

REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW ZUŻYCIA ZIMNEJ WODY, CIEPŁEJ WODY I ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW W LOKALACH MIESZKALNYCH I UŻYTKOWYCH ADMINISTROWANYCH PRZEZ PGM SPÓŁKA Z O.O.

§ 1

Podstawy prawne

Do opracowania niniejszego Regulaminu wykorzystano pojęcia i zasady ujęte w następujących aktach normatywnych:

1. Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz. U. Nr 72 poz. 747 z 2001 r. z późn. zm.).
2. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. Nr 71 poz. 733 z 2001 r. z późn. zm.).
3. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. Nr 85 poz. 388 z 1994 r. z późn. zm.).

§ 2

Postanowienia ogólne

1. Postanowienia niniejszego regulaminu mają zastosowanie do wszystkich budynków (komunalnych i wspólnot mieszkaniowych) administrowanych przez Spółkę wyposażonych w instalację wodociągowo - kanalizacyjną, posiadających zbiorcze urządzenia pomiarowe (wodomierz główny).
2. Przepisy Regulaminu nie mają zastosowania tylko do tych Wspólnot Mieszkaniowych, które uchwałyły własne zasady rozliczania wody w swoich budynkach. Lokale komunalne w tych budynkach będą rozliczane zgodnie z obowiązującymi w tych wspólnotach sposobami rozliczeń.
3. Ilość dostarczonej do nieruchomości wody ustala się na podstawie wskazań sprawnych technicznie wodomierzy głównych, za których stan techniczny odpowiada dostawca wody. Odczyty wodomierzy głównych dokonywane są w okresach miesięcznych przez Wodociągi Sp. z o.o. w Słupsku, która na tej podstawie wystawia faktury. W sytuacji, gdy jeden wodomierz główny obsługuje dwa lub więcej budynków, to ilość wody dostarczonej do nieruchomości ustalana jest w oparciu o re-faktury (rachunki) wystawione przez właściciela budynku, z którego ujęcia pobierana jest woda dla danej nieruchomości lub dostawcę wody.
4. Niniejszy regulamin ma zastosowanie do wszystkich lokali mieszkalnych i użytkowych, o których mowa w ust. 1 i 2 oraz określa sposób rozliczenia kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków, przy czym przyjmuje się, że ilość odprowadzonych ścieków z lokalu równoważna jest ilości doprowadzonej wody do danego lokalu z zastrzeżeniem ust. 5.
5. W przypadku odprowadzenia ścieków do szamba, użytkownik lokalu obciążany jest kosztami wywozu ścieków z szamba, proporcjonalnie do ilości osób w lokalu.
6. Ilość dostarczanej wody do lokalu lub pomieszczenia, wyposażonego w wodomierz indywidualny ustala się w oparciu o odczyt sprawnego technicznie, posiadającego ważną cechę legalizacyjną, opłombowanego i właściwie zamontowanego wodomierza indywidualnego, który traktowany jest jako podlicznik.
7. Ilość dostarczanej wody do lokalu mieszkalnego nieopomiarowanego (ryczałtu) ustala się według normy zużycia wody (patrz § 7), której wielkość uzależniona jest od wyposażenia lokalu w urządzenia sanitarne oraz od ilości osób zamieszkujących w lokalu.

