

REGULAMIN

rozliczenia kosztów zużycia wody oraz odprowadzania ścieków w budynkach komunalnych lub zarządzanych przez Gminę Biała

I. PODSTAWA PRAWNA

1. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz.U. Nr 16, poz. 93 ze zm.);
2. Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 roku o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (tj. z 2006 r. Dz. U. Nr 123 poz. 858 ze zm.);
3. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75 poz. 690 ze zm.);
4. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tj. z 2000 r. Dz.U. Nr 80 poz. 903 ze zm.);
5. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. Nr 71 poz. 733 ze zm.);
6. Umowy najmu lokali mieszkalnych lub użytkowych;

II. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

4. Postanowienia niniejszego Regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali znajdujących się w budynkach komunalnych lub zarządzanych przez Gminę Biała, wyposażonych w instalacje wodociągowo – kanalizacyjną.
5. Regulamin ma na celu określenie jednolitych zasad postępowania dla wszystkich lokali w zależności od ich wyposażenia sanitarnego przy dokonywaniu rozliczeń kosztów zużycia wody oraz odprowadzania ścieków uwzględniając stan wodomierzy indywidualnych lub normy ryczałtowe oraz ustalania opłat i zaliczek z tego tytułu.

§ 2

Określenie pojęć występujących w regulaminie:

1. Właściciel budynku – Gmina Biała z siedzibą: Rynek 10, 48-210 Biała.
2. Burmistrz – Burmistrz Białej.
3. Urząd – Urząd Miejski w Białej.

4. Użytkownik lokalu - najemca lokalu, biorącego do używania lokal, osobę fizyczną lub prawną używającą lokal bez tytułu prawnego.
5. Osoba w lokalu mieszkalnym – osoba w nim zamieszkała (na podstawie złożonego oświadczenia, zgodnie z załącznikiem nr 1 do regulaminu).
6. Osoba w lokalu użytkowym – użytkownik lokalu i osoba w lokalu zatrudniona (na podstawie złożonego oświadczenia o liczbie osób zatrudnionych, zgodnie z załącznikiem nr 2 do regulaminu).
7. Lokal - lokal mieszkalny lub użytkowy tj. lokal przeznaczony do prowadzenia działalności gospodarczej lub statutowej.
8. Odbiorca - każdy, kto otrzymuje lub pobiera wodę na podstawie umowy zawartej z przedsiębiorstwem wodociągowym.
9. Dostawca - przedsiębiorstwo prowadzące działalność gospodarczą w zakresie przesyłania i dystrybucji wody.
10. Opomiarowanie indywidualne – wyposażenie w urządzenia służące do rozliczania zużycia wody i ścieków w lokalach mieszkalnych i użytkowych (wodomierze indywidualne - podliczniki).
11. Opomiarowanie główne – wyposażenie w urządzenie do rozliczania zużycia wody (wodomierz główny) będące własnością Spółkę Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o. o. w Białej (WiK Sp. z o.o.).
12. Przez koszty zużycia wody rozumie się koszty dostarczenia wody do lokalu oraz odprowadzenia ścieków.
13. Przez rozliczanie ryczałtowe rozumie się rozliczanie nieopomiarowanego lokalu mieszkalnego lub użytkowego według przyjętych przez właściciela budynku norm zużycia wody, stanowiących załącznik nr 3 do regulaminu.
14. Przez węzeł rozumie się ogół lokali przynależnych do danego wodomierza głównego.
15. Przez węzeł w pełni opomiarowany rozumie się ogół lokali oraz innych pomieszczeń posiadających wodomierze indywidualne.
16. Przez węzeł nie w pełni opomiarowany rozumie się ogół lokali wśród których choć jeden jest nieopomiarowany;
17. Przez węzeł nieopomiarowany rozumie się ogół lokali nie posiadających wodomierzy indywidualnych.

III. POSTANOWIENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 1

Obowiązki właściciela budynku:

- 1) Właściciel zleca firmie dokonanie odczytów rozliczeniowych wodomierzy indywidualnych w lokalach.
- 2) WiK Sp. Z o.o. dokonuje odczytu wodomierzy głównych.

