

Regulamin nr 1/2013

ustalania zaliczek i rozliczania kosztów zużycia zimnej wody i odprowadzonych ścieków dla nieruchomości wyposażonej w miejską sieć wodnokanalizacyjną lub w sieć wodną z kanalizacją lokalną.

Nieruchomość położona we Wrocławiu przy ul.
stanowiącą własność Wspólnoty Mieszkaniowej.

ZASADY OGÓLNE:

1. Właściciele lokali pokrywają w całości koszty dostarczonej do nieruchomości wody i odprowadzonych ścieków.
2. Właściciele wnoszą opłaty za dostarczoną wodę i odprowadzone ścieki na konto Wspólnoty Mieszkaniowej lub z chwilą zawarcia umów indywidualnych z dostawcą na konto wskazane przez dostawcę.
3. W celu zmniejszenia zużycia wody w budynku należy bezwzględnie utrzymywać urządzenia odbiorcze wody w należytym stanie technicznym. Awaryjne na instalacjach wodnych w części wspólnej nieruchomości należy natychmiast zgłaszać Zarządcy. Wszelkie awaryjne na urządzeniach odbiorczych winny być natychmiast usuwane przez Właściciela, natomiast w częściach wspólnych usuwane będą przez Zarządcę na koszt Wspólnoty Mieszkaniowej.
4. Koszt wycieku wody podczas awarii instalacji wodnej w części wspólnej wliczany jest do kosztów eksploatacji nieruchomości wspólnej.
5. Wodomierz – sprawne technicznie urządzenie pomiarowe wody spełniające wszystkie obowiązujące przepisy prawne dotyczące urządzeń pomiarowych stosowanych do rozliczeń.
6. Zarządca ma prawo określić dodatkowe wymagania techniczne stosowanych urządzeń pomiarowych (wodomierzy).
7. W lokalach montaż wodomierzy odbywa się staraniem i na koszt Właściciela lokalu wyodrębnionego/Najemcy lokalu.
8. Wodomierze są własnością Właściciela lokalu wyodrębnionego/Najemcy lokalu. Jest on zobowiązany do ich wymiany na nowe w przypadku wystąpienia awarii oraz dbania o zachowanie ważności ich legalizacji.
9. Z Właścicielami lokali wyodrębnionych, w których montaż wodomierzy dokonywany jest po raz pierwszy zawierana jest umowa na rozliczanie zużycia wody i odprowadzonych ścieków wody według wskazań wodomierzy i zgodnie z regulaminem rozliczeń przyjętym przez wspólnotę mieszkaniową.
10. Lokale wyposażone w choć jeden niezalegalizowany, niezapłombowany lub niesprawny wodomierz uznawane są za nieopomiarowane i rozliczane zgodnie z *Zasadami rozliczania kosztów pobranej zimnej wody i odprowadzonych ścieków dla tego typu lokali w całym okresie rozliczeniowym*.
11. Wspólnoty mieszkaniowe uznawane są za:
 - a) całkowicie opomiarowane – gdy wszystkie lokale i punkty poboru wody wyposażone są w wodomierze
 - b) częściowo opomiarowane – gdy tylko część lokali i punktów poboru wody wyposażona jest w wodomierze
 - c) nieopomiarowane – gdy żaden z lokali i punktów poboru wody nie jest wyposażony w wodomierze.
12. Odczyty wodomierzy indywidualnych dostarczane są Zarządcy przez Właścicieli lokali wyodrębnionych oraz Właściciela – Gminę Wrocław o ile nie zastosowano w całej wspólnotie mieszkaniowej urządzeń umożliwiających dokonywanie odczytów zdalnych lub nie podjęto ustaleń potwierdzonych przyjęciem stosownej uchwały dotyczącej innego sposobu kontroli i przekazywania do rozliczeń wskazań wodomierzy.
13. Zarządca ma prawo do potwierdzenia w trakcie wizji, o której Właściciel informowany jest pisemnie lub telefonicznie, poprawności montażu, oplombowania, odczytu wodomierzy oraz stwierdzenia, czy wodomierz reaguje na przepływ wody. Odmowa lub uniemożliwienie odbycia wizji skutkuje uznaniem lokalu za nieopomiarowany i rozliczenie na zasadach przyjętych dla lokali nieopomiarowanych, bez możliwości skorygowania tak określonej ilości zużytej wody i odebranych ścieków przyjętych do rozliczenia.
14. W przypadku braku odczytu wodomierza na koniec okresu rozliczeniowego, do rozliczenia przyjmuje się wyliczoną hipotetycznie wielkość zużycia wody (symulacja), na podstawie okresu, dla którego znane były dwa ostatnie stany typu „odczyt” lub „hipotetyczny”. Na ich podstawie wyznaczane jest zużycie jako różnica stanu późniejszego i wcześniejszego. Następnie ustalana jest liczba dni pomiędzy tymi stanami, obliczane jest średnie zużycie dzienne jako iloraz zużycia i liczby dni, ustalana jest liczba dni od ostatniego stanu do daty, na którą symulowane jest zużycie i obliczane jest zużycie tego okresu, jako iloczyn średniego dziennego zużycia i liczby dni. Wartość zużycia jest dodawana do stanu późniejszego – i stanowi stan symulowany. Różnica pomiędzy zużyciem wyliczonym hipotetycznie (symulowanym) a rzeczywistym korygowana jest w okresie rozliczeniowym, w którym zostanie uzyskane aktualne wskazanie wodomierza. Różnica wyrażona w m³ przeliczana jest po aktualnie obowiązującej cenie 1m³ dostarczenia wody i odebranych ścieków. Rozliczanie wg symulacji zużycia może odbywać się nie dłużej niż przez 12 miesięcy, a po okresie tym lokal uznawany jest za nieopomiarowany.
15. Pobór wody do celów utrzymania czystości dokonywany jest z punktu poboru zainstalowanego na koszt Wspólnoty Mieszkaniowej w miejscu ustalonym przez właścicieli lokali z Zarządcą. W przypadku zainstalowania na ujęciu wodomierza, ujęcie takie traktowane jest jak ujęcie opomiarowane rozliczane zgodnie z *Regulaminem*, a koszt zużytej wody i odprowadzonych ścieków ponosi firma lub osoba wykonująca prace porządkowe na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej.

