

Regulamin

rozliczania zużycia wody wodociągowej i odprowadzenia ścieków w lokalach i budynkach Zakładu Administracji Budynków i Obiektów Budowlanych „TRROL” Sp. z o.o. w Siemianowicach Śląskich oraz użytkowania wodomierzy lokalowych i ustalania opłat za wodę i odprowadzenie ścieków.

Zatwierdzony Uchwałą Zarządu Spółki nr 2/03/2012 z dnia: 30.03.2012 roku.

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1.

1. Postanowienia niniejszego regulaminu mają zastosowanie do wszystkich budynków stanowiących własność Spółki Z.A.B. i O.B. „TRROL” Sp. z o.o. w Siemianowicach Śląskich oraz administrowanych przez Spółkę, wyposażonych w instalację wodociągową, wodociągowo-kanalizacyjną posiadającą zbiorcze urządzenia pomiarowe (wodomierz główny) oraz lokali nieopomiarowanych i posiadających opomiarowanie indywidualne (wodomierze lokalowe) znajdujących się w tych budynkach.
2. Za lokal opomiarowany, uważa się lokal mieszkalny, użytkowy lub inne pomieszczenie, w którym zamontowane są urządzenia pomiarowe (wodomierze lokalowe) rejestrujące zużycie wody zimnej i ciepłej wszystkich punktów czerpalnych występujących w lokalu , posiadające:
 - a) maksymalny przepływ 1 m³/ h,
 - b) legalizację Głównego Urzędu Miar,
 - c) dopuszczenie do eksploatacji (atest) na terenie Polski wydane przez właściwą instytucję,
 - d) oplombowanie urządzenia wykonane przez producenta urządzenia
 - e) oplombowanie układu instalacji wykonane przez służby techniczne Spółki,
 - f) dokumentację odbiorową wykonaną przez służby eksploatacyjne Spółki.
3. Za lokal nieopomiarowany uważa się lokal, który nie posiada indywidualnego wodomierza (zużycie wody rozliczane jest ryczałtowo) lub zainstalowany wodomierz nie spełnia warunków opisanych w § 1. ust. 2
4. Przez „użytkownika lokalu” rozumie się:
 - a) najemcę lokalu oraz osoby wspólnie z nim zamieszkujące,
 - b) osoby zajmujące lokal mieszkalny bez tytułu prawnego oraz osoby wspólnie z nimi zamieszkujące,
 - c) najemców lokali użytkowych oraz osoby z nimi współpracujące
 - d) osoby zajmujące lokal użytkowy bez tytułu prawnego oraz osoby z nimi współpracujące.
5. Okresowe rozliczanie kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków przeprowadza się w okresach półrocznych tj. od 01 stycznia do 30 czerwca i od 01 lipca do 31 grudnia każdego roku.
Naliczanie i rozliczanie opłat za wodę i odprowadzenie ścieków za okres rozliczeniowy odbywa się za pomocą programów informatycznych przyjętych do stosowania przez Spółkę.
6. Okresowe rozliczenie uwzględnia rzeczywistą wielkość zużycia wody wg wskazań urządzeń pomiarowych, poziom cen i terminy ich obowiązywania w danym okresie dostaw wody i

odprowadzenia ścieków oraz sumę wniesionych opłat.

7. Spółka dokonuje okresowego rozliczenia kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków w terminie: za I półrocze do 31 września roku bieżącego, za II półrocze do 30 kwietnia roku następnego.
8. Użytkownik lokalu opomiarowanego, jak i lokalu nieopomiarowanego wnosi zaliczki miesięczne z tytułu zużycia wody i odprowadzenia ścieków wg zasad określonych w niniejszym regulaminie.
9. Nadpłata lub niedopłata wynikająca z okresowego rozliczenia uwzględniana będzie wg następujących zasad:
 - a) nadpłata podlega przeksięgowaniu na poczet bieżących opłat za używanie lokalu,
 - b) niedopłata zostaje zaksięgowana na konto opłat za lokal i po otrzymaniu dokumentu sprzedaży lokator wnosi ją w przedstawionej w tym dokumencie wysokości i terminie, w uzasadnionych przypadkach