- 3) Odczyty wodomierzy indywidualnych (podliczników) i głównych winny być dokonywane w tym samym czasie.
- 4) Przyjmowanie od użytkownika lokalu odczytu wodomierza indywidualnego przez telefon lub w innej przyjętej formie może mieć miejsce tylko w wyjątkowych sytuacjach.
- 5) Rozliczenie kosztów zużycia wody na podstawie przeprowadzonych odczytów wodomierzy indywidualnych (podliczników), następuje w terminie nie dłuższym niż trzy miesiące licząc od dnia przeprowadzenia ostatniego odczytu.
- 6) Pracownicy WiK Sp. Z o.o. kontrolują prawidłowość montażu, założenia plomb zabezpieczających, dokonanego odczytu oraz pracy wodomierzy indywidualnych w lokalach. W przypadku stwierdzenia celowego uszkodzenia wodomierza indywidualnego, zerwania lub uszkodzenia plomb zabezpieczających, a także stwierdzenia oddziaływania na zmianę, zatrzymanie lub utratę właściwości lub funkcji metrologicznych danego wodomierza indywidualnego (np. magnesy) właściciel zastosuje przy rozliczeniu normę ryczałtową.
- 7) Pracownicy Urzędu przy udziale przedstawiciela WiK Sp. Z o.o. dokonują dodatkowych kontroli instalacji wodno – kanalizacyjnej w lokalach danego budynku w przypadku stwierdzenia nieuzasadnionego wzrostu zużycia wody w stosunku do wartości ostatnich odczytów. Z kontroli sporządzana jest notatka służbowa. W przypadku nielegalnego poboru wody z pominięciem wodomierza lub zerwania plomby, użytkownik lokalu zobowiązany jest do zapłaty kary umownej w kwocie równoważnej zużyciu 100 m³ wody według ceny obowiązującej w miesiącu ujawnienia zdarzenia. Kara jest niezależna od obowiązku zapłaty za wodę według zasad określonych w niniejszym Regulaminie oraz pokrycia kosztów naprawy szkód spowodowanych działaniem użytkownika.
- 8) Na zlecenie pracownicy WiK Sp. Z o.o. dokonują zabezpieczenia zaworów w piwnicach, i innych ujęciach wody przed nielegalnym jej poborem.
- 9) W przypadku przejęcia nowych budynków do zarządzania pracownicy Urzędu przy udziale przedstawiciela WiK Sp. Z o.o. dokonują niezwłocznie odczytu zamontowanych w nich wodomierzy głównych i indywidualnych oraz kontrolują prawidłowość montażu i pracy wodomierzy indywidualnych, założenia plomb zabezpieczających oraz legalizacji.

§ 2

Obowiązki użytkownika lokalu:

- 1) Użytkownik lokalu winien należycie dbać o urządzenia wodomierzowe oraz o stan instalacji wodociągowej w zajmowanym lokalu.
- 2) Obowiązkiem użytkownika jest umożliwienie pracownikowi Urzędu bądź przedstawicielowi WiK Sp. z o.o. odczytu wodomierza indywidualnego (podlicznika).
- 3) W przypadku podawania odczytu przez telefon lub w innej przyjętej formie, użytkownik lokalu jest zobowiązany niezwłocznie umożliwić pracownikowi Urzędu bądź przedstawicielowi WiK Sp. z o.o. dostęp do wodomierza indywidualnego (podlicznika) celem potwierdzenia jego stanu.

- 4) Co najmniej dwukrotne nieumozliwienie dokonania odczytu wodomierza indywidualnego skutkować będzie wobec użytkownika zastosowaniem normy ryczałtowej.
- 5) W przypadku braku użytkownika w lokalu podczas terminowego odczytu wodomierzy indywidualnych (podlicznika) winien on zgłosić stan wodomierza indywidualnego w terminie do 14 dni właścicielowi budynku. Tego typu zgłoszenie może podlegać sprawdzeniu przez pracownika Urzędu.

§ 3

1. Montaż nowych wodomierzy indywidualnych (podliczników). Dokonując montażu wodomierza indywidualnego w lokalu użytkownik powinien:
 - 1) uzyskać pisemną zgodę właściciela na zamontowanie wodomierza. Zgoda taka winna być wydana niezwłocznie (wzór zgody stanowi załącznik nr 4 do regulaminu).
 - 2) pokryć koszt zakupu i montażu wodomierza.
 - 3) o fakcie zamontowania niezwłocznie poinformować właściciela celem dokonania jego odczytu oraz zaplombowania.
2. Wymiana wodomierza indywidualnego w przypadku awarii lub przebudowy instalacji wewnętrznej:
 - 1) Użytkownik lokalu może dokonać wymiany wodomierza indywidualnego (podlicznika) na spełniający parametry określone w § 3.
 - 2) Przed dokonaniem demontażu wodomierza celem jego wymiany na nowy, użytkownik lokalu zobowiązany jest umożliwić pracownikowi urzędu bądź przedstawicielowi WiK Sp. z o.o. - niezwłoczny jego odczyt i rozplombowanie.
 - 3) Użytkownik lokalu dokonuje wymiany wodomierza po jego demontażu. Za okres braku wodomierza indywidualnego użytkownik zostaje rozliczony według normy ryczałtowej.
 - 4) Po dokonaniu wymiany oraz ponownym zabudowaniu wodomierza, pracownik urzędu bądź przedstawiciel WiK Sp. z o.o. - na podstawie zgłoszenia użytkownika niezwłocznie dokonuje odczytu oraz zaplombowania wodomierza.

