okresie rozliczeniowym. Jeżeli w lokalu zadeklarowana jest 0 liczba osób zamieszkujących, to do rozliczenia różnicy uznaje się 1 osobę zamieszkującą.

§ 5

1. Opłaty za wodę i odprowadzenie ścieków Użytkownik wnosi w formie miesięcznych zaliczek podlegających rozliczeniu zgodnie z § 4.
2. Wysokość zaliczki ustalana jest indywidualnie dla każdego lokalu i odpowiada iloczynowi przeciętnej, miesięcznej normy zużycia wody i odprowadzenia ścieków w lokalu ustalonej na podstawie zużycia z poprzedniego okresu rozliczeniowego i aktualnie obowiązujących cen .
3. Wysokość miesięcznej normy zużycia wody (ilość m³ wody) może być aktualizowana po okresie rozliczeniowym. W przypadku zmiany tej normy w ciągu roku, konieczny jest aktualny odczyt wodomierzy.
4. Normę zużycia wody w lokalach nieopomiarowanych (brak wodomierzy) ustala Zarządca w wysokości wynikającej z różnicy pomiędzy zużyciem wody na podstawie wodomierza głównego, a sumą zużycia wody z wodomierzy indywidualnych w stosunku do liczby osób zamieszkałych w lokalach nieopomiarowanych ustalonych na podstawie poprzedniego okresu rozliczeniowego.
5. Wszelkie reklamacje z tytułu rozliczeń należy składać na piśmie w ciągu 14 dni od dnia otrzymania rozliczenia. Reklamacje wnoszone po tym terminie nie będą rozpatrywane. Zakład rozpatruje reklamacje w terminie 30 dni od daty otrzymania i udzieli pisemnej odpowiedzi.

§ 6

1. W przypadku niezawinionego przez Użytkownika uszkodzenia wodomierza, podstawą rozliczenia zużycia wody za okres między ostatnim odczytem wskazań, a wymianą przyrządu na nowy będzie średniomiesięczne zużycie w poprzednim okresie rozliczeniowym. Taki tryb rozliczeń może być stosowany przez okres nie dłuższy **niż 3 miesiące**.
2. Sposób obciążenia Użytkownika za zużycie wody w razie zaistniałych n/w przypadków:
 - a) stwierdzenia zamierzonego działania Użytkownika w celu zafałszowania wskazań wodomierza,
 - b) uszkodzenia lub demontażu nakładki radiowego zdalnego odczytu,
 - c) uszkodzenia plombi montażowej założonej na połączeniu wodomierza z przyłączem wody, dokonuje się według ustalonej normy ilości zużycia wody j/n:
 - normę zużycia wody dla lokali mieszkalnych ustala się w średniej wysokości przypadającej na każdą osobę zamieszkałą w lokalu, wynikającej z okresu rozliczeniowego danego budynku .
 - ustalona norma zużycia wody obowiązywać będzie za okres od ostatniego odczytu do dnia, w którym nastąpi ustanie przyczyny podanej wyżej.

§ 7

Brak opłat za mieszkanie przez okres 2 miesięcy po dniu otrzymania upomnienia w sprawie nieuregulowanej zapłaty, upoważnia Zarządcę do podjęcia decyzji o odcięciu dopływu ciepłej wody do lokalu, a osoba korzystająca musi udostępnić ten lokal.

§ 8

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.
2. Koszt legalizacji i wymiany wodomierzy ponosi Użytkownik lokalu.
3. Jeżeli czynności, o których mowa w ust. 1 okażą się niewystarczające, wodomierz może być zbadany przez Dostawcę wodomierzy, który w przypadku stwierdzenia uszkodzenia wodomierza dokona jego wymiany w ramach gwarancji. Gwarancją nie są objęte uszkodzenia mechaniczne powstałe z winy

użytkownika lokalu.

