

**REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW ZUŻYCIA WODY,  
ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW ORAZ ZASAD USTALANIA ODPLATNOŚCI  
Z TEGO TYTUŁU DLA WŁAŚCICIELI LOKALI MIESZKALNYCH  
I UŻYTKOWYCH W BUDYNKU WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ  
W KONINIE**

**PRZY UL. ....**

**I. PODSTAWA PRAWNA**

1. Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków ( Dz. U. z 2015 r. poz.139 z późn. zm.)
2. Ustawa z dnia 11 maja 2001 r. Prawo o miarach (Dz. U. z 2016 r. poz. 884 z późn. zm.)
3. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody (Dz. U. z 2002 r. Nr 8, poz. 70)
4. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. z 1999 r. Nr 74, poz. 836 z późn. zm.)
5. Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 7 stycznia 2008 r. w sprawie prawnej kontroli metrologicznej przyrządów pomiarowych (Dz. U. 2008 r. Nr 5, poz.29 z późn. zm.)
6. Ustawa o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. (Dz. U. 2015. 1892 z dnia 18.11.2015 r.).

**II. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

**§ 1**

1. Regulamin określa zasady rozliczenia kosztów dostawy wody do budynków i odbiór ścieków oraz dokonywania rozliczeń z właścicielami lokali z tego tytułu.
2. Regulamin dotyczy wszystkich lokali w budynkach mieszkalnych i użytkowych wyposażonych w instalację wodno-kanalizacyjną.
3. Użyte w regulaminie określenia oznaczają:
  - 1) **Wspólnota Mieszkaniowa** – właściciel budynku,
  - 2) **Zarządca** – osoba prawna lub fizyczna zarządzająca budynkiem na podstawie zawartej umowy o zarządzanie z Wspólnotą Mieszkaniową.
  - 3) **lokal** – lokal mieszkalny lub użytkowy niezależnie od formy posiadania,
  - 4) **Użytkownik lokalu** – osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu lub osoba faktycznie korzystająca z lokalu,

- 5) **nieruchomość** – jednostka rozliczeniowa stanowiąca ogół rozliczanych lokali w budynku, których zaopatrywanie w wodę odbywa się przez wspólną instalację, a jej pomiar rejestrowany jest w pomieszczeniu na przyłączy obsługującym tę nieruchomość,
  - 6) **układ pomiarowo-rozliczeniowy** – dopuszczone do stosowania, zgodnie z odrębnymi przepisami wodomierze instalowane przez dostawcę wody i odbiorcę ścieków, służące do pomiaru ilości wody i odprowadzenia ścieków, których odczyty stanowią podstawę do obliczenia należności z tego tytułu z nieruchomości,
  - 7) **dostawca**- Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Spółka z o.o. w Koninie,
  - 8) **okres rozliczeniowy** – 6 miesięcy (styczeń - czerwiec, lipiec - grudzień)
4. Za lokal wyposażony w wodomierze uznaje się lokal mieszkalny, użytkowy lub inne pomieszczenie, w którym zamontowane są przyrządy pomiarowe w rozumieniu Ustawy z dnia 11 maja 2001 r. Prawo o miarach, to znaczy posiadające:
- a) ważną legalizację Głównego Urzędu Miar; okres ważności wynosi zarówno dla wodomierzy wody zimnej jak i ciepłej – 5 lat licząc od 1 stycznia roku następnego po roku, w którym legalizacja została dokonana.
  - b) nienaruszoną plombę na połączeniu śrubunkowym wodomierza z przyłączem wodnym, zabezpieczającą przed nieuprawnionym zdjęciem przyrządu lub nielegalnym rozszczelnieniem połączenia.
5. Do urządzeń pomiarowych służących do podziału kosztów zużytej wody wykorzystuje się wodomierze główne zamontowane na przyłączach wody zimnej do budynków oraz wodomierze indywidualne wody zimnej i ciepłej.

