

PRZEDSIĘBIORSTWO GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ

Spółka z o.o.
37-700 Przemyśl, ul. Kopernika 58
tel. 16 678-66-37, 34-16
650069592

Załącznik nr 1 do zarządzenia nr 7/2018
Prezesa Przedsiębiorstwa Gospodarki
Mieszkaniowej Sp. z o.o. w Przemyślu
z dnia 29 czerwca 2018r.

R E G U L A M I N

**rozliczania kosztów dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków z lokali mieszkalnych
i użytkowych w budynkach administrowanych przez Przedsiębiorstwo Gospodarki
Mieszkaniowej Sp. z o.o. w Przemyślu**

I. Podstawy Prawne

1. Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (T.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 328; zm.: Dz. U. z 2017 r. poz. 1566 i poz. 2180 oraz z 2018 r. poz. 650.),
2. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody (Dz. U. z 2002 r. Nr 70 poz. 8),
3. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 716),
4. Ustawa z dn. 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1610 z późn. zm.),
5. Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1025).

II. Postanowienia ogólne

§ 1.

1. Regulamin określa zasady rozliczania kosztów dostarczania wody i odprowadzenia ścieków w budynkach wyposażonych w instalację wodną i/lub kanalizacyjną administrowanych/zarządzanych przez Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o. w Przemyślu, z zastrzeżeniem, że każda z administrowanych Wspólnot Mieszkaniowych na podstawie prawomocnych uchwał może w sposób odmienny uregulować przedmiotowe kwestie.
2. Użyte w regulaminie określenia oznaczają:
 - 1) **administrator** - Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o. w Przemyślu,
 - 2) **użytkownik** - osoba posiadająca tytuł prawny do danego lokalu lub osoba faktycznie korzystająca z lokalu,
 - 3) **dostawca** – dostawca wody (Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w Przemyślu),
 - 4) **odbiorca** – administrator lub wspólnota mieszkaniowa,
 - 5) **rozliczenie zużycia wody** – dokument przedstawiający wyliczenie należności za zużycie wody i odprowadzenie ścieków oraz wysokości nadpłaty lub niedopłaty za dany okres rozliczeniowy,
 - 6) **okres rozliczeniowy** - okres obejmujący 6 kolejnych miesięcy kalendarzowych, pierwszy od 1 stycznia do 30 czerwca; drugi od 1 lipca do 31 grudnia,
 - 7) **lokal opomiarowany** - lokal mieszkalny, użytkowy lub inne pomieszczenie wyposażone w wodomierze - przyrządy pomiarowe w rozumieniu Ustawy z dnia 11.05.2001 r. Prawo

o miarach (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 376, 650) to znaczy posiadające:

- 1 ważną legalizację Głównego Urzędu Miar - okres ważności wynosi dla wodomierzy wody 5 lat,
- 2 nienaruszoną plombę przy połączeniu wodomierza z przyłączem wodnym, zabezpieczającą przed nieuprawnionym zdjęciem przyrządu lub nielegalnym rozszczelnieniem połączenia.