Niniejszy regulamin ustalania zaliczek i rozliczania kosztów zużycia zimnej wody i odprowadzonych ścieków dla nieruchomości wyposażonej w miejską sieć wodnokanalizacyjną lub w sieć wodną z kanalizacją lokalną dotyczy wszystkich lokali znajdujących się w nieruchomości.

ZASADY USTALANIA ZALICZEK MIESIĘCZNYCH:

1. Właściciel lokalu opomiarowanego ma prawo do zmiany wysokości zaliczki miesięcznej w ciągu okresu

rozliczeniowego w przypadku przewidywanych istotnych zmian zużycia wody. Zmiana dokonywana jest na podstawie pisemnego wniosku i wprowadzana od 1-go dnia następnego miesiąca.

2. Zarządca ma prawo w odniesieniu do lokali opomiarowanych zmienić wysokość zaliczki, jeżeli pozostaje ona w dużej dysproporcji w stosunku do ilości zużywanej wody, celem zapobieżenia powstania zadłużenia wobec Wspólnoty Mieszkaniowej.

3. Dla lokali nieopomiarowanych podstawą ustalenia zaliczki miesięcznej na poczet poniesionych kosztów zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków jest iloczyn ilości osób zamieszkałych w lokalu, przeciętnej normy zużycia wody przypadającej na 1 osobę i cena 1 m³ zimnej wody i ścieków ustalana przez dostawcę. Norma ta kształtuje się następująco:

Tab. nr 1.

