

Regulamin rozliczania kosztów zużycia zimnej wody i odprowadzania ścieków

I. Podstawy prawne

§ 1.

Niniejszy Regulamin został opracowany w oparciu o:

- 1/ Ustawę z dnia 7 czerwca 2001 r. 'O zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków' (tekst jednolity Dz.U. z 2024r., poz. 575 z p.zm.);
- 2/ Rozporządzenie Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej z dnia 27.02.2018r. 'W sprawie określenia taryf, wzoru wniosku o zatwierdzenie taryf oraz warunków rozliczeń za zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzenie ścieków' (tekst jednolity Dz.U. z 2022r., poz. 1074 z p.zm.);
- 3/ Ustawę z dnia 11 maja 2001r. 'Prawo o miarach' (tekst jednolity Dz.U. 2022r., poz. 2063 z p.zm.) wraz z obowiązującymi Rozporządzeniami;
- 4/ Ustawę z dnia 7 lipca 1994r. 'Prawo budowlane' (tekst jednolity Dz.U. z 2026r., poz. 524 z p.zm.);
- 5/ Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. 'W sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie' (tekst jednolity Dz.U. z 2022r., poz. 1225 z p.zm.);
- 6/ Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002r. 'W sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody' (Dz.U. z 2002r., poz. 70 z p.zm.);
- 7/ Umowy o dostawę wody i odprowadzenie ścieków, zawarte z Rejonowym Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji w Dąbrowie Tarnowskiej lub innymi dostawcami.

II. Definicje określeń użytych w Regulaminie

§ 2.

Ilekoć w Regulaminie jest mowa o:

- 1/ **dostawcy** – należy przez to rozumieć dostawcę wody, tj. Rejonowe Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w Dąbrowie Tarnowskiej Sp. z o.o. lub innymi dostawcami;
- 2/ **zarządcy nieruchomości** – należy przez to rozumieć Miejski Zarząd Budynków Sp. z o.o. w Tarnowie;
- 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 (lokal handlowe, usługowe, biurowe, garaże itp.);
- 5/ **lokalu nieopomiarowanym** – należy przez to rozumieć lokal, w którym nie ma zainstalowanego wodomierza, zainstalowany wodomierz jest niesprawny lub nielegalizowany;
- 6/ **stanie szacunkowym** – należy przez to rozumieć przyjęty na podstawie szacunku stan wodomierza do celów rozliczeń m.in. stan hipotetyczny, symulacja;
- 7/ **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;
- 8/ **wodomierzu głównym** – należy przez to rozumieć przyrząd pomiarowy, mierzący ilość pobranej wody w budynku, będący własnością dostawcy;
- 9/ **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 Miejski Zarząd Budynków Sp. z o. o. w Tarnowie.

§ 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 3 miesięcy kalendarzowych. Termin ten może ulec wydłużeniu, jeżeli z przyczyn nieleżących po stronie zarządcy nieruchomości dokonanie rozliczenia wymagało będzie dodatkowych czynności i ustaleń.

IV. Zasady rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków w lokalach niewyposażonych w wodomierze indywidualne

§ 7.

1. W lokalach nieopomiarowanych, rozliczenie wody ma charakter zryczałtowany obliczany w następujący sposób:

- a) w sytuacji, gdy łączna ilość lokali nieopomiarowanych przekracza 10% ogółu wszystkich lokali w budynku, średnią miesięczną normę dostawy wody i odprowadzania ścieków na mieszkańca, stanowi faktyczne zużycie w okresie rozliczeniowym, wyrażone w m³, wynikające z odczytu wodomierza głównego, pomniejszone o zużycie wody w lokalach opomiarowanych, zużycie wody na cele remontowe oraz zużycie wynikające z ewentualnych awarii instalacji wewnętrznej w budynku i rozliczone wg ilości osób zamieszkałych w lokalach nieopomiarowanych;
- b) w sytuacji, gdy łączna ilość lokali nieopomiarowanych jest równa lub nie przekracza 10% ogółu wszystkich lokali w budynku lub tylko jeden lokal w budynku jest nieopomiarowany, zużycie wody w lokalach nieopomiarowanych rozliczane jest proporcjonalnie do liczby mieszkańców lokalu przy zastosowaniu normy 10 m³ miesięcznie na mieszkańca.

