ZARZĄD BUDYNKÓW MIESZKALNYCH
w Koszalinie

REGULAMIN

ROZLICZANIA KOSZTÓW DOSTARCZONEJ ZIMNEJ WODY ORAZ ODPROWADZONYCH ŚCIEKÓW Z INDYWIDUALNYCH LOKALI W BUDYNKACH ADMINISTROWANYCH PRZEZ ZARZĄD BUDYNKÓW MIESZKALNYCH W KOSZALINIE

ul. Połczyńska 24
75-815 Koszalin

zbm@zbm.koszalin.pl

Numer rachunku bankowego: PKO BP I o/Koszalin
34 1020 2791 0000 7102 0099 9714

centrala 94 34 09 100
faks 94 34 09 196

ZARZĄD BUDYNKÓW MIESZKALNYCH
w Koszalinie

PODSTAWA PRAWNA:

1. Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. 2018, poz. 1152 z późn. zm.)

2. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody (Dz. U. 2002 Nr 8, poz. 70)

3. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2015, poz. 1422 z późn. zm.)

4. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. 1999 Nr 74, poz. 836 z późn.zm.)

5. Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 23 października 2007 r. w sprawie wymagań, którym powinny odpowiadać wodomierze, oraz szczegółowego zakresu sprawdzeń wykonywanych podczas prawnej kontroli metrologicznej tych przyrządów pomiarowych (Dz. U. 2007 Nr 209, poz. 1513)

6. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Finansów z dnia 13 kwietnia 2017 r. w sprawie prawnej kontroli metrologicznej przyrządów pomiarowych (Dz. U. 2017 poz. 969 z późn. zm.)

7. Rozporządzenie Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej z dnia 27 lutego 2018r. w sprawie określenia taryf, wzoru wniosku o zatwierdzenie taryfy oraz warunków rozliczeń za zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzanie ścieków (Dz. U. 2018 poz. 472 z późn. zm.)

8. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2018 poz. 1234 z późn. zm.)

9. Uchwała nr XXXIII/523/2006 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 16 lutego 2006 r. w sprawie uchwalenia Regulaminu dostarczania wody i odprowadzania ścieków obowiązującego na terenie Gminy Miasta Koszalin.

ZARZĄD BUDYNKÓW MIESZKALNYCH
w Koszalinie

ROZDZIAŁ I

Postanowienia ogólne

§ 1

Użyte w regulaminie określenia oznaczają:

1. **budynek –** jednostka rozliczeniowa, tj. budynek lub kilka budynków zasilanych z jednego wodomierza głównego (lub kilku wodomierzy);
2. **budynek kompleksowo opomiarowany** – budynek, w którym wszystkie lokale (ujęcia wody) wyposażone są w zainstalowane wodomierze posiadające ważną cechę legalizacji;
3. **budynek częściowo opomiarowany** – budynek, w którym część lokali wyposażonych jest w zainstalowane wodomierze posiadające ważną cechę legalizacji;
4. **budynek nieopomiarowany** – budynek, w którym żaden z lokali nie jest wyposażony w zainstalowany wodomierz posiadający ważną cechę legalizacji;
5. **użytkownik** – najemca lub osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego zobowiązana do uiszczania na rzecz odbiorcy miesięcznych zaliczek;
6. **mieszkaniec** – każda osoba korzystająca z lokalu zajmowanego przez użytkownika;
7. **lokal** – lokal mieszkalny, użytkowy lub garaż, wyposażony w punkty czerpalne wody;
8. **lokal opomiarowany** – lokal wyposażony w zainstalowany wodomierz posiadający ważną cechę legalizacji;
9. **lokal nieopomiarowany** – lokal niewyposażony w zainstalowany wodomierz lub wyposażony w wodomierz nieposiadający ważnych cech legalizacji;
10. **lokal częściowo opomiarowany –** lokal, którego użytkownik ma dostęp do punków czerpalnych wody zarówno opomiarownych jak i nieopomiarowanych;
11. **wodomierz główny** – przyrząd pomiarowy mierzący ilość dostarczonej wody do budynku, znajdujący się na przyłączu wodociągowym;
12. **wodomierz indywidualny** – przyrząd pomiarowy umożliwiający ustalenie ilości pobranej wody w lokalu; w przypadku, gdy lokal wyposażony jest w dwa lub więcej wodomierzy podstawą ustalenia wskazania będzie suma odczytów wszystkich wodomierzy;
13. **zużycie wodomierza głównego** – różnica pomiędzy odczytem stanu wodomierza głównego na koniec rozpatrywanego okresu rozliczeniowego, a odczytem na koniec poprzedniego okresu rozliczeniowego;