§ 3

Ogólne zasady rozliczania wody

1. Ustala się, że okresem rozliczeniowym za który następuje rozliczenie opłat za dostarczanie wody i odprowadzanie ścieków na poszczególne lokale w budynku jest rok kalendarzowy, tj. od 1 stycznia do 31 grudnia każdego roku, bądź okres 12 kolejno następujących po sobie miesięcy. Dopuszcza się możliwość skrócenia okresu rozliczeniowego.
2. Rozliczenie kosztów i opłat za zużycie wody następuje również każdorazowo w przypadku zmiany ceny (taryfy) wody oraz przy zmianie cen energii potrzebnej do podgrzania wody dokonanej przez jej dostawcę.
3. Opłaty za dostarczoną wodę, o których mowa w § 2, niezależnie od typu lokalu (opomiarowanego lub nie) mają charakter zaliczek, których wysokość określona jest w karcie wymiaru opłat lub miesięcznej fakturze.
4. W przypadku lokalu opomiarowanego wysokość zaliczki określa się w oparciu o średnie miesięczne zużycie wody, ustalone na podstawie wskazań wodomierza indywidualnego, w ostatnim okresie rozliczeniowym.
5. W przypadku lokalu nieopomiarowanego wysokość zaliczki określa się zgodnie z § 2 ust. 7 dla lokali mieszkalnych i ust. 8 dla lokali użytkowych.
6. Odczyty wodomierzy indywidualnych dokonywane są na koniec każdego okresu rozliczeniowego oraz przy zmianie taryfy. Odczytów dokonują administratorzy PGM. Dopuszcza się podanie stanów licznika przez najemcę/właściciela lokalu, po warunkiem, że poprzedni odczyt był dokonywany przez administratora PGM.
7. Za zużycie wody i odprowadzenie ścieków w pomieszczeniach WC na klatkach schodowych, w których zainstalowane zostały liczniki wody, obciążani są najemcy/właściciele lokalu wykorzystujący to pomieszczenie.
8. W przypadku korzystania z pomieszczeń WC przez najemców/właścicieli dwóch lub więcej lokali, za zużycie wody i odprowadzenie ścieków obciążeni zostaną użytkownicy, na podstawie wskazań wodomierza, proporcjonalnie do liczby osób zamieszkujących w poszczególnych lokalach.
9. Główną zasadą sporządzania dokumentów rozliczeniowych jest podział kosztów zużycia wody, jakie wynikają z faktur otrzymanych od dostawcy wody na budynek (w danym okresie rozliczeniowym) na poszczególne lokale, a następnie porównanie do zaliczek określonych na ten cel w karcie wymiaru opłat za dany okres rozliczeniowy. Do kosztów zużycia wody zalicza się również opłaty abonamentowe wykazywane przez dostawcę na fakturach.

§ 4

Zasady rozliczania zimnej wody w budynkach w pełni opomiarowanych

1. Jeżeli suma zużyć zimnej wody wynikająca z odczytów wodomierzy indywidualnych zamontowanych w lokalach pokrywa się z wielkością zużycia wody wynikającą z otrzymanych faktur dla nieruchomości za dany okres rozliczeniowy, podział kosztów na poszczególne lokale, następuje według wskazań wodomierzy indywidualnych.
2. Jeżeli suma zużyć zimnej wody wynikająca z odczytów wodomierzy indywidualnych zamontowanych w lokalach **nie pokrywa** się z wielkością zużycia wody wynikającą z otrzymanych faktur dla nieruchomości za dany okres rozliczeniowy, podział dodatkowych kosztów przekraczających sumę zużycia w lokalach, odbywa się na poszczególne lokale **proporcjonalnie do wysokości zużycia** wykazanego na wodomierzach indywidualnych.
3. Rozliczanie kosztów zużycia zimnej wody dla danego lokalu ustala się poprzez porównanie kosztu określonego w ust. 1 lub 2 do zaliczek określonych na ten cel w karcie wymiaru opłat za dany okres rozliczeniowy.

4. Jeżeli w trakcie okresu rozliczeniowego nastąpiło pełne opomiarowanie budynku, to rozliczenie zimnej wody w budynku po raz ostatni zostanie wykonane według zasad obowiązujących budynki częściowo opomiarowane (patrz § 5).

§ 5

Zasady rozliczania zimnej wody w budynkach częściowo opomiarowanych

1. Jeżeli suma zużyć zimnej wody wynikająca z odczytów wodomierzy indywidualnych zamontowanych w lokalach i ryczałtów określonych dla lokali nieopomiarowanych pokrywa się z wielkością zużycia wody wynikającą z otrzymanych faktur dla nieruchomości za dany okres rozliczeniowy, podział kosztów na poszczególne lokale, następuje dla lokali opomiarowanych według wskazań wodomierzy indywidualnych, natomiast dla lokali nieopomiarowanych według ryczałtu opłat za wodę za dany okres.
2. Jeżeli suma zużyć zimnej wody, wynikająca z odczytów wodomierzy indywidualnych zamontowanych w lokalach i ryczałtów określonych dla lokali nieopomiarowanych, **nie pokrywa** się z wielkością zużycia wody wynikającą z otrzymanych faktur dla nieruchomości za dany okres rozliczeniowy, podział dodatkowych kosztów przekraczających sumę zużycia w lokalach, następuje na poszczególne lokale **proporcjonalnie do wysokości zużycia** wykazanego na wodomierzach indywidualnych i opłat ryczałtowych dla lokali nieopomiarowanych, przy czym powiększenie **kosztu dla lokali opomiarowanych nie może być większe niż 10%** w stosunku do zużycia wynikającego z wodomierzy w lokalu.
3. Rozliczane kosztów zużycia zimnej wody dla danego lokalu ustala się poprzez porównanie kosztu określonego w ust. 1 lub 2 do zaliczek określonych na ten cel w karcie wymiaru opłat za dany okres rozliczeniowy.

