**REGULAMIN**

**rozliczania kosztów dostarczonej wody i odprowadzonych ścieków w lokalach mieszkalnych i użytkowych zarządzanych przez ZBM Sp. z o.o. w Piławie Górnej**

**Podstawy prawne:**

1. Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków ( Dz. U. 2001 Nr 72 poz.747 z późn. zm.; t.j. Dz.U z 2020r. poz.2028))

2. Ustawa z dnia 11 maja 2001 r. Prawo o miarach (Dz. U. 2001 NR 63 poz. 636 z późn. zm.; t.j. Dz.U. z 2021r. poz.2068)

3. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody (Dz. U. 2002 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. 1999 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 Nr 5, poz.29 z późn. zm.)

6. Ustawa o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. (Dz. U. 1994 Nr 85 z późn. zm.; t.j. Dz.U. z 2021r. Poz.1048)

7. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (Dz. U. 1964 Nr 16 poz. 93 z późn. zm.; t.j. Dz.U. z 2020r.poz.1740, 2320, z 2021r.poz.1059))

**Postanowienia ogólne**

**§ 1**

Postanowienia niniejszego regulaminu mają zastosowanie przy rozliczeniach wszystkich lokali mieszkalnych i użytkowych, które znajdują się pod zarządem ZBM Sp. z o.o. w Piławie Górnej.

**§ 2**

Użyte w regulaminie określenia oznaczają :

1) Dostawca – Wodociągi i Kanalizacja Spółka z o.o. w Dzierżoniowie,

2) Zarządca / Administracja – ZBM Sp. z o.o. w Piławie Górnej,

3) Użytkownik – właściciel, najemca lub osoby zajmujące/użytkujące lokal bez tytułu prawnego, zobowiązani do uiszczania miesięcznych zaliczek,

4) osoba korzystająca z lokalu – w odniesieniu do lokalu mieszkalnego: osoba faktycznie korzystająca z lokalu; w odniesieniu do lokalu użytkowego: użytkownik lokalu oraz osoba w lokalu zatrudniona bez względu na podstawę prawną zatrudnienia,

5) lokal **–** lokal mieszkalny lub lokal użytkowy, wyposażony w punkty czerpalne wody,

6) lokal opomiarowany – lokal mieszkalny lub użytkowy wyposażony w sprawne, nieuszkodzone wodomierze indywidualne z ważnymi cechami legalizacyjnymi i założonymi plombami, w którym opomiarowane są wszystkie ujęcia wody,

7) lokal nieopomiarowany – lokal, który nie posiada zainstalowanego wodomierza,

8) wodomierz główny – przyrząd pomiarowy mierzący ilość dostarczonej wody do budynku, znajdujący się na przyłączu wodociągowym,

9) wodomierz indywidualny – przyrząd pomiarowy wskazujący ilość pobranej wody w lokalu,

10) cena wody / ścieków - opłata za 1m3 wody pobieranej z urządzeń zbiorowego zaopatrzenia / ścieków odprowadzanych do urządzeń kanalizacyjnych, ustalona w taryfie obowiązującej na terenie miasta Piława Górna,

11) odczyt wodomierza – stwierdzenie stanu wskazań liczydła wodomierza przyjętego do rozliczenia,

12) okres rozliczeniowy – okres czasu, po upływie którego dokonywane jest rozliczenie kosztów oraz naliczonych dla użytkowników miesięcznych zaliczek za dostarczanie wody i odprowadzanie ścieków; zwykle rok kalendarzowy,

13) zaliczka **–** miesięczna opłata użytkowników lokali, obliczana w oparciu o średnie zużycie wody w okresach poprzednich, rozliczana okresowo w oparciu o wskazania wodomierzy indywidualnych.

**Zasady rozliczeń**

**§ 3**

1) Rozliczenie **kosztów** zakupu wody/odbioru ścieków dokonywane jest według wskazań wodomierzy głównych, na podstawie otrzymywanych faktur od Dostawcy.

2) Użytkownik lokalu uiszcza opłaty za zużycie wody i odprowadzanie ścieków w formie miesięcznych zaliczek, rozliczanych po zakończeniu okresu rozliczeniowego. Kwotę miesięcznej zaliczki, płatnej do 10 dnia każdego miesiąca wraz z miesięcznymi opłatami czynszowymi, ustala się na podstawie prognozowanego zużycia pomnożonego przez cenę 1 m³ wody i ścieków.

3) Przyjmuje się, że okres rozliczeniowy trwa od 1 stycznia do 31 grudnia każdego roku , w szczególnych przypadkach może on być inny.