- 8) **lokal nieopomiarowany** - lokal, w którym nie zostały zainstalowane wodomierze lub przynajmniej jeden z wodomierzy zainstalowanych w lokalu nie posiada legalizacji lub został uszkodzony.
- 9) **cena wody** - opłata za 1 m³ wody pobieranej z urządzeń zbiorowego zaopatrzenia, ustaloną w taryfie opłat obowiązującej na terenie Miasta Przemyśl.
- 10) **cena odprowadzenia ścieków** - opłata za odprowadzenie 1 m³ ścieków do urządzeń kanalizacyjnych, ustaloną w taryfie opłat obowiązujących na terenie Miasta Przemyśl,
- 11) **opłata zaliczkowa** - miesięczna opłata za dostawę zimnej wody i odprowadzenie ścieków wnoszona przez użytkownika lokalu na poczet pokrycia kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków, podlegająca rozliczeniu po zakończeniu okresu rozliczeniowego,
- 12) **opłata zryczałtowana** - miesięczna opłata za dostawę zimnej wody i odprowadzenie ścieków wnoszona przez użytkowników lokalu ustalona przez administratora jako iloczyn liczby osób zamieszkałych w lokalu oraz zryczałtowanego zużycia wody w lokalach nieopomiarowanych z aktualną ceną wody i odprowadzenia ścieków,
- 13) **zryczałtowane zużycie wody** - ustalona przez Administratora wysokość średniego zużycia wody na osobę dla lokali nieopomiarowanych, stanowiąca iloraz różnicy zużycia wody pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego a wodomierzami zamontowanymi w lokalach w poprzednim okresie rozliczeniowym w budynku i liczby osób w nim przebywających w okresie rozliczeniowym,
- 14) **niedobór, nadwyżka** - różnica pomiędzy kosztami wynikającymi z sumy wskazań wodomierzy indywidualnych i opłat zryczałtowanych, a kosztami wynikającymi z faktur wystawionych przez Dostawcę,
- 15) **liczba osób zamieszkujących w lokalu:**
 - a) osoby wymienione umowie najmu lokalu,
 - b) osoby przebywające faktycznie w lokalu przez okres ponad 1-go miesiąca,
- 16) **wodomierz** - urządzenie służące do pomiaru i rejestracji objętości przepływającej wody w instalacji wodociągowej w lokalu, służące do rozliczania zużycia wody na zasadzie płatności z dołu,
- 17) **wodomierz przedpłatowy** - urządzenie służące do pomiaru i rejestracji objętości przepływającej wody w instalacji wodociągowej w lokalu, służące do rozliczania zużycia wody na zasadzie płatności z góry, zainstalowany na koszt Administratora i stanowiący jego własność,
- 18) **wodomierz główny** - urządzenie służące do pomiaru i rejestracji objętości przepływającej wody w instalacji wodociągowej w budynku, którego odczyt stanowi

podstawę do rozliczeń z dostawcą mediów,

19) wodomierz z odczytem radiowym – urządzenie służące do pomiaru i rejestracji objętości przepływającej wody w instalacji wodociągowej w lokalu, służące do rozliczania zużycia wody na zasadzie płatności z dołu, które pozwala na odczyt za pomocą urządzeń nie wymagających wejścia do lokalu użytkownika

III. Zasady rozliczania kosztów zużytej wody w lokalach i odprowadzania ścieków.

§ 2.

1. Rozliczenia za zużytą wodę między dostawcą, a odbiorcą dokonuje się według wskazań wodomierza głównego, zamontowanego na przyłączy wody zimnej do budynku.
2. Rozliczenie za zużytą wodę w lokalu następuje według wskazań wodomierzy lub zryczałtowanego zużycia wody na osobę z uwzględnieniem § 4 niniejszego regulaminu. W lokalach nieopomiarowanych wysokość opłaty zryczałtowanej odpowiada iloczynowi przyjętemu miesięcznemu zryczałtowanemu zużyciu wody w lokalu i jej aktualnych cen.
3. Ilość odprowadzonych ścieków z lokalu jest równa ilości zużytej wody.

§ 3.

Rozliczenie zużycia wody oraz odprowadzenia ścieków odbywa się dwa razy w roku na koniec okresu rozliczeniowego, rozliczenia dokonuje się nie później niż w ciągu dwóch miesięcy od dokonanego odczytu.

§ 4.