## § 2

1. Koszty dostawy zimnej i ciepłej wody do budynku Wspólnoty Mieszkaniowej podlegają rozliczeniu na każdy lokal według wskazań zamontowanych urządzeń pomiarowych lub norm zużycia wody na osobę w przypadku braku wodomierza.
2. Rozliczenie kosztów zużytej wody i odprowadzania ścieków między Dostawcą a Wspólnotą Mieszkaniową wykonywane jest na podstawie wskazań wodomierzy głównych zamontowanych na przyłączach wody zimnej do budynków.
3. Rozliczenie za zużytą wodę między Wspólnotą Mieszkaniową a Użytkownikiem następuje według wskazań wodomierzy indywidualnych lub norm zużycia wody na osobę w przypadku braku wodomierza.
4. Koszty powstałe z powodu różnic we wskazaniach wodomierza głównego oraz sumy wskazań wodomierzy indywidualnych lub norm zużycia wody na osobę w przypadku braku wodomierza wody ciepłej i zimnej wszystkich lokali, zostaną doliczone w rozliczeniu na poszczególne lokale w ilości proporcjonalnej do zużycia wykazanego przez wodomierze indywidualne lub norm zużycia wody na osobę w przypadku braku wodomierza.
5. Ilość odprowadzanych ścieków z lokalu jest równa ilości zużytej wody określonej w ust.3 i 4.

### § 3

1. Przez opłatę za wodę rozumie się cenę za 1 m<sup>3</sup> wody pobieranej z urządzeń zbiorowego zaopatrzenia wraz z opłatą abonamentową ustaloną w taryfie opłat za dostawę wody i odbiór ścieków na terenie Miasta Konina.
2. Przez opłatę odprowadzania ścieków rozumie się cenę za 1 m<sup>3</sup> ścieków odprowadzanych do urządzeń kanalizacyjnych wraz z opłatą abonamentową ustaloną w taryfie opłat za dostawę wody i odbiór ścieków na terenie Miasta Konina.

## III. OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKA LOKALU I ZARZĄDCY

### § 4

#### 1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest:

- a) Zapewnić, osobie przeprowadzającej odczyt swobodny dostęp do układów pomiarowo – rozliczeniowych, w celu dokonania odczytu,
- b) nie dokonywać montażu ani wymiany wodomierza we własnym zakresie,
- c) nie dokonywać zmiany usytuowania wodomierza nawet jeżeli nie prowadzi to do uszkodzenia plomb montażowych,
- d) zachować oplombowanie wodomierza w stanie nienaruszonym przez cały okres jego eksploatacji – za zerwanie plomb odpowiada Użytkownik lokalu,
- e) niezwłocznie zgłaszać Zarządcy, pisemnie lub osobiście zauważone przypadki uszkodzenia lub nieprawidłowości wskazań wodomierza.

#### 2. Do obowiązków Zarządcy należy:

- a) obsługa zainstalowanych w budynkach i lokalach wodomierzy w okresie między montażem, a wymianą, przeprowadzana na podstawie zgłoszenia awarii, reklamacji Użytkownika, zgłoszenia osoby dokonującej odczytu wskazań itp.,
- b) prowadzenie ewidencji wodomierzy i plomb,
- c) obsługa reklamacyjna wodomierzy w zakresie wstępnej weryfikacji wskazań oraz pomoc w przeprowadzeniu badania przez upoważnioną instytucję zewnętrzną,
- d) sporządzanie protokołu montażowego w przypadku każdej wymiany wodomierza w lokalu,
- e) każdorazowe oplombowanie wodomierzy, w przypadku wykonania przez administratora robót, które wymagały zerwania plomb,
- f) odpłatne oplombowanie wodomierzy na wniosek Użytkownika,
- g) każdorazowe powiadomienie o zmianie cen wody i odprowadzenia ścieków,
- h) przeprowadzenie odczytów wodomierzy oraz wykonanie rozliczenia zużycia wody,
- i) kontrola stanu urządzeń pomiarowych, zabezpieczeń i cech legalizacyjnych,
- j) dokonywanie w imieniu właściciela lokalu wymiany legalizacyjnej wodomierzy,
- 1) wykonywanie okresowych analiz kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków oraz jej zużycia dla poszczególnych budynków i lokali.