4) Po zakończeniu okresu rozliczeniowego, na podstawie wskazań wodomierzy indywidualnych, dokonywane jest rozliczenie opłat wnoszonych przez każdego użytkownika lokalu. Koszt wskazanego przez wodomierz zużycia wody, bilansowany jest z naliczonymi zaliczkami.

5) W przypadku nadwyżki (nadpłaty) wniesionych przez użytkownika miesięcznych zaliczek nad kosztami, kwotę nadwyżki zalicza się na poczet przyszłych opłat.

W przypadku niedoboru (niedopłaty) wniesionych przez użytkownika miesięcznych zaliczek nad kosztami, użytkownik zobowiązany jest do dopłaty brakującej kwoty przy najbliższej opłacie za lokal.

6) Różnica, pomiędzy zużyciem wskazanym na wodomierzu głównym, a sumą wskazań z wodomierzy indywidualnych (niedobór/uchyb), rozliczana jest:

a) w lokalach opomiarowanych: na każdy lokal wg ilości osób zgłoszonych jako zamieszkujące ;

**w przypadku stwierdzenia, że w lokalu zamieszkuje większa ilość osób niż zgłoszona, do rozliczenia niedoboru zostanie zastosowany iloczyn zaktualizowanej ilości osób x 2**,

b) w lokalach nieopomiarowanych: na podstawie zużycia zarejestrowanego na wodomierzu głównym pomniejszonego o sumę wskazań z wodomierzy indywidualnych, z uwzględnieniem przeciętnej normy zużycia wody wg właściwego rozporządzenia, liczby osób zamieszkałych w lokalu i współczynnika korygującego obliczonego dla danego budynku (10% niedoboru rozliczone zostanie na wszystkich mieszkańców, pozostały niedobór na lokale nieopomiarowane).

7) Wszelkie zmiany ilości osób korzystających z lokalu winny być niezwłocznie zgłaszane do Zarządcy.

8) Po zakończeniu rozliczeń, użytkownicy otrzymują pisemną informację o wyniku rozliczenia ich lokalu.

Ewentualne odwołanie od wyniku rozliczenia, użytkownik może złożyć pisemnie, w terminie 14 dni od daty otrzymania.

Z dniem 31 marca każdego roku rozliczenia zostają ostatecznie zamknięte.

Ponowne rozliczenie jest możliwe na wniosek zainteresowanego użytkownika, za dodatkową opłatą zgodną z aktualnym cennikiem Spółki.

9) Z początkiem nowego okresu rozliczeniowego Zarządca dokonuje aktualizacji wysokości miesięcznej zaliczki na poczet rozliczeń z tytułu dostawy wody / odbioru ścieków.

**Odczyty i eksploatacja wodomierzy indywidualnych**

**§ 4**

1) Odczytów wodomierzy indywidualnych: kontrolnie - w wyznaczonych terminach, zawsze w przypadku zmiany ceny wody oraz dla potrzeb rozliczeń: w grudniu każdego roku - dokonują użytkownicy lokali i dostarczają do ZBM Sp. z o.o. w Piławie Górnej w formie: pisemnej, mailowej lub telefonicznie.

Odczytów dokonuje się z dokładnością do 1 m³.Odczyt powinien zawierać następujące informacje:

* nazwisko i imię użytkownika,
* adres lokalu,
* data odczytu,
* numery wodomierzy,
* stany wodomierzy

Zarządca zastrzega sobie prawo do dokonywania kontrolnych odczytów stanu wodomierza indywidualnego w lokalu oraz posiadanych cech legalizacji wodomierzy. Z wnioskiem o dokonanie odczytu kontrolnego może wystąpić również użytkownik.

2) W przypadku zmiany użytkownika lokalu lub wykupu lokalu, w siedzibie Zarządcy należy złożyć pisemne oświadczenie o stanie wodomierza, który będzie przyjęty do rozliczeń.

Użytkownicy, z naliczonych zaliczek, zostaną rozliczeni za pełne miesiące kalendarzowe.

Przekazywane w I kwartale roku następnego rozliczenie lokalu, będzie również uwzględniało rozliczenie kosztów zużycia wody i odbioru ścieków.

3) W przypadku niedostarczenia odczytu wodomierza indywidualnego przez użytkownika lokalu we wskazanym terminie, zużycie wody zostanie oszacowane na podstawie minionego okresu, a niedobór przypisany jak do lokalu nieopomiarowanego.

4) Wodomierze indywidualne podlegają okresowej legalizacji zgodnie z właściwym rozporządzeniem w sprawie prawnej kontroli metrologicznej przyrządów pomiarowych, tj. raz na 5 lat.

5) Właściciel wodomierza zobowiązany jest do legalizacji przyrządu bądź wymiany na nowy przed upływem terminu ważności dotychczas obowiązującego dowodu legalizacji. Fakt wymiany wodomierza na zalegalizowany lub nowy, powinien być z wyprzedzeniem zgłoszony do Zarządcy.