ZARZĄD BUDYNKÓW MIESZKALNYCH
w Koszalinie

14. **zużycie wodomierza indywidualnego** – różnica pomiędzy odczytem stanu wodomierza indywidualnego na koniec rozpatrywanego okresu rozliczeniowego, a odczytem na koniec poprzedniego okresu rozliczeniowego;
15. **urządzenie pomiarowe** - przyrząd pomiarowy mierzący ilość odprowadzanych ścieków, znajdujący się na przyłączu kanalizacyjnym;
16. **dostawca** – Miejskie Wodociągi i Kanalizacja Sp. z o.o. w Koszalinie;
17. **odbiorca** – Gmina Miasto Koszalin Zarząd Budynków Mieszkalnych w Koszalinie;
18. **taryfa** – zestawienie ogłoszonych publicznie cen i stawek za zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzenie ścieków oraz warunki ich stosowania zatwierdzonych przez organ regulacyjny;
19. **miesięczna zaliczka –** opłata za zużycie wody i odprowadzenie ścieków, do uiszczania której zobowiązany jest użytkownik lokalu - podlega rozliczeniu na koniec okresu rozliczeniowego;
20. **okres rozliczeniowy** – okres czasu, po upływie którego odbiorca dokonuje rozliczenia kosztów oraz naliczonych dla użytkowników miesięcznych zaliczek za dostarczenie wody i odprowadzenie ścieków;
21. **prognozowane zużycie** – przewidywane, na podstawie wskazania wodomierza indywidualnego w poprzednim okresie rozliczeniowym, średnie zużycie wody dla użytkownika na następny okres rozliczeniowy lub, gdy lokal nie jest wyposażony w wodomierz indywidualny – przewidywane, na podstawie wskazania wodomierza głównego (pomniejszonego o sumę wskazań wodomierzy indywidualnych) w poprzednim okresie rozliczeniowym, średnie zużycie wody dla mieszkańca na następny okres rozliczeniowy;
22. **korekta miesięcznej zaliczki –** czynność dokonywana przez odbiorcę w trakcie okresu rozliczeniowego, polegająca na zmianie ustalonej wielkości miesięcznej zaliczki w efekcie prowadzonego w sposób ciągły przez służby odbiorcy monitorowania wielkości zużycia wody przez użytkownika.

§ 2

ZARZĄD BUDYNKÓW MIESZKALNYCH
w Koszalinie

1. Ilość dostarczonej do budynku wody ustala się na podstawie wskazań wodomierza głównego zainstalowanego w budynku (lub kilku wodomierzy), a w przypadku jego braku w oparciu o przeciętne normy zużycia wody.
2. Przyjmuje się, że ilość odprowadzonych z budynku ścieków równa jest ilości dostarczonej do budynku wody (odstępstwo od tej zasady jest możliwe w przypadku zainstalowania urządzenia pomiarowego lub w oparciu o indywidualne uzgodnienia dostawcy z odbiorcą).
3. Odczyty wodomierzy głównych dokonuje dostawca. Na wniosek odbiorcy może on uczestniczyć w dokonywaniu odczytów.
4. Na podstawie dokonanych odczytów dostawca wystawia comiesięczne faktury, które określają koszt dostawy wody i odprowadzenia ścieków dla budynku.
5. Cena dostarczenia 1 m^3 wody i odprowadzenia ścieków jest zgodna z obowiązującą taryfą.