1. W przypadku niezawinionego przez Użytkownika uszkodzenia wodomierza, podstawą rozliczenia zużycia wody za okres między ostatnim odczytem wskazań, a wymianą urządzenia na nowy, będzie średniomiesięczne zużycie w poprzednim okresie rozliczeniowym. Taki tryb rozliczeń może być stosowany przez okres nie dłuższy niż 3 miesiące.
2. Rozliczenie zużycia wody w przypadkach:

- 1) nieudostępnienia lokalu do odczytu przez dwa kolejne okresy rozliczeniowe,
- 2) utraty ważności cechy legalizacyjnej, o której mowa w § 1 ust. 2 pkt 7), przez co najmniej jeden z użytkowanych wodomierzy w lokalu,
- 3) stwierdzenia zamierzonego działania Użytkownika w celu zafałszowania wskazań wodomierza,
- 4) uszkodzenia plomby montażowej założonej na połączeniu wodomierza z przyłączem wody, za okres od ostatniego odczytu do dnia w którym nastąpi ustanie przyczyny podanej wyżej,

dokonane zostanie według przyjętego zryczałtowanego zużycia wody jak w przypadku lokalu nieopomiarowanego, do czasu ustania wymienionych powyżej okoliczności.

§ 5.

1. Opłaty za wodę i odprowadzenie ścieków wraz z pozostałymi opłatami za używanie lokalu użytkownik wnosi w formie miesięcznych zaliczek podlegających półrocznym rozliczeniom.

2. Wysokość zaliczki ustalana jest indywidualnie dla każdego lokalu.
3. Opłata abonamentowa rozliczana będzie proporcjonalnie do ilości lokali w budynku.

§ 6.

1. Rozliczeniu półrocznemu podlegają rzeczywiste koszty poniesione w nieruchomości w danym okresie rozliczeniowym, stanowiące sumę kwot z faktur wystawionych przez dostawcę za dostawę wody oraz za odprowadzenie ścieków.
2. Jeżeli okresy rozliczeniowe dostawców wody nie pokrywają się z okresem rozliczeniowym Administratora, to koszt podlegający rozliczeniu ustalać należy na podstawie odczytów wodomierza głównego oraz cen jednostkowych stosowanych przez dostawców.
3. W przypadku budynków w których wszystkie lokale posiadają zamontowane wodomierze różnicę zużytej wody pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego w nieruchomości, według którego Administrator rozlicza się z dostawcą, a sumą zużycia wody przez poszczególne lokale rozlicza się pomiędzy wszystkich użytkowników lokali danej nieruchomości proporcjonalnie do ilości zużytej wody w poszczególnych lokalach.
4. W przypadku budynków w których część lokali posiada wodomierze, zaś część jest nieopomiarowana różnicę zużytej wody pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego w nieruchomości, według którego Administrator rozlicza się z dostawcą, a sumą zużycia wody przez poszczególne lokale posiadające wodomierz rozlicza się pomiędzy użytkowników lokali nieopomiarowanych danej nieruchomości proporcjonalnie do ilości osób w lokalach nieopomiarowanych.
5. W przypadku budynków w których wszystkie lokale nie posiadają zamontowanych wodomierzy koszt zużycia wody rozlicza się proporcjonalnie do ilości osób w budynku, przy uwzględnieniu wskazań wodomierza głównego.
6. Koszty odprowadzania ścieków rozlicza się według zasad stosowanych przy rozliczeniu wody.

§ 7.

1. Różnica powstała pomiędzy faktycznie poniesionymi kosztami dostawy wody do lokalu i odprowadzenia ścieków, a opłatami wniesionymi przez użytkownika w formie zaliczek miesięcznych, regulowana jest w sposób następujący:
 - 1) niedopłatę użytkownik lokalu wnosi przy uiszczeniu opłaty miesięcznej za używanie lokalu w miesiącu następnym po dokonaniu i otrzymanym rozliczeniu,
 - 2) nadpłatę zalicza się na poczet najbliższych wymaganych opłat miesięcznych za używanie lokalu, lub na pisemny wniosek użytkownika może być dokonany jej zwrot w przypadku zdania lub sprzedaży mieszkania z zastrzeżeniem pkt. 3),
 - 3) w przypadku użytkowników lokali zadłużonych wobec Administratora, nadpłatę zalicza się w pierwszej kolejności na zmniejszenie zadłużenia z tytułu opłat za używanie lokalu najwcześniej powstałego,
 - 4) użytkownikowi lokalu nie służy roszczenie o odsetki w przypadku wystąpienia nadpłaty wynikającej z rozliczenia zaliczki za zużycie wody i odprowadzanie ścieków,
 - 5) na pisemny, uzasadniony wniosek użytkownika lokalu Administrator może zmniejszyć lub zwiększyć wysokość miesięcznej zaliczki.