6) Montaż nowego wodomierza powinien zostać przeprowadzony zgodnie z obowiązującymi przepisami, przez osobę uprawnioną.

7) Plombowanie wodomierza wykonywane jest **wyłącznie** przez osobę wskazaną przez Zarządcę.

Osoba plombująca, z wykonanej usługi sporządza stosowny protokół.

Koszt plombowania jak również wymiany wodomierza obciąża właściciela lokalu.

8) W przypadku stwierdzenia:

* uszkodzenia wodomierza, które nie zostało zgłoszone administracji,
* zamierzonego działania użytkownika w celu zafałszowania wskazań wodomierza,
* utraty ważności cechy legalizacyjnej wodomierza oraz
* braku lub uszkodzenia plomby założonej przez ZBM Sp. z o.o. w Piławie Górnej na połączeniu wodomierza z przyłączem wody,
* poboru wody z pominięciem wodomierza

**lokal rozliczany będzie jak lokal nieopomiarowany.**

9) W przypadku planowanej dłuższej nieobecności w lokalu, użytkownik powinien pisemnie powiadomić o tym Spółkę, podając okres czasu przewidywanej nieobecności. Jeżeli użytkownik dokona takiego powiadomienia, do rozliczeń przyjmuje się minimalną wielkość zużycia wody, tj. 1 m³. Jeżeli użytkownik nie dokona takiego powiadomienia, rozliczenia prowadzi się jak dla lokalu nieopomiarowanego.

10) W przypadku lokali / użytkowników korzystających z wspólnego, znajdującego się na korytarzu WC, koszt dostarczonej wody/odprowadzonych ścieków rozliczony będzie proporcjonalnie do ilości osób zamieszkujących w tych lokalach.

11) Użytkownicy wspólnych WC z zamontowanymi wodomierzami ponoszą solidarną odpowiedzialność za jego właściwe zabezpieczenie przed uszkodzeniem lub kradzieżą.

12) Użytkownik lokalu nie może:

a) dokonywać montażu ani wymiany wodomierza we własnym zakresie, bez uzyskania zgody Zarządcy,

b) dokonywać zmiany usytuowania wodomierza .

13) Koszt wymiany uszkodzonego wodomierza z winy użytkownika - ponosi użytkownik.

Również w przypadku stwierdzenia samowolnego zerwania plomb użytkownik obciążony zostanie kosztami ponownego plombowania.

14) Opłaty abonamentowe ponoszone na rzecz Dostawcy rozliczane są wg ilości lokali w budynku.

**Obowiązki ZBM Sp. z o.o. w Piławie Górnej**

**§ 5**

1) Obowiązki Spółki w zakresie rozliczeń z użytkownikiem lokalu :

* prowadzenie ewidencji wodomierzy indywidualnych, która zawiera w szczególności:

- nr wodomierzy,

- datę montażu (legalizacji),

- stany wodomierzy.

* rejestracja odczytów wodomierzy zgodnie z ustalonym harmonogramem
* dokonywanie rozliczeń z użytkownikami lokali według wskazań wodomierzy indywidualnych lub według norm zużycia
* podejmowanie działań mających na celu eliminowanie wszelkich różnic oraz nieprawidłowości, ze szczególnym uwzględnieniem występujących nieopomiarowanych podłączeń poboru wody
* protokolarne potwierdzanie czynności związanych z demontażem, montażem, wymianą, rozplombowaniem, plombowaniem i odczytem stanu wodomierza indywidualnego;
* prowadzenie wyrywkowej kontroli stanu instalacji wodnej, urządzeń czerpiących wodę oraz urządzeń pomiarowych szczególnie w budynkach, w których występują duże straty wody.

**Postanowienia końcowe**

**§ 6**

1) W przypadkach nie przewidzianych w niniejszym Regulaminie rozliczenie może nastąpić w oparciu o indywidualną decyzję Zarządu Spółki.

2) Wprowadzenie zasad rozliczeń za dostarczoną zimną wodę i odprowadzenie ścieków wymaga pisemnego zawiadomienia zarówno najemców jak i właścicieli lokali.

3) Treść Regulaminu zostanie udostępniona do wglądu wszystkim zainteresowanym w siedzibie Zarządu Budynków Mieszkalnych Sp. z o.o. w Piławie Górnej oraz na stronie internetowej [www.zbmpilawagorna.pl](http://www.zbmpilawagorna.pl/)

4) Regulamin wchodzi w życie z dniem podpisania. Tracą moc regulaminy obowiązujące wcześniej.

Pława Górna, 14.12.2021r

*Zatwierdził*

Bodnarczuk Agnieszka

*Prezes Zarządu*