§ 6

Zasady rozliczania kosztów podgrzania ciepłej wody

1. Koszt podgrzania wody dla całego budynku ustalany jest na podstawie faktur dostawcy ciepła do podgrzania wody, w oparciu o wskazania urządzenia pomiarowego w danym węźle ciepłowniczym za cały okres rozliczeniowy.
2. Ilość podgrzanej wody dla całego budynku ustalana jest w oparciu o sumę zużyć wodomierzy indywidualnych, rejestrujących zużycie ciepłej wody, w poszczególnych lokalach, powiększona o ryczałty ustalone dla lokali nieopomiarowanych za cały okres rozliczeniowy.
3. Cenę podgrzania 1m³ wody dla całego budynku, ustala się poprzez podzielenie kosztów o których mowa w ust.1 poprzez ilość zużytej ciepłej wody, o której mowa w ust. 2.
4. Koszt podgrzania wody dla danego lokalu ustala się poprzez pomnożenie ilości zużytej ciepłej wody poprzez cenę podgrzania 1m³ wody, o którym mowa w ust. 3.
5. Rozliczanie kosztów podgrzania wody dla danego lokalu ustala się poprzez porównanie kosztu określonego w ust. 4 do zaliczek określonych na ten cel w karcie wymiaru opłat za dany okres rozliczeniowy.
6. Lokale nieopomiarowane, dla których ilość zużytej ciepłej wody (ryczałt) ustalana jest na podstawie norm (patrz § 7) i ilości osób, również podlegają rozliczeniu, to jest porównaniu kosztu podgrzania wody do wniesionych zaliczek. Rozliczenie wynika z różnicy między ceną zaliczkową podgrzania wody, a faktyczną wyliczoną po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
7. Rozliczenie kosztów zużycia wody (dostawy i odprowadzenia ścieków), która została podgrzana, rozlicza się łącznie z ilością wody wskazywaną na wodomierzu zimnej wody wg zasad określonych odpowiednio w § 4 i 5.

8. Ustalona w ust. 3 cena podgrzania 1m³ wody stanowi stawkę zaliczkową na następny okres rozliczeniowy.

§ 7

Normy zużycia wody w lokalach nieopomiarowanych

1. Ustala się miesięczne normy zużycia wody dla lokali mieszkalnych w razie braku wodomierza w lokalu:
 - mieszkanie w pełni wyposażone w urządzenia technicznie z dostawą ciepłej wody do mieszkania (z ciepłowni) - **7,0 m³/osobę**;
 - mieszkanie w pełni wyposażone w urządzenia technicznie bez dostawy ciepłej wody do mieszkania (z ciepłowni) - **6,0 m³/osobę**;
 - mieszkanie nie w pełni wyposażone w urządzenia techniczne (brak łazienki, toalety na klatce schodowej) - **4,0 m³/osobę**.
2. Miesięczne normy zużycia wody mogą przyjmować inne wartości w lokalach o nietypowym wyposażeniu lub przeznaczeniu. Mogą również być zmieniane w wyniku decyzji wspólnoty mieszkaniowej.
3. Miesięczne normy zużycia wody dla lokali użytkowych w razie braku wodomierza ustala się w oparciu o przepisy Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody.
4. Normy zużycia wody o których mowa w ust. 1, 2 i 3 podlegają rozliczeniu.