§ 8.

1. Zgłoszona przez Użytkownika lokalu lub stwierdzona przez Administratora nieprawidłowość we wskazaniach wodomierza, który nie posiada zewnętrznych oznak uszkodzenia ani nie uległ zablokowaniu, podlega wstępnej weryfikacji przez służby techniczne Administratora.
2. Koszt ewentualnej ekspertyzy wykonanej przez Administratora na wniosek użytkownika lokalu ponosi:
 - a) w przypadku ekspertyzy negatywnej - użytkownik lokalu,
 - b) w przypadku ekspertyzy pozytywnej - Administrator.
3. Koszt legalizacji i wymiany wodomierzy ponosi użytkownik lokalu.

§ 9.

1. W przypadku zmiany użytkownika lokalu, Administrator dokona odczytu wodomierzy i naniesie dane w protokole zdawczo-odbiorczym lokalu.
2. Rozliczenie kosztów zużytej wody do dnia odczytu wodomierzy dokonane zostanie przy rozliczaniu okresu rozliczeniowego, w którym użytkownik zdał/sprzedał lokal.

§ 10.

1. W przypadku braku odczytów wskazań wodomierzy w lokalu, zużycie wody zostanie rozliczone według średniej z trzech ostatnich okresów rozliczeniowych w tym lokalu. W przypadku braku odczytów w kolejnym okresie rozliczeniowym, lokal uzyskuje status lokalu nieopomiarowanego, użytkownik zobowiązany jest do wnoszenia ryczałtu na następny okres z tytułu poboru wody i odprowadzania ścieków, który zostanie ustalony zgodnie z § 2 ust. 2.
2. Administrator z należytą starannością przeprowadzać będzie odczyty wodomierzy, uprawniony jest do wykorzystywania do tego celu zewnętrznych usługobiorców.

IV. Montaż i odczyt wodomierzy

§ 11.

1. Montaż wodomierzy lokalowych dokonywany jest przez użytkownika bądź służby techniczne Administratora lokalu zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Administratora (tj. sposób montażu, typ wodomierza).
2. Koszty zakupu wodomierza oraz montażu ponosi użytkownik lokalu.

§ 12.

1. Odczyty wskazań wodomierzy wody w lokalach realizuje się w 6-miesięcznych okresach przez upoważnione przez Administratora osoby lub usługobiorców.
2. Administrator może dokonywać niezapowiedzianych odczytów i kontroli sprawności wodomierzy.
3. Podczas odczytu wodomierze są sprawdzane pod względem stanu technicznego, prawidłowości montażu, sprawności działania oraz oplombowania instalacji.
4. W przypadku opomiarowania lokalu (przejścia z ryczałtu na rozliczenia wg wskazań wodomierza), pierwszy odczyt stanu wodomierza, od którego rozpoczyna się rozliczanie zużycia wody według jego wskazań ustala się na pierwszy dzień miesiąca następującego po miesiącu,

w którym przedstawiciel Administratora bądź zewnętrzny usługobiorca dokonał protokolarnego odbioru wodomierza i założył plombę.

V. Zmiany liczby osób

§ 13.

1. W przypadku zmiany ilości osób w zajmowanym lokalu nieopomiarowanym, fakt ten w terminie 5 dni należy zgłosić Administratorowi na piśmie.
2. Nie zgłoszenie zwiększenia ilości użytkowników lokalu, powoduje wsteczne obciążenie należną Administratorowi kwotą wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od momentu wystąpienia okoliczności powodujących zmianę wysokości opłat, a jeżeli nie można ustalić, od kiedy nastąpiła zmiana ilości użytkowników lokalu za okres 6 miesięcy wstecz, licząc od miesiąca ujawnienia faktu wystąpienia naruszenia regulaminu.
3. Wszelkie zmiany ilości osób mające wpływ na wymiar opłat, zgłoszone do Administratora, będą uwzględniane od 1-go dnia następnego miesiąca po dokonaniu takiego zgłoszenia. Stan ilości osób zamieszkujących w danym lokalu ustala się na 1-wszy dzień danego miesiąca na cały miesiąc.
4. Użytkownik zobowiązany jest powiadomić Administratora o zdaniu lub zbyciu lokalu. W takiej sytuacji upoważniony pracownik Administratora dokonuje protokolarnego odczytu urządzeń pomiarowych do rozliczenia użytkownika na dzień spisania protokołu zdawczego. Nabywca przejmuje protokolarnie lokal ze stanem wskazań wodomierzy zgodnym z protokołem odbiorczym.

VI. Obowiązki Administratora

§ 14.

Do obowiązków Administratora należy:

- 1) prowadzenie centralnej ewidencji wodomierzy,
- 2) oplombowywanie wodomierzy na wniosek użytkownika,
- 3) każdorazowe oplombowanie wodomierzy w przypadku wykonania przez Administratora robót, które wymagały zerwania plomb,
- 4) obsługa reklamacyjna wodomierzy w zakresie wstępnej weryfikacji wskazań,
- 5) sporządzenie protokołu montażowego w 2 egzemplarzach w przypadku każdej wymiany wodomierza w lokalu, przy czym kopie protokołu zatrzymuje użytkownik; wzór protokołu stanowi załącznik nr 1 do regulaminu,
- 6) kontrola oplombowania wodomierzy,
- 7) każdorazowe powiadomienie o zmianie cen dostarczania wody i odprowadzenia ścieków,
- 8) zorganizowanie odczytów o których mowa w § 12 oraz rozliczenia zużycia wody.

VII. Obowiązki użytkownika lokalu

§ 15.

Użytkownik lokalu obowiązany jest:

- 2) umożliwić Administratorowi okresowy oraz kontrolny odczyt wodomierzy,
- 3) umożliwić Administratorowi swobodny dostęp do miejsca zabudowania wodomierza,
- 4) zapewnić okresową legalizację wodomierzy na własny koszt,
- 5) zapewnić właściwe zabezpieczenie wodomierzy przed zniszczeniem lub uszkodzeniem,
- 6) kontrolować sprawność wodomierzy,
- 7) nie montować ani wymieniać wodomierza we własnym zakresie bez uzgodnienia z Administratorem,
- 8) nie dokonywać zmiany usytuowania wodomierza bez wiedzy Administratora nawet jeżeli nie prowadzi to do uszkodzenia plomb montażowych,
- 9) zachować oplombowanie wodomierza w stanie nienaruszonym przez cały okres jego eksploatacji - za zerwanie plomby z przyczyn niezależnych od Administratora odpowiada użytkownik lokalu,
- 10) niezwłocznie zgłaszać Administratorowi zauważone przypadki uszkodzenia wodomierzy,
- 11) informować Administratora na bieżąco o ilości osób faktycznie zamieszkałych w lokalu oraz poinformować o zdaniu lub sprzedaży lokalu,
- 12) na żądanie Administratora do udostępnienia lokalu w celu wyposażenia lokalu w dodatkowe instalacje (wodomierze przedpłatowe),
- 13) regularnie wносить opłaty za pobór wody i odprowadzanie ścieków.

VIII. Kary

§ 16.

