

Uchwała nr/G/2017

właściciele nieruchomości tworzących Wspólnotę Mieszkaniową położoną przy ul. _nazwa_wspólnoty, kod_pocztowy Wrocław z dnia

1. Podjęta na zebraniu ogółu właścicieli*.
2. Podjęta częściowo na zebraniu ogółu właścicieli w dniu oraz uzupełniona w drodze indywidualnego zbierania głosów*.
3. Podjęta w drodze indywidualnego zbierania głosów*.

W sprawie przyjęcia regulaminu rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków

Działając na podstawie Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 1892) właściciele lokali wchodzących w skład nieruchomości położonej przy ul. _nazwa_wspólnoty, kod_pocztowy_ Wrocław, uchwalają co następuje:

§ 1

Przyjmuje się jako obowiązujący, począwszy od 01.01.2018 roku, *Regulamin rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków*, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Unieważnia się dotychczas obowiązujące regulaminy rozliczeń zimnej wody i ścieków (wraz z ewentualnymi aneksami) do rozliczania okresów rozliczeniowych po 31.12.2017 roku.

§ 3

Wykonanie uchwały powierza się zarządcy /administratorowi nieruchomości wspólnej.

Za uchwałą głosowali:

Lp.	Nazwisko	Lokal	Udział [%]	ZA /podpis/	PRZECIWIW /podpis/	data
1	Właściciel 1	Adres lokalu	4,24			
2	Właściciel 2	Adres lokalu	3,18			
3	Właściciel 3 itd.	Adres lokalu	5,41			

Głosy zebrane zostały na zebraniu ogółu właścicieli oraz po zebraniu w drodze indywidualnego zbierania głosów*. Łącznie po uwzględnieniu wszystkich oddanych głosów:

ZA uchwałą głosowali właściciele posiadający % udziału/głosów* w nieruchomości wspólnej.

PRZECIWIW uchwale głosowali właściciele posiadający % udziału/głosów* w nieruchomości wspólnej.

Podpis przewodniczącego zebrania

* niepotrzebne skreślić

REGULAMIN ROZLICZENIA KOSZTÓW ZUŻYCIA WODY I ODPROWADZENIA ŚCIEKÓW

§ 1

ZASADY OGÓLNE

1. Rozliczeniu podlegają wszystkie koszty związane z:
 - 1.1 dostawą wody do nieruchomości,
 - 1.2 odprowadzeniem ścieków z nieruchomości,
 - 1.3 zapewnieniem awaryjnego zaopatrzenia w wodę i / lub odprowadzenia ścieków,
 - 1.4 awaryjnym wyciekem wody i / lub odprowadzenia ścieków,
 - 1.5 dostawą wody na potrzeby wspólne,
 - 1.6 różnicą z wodomierza głównego,
 - 1.7 odczytami,
 - 1.8 plombowaniem,
 - 1.9 rozliczeniem zużycia wody i ścieków.
2. Odczytów urządzeń pomiarowych zużycia wody i ścieków dokonuje:
 - 2.1 podmiot gospodarczy, któremu zlecono dokonanie odczytów,
 - 2.2 właściciel lokalu:
 - a) jeżeli urządzenia pomiarowe nie są wyposażone w moduły do zdalnego odczytu,
 - b) jeżeli nie zlecono wykonania zdalnych odczytów,
 - c) jeżeli nie udało się dokonać zdalnego odczytu,
 - d) jeżeli zachodzi potrzeba weryfikacji odczytu,
 - 2.3 Zarząd i / lub jego przedstawiciele,
 - 2.4 zarządca/administrator.
3. Rozliczenia kosztów oraz zaliczek z tytułu dostawy wody i odbioru ścieków wykonywane są przez:
 - 3.1 podmiot gospodarczy, któremu zlecono dokonanie rozliczenia,
 - 3.2 Zarząd,
 - 3.3 zarządcę/administratora.
4. Właściciel oraz najemca lokalu zobowiązani są do:
 - 4.1 podawania odczytów wodomierzy w terminach podanych przez Zarząd lub zarządcę/administratora w sytuacji, gdy odczyty wodomierzy nie są dokonywane zdalnie lub bezpośrednio przez podmiot gospodarczy, któremu zlecono taką usługę,
 - 4.2 bezzwłocznego udostępnienia miejsca montażu wodomierzy celem dokonania odczytu, w tym także kontrolnego, montażu i wymiany oraz naprawy wodomierzy i instalacji z nimi powiązanej,
 - 4.3 zapewnienia swobodnego dostępu do wodomierzy i instalacji wodociągowo-kanalizacyjnej,
 - 4.4 bezzwłocznego powiadomienia Zarządu lub zarządcy/administratora o nieprawidłowym działaniu lub podejrzeniu nieprawidłowego działania albo uszkodzeniu wodomierza i plomb.