§ 3

1. Użytkownik lokalu obciążany jest za zużycie wody i odprowadzanie ścieków w formie miesięcznych zaliczek rozliczanych po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
2. Rozliczenie kosztów oraz opłat za dostarczenie wody i odprowadzenie ścieków na poszczególne lokale w budynku, dokonuje się w następujących okresach rozliczeniowych:
a) od 1 stycznia do 30 czerwca i od 1 lipca do 31 grudnia każdego roku dla lokali opomiarowanych,
b) od 1 stycznia do 31 grudnia każdego roku dla lokali nieopomiarowanych.
3. W przypadku zmiany ceny przez dostawcę:
a) użytkownik zobowiązany jest do dostarczenia stanu licznika odczytanego na koniec miesiąca poprzedzającego zmianę cen. O wprowadzeniu nowych cen i konieczności dokonania odczytów użytkownicy zostaną powiadomieni poprzez zamieszczenie ogłoszenia na klatce schodowej,
b) w przypadku niedostarczenia przez użytkownika odczytu na dzień zmiany ceny (taryfy) rozliczenie kosztów nastąpi z prognozy według obowiązującej ceny,
c) rozliczenie lokali opomiarowanych i nieopomiarowanych zostanie dokonane na dzień zmiany taryfy wg ceny obowiązującej w danym czasie.
4. Kwotę miesięcznej zaliczki za dostarczanie wody i odprowadzanie ścieków ustala odbiorca na podstawie prognozowanego zużycia pomnożonego przez cenę 1 m^3 wody i ścieków.
5. Odbiorca po zakończeniu okresu rozliczeniowego dokonuje rozliczenia naliczonych opłat dla każdego użytkownika lokalu.

ZARZĄD BUDYNKÓW MIESZKALNYCH
w Koszalinie

6. W przypadku nadwyżki (nadpłaty) naliczonych użytkownikowi miesięcznych zaliczek nad kosztami odbiorcy, odbiorca dokonuje zwrotu kwoty nadwyżki użytkownikowi poprzez ich zaliczenie na poczet przyszłych opłat chyba że użytkownik zażąda wypłaty. W przypadku niedoboru (niedopłaty) naliczonych użytkownikowi miesięcznych zaliczek nad kosztami odbiorcy, użytkownik zobowiązany jest do dopłaty brakującej kwoty przy najbliższej opłacie za lokal.

7. Po zakończeniu rozliczenia lokali opomiarowanych i nieopomiarowanych użytkownicy otrzymują:

a) pisemną informację o wyniku rozliczenia zużycia wody i odprowadzenia ścieków dotyczącego ich lokali,

b) w przypadku zmiany aktualizację zawiadomienia o wymiarze opłat, w którym zostanie określona wysokość zaliczki i norma zużycia wody obowiązująca od wskazanego w zawiadomieniu miesiąca.

8. Odbiorca zastrzega sobie prawo do dokonania w okresie rozliczeniowym korekty miesięcznej zaliczki o kwotę wynikającą z dokonywanych kontrolnych odczytów wodomierzy indywidualnych. W przypadku, gdy lokal nie jest wyposażony w wodomierz indywidualny korekta dokonywana jest w oparciu o prowadzoną na bieżąco przez służby odbiorcy comiesięczną analizę kosztów. Prawo to przysługuje również użytkownikowi w przypadku udokumentowania zasadności zmiany.

9. O zmianie kwoty miesięcznej zaliczki odbiorca powiadamia użytkownika na piśmie w trybie przewidzianym w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.

10. Każdorazowa zmiana taryfy za dostarczanie wody lub odprowadzanie ścieków spowoduje konieczność przeprowadzenia odczytu stanu wodomierza głównego i indywidualnych.

11. W przypadku zmiany użytkownika lokalu lub wykupu lokalu, wskazanie wodomierzy przyjmowane jest na podstawie pisemnego oświadczenia użytkownika lub na podstawie odczytów dokonanych przez pracownika ZBM. Użytkownik zostanie rozliczony za dany okres w pełnych miesiącach kalendarzowych.

12. W przypadku braku wodomierza głównego lub jego awarii przyjęte zostaną przeciętne normy zużycia wody, określone w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody i taki budynek nie będzie podlegał rozliczeniu.

ROZDZIAŁ II

ZARZĄD BUDYNKÓW MIESZKALNYCH
w Koszalinie

Zasady rozliczania opłat zaliczkowych oraz ustalania prognozowanego zużycia.