#### **IV. ZASADY ROZLICZANIA WODY ZUŻYTEJ W LOKALACH I ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW**

##### **§ 5**

1. Koszt dostawy wody obejmuje koszt dostawy zimnej wody oraz wody ciepłej. Opłata za wodę zużytą jako ciepłą nie obejmuje kosztów jej podgrzania.
2. Odczyty wskazań wodomierzy wody zimnej i ciepłej w lokalach dokonuje się co 6 miesięcy przez Zarządcę lub osoby przez niego upoważnione.
3. W przypadkach wyjątkowych i uzasadnionych dopuszcza się podanie stanów wodomierzy w formie pisemnej lub telefonicznej, przy czym minimum jeden raz do roku odczyt musi być dokonany przez osobę odczytującą.
4. W przypadku braku odczytów urządzeń pomiarowych z przyczyn niezależnych od zarządcy zużycie wody wylicza się na podstawie średniej z dwóch minionych okresów rozliczeniowych dla danego lokalu. W wypadku braku możliwości rozliczenia w oparciu o średnie zużycie wody przyjmuje się do rozliczenia normatyw wody wynikający z obowiązujących przepisów.
5. Zarządca może przeprowadzić niezapowiedziane odczyty i kontrole wodomierzy.

##### **§ 6**

1. Rozliczeniu podlegają rzeczywiste koszty zimnej wody i odprowadzenia ścieków bez opłat abonamentowych poniesione w nieruchomości w danym okresie rozliczeniowym, stanowiące sumę kwot z faktur wystawionych przez dostawców za dostawy wody oraz za odprowadzenie ścieków (opłaty abonamentowe są opłatami niezależnymi nie podlegającymi rozliczeniu).
2. Użytkownik lokalu mieszkalnego i użytkowego zobowiązany jest do uiszczania miesięcznej opłaty abonamentowej.
3. Rozliczenie zużycia wody zimnej i ciepłej następuje w terminie 2 miesięcy od daty dokonania odczytu.
4. Użytkownik lokalu na poczet kosztów zużycia wody wnosi zaliczki według zasad określonych w niniejszym regulaminie.
5. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do wnoszenia zaliczek na poczet kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków w danym miesiącu w terminie do 10 dnia tego miesiąca.
6. Po każdym rozliczeniu wysokość zaliczkowej normy zużycia wody w lokalu korygowana będzie do poziomu zużycia wyliczonego na podstawie średniej z obowiązującej wysokości zaliczkowej normy zużycia wody i zużycia wody wynikającego z ostatniego rozliczenia. Wysokość zaliczki ustalona będzie indywidualnie dla każdego lokalu i odpowiadać będzie iloczynowi nowo ustalonej zaliczkowej normy zużycia wody i aktualnej ceny zgodnie z obowiązującą taryfą na dany rok za zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzenie ścieków.
7. Na pisemny wniosek Użytkownika lokalu, Zarządca może w uzasadnionych przypadkach zmniejszyć lub zwiększyć wysokość normy zużycia zaliczkowego.

8. Wysokość zaliczkowej normy zużycia wody w pierwszym okresie rozliczeniowym - dla użytkowników lokali mieszkalnych zasiedlających lokal - ustalana będzie w porozumieniu z nimi, z zastrzeżeniem, że nie może być wyższa oraz niższa niż 50% normy na osobę wynikającą z przepisów prawa.
9. Wysokość zaliczkowej normy zużycia wody w pierwszym okresie rozliczeniowym – dla lokali użytkowych - ustalana będzie z obowiązujących przepisów prawa.
10. Koszty odprowadzania ścieków rozlicza się według zasad stosowanych przy rozliczeniu wody.