§ 2

ZALICZKI NA POKRYCIE KOSZTÓW DOSTAWY WODY I ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW

1. Właściciel lokalu zobowiązany jest do regularnego wnoszenia comiesięcznych zaliczek na pokrycie kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków w wysokości ustalonej na podstawie niniejszego regulaminu i wykonanego rozliczenia wody i ścieków. Wysokość tej zaliczki może ulec zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego.
2. Wysokość miesięcznych zaliczek na pokrycie kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków jest określana na podstawie przewidywanego zużycia wody w danym lokalu z uwzględnieniem wykonanych rozliczeń wody i ścieków w poprzednich okresach rozliczeniowych oraz zmian mogących wpłynąć na wysokość prognozowanego zużycia wody m.in. takich jak ilość osób zamieszkujących lokal, sposób jego użytkowania, zmianę właściciela/najemcy lokalu.
3. Miesięczna zaliczka na pokrycie kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków powiększana

jest o 10% celem utworzenia rezerwy finansowej na potrzeby rozliczenia ewentualnych kosztów różnicy z wodomierza głównego .

§ 3

ZASADY ROZLICZANIA ZALICZEK ORAZ KOSZTÓW

1. Rozliczenia zaliczek i kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków są dokonywane w okresach rozliczeniowych obejmujących dwa przedziały czasowe:

- **I okres: 1 stycznia – 30 czerwca,**

- **II okres: 1 lipca – 31 grudnia**

bez możliwości rozliczenia indywidualnych lokali w innych niż wyżej podane przedziałach czasowych.

2. Indywidualne rozliczenia kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków w okresach rozliczeniowych przypadające na dany lokal, zawierające rozliczenie kosztów oraz kwotę nadwyżki lub niedoboru w stosunku do wpłaconych zaliczek, przekazywane są po dokonaniu rozliczenia właścicielom lokali, nie później jednak niż 90 dni od momentu, w którym uzyskano niezbędne informacje dotyczące kosztów podlegających rozliczeniu i umożliwiającących jego wykonanie. Jeżeli w wyniku rozliczenia zaliczek oraz kosztów dostawy wody i odebranych ścieków okaże się, że:

a) kwota wniesionych zaliczek jest wyższa od poniesionych kosztów, to powstała nadpłata zostanie zaliczona w poczet przyszłych opłat,

b) kwota wniesionych zaliczek jest niższa od kwoty kosztów wynikających z rozliczenia – to powstała niedopłata podlega jednorazowej wpłacie w terminie do końca miesiąca następującego po miesiącu, w którym dostarczono rozliczenie.

3. a) **Ilość i koszt zużytej przez odbiorcę wody podlegającej rozliczeniu określane są na podstawie wodomierza głównego.**

b) **Ilość i koszt odprowadzonych od odbiorcy ścieków podlegających rozliczeniu określane są na podstawie wodomierza głównego w przypadku podłączenia odbiorcy do miejskiej sieci kanalizacyjnej lub na podstawie ilości ścieków odebranych od odbiorcy z szamba w przypadku braku podłączenia do miejskiej sieci kanalizacyjnej.**

4. Koszty wynikające z dostawy wody na potrzeby wspólne oraz odbioru ścieków powstałych po dostawie wody na potrzeby wspólne rozliczone zostaną w części wspólnej nieruchomości na zasadach wynikających z Ustawy o własności lokali (Dz.U. z 2000r. Nr 80 poz. 903 ze zm.).

5. Różnica z wodomierza głównego będzie rozliczana proporcjonalnie do zużycia wykazanego w poszczególnych lokalach w okresie rozliczeniowym.

6. Koszty związane z awaryjnym zapewnieniem dostawy wody / odbioru ścieków w przypadku wystąpienia awarii, do czasu jej usunięcia, będą rozliczane w części wspólnej na zasadach wynikających z Ustawy o własności lokali (Dz.U. z 2000r. Nr 80 poz. 903 ze zm.).