4. Użytkownik lokalu ma prawo domagać się zbadania wodomierza (sporządzenia ekspertyzy) przez niezależną instytucję posiadającą upoważnienie Prezesa Głównego Urzędu Miar. W takim przypadku użytkownik lokalu składa pisemny wniosek do Zarządcy o przeprowadzenie ekspertyzy oraz wpłaca zaliczkę na poczet przewidywanych kosztów sprawdzenia wodomierza wraz z kosztami towarzyszącymi.
5. Jeżeli ekspertyza, o której mowa w ust.4 wykaże, że wodomierz działa nieprawidłowo, Zarządca zwróci użytkownikowi lokalu wpłaconą zaliczkę. Jeżeli ekspertyza, o której mowa w ust. 4 wykaże prawidłowe działanie wodomierza, Zakład nie jest zobowiązany do zwrotu użytkownikowi lokalu wpłaconej zaliczki, zaś użytkownik lokalu obowiązany jest do całkowitego pokrycia kosztów przeprowadzonej ekspertyzy.

§ 9

W przypadku zmiany Użytkownika lokalu komunalnego, Zarządca dokona odczytu wodomierzy i naniesie dane w protokole zdawczo-odbiorczym lokalu. Rozliczenie kosztów zużytej wody do dnia odczytu wodomierzy dokonane zostanie w okresie rozliczeniowym, w którym Użytkownik zdał lokal.

V. OBOWIĄZKI ZARZĄDCY

§ 10

1. Do obowiązków Zarządcy 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 2 egzemplarzach w przypadku każdej wymiany wodomierza w lokalu, przy czym kopię protokołu zatrzymuje Użytkownik,
- d) każdorazowe oplombowanie wodomierzy w przypadku wykonania robót przez Zarządcę , które wymagały zerwania plomb,
- e) każdorazowe powiadomienie o zmianie cen wody i odprowadzenia ścieków,
- f) zorganizowanie odczytów, o których mowa w § 3 oraz rozliczenia zużycia wody.
- g) doraźne kontrole wodomierzy zainstalowanych w lokalach, w szczególności dotyczy to prawidłowości eksploatacji tych urządzeń, prawidłowości podłączenia ich do instalacji, sprawdzenia stanu plomb

VI. OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKA LOKALU

§ 11

1. Użytkownik lokalu obowiązany jest:

- a) ponosić koszty legalizacji wodomierzy,
- b) bez uzgodnienia z Zarządcą nie dokonywać montażu ani wymiany wodomierza we własnym zakresie ,
- c) bez wiedzy Zarządcy 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) chronić wodomierze, nakładki radiowe przed przypadkowym uszkodzeniem, zerwaniem lub zniszczeniem plomb, uszkodzeniem lub odłączeniem nakładki radiowej,
- f) umożliwić swobodny dostęp do miejsca wbudowania wodomierza,
- g) zgłaszać niezwłocznie w formie pisemnej lub osobiście do Zarządcy, zauważone przypadki uszkodzenia lub nieprawidłowości wskazań wodomierza,
- h) umożliwić na każde żądanie Zarządcy dokonanie odczytów kontrolnych wodomierzy i kontroli ich użytkowania,
- i) informować Zarządcę na bieżąco o ilości osób faktycznie zamieszkałych w lokalu.

VII. KARY

§ 12

W razie stwierdzenia umyślnego działania przez Użytkownika na wodomierzu polegającego na nielegalnym poborze wody z pominięciem wodomierza, jego celowego uszkodzenia, uszkodzenia nakładki lub innego niedozwolonego działania np. magnesami neodymowymi – Użytkownik lokalu zobowiązany jest do zapłaty kary w wysokości wartości **100 m³** wody w danym okresie, oraz pokrycia kosztów naprawy szkód za każdorazowe umyślne działanie na wodomierzu.

VIII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 13

Regulamin ma zastosowanie do rozliczeń zużycia wody począwszy od **dnia 01 października 2017** roku.

§ 14

Traci moc Regulamin ustalania odpłatności z tytułu rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych zarządzanych przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Hajnówce wprowadzony Zarządzeniem nr 11/12 Dyrektora Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Hajnówce z dnia 11.10.2012r.

DYREKTOR

mgr inż. Anatol Łapiński