<i>L.p.</i>	<i>Wyposażenie lokalu w instalacje</i>	<i>przeciętna norma zużycia wody</i> <i>w m3/osobę/mc</i>
1.	Wodociąg, dostawa zimnej wody do lokalu, podgrzanie we własnym zakresie.	4,5
2.	Wodociąg, dostawa zimnej wody do lokalu, dostawa ciepłej wody do lokalu z elektrociepłowni, kotłowni osiedlowej lub blokowej.	7,0

ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW POBRANEJ ZIMNEJ WODY I ODPROWADZONYCH ŚCIEKÓW:

Ilości pobranej dla nieruchomości zimnej wody i odprowadzonych ścieków ustalane są na podstawie odczytów wodomierza głównego budynku dokonywanych przez pracownika dostawcy lub Zarządcę. Koszt dostarczonej do nieruchomości wody i odprowadzonych ścieków stanowi iloczyn zużycia wykazanego przez wodomierz główny na podstawie jego odczytów (m³) x cena obowiązująca w okresie pomiędzy odczytami wodomierza głównego (zł). Dla rozliczeń zimnej wody i odprowadzonych ścieków przyjmuje się n/w zasady, które obowiązują również w przypadku zawarcia umów indywidualnych z dostawcą:

1. Rozliczenie dostarczonej wody i odebranych ścieków jest różnicą pomiędzy kwotą naliczonych zaliczek, a wyliczonym kosztem dostarczonej wody i odebranych ścieków przypadających na dany lokal.
2. Jeżeli ilość zużytej wody wykazana przez wodomierz główny jest równa zsumowanemu zużyciu ze wszystkich lokali i ujęć w budynku Zarządca lub dostawca rozlicza ilość zużytej wody i odprowadzonych ścieków w lokalach wyposażonych w wodomierze zgodnie z ich wskazaniem, a w lokalach nieopomiarowanych stosownie do ustalonych przeciętnych zużyć miesięcznych wg tab. nr 1.
3. Jeżeli wodomierz główny wskazuje różnice w zużyciu ilości wody w stosunku do zsumowanego zużycia ze wszystkich lokali i ujęć w budynku, różnica (nadwyżka lub niedobór) zostanie rozliczona przez Zarządcę:

- ▲ **we wspólnotach całkowicie opomiarowanych** na wszystkie lokale i ujęcia proporcjonalnie do zużycia;
- ▲ **we wspólnotach częściowo opomiarowanych na lokale nieopomiarowane**, proporcjonalnie do wielkości zużycia wody wg tab. nr 1.
- ▲ **we wspólnotach nieopomiarowanych na wszystkie lokale**, proporcjonalnie do wielkości zużycia wody wg tab. nr 1.

Zasada z punktu 3 dotyczy także sytuacji, gdy ilość odebranych ścieków z kanalizacji lokalnej nie jest równa ilości zużytej wody.

REGULOWANIE NADWYŻEK / NIEDOBORÓW WYNIKAJĄCYCH Z ROZLICZENIA:

1. **Nadwyżka**, o której powiadamia Zarządca lub dostawca Właściciele lokali wyodrębnionych, pomniejsza bieżące wpłaty za zimną wodę i odprowadzone ścieki ustalone dla następnego okresu rozliczeniowego dla właścicieli lokali dla których wystąpiła nadpłata z rozliczenia.
2. **Niedobór**, o którym Zarządca lub dostawca powiadamia Właściciele lokali wyodrębnionych, należy uregulować w terminie 14 dni od daty otrzymania powiadomienia. Wpłata dokonywana jest na konto Wspólnoty Mieszkaniowej lub dostawcy (w przypadku, gdy będą zawarte umowy indywidualne z dostawcą).
3. **Nadwyżki i niedobory** dotyczące lokali niewyodrębnionych Gminy Wrocław należy uregulować do 31 maja roku następnego, za rok poprzedni.

Regulamin wchodzi w życie z dniem podjęcia Uchwały nr /2013 Właściciele Lokali zatwierdzającej powyższy Regulamin.