7. Koszty związane z awaryjnym wyciekami z instalacji wodociągowo-kanalizacyjnej na częściach wspólnych – w przypadku możliwości określenia wielkości i kosztu takiego wycieku – rozliczane będą na zasadach wynikających z Ustawy o własności lokali (Dz.U. z 2000r. Nr 80 poz. 903 ze zm.) i rozliczane w części wspólnej. W pozostałych przypadkach będą one stanowiły składową kosztu różnicy z wodomierza głównego.

8. Koszty związane z awaryjnym wyciekami z instalacji wodociągowo-kanalizacyjnej na części instalacji przynależnej do lokalu obciążają właściciela lokalu w którym doszło do wycieku.

9. Koszty związane ze zleceniem dokonania odczytów, dodatkowego plombowania oraz rozliczania zużycia wody i ścieków wodomierzy znajdujących się w lokalach właścicieli rozliczane będą indywidualnie na każdy lokal.

10. Koszty związane ze zleceniem dokonania odczytów, dodatkowego plombowania i rozliczania wodomierzy opomiarowujących punkty poboru wody w częściach wspólnych dokonywane będą na zasadach wynikających z Ustawy o własności lokali (Dz.U. z 2000r. Nr 80 poz. 903 ze zm.) i rozliczane w części wspólnej.

11. Właściciel lokalu może wnieść reklamację dotyczącą rozliczenia kosztów dostawy wody i / lub odebranych ścieków w terminie 14 dni od daty jego otrzymania. Odmowa przyjęcia rozliczenia lub nieobecność właściciela nie są podstawą do przedłużenia terminu składania reklamacji. W przypadku korespondencji elektronicznej za datę dostarczenia rozliczenia uznaje się datę wysłania informacji na adres e-mail zawierającą odpowiednie rozliczenie.

§ 4

SZCZEGÓLNE PRZYPADKI ROZLICZEŃ

1. Jeżeli w na koniec okresu rozliczeniowego stwierdzono, że:

a) właściciel lub najemca nie podał odczytów w dwóch kolejnych okresach rozliczeniowych z choć jednego wodomierza przypisanego do jego lokalu,

b) właściciel lub najemca nie udostępnił wodomierza/-y do dokonania odczytu kontrolnego,

- c) właściciel lub najemca nie udostępnił wodomierza/-y celem kontroli stanu technicznego, naprawy bądź ich wymiany,
- d) zaistniały nieprawidłowości wskazań choć jednego wodomierza przypisanego do lokalu,
- e) doszło do uszkodzenia lub braku choć jednej plomb na wodomierzu przypisanym do lokalu,
- f) doszło do uszkodzenia lub stwierdzono brak albo nieważność cechy legalizacyjnej,
- g) doszło do uszkodzenia choć jednego wodomierza z winy użytkownika lokalu

wówczas koszty z tytułu zużycia wody i odprowadzenia ścieków w lokalu zostaną określone ryczałtowo dla całego lokalu na podstawie przypisanej normy w wysokości 7 m³ na każdą osobę zamieszkujejącą lokal, a dla lokali w których nie zgłoszono żadnych osób przyjęte do rozliczenia zużycie wody w lokalu i odprowadzonych z lokalu ścieków określone zostanie ryczałtowo w wysokości 21 m³ miesięcznie na lokal.

2. Jeżeli na koniec okresu rozliczeniowego stwierdzono, że wystąpiła awaria wodomierza niezawiniona przez użytkownika, koszty zużycia wody i odebranych ścieków przyjęte do rozliczenia w całym okresie rozliczeniowym określa się jako średnią arytmetyczną zużycia dla danego lokalu z dwóch ostatnich okresów rozliczeniowych, chyba, że okres opomiarowania danego lokalu jest krótszy – wówczas do rozliczenia przyjmuje się odczyt hipotetyczny na podstawie dostępnych odczytów, a przy ich braku lokal rozlicza się ryczałtowo na zasadach opisanych w § 4 ust. 1.