IV. ZASADY ROZLICZEŃ

§ 1

1. Zaliczki:
 - 1) Użytkownicy lokali mieszkalnych i lokali użytkowych opomiarowanych co miesiąc uiszczają zaliczkowo opłaty z tytułu zużycia wody w wysokości określonej w umowie najmu. Zaliczka ta może być zmieniona po upływie trzech miesięcy od pierwszego odczytu z uwzględnieniem faktycznego zużycia lub w uzasadnionych przypadkach na pisemny wniosek użytkownika lokalu. Zgłoszone i zaakceptowane

zmiany uwzględnione będą od 1-go dnia następnego miesiąca po dokonaniu zgłoszenia.

- 2) Użytkownicy lokali mieszkalnych i lokali użytkowych nieopomiarowanych uiszczają co miesiąc zaliczkowo opłaty z tytułu zużycia wody w wysokości określonej w umowie najmu.

2. Zasady rozliczania zużycia wody w węzłach w pełni opomiarowanych. Podstawą rozliczenia zużycia wody w lokalach opomiarowanych są wskazania wodomierzy indywidualnych (podliczników):

Różnica między sumą wskazań wodomierzy indywidualnych (podliczników) zamontowanych w lokalach, a wskazaniem wodomierza głównego jest rozliczana proporcjonalnie do wskazań wodomierzy zamontowanych w lokalach.

3. Zasady rozliczania zużycia wody w węzłach nie w pełni opomiarowanych.

Zużycie wody w lokalach mieszkalnych i lokalach użytkowych nieopomiarowanych wylicza się z powstałej różnicy pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych w lokalach mieszkalnych i lokalach użytkowych nieopomiarowanych, proporcjonalnie do ilości osób zamieszkałych w lokalach mieszkalnych, ilość osób wykazanych do rozliczenia w lokalach użytkowych

4. Zasady rozliczania zużycia wody w węzłach nieopomiarowanych:

Rozliczenie zużycia wody w danym budynku dla poszczególnych lokali dokonuje się dzieląc wskazania wodomierza głównego przez ilość osób zamieszkałych w lokalach mieszkalnych oraz ilość osób wykazanych do rozliczenia w lokalach użytkowych a przynależnych do danego węzła i wynik mnożąc przez ilość osób zamieszkałych w lokalach mieszkalnych oraz ilość osób wskazanych do rozliczenia w lokalach użytkowych.

5. Zasady rozliczania zużycia wody wykorzystanej przez firmy zewnętrzne:

Firma zewnętrzna, wykonująca prace w danym budynku i korzystająca dla tych celów z ujęcia wody zobowiązana jest do zamontowania podlicznika w miejscu wskazanym przez pracownika Urzędu bądź przedstawiciela WiK Sp. Z o.o.. Po dokonaniu odczytu podlicznika przez pracownika WiK Sp. Z o.o. w terminie 14 dni zostaje wystawiona faktura VAT dla danej firmy.

Wskazanie wodomierza głównego należy pomniejszyć o dokonany odczyt podlicznika. W przypadku braku możliwości zamontowania podlicznika, firma taka rozliczana będzie według normy ustalonej w protokole przekazania placu budowy.

6. Zasady rozliczania zużycia wody podczas awarii:

- 1) W sytuacji wystąpienia awarii instalacji wodociągowej niezawinionej przez użytkowników lokali lub w przypadkach uzupełnienia ilości wody w układach instalacji centralnego ogrzewania w budynku (zespołach budynków) – dla rozliczenia z bezpośrednimi odbiorcami mediów – ilość „zużytej” wody odejmuje się od całkowitej ilości metrów wynikającej ze wskazania wodomierza głównego.

- 2) W przypadku wystąpienia awarii użytkujący lokal winien niezwłocznie poinformować właściciela o tym fakcie w celu dokonania odczytu licznika głównego. Fakt ten odnotowany jest w protokole.
- 3) W przypadku wystąpienia awarii w dniu wolnym od pracy protokolarnie ustala się ilość „zużytej” wody, która podlega odliczeniu przy rozliczeniu kosztów wody i odprowadzania ścieków. Fakt ten odnotowany jest w protokole.

7. Opłata manipulacyjna:

Do kosztów rozliczenia wody doliczana jest jeden raz na rok opłata manipulacyjna na pokrycie kosztów odczytów wodomierzy indywidualnych i rozliczania zużycia wody. Wysokość opłaty manipulacyjnej wynika z umowy zawartej z firmą wykonującą odczyty.