## § 7

1. Różnica, powstała w okresie rozliczeniowym, pomiędzy faktycznie poniesionymi kosztami dostawy wody do lokalu, a opłatami wniesionymi przez użytkownika w formie miesięcznych zaliczek regulowana jest w sposób następujący:
  - a) niedopłatę Użytkownik lokalu zobowiązany jest uregulować przy uiszczeniu opłaty miesięczne za używanie lokalu w miesiącu następnym po dokonaniu i otrzymanym rozliczeniu,
  - b) nadpłatę zalicza się na poczet najbliższych wymaganych opłat miesięcznych za używanie lokalu,
  - c) w przypadku Użytkowników zadłużonych wobec Wspólnoty Mieszkaniowej, nadpłatę zalicza się w pierwszej kolejności na zmniejszenie zadłużenia z tytułu opłat za używanie lokalu najwcześniej powstałego zadłużenia, natomiast niedopłata zwiększa stan zadłużenia w ostatnim miesiącu okresu rozliczeniowego.
2. W przypadku różnic powstałych w wyniku rozliczenia kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków z uwzględnieniem stanu wodomierzy indywidualnych w powiązaniu z wodomierzem głównym, Zarządca:
  - a) niedoborem obciąży Użytkowników proporcjonalnie do zużycia wody w lokalu w danym okresie rozliczeniowym,
  - b) nadwyżką uzna Użytkowników proporcjonalnie do zużycia wody w lokalu w danym okresie rozliczeniowym.
3. W przypadku zmiany Użytkownika lokalu lub opróżnienia lokalu, zarządca dokonuje odczytu wodomierzy i nanosi dane w protokole zdawczo-odbiorczym lokalu. Rozliczenie kosztów zużytej wody do dnia odczytu wodomierzy dokonane zostanie przy rozliczaniu okresu rozliczeniowego określonego w § 1 ust. 3 pkt 4, w którym użytkownik zdał lokal.

## V. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

### § 8

1. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia samoistnego lub nieprawidłowego wskazania wodomierza indywidualnego, koszty zużycia wody wylicza się na podstawie średniego zużycia w dwóch minionych okresach rozliczeniowych dla danego lokalu.
2. W przypadku stwierdzenia uszkodzeń umyślnych wodomierza, a także zerwania którejkolwiek z plomb, kosztami wymiany zostanie obciążony Użytkownik lokalu, zaś rozliczenie zużycia wody za okres od ostatniego odczytu do dnia stwierdzenia

uszkodzenia, zostanie dokonane na podstawie podwójnego zużycia z poprzedniego okresu rozliczeniowego.

3. Zgłoszona przez Użytkownika lokalu reklamacja wskazań wodomierza, który nie posiada zewnętrznych oznak uszkodzenia ani nie uległ zablokowaniu, podlega wstępnej weryfikacji przez Zarządcę.
4. Użytkownik ma prawo zwrócić się do zarządcy z pisemnym wnioskiem o dokonanie ekspertyzy wodomierza.
5. Na okres sprawdzania wodomierza, montowany jest zastępczy wodomierz. Zdemontowany wodomierz poddany zostanie ekspertyzie przez wyspecjalizowaną firmę posiadającą upoważnienie Prezesa Głównego Urzędu Miar.
6. Uznanie reklamacji za uzasadnioną zwalnia Użytkownika z opłaty za usługę sprawdzania wodomierza.
7. W przypadku gdy zarzuty nie zostaną potwierdzone i wodomierz zostanie uznany za prawidłowo działający, zarządca obciąży użytkownika kosztami poniesionymi w związku z badaniem urządzenia pomiarowego (koszty ekspertyzy, dwukrotnego demontażu-montażu, oplombowania oraz przesyłki).

## **§ 9**

1. W przypadku stwierdzenia nieprawidłowości w rozliczeniu, Użytkownik lokalu w ciągu 14 dni od dnia otrzymania rozliczenia winien zgłosić reklamację w formie pisemnej u zarządcy. Reklamacje po tym terminie nie będą rozpatrywane.
2. Zarządca na zgłoszoną reklamację udziela odpowiedzi na piśmie w ciągu 14 dni od dnia zgłoszenia reklamacji.
3. Ewentualne korekty związane z rozpatrzoną reklamacją rozliczeń, dokonywane będą w następnym okresie rozliczeniowym.
4. 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.

## **§ 10**

1. Niniejszy regulamin został zatwierdzony Uchwałą Wspólnoty Mieszkaniowej nr ..... z dnia .....2017 roku.
2. Regulamin ma zastosowanie do rozliczeń zużycia wody począwszy od dnia 1 stycznia 2017 roku.