3. W sytuacji, gdy właściciel lub najemca nie zgadza się z odczytami uzyskanymi z zainstalowanych wodomierzy, weryfikacja prawidłowości ich działania przeprowadzana jest poprzez zlecenie wykonania ekspertyzy. Wykonywana jest ona wyłącznie na piśmie wniosek właściciela z jednoczesnym oświadczeniem pokrycia wszystkich kosztów z tego tytułu. Koszt wykonania ekspertyzy wodomierza, demontaż i montaż wodomierza oraz urządzeń zastępczych, o ile nie jest ona przeprowadzana indywidualnie przez właściciela, obciąża właściciela lokalu i jest dopisywany do kartoteki jego lokalu.

4. Wszelkie zmiany w instalacji wodociągowo-kanalizacyjnej wymagają uzgodnień z Zarządem, zarządcą/administratorem.

Definicje:

- **Awaryjny wyciek wody/ścieków** – niekontrolowany wypływ wody lub ścieków z instalacji wodociągowej lub kanalizacyjnej powstały w wyniku usterki technicznej lub niemożliwego do przewidzenia zdarzenia, które do wycieku doprowadziło.
- **Dostawca wody** – podmiot gospodarczy dostarczający wodę do odbiorcy i / lub odbierający ścieki od odbiorcy na podstawie zawartej umowy lub zlecenia.
- **Dowód legalizacji** – świadectwo legalizacji lub cecha legalizacji umieszczana na przyrządzie pomiarowym, poświadczająca dokonanie legalizacji.
- **Legalizacja** – zespół czynności obejmujących sprawdzenie, stwierdzenie i poświadczenie dowodem legalizacji, że przyrząd pomiarowy spełnia wymagania dla urządzeń pomiarowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami.
- **Instalacja wodociągowa** – układ przewodów wody w budynku i na terenie należącym do odbiorcy wraz z armaturą i wyposażeniem, mający początek w miejscu połączenia przewodu z zaworem odcinającym tę instalację od wodomierza umieszczonego na przyłączy wodociągowym a zakończone w punktach czerpalnych wody, o ile granicy tej inaczej nie określa zawarta z dostawcą wody umowa Granica rozdziału odpowiedzialności za instalację wodociągową pomiędzy częścią wspólną, a częścią należącą do właściciela lokalu, wyznaczona jest za pierwszym zaworem odcinającym zasilanie w wodę lokalu z instalacji wodociągowej od strony pionów (części wspólnej).
- **Instalacja kanalizacyjna** – układ przewodów kanalizacyjnych w budynku i na terenie należącym do odbiorcy wraz z armaturą i wyposażeniem, mający początek w miejscu połączenia przewodów z przyborami kanalizacyjnymi w pomieszczeniach, a zakończone na wlotach poziomych przewodów kanalizacyjnych do pierwszych od strony budynku studzienek umieszczonych na zewnątrz budynku, o ile granicy tej inaczej nie określa zawarta z odbiorcą ścieków umowa. Granica rozdziału odpowiedzialności za instalację kanalizacyjną pomiędzy częścią wspólną a częścią należącą do właściciela lokalu wyznaczona jest przez pierwszy trójnik na pionie i nie obejmuje podejść ani dalszych odcinków kanalizacji wewnątrz lokalu.
- **Najemca** – użytkownik lokalu na podstawie zawartej z właścicielem lokalu umowy.
- **Odbiorca** – zleceniodawca usługi dostawy wody i / lub odbioru ścieków.
- **Odczyt** – skumulowane wskazanie zużycia wody i / lub odebranych ścieków odczytane z wodomierza w dniu dokonania odczytu.
- **Odczyt hipotetyczny** – odczyt wyliczony na podstawie historycznego zużycia wody i / lub odebranych ścieków, przyjęty do rozliczenia w okresie rozliczeniowym w przypadku braku

odczytu z rzeczywistym odczytem. Odczyt hipotetyczny wyliczany jest jako iloczyn liczby dni od ostatniego wiarygodnego odczytu lub dni od ostatniego dnia ostatniego rozliczonego okresu rozliczeniowego i średniego dobowego zużycia wody wyliczonego z przedziału czasu dla którego znane są wiarygodne odczyty wodomierza. Odczytów hipotetycznych nie wylicza się z okresów w którym wodomierz nie spełniał warunków określonych dla tego typu urządzeń