8. Opłata abonamentowa:

Opłata abonamentowa za dany wodomierz główny wprowadzona przez WiK Sp. Z o.o. dzielona jest równo na wszystkie lokale przyporządkowane do danego węzła jednorazowo za dany okres rozliczeniowy podczas dokonywania rozliczeń kosztów zużycia wody.

9. Ilość odprowadzonych ścieków równa jest ilości zużytej wody w budynkach wyposażonych w instalację kanalizacyjną jak i szamba.

10. Użytkownik lokalu wnosi miesięczne zaliczki z tytułu zużycia wody i odprowadzania ścieków według zasad określonych w Regulaminie.

11. Obowiązek wnoszenia zaliczki powstaje:

- 1) jeżeli lokal oddany jest do użytkowania (zawarta umowa najmu) do 10-tego dnia danego miesiąca to zaliczka uiszczana od miesiąca spisania umowy,
- 2) jeżeli lokal oddany jest do użytkowania (zawarta umowa najmu) po 10-tym dniu danego miesiąca to zaliczka uiszczana jest od następnego miesiąca.

12. Obowiązek wnoszenia zaliczki ustaje ostatniego dnia miesiąca, w którym następuje protokolarne zdanie lokalu wraz z przekazaniem kluczy.

V. ROZLICZANIE NADPŁAT I NIEDOPLAT

§ 1

1. W przypadku, gdy użytkownik lokalu ma zaległości w opłatach za korzystanie z lokalu, nadpłatę zalicza się na poczet tych zaległości.
2. Nadpłaty wynikające z rozliczenia ww. kosztów zaliczone będą na poczet bieżących opłat związanych z utrzymaniem lokalu. Na wniosek pisemny użytkownika lokalu nadpłata ta może zostać wypłacona w kasie Urzędu Miejskiego w Białej.
3. Niedopłata powinna być uregulowana przy najbliższej wpłacie opłat ustalonych za korzystanie z lokalu. W przypadku, gdy jest ona wyższa od miesięcznej opłaty za

dostarczenie wody do lokalu dopuszcza się uregulowanie należności w ratach. W tym celu użytkownik lokalu winien wystąpić z wnioskiem o rozłożenie należności na raty.

4. W przypadku zmiany użytkownika lokalu (w węźle nie w pełni opomiarowanym lub nieopomiarowanym) w okresie rozliczeniowym nowy użytkownik lokalu w ramach rozliczenia ponosi opłaty proporcjonalnie do okresu użytkowania lokalu. Rozliczenie zużycia wody i odprowadzania ścieków następuje w terminie określonym w § 1 pkt 5, rozdz. III.
5. W przypadku zmiany użytkownika lokalu (w węźle opomiarowanym) w okresie rozliczeniowym dokonywany jest odczyt podlicznika. Rozliczenie zużycia wody i odprowadzania ścieków następuje w terminie określonym w § 1 pkt 5, rozdz. III.
6. Rozliczanie kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków w lokalach nie zasiedlonych (pustostanach) jest dokonywane wg zasad określonych w Regulaminie, a koszty te ponosi właściciel budynku.

VI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 1

1. Wszelkie reklamacje dotyczące rozliczenia kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków przyjmowane są w siedzibie właściciela budynku. Reklamacje te są rozpatrywane przez Burmistrza w terminie 30 dni od daty otrzymania.
2. Właściciel budynku zobowiązuje się informować mieszkańców o bieżących działaniach związanych z eksploatacją sieci i urządzeń wodociągowo - kanalizacyjnych. Informacje w tym zakresie wywieszane będą na tablicach informacyjnych znajdujących się w klatkach schodowych.

§ 2

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest niezwłocznie powiadomić właściciela budynku w przypadku uszkodzenia instalacji wodociągowo -kanalizacyjnej wewnątrz lokalu, podlicznika itp. pod rygorem ponoszenia odpowiedzialności za wynikłą szkodę.
2. Uszkodzenia, o których mowa w pkt 1, a powstałe z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu, właściciel budynku usuwa nieodpłatnie.
3. Każda samowolna ingerencja użytkownika w instalację wodociągową - kanalizacyjną bez zgody właściciela budynku (np. oplombowania wodomierza indywidualnego – podlicznika) stanowi rażące naruszenie obowiązków użytkownika lokalu.
4. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do usunięcia nieprawidłowości we własnym zakresie i na własny koszt w terminie wyznaczonym przez właściciela budynku, w przeciwnym razie właściciel zleci naprawienie szkody lub przywrócenie instalacji wodociągowo – kanalizacyjnej do stanu pierwotnego, a poniesionymi kosztami obciąży użytkownika lokalu.