§ 4

Budynki kompleksowo opomiarowane

1. Rozliczenie kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzonych ścieków przypadających na dany lokal dokonywane jest na podstawie wskazań wodomierzy indywidualnych. Koszt wskazanego przez wodomierz zużycia wody bilansowany jest z naliczonymi zaliczkami.
2. Różnica pomiędzy zużyciem wskazanym na wodomierzu głównym zamontowanym w budynku a sumą wskazań z wodomierzy indywidualnych (tzw. uchyb) rozliczana jest na wszystkie lokale opomiarowane proporcjonalnie do wskazań wodomierzy indywidualnych w danym okresie rozliczeniowym.
3. Na podstawie zużycia zarejestrowanego na wodomierzach indywidualnych w danym okresie rozliczeniowym, ustalana jest prognozowana miesięczna wysokość zaliczki za wodę na następny okres rozliczeniowy.

§ 5

Budynki częściowo opomiarowane i budynki nieopomiarowane

1. Rozliczenie kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzonych ścieków przypadających na dany lokal dokonywane jest:
a) w lokalach opomiarowanych na podstawie wskazań wodomierzy indywidualnych;
b) w lokalach nieopomiarowanych na podstawie naliczonych zaliczek.
2. Różnica pomiędzy zużyciem wskazanym na wodomierzu głównym zamontowanym w budynku a sumą wskazań z wodomierzy indywidualnych i naliczonych zaliczek za wodę nieopomiarowaną (tzw. uchyb) rozliczana jest na wszystkie lokale nieopomiarowane proporcjonalnie do naliczonych w danym okresie zaliczek.
3. Prognozowana miesięczna wysokość zaliczki za wodę na następny okres rozliczeniowy ustalana jest:

ul. Połczyńska 24
75-815 Koszalin

zbm@zbm.koszalin.pl

Numer rachunku bankowego: PKO BP I o/Koszalin
34 1020 2791 0000 7102 0099 9714

centrala 94 34 09 100
faks 94 34 09 196

ZARZĄD BUDYNKÓW MIESZKALNYCH
w Koszalinie

a) w lokalach opomiarowanych na podstawie zużycia zarejestrowanego na wodomierzach indywidualnych w danym okresie rozliczeniowym;

b) w lokalach nieopomiarowanych na podstawie zużycia zarejestrowanego na wodomierzu głównym pomniejszonego o sumę wskazań z wodomierzy indywidualnych z uwzględnieniem parametrów:

- przeciętna norma zużycia wody według Rozporządzenia Ministra Infrastruktury,
- liczba osób zamieszkałych w lokalu,
- współczynnik korygujący obliczony dla danego budynku.

ROZDZIAŁ III

Odczyty i eksploatacja wodomierzy indywidualnych, postanowienia końcowe

§ 6

1. Odczytów wodomierzy indywidualnych na dzień 30 czerwca i 31 grudnia każdego roku dokonują użytkownicy lokali i dostarczają najpóźniej do dnia 05 lipca br. i 05 stycznia następnego roku. Odczyt można przekazać do ZBM w formie pisemnej, mailowej lub telefonicznie. Odczytów dokonuje się z dokładnością do 1 m^3. Zaokrąglenia przyjmuje się na ogólnie przyjętych zasadach.
2. W przypadku niedostarczenia odczytu wodomierza indywidualnego przez użytkownika lokalu we wskazanym terminie, lokal zostanie rozliczony według średniego zużycia wody wynikającego z 3 poprzednich okresów rozliczeniowych.
3. Wodomierze indywidualne podlegają okresowej legalizacji zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Finansów w sprawie prawnej kontroli metrologicznej przyrządów pomiarowych, tj. raz na 5 lat.
4. Użytkownik zobowiązany jest do legalizacji bądź wymiany przyrządu na nowy przed upływem ważności dotychczas obowiązującego dowodu legalizacji. Fakt legalizacji bądź wymiany wodomierza na nowy powinien być zgłoszony do ZBM w celu spisania stanu zdemontowanego wodomierza oraz spisania stanu i jego zaplombowania.

ul. Połczyńska 24
75-815 Koszalin

zbm@zbm.koszalin.pl

Numer rachunku bankowego: PKO BP I o/Koszalin
34 1020 2791 0000 7102 0099 9714

centrala 94 34 09 100
faks 94 34 09 196

5. ZBM zastrzega sobie prawo do dokonania kontrolnego odczytu stanu wodomierza indywidualnego w lokalu oraz posiadanych cech legalizacji wodomierza. Z wnioskiem o dokonanie odczytu kontrolnego może wystąpić również użytkownik.

6. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia wodomierza:

a) z winy użytkownika – zerwanie plomby, nielegalny pobór wody, działania zmierzające do zaniżenia odczytów itp. – użytkownik lokalu obciążony zostanie opłatą za zużycie wody w ilości 3-krotnego średniego zużycia wody wynikającego z 3 poprzednich okresów rozliczeniowych;

b) bez winy użytkownika – awaria urządzenia pomiarowego, wada techniczna wodomierza itp. – użytkownik lokalu rozliczony zostanie według średniego zużycia wody wynikającego z 3 poprzednich okresów rozliczeniowych.

7. W przypadku stwierdzenia braku aktualnego dowodu legalizacji wodomierza lokal rozliczany będzie jak lokal nieopomiarowany. Ponowne rozliczanie lokalu na podstawie wskazań wodomierza indywidualnego wymaga zgłoszenia zalegalizowania lub wymiany przyrządu na nowy do ZBM. Ponowne rozliczanie na podstawie wskazań wodomierza wymaga ponadto zarejestrowania wskazań z początku i końca okresu rozliczeniowego.

8. Koszt zakupu, montażu oraz legalizacji wodomierzy ponosi użytkownik lokalu.

9. Montaż wodomierza powinien zostać przeprowadzony zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez przedstawiciela ZBM. Po montażu wodomierz podlega odbiorowi technicznemu oraz plombowaniu przez ZBM. Plombowanie nowego wodomierza następuje na koniec miesiąca, w którym zgłoszono zamontowanie urządzenia. Stan wodomierza w momencie zaplombowania, stanowi stan początkowy uwzględniony do rozliczenia zużycia wody i odprowadzenia ścieków. Od nowego miesiąca po zaplombowaniu znosi się opłatę ryczałtową i wprowadza się prognozowaną zaliczkę na zużycie wody i ścieków opomiarowanych. Na uzasadniony wniosek użytkownika lokalu opomiarowanego może zostać zmieniona norma zużycia. ZBM ma prawo odmówić odbioru wodomierza i rozliczenia w przypadku wykonania robót niezgodnie z przepisami.

§ 7

1. W przypadku, gdy lokale wyposażone są w instalację centralnej ciepłej wody, w rozliczeniach kosztów dostarczenia zimnej wody i odprowadzenia ścieków zostaną uwzględnione koszty

odprowadzenia ścieków w ilości odpowiadającej ilości dostarczonej do lokalu podgrzanej wody, na podstawie rozliczenia kosztów podgrzania wody użytkowej.

2. ZBM zobowiązany jest do przeprowadzania bieżących przeglądów instalacji wodociągowych nieruchomości w celu lokalizowania i opomiarowywania punktów czerpalnych wody, udostępnionych do ogólnego użytku oraz prowadzenia rejestrów zużycia wody w budynkach i na ich podstawie kontrolowania wielkości zużycia wody oraz składania wniosków do Dyrektora ZBM o przeprowadzenie korekty miesięcznych zaliczek, zgodnie z § 3 ust. 8.

3. W przypadku zmiany ilości osób zamieszkujących w lokalu lub zmiany jednostek obliczeniowych w lokalach niemieszkalnych, korektę wprowadza się od miesiąca następującego po miesiącu, w którym nastąpiło zgłoszenie.

4. W uzasadnionych przypadkach prognozowane miesięczne zużycie wody w lokalu nieopomiarowanym może być ustalone bez uwzględniania przeciętnych norm zużycia wody, określonych w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody. Prognozowane miesięczne zużycie wody ustalone zostanie przez ZBM z uwzględnieniem charakteru lokalu.

5. W przypadku stwierdzenia nadmiernego zużycia wody w wyniku awarii instalacji wodociągowej, bądź w innych przypadkach nieprzewidzianych w niniejszym Regulaminie rozliczenie może nastąpić w oparciu o indywidualną decyzję Dyrektora ZBM.

6. Treść Regulaminu oraz każda jego zmiana zostanie udostępniona na stronie internetowej oraz w siedzibie Zarządu Budynków Mieszkalnych.

7. Zasady rozliczania budynków wyposażonych w instalację centralnej ciepłej wody są ustalane odrębnym Regulaminem.