- **Odczyt symulacyjny** – wyliczony na dzień graniczny okresu rozliczeniowego odczyt wyliczony jako średnia arytmetyczna pomiędzy dwoma znanymi odczytami następującymi bezpośrednio przed i po dniu dla którego przyjęto odczyt symulacyjny.
- **Okres rozliczeniowy** – przedział czasowy dla którego dokonywane jest rozliczenie wody i / lub ścieków.
- **Plomba** – zabezpieczenie techniczne mające na celu wykazać ingerencję w instalację wodociągową do której został podłączony wodomierz, w wodomierz lub próbę wpłynięcia na jego wskazania i / lub prawidłową pracę.
- **Punkt poboru wody** – ujęcie wody z instalacji wodociągowej.
- **Różnica z wodomierza głównego** – różnica pomiędzy zużyciem wody podlegającej rozliczeniu w okresie rozliczeniowym a zsumowanym zużyciem wody ze wszystkich opomiarowanych i nieopomiarowanych punktów poboru znajdujących się na terenie i w rozliczanej nieruchomości należącej do odbiorcy.
- **Ujęcie nieopomiarowane** - punkt poboru wody podłączony do instalacji wodociągowej / kanalizacyjnej niewyposażony w oplombowany wodomierz.
- **Ujęcie opomiarowane** – punkt poboru wody podłączony do instalacji wodociągowej / kanalizacyjnej wyposażone w oplombowany wodomierz.
- **Użytkownik lokalu** – każda osoba przebywająca i / lub korzystająca z lokalu.
- **Właściciel lokalu** – osoba lub podmiot posiadająca/-y tytuł prawny do lokalu.
- **Woda na potrzeby wspólne** – woda pobrana z punktów poboru wody ogrodowej, technicznej lub na potrzeby utrzymania czystości w nieruchomości oraz na terenie należącym do odbiorcy.
- **Wodomierz** – urządzenie lub zespół urządzeń spełniających warunki określone obowiązującymi przepisami dla urządzeń pomiarowych, posiadające dowód legalizacji, służące do opomiarowania zużycia wody i / lub ścieków obejmujące również elementy dodatkowe służące do zasilania w energię elektryczną, zdalnego odczytu, przechowywania, przetwarzania i przekazywania danych wraz z odczytami i parametrami pracy urządzenia pomiarowego. Wodomierz bez ważnej legalizacji i plomb przestaje być urządzeniem pomiarowym, którego wskazania mogą stanowić podstawę określania zużycia wody przyjętego do rozliczenia na podstawie odczytów.
- **Wodomierz główny** – wodomierz na podstawie którego dostawca wody dokonuje jej rozliczeń z odbiorcą wody. Wodomierz główny, w zależności od zastosowanych rozwiązań technicznych, może opomiarowywać wyłącznie nieruchomość należącą do jednego odbiorcy wody albo znajdować się we wspólnym węźle zasilającym (przyłączy wodociągowym) – wówczas wskazania wodomierza głównego określają zużycie dostarczonej wody do zespołu nieruchomości mogących należeć do różnych odbiorców, podłączonych do wspólnego węzła zasilającego (przyłącza wodociągowego). W przypadku, gdy wodomierz główny znajduje się we wspólnym węźle zasilającym (przyłączy wodociągowym), podział zużycia wody na poszczególnych odbiorców określany jest na zasadach wynikających z zawartego pomiędzy odbiorcami porozumienia, a w przypadku jego braku określany na podstawie zużyć poszczególnych odbiorców.
- **Wspólny węzeł zasilający (wspólne przyłącze wodociągowe)** – ostatnie opomiarowane wodomierzem uznawanym przez dostawcę wody miejsce, najczęściej znajdujące się w komorze technicznej na styku sieci wodociągowej i / lub kanalizacyjnej z instalacją wodociągową i / lub kanalizacyjną, do którego dostawca wody doprowadza ją przed dalszym rozdziałem na pozostałe nieruchomości i / lub odbiorców.
- **Zużycie wody podlegającej rozliczeniu** – ilość dostarczonej do odbiorcy przez dostawcę wody i / lub odebranych przez dostawcę od odbiorcy ścieków w okresie rozliczeniowym określona na podstawie wodomierza głównego..
- **Zużycie wody w lokalu** – ilość dostarczonej do lokalu wody i odebranych z lokalu ścieków podlegająca rozliczeniu w okresie rozliczeniowym określona na podstawie odczytu, odczytu hipotetycznego lub odczytu symulacyjnego wodomierzy przypisanych do lokalu oraz norm ryczałtowych przyjętych na zasadach określonych niniejszym regulaminem.