2. 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.

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.

3. W lokalach mieszkalnych niezamieszkałych i nieposiadających wodomierzy indywidualnych, nalicza się koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków w wysokości wynikającej z normy zużycia wody w budynku, wyliczonej jak w ustępie 1, na jedną osobę. Powyższe nie dotyczy niezamieszkałych lokali mieszkalnych będących w gestii Gminy.

4. W lokalach użytkowych, niewyposażonych w wodomierze indywidualne, naliczeń dokonuje się na podstawie norm zużycia wody, określonych w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody.

5. W przypadku stwierdzenia przez zarządcę nieruchomości nie szczelności w urządzeniach odbierających wodę w lokalach niewyposażonych w wodomierze indywidualne, nakazuje on użytkownikowi lokalu niezwłoczne usunięcie usterki. Jeśli po dokonaniu kontroli zarządca nieruchomości stwierdzi, że usterka nie została usunięta, użytkownikowi tego lokalu zostanie podwyższona norma zużycia wody o 100%, na okres od dnia wykrycia usterki, do dnia jej usunięcia, przy czym na okres nie krótszy niż 1 miesiąc.

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

§ 8

1. Użytkownicy lokali winni instalować w lokalach wodomierze indywidualne, we własnym zakresie i na własny koszt, po uzyskaniu zgody wydanej przez zarządcę nieruchomości, który równocześnie określa warunki techniczne jego montażu, dokonuje odbioru zainstalowanego urządzenia oraz spisuje z użytkownikiem lokalu stosowną umowę. W uzasadnionych wypadkach montażu wodomierza 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.
Użytkownik lokalu przyjmuje na siebie pełną odpowiedzialność prawną i finansową za ewentualne następstwa awarii wodomierza indywidualnego, który stanowi jego własność, wszelkie konsekwencje braku jego utrzymania w należytym stanie technicznym, oraz w zakresie braku terminowej legalizacji urządzenia.
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 oraz legalizacji wodomierza pokrywa użytkownik 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 wodomierz, 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. Zapis ust. 2 zdanie 2 stosuje się odpowiednio.

VI. Rozliczanie niedoborów

§ 9

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 oraz ryczałtowego zużycia w lokalach nieopomiarowanych i obowiązujących taryf – rozliczane są w następujący sposób:

- a) niedoborem obciążani są użytkownicy lokali – proporcjonalnie do ilości zużytej wody w ciągu półrocza, lub w przypadku lokali nieopomiarowanych, proporcjonalnie do naliczonej do ilości wody zgodnie z § 7 pkt 1. b, którą to użytkownicy lokali zobowiązani są uregulować w następnym miesiącu, po miesiącu, w którym otrzymali rozliczenia;
- b) nadwyżkę, wyliczoną w analogiczny sposób jak w punkcie „a”, zarządca nieruchomości zalicza na poczet najbliższych wymagalnych opłat za użytkowanie lokalu.

VII. Postanowienia dodatkowe

§ 10

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, a w przypadku lokalu nieopomiarowanego z uwzględnieniem postanowień par. 7 ust. 1.
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:
 - 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;
 - dokonać odczytu wskazań wodomierzy indywidualnych dla danego lokalu na dzień sprzedaży lokalu i przekazać informację o zużyciu wody do właściwego Zakładu Usług Mieszkaniowych.

4. 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 określonej § 7 ust. 1 niniejszego regulaminu, a lokal jest rozliczany, jako lokal nieopomiarowany.

5. W przypadku nieudostępnienia 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.

VIII. Płatności

§ 11.

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

§ 12

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. nieudostępnienie 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

§ 13

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

§ 14

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.