W razie stwierdzenia nielegalnego poboru wody z pominięciem wodomierza, jego celowego uszkodzenia lub zerwania plomby czy innego niedozwolonego działania m.in. stosowania magnesów neodymowych - użytkownik lokalu zobowiązany jest do zapłaty kary w kwocie równoważnej zużyciu 100 m³ wody oraz ścieków od uszkodzonego wodomierza wg ceny obowiązującej w miesiącu ujawnienia zdarzenia. Kara jest niezależna od konieczności zapłaty zryczałtowanego zużycia wody wg zasad określonych w § 4 ust. 2 niniejszego regulaminu, dodatkowo użytkownik pokryje koszty naprawy szkód spowodowanych swoim działaniem.

IX. Zasady montowania wodomierzy przedpłatowych.

§ 17.

1. W odniesieniu do użytkowników lokali mieszkalnych, którzy zalegają z uiszczaniem opłat za wodę i ścieki, za co najmniej 3 pełne okresy rozliczeniowe, użytkowników zajmujących lokale socjalne oraz użytkowników zajmujących lokal bez tytułu prawnego, Administrator może podjąć decyzję o zamontowaniu w lokalu wodomierza przedpłatowego. Zamontowanie wodomierza przedpłatowego może nastąpić u innych użytkowników na ich pisemny wniosek skierowany do Administratora.
2. Zamontowanie wodomierza przedpłatowego w lokalu, nastąpi po uprzednim zawiadomieniu użytkownika lokalu o zamiarze Administratora oraz wezwaniu użytkownika do uiszczenia całości

zaległości z tytułu dostarczania wody i odprowadzania ścieków w wyznaczonym terminie, który nie może być krótszy niż 7 dni.

3. Zawiadomienie o którym mowa wyżej, będzie zawierać datę zamontowania wodomierza przedpłatowego oraz nakaz udostępnienia lokalu w w/w celu.

4. Zamontowanie w lokalu wodomierza przedpłatowego, będzie umożliwiało pobór wody w lokalu, po uprzednim uiszczeniu stosownej opłaty na poczet zużycia wody.

5. Po spłacie całości zadłużenia, użytkownik, według własnego wyboru, będzie mógł wystąpić do Administratora o ponowne rozliczanie na podstawie wodomierza bez stosowania systemu przedpłatowego.

6. Mieszkanie, w którym zamontowano wodomierz przedpлатowy bierze udział w rozliczeniu różnicy zużycia wody i ścieków w budynku obejmującym to mieszkanie zgodnie z zasadami określonymi w § 6 niniejszego regulaminu.

7. W przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wodomierza przedpłatowego przez użytkownika, zobowiązany będzie on do pokrycia kosztów jego wymiany w kwocie 1.200 zł. Dodatkowo Administrator w stosunku do każdej z osób zawiadomi odpowiednie organy o możliwości popełnienia przestępstwa.

7. W sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem stosuje się obowiązujące przepisy prawa.

X. Reklamacje

§ 18.

1. 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.

2. Reklamacja zostanie rozpatrzona przez Administratora w terminie 30 dni od daty wniesienia. W sprawach skomplikowanych w terminie dłuższym niż 30 dni.

3. W przypadku nie udostępnienia lokalu dla dokonania odczytów wodomierzy w terminach ustalonych dla budynku, bez względu na przyczynę, przyjęty sposób rozliczenia nie może stanowić przyczyny reklamacji.

4. Złożenie reklamacji nie zwalnia użytkownika lokalu od obowiązku uiszczenia wyliczonego niedoboru w wyznaczonym terminie.

5. Jeżeli w wyniku reklamacji nastąpiła korekta rozliczenia indywidualnego lokalu, dotycząca poprzednich okresów rozliczeniowych, to różnica pomiędzy pierwotnym a skorygowanym rozliczeniem pomniejsza lub powiększa koszty okresu bieżącego.

XI. Postanowienia końcowe

§ 19.

Regulamin zostanie wprowadzony do stosowania na podstawie Zarządzenia Prezesa Przedsiębiorstwa Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o. w Przemyśle poczynszy od dnia 1 lipca 2018 roku.

CZŁONEK ZARZĄDU

mgr inż. Witold Filipek

PREZES ZARZĄDU

mgr Tomasz Zaleszczyk