§ 8

Księgowanie rozliczeń oraz tryb składania i rozpatrywania reklamacji

1. Różnice wynikające z rozliczenia kosztów uwzględniane będą według następujących zasad:
2. Nadwyżka podlega przeksięgowaniu na poczet bieżących opłat za świadczenia dotyczące lokalu lub na wniosek użytkownika, gdy lokal nie jest zadłużony może być wypłacona w kasie.
3. Niedobór zostaje zaksięgowany na konto opłat za świadczenia dotyczące lokalu, i po otrzymaniu informacji o wysokości dopłaty użytkownik lokalu winien go uregulować przy najbliższej opłacie miesięcznej za lokal.
4. W przypadku użytkowników zadłużonych, nadwyżka zaliczana jest na poczet zadłużenia z tytułu należności za użytkowanie lokalu.
5. Wszelkie reklamacje z tytułu rozliczeń powinny być wnoszone na piśmie w terminie 14 dni od dnia otrzymania rozliczenia. Reklamacje wniesione po tym terminie będą rozpatrywane, jednak ewentualne korekty rozliczenia, będą uwzględnione w następnym okresie rozliczeniowym.
6. Wniesienie reklamacji wstrzymuje obowiązek zapłaty do czasu ich rozpatrzenia i powiadomienia o wyniku reklamacji.
7. W terminie 7 dni od otrzymania powiadomienia, o którym mowa w ust. 4 reklamujący ma obowiązek dokonać wpłaty należności określonych w tym powiadomieniu.
8. W razie stwierdzenia nieprawidłowości odczytu wodomierza indywidualnego, dokonane wcześniej rozliczenie zostaje skorygowane na podstawie danych z nowego odczytu.
9. Jeżeli w wyniku reklamacji nastąpiła korekta rozliczenia indywidualnego lokalu, to różnica pomiędzy pierwotnym a skorygowanym rozliczeniem powiększa lub pomniejsza koszty następnego okresu rozliczeniowego danego budynku.

§ 9

Postanowienia końcowe

1. Wodomierz indywidualny bez ważnej cechy legalizacyjnej (okres użytkowania do 5 lat od daty legalizacji podanej na wodomierzu) w świetle przepisów metrologicznych nie jest urządzeniem pomiarowym i nie stanowi podstawy dokonywania rozliczeń wody, co oznacza, że w takim przypadku rozliczenie za dany okres rozliczeniowy następuje wg zasad i norm dla lokali nieopomiarowanych.
2. W przypadku, gdy lokal wyposażony jest w więcej niż jeden wodomierz i co najmniej jeden z nich nie posiada ważnej cechy legalizacyjnej, wówczas rozliczenie wody dla całego lokalu nastąpi wg zasad i norm dla lokali nieopomiarowanych.
3. W przypadku stwierdzenia w lokalu celowego uszkodzenia wodomierza indywidualnego, zerwania plomb, zadziałania wskaźnika ściskania lub wskaźnika ingerencji zewnętrznym polem magnetycznym, lub wykrycia nieopomiarowanego punktu czerpalnego wody, rozliczenie za dany okres rozliczeniowy następuje wg zasad i norm dla lokali nieopomiarowanych.
4. Po usunięciu w/w nieprawidłowości poprzez zamontowanie w prawidłowy sposób, sprawnego technicznie, posiadającego ważną cechę legalizacyjną wodomierza, na wniosek użytkownika lokalu, następuje kontrola właściwego zamontowania wodomierza i jego oplombowanie. Procedura ta ma również miejsce przy pierwszej instalacji wodomierzy w lokalu. Na okoliczność plombowania wodomierza sporządzany jest stosowny protokół. PGM zastrzega sobie prawo montowania na wodomierzu wskaźników wykrywających działanie pola magnetycznego lub innych.
5. W przypadku, gdy lokal nie zostanie udostępniony dla dokonania odczytu wodomierzy, ani też użytkownik nie podał jego stanów, administrator określi zużycie wody w ilości wynikającej z poprzedniego odczytu.
6. W sytuacji, gdy użytkownik nie udostępni lokalu w celu dokonania odczytu wody w dwóch kolejnych okresach rozliczeniowych, wówczas rozliczenie za dany okres rozliczeniowy następuje wg zasad i norm dla lokali nieopomiarowanych. Ponowne wykorzystanie wodomierza do rozliczeń, wymaga złożenia wniosku przez użytkownika lokalu o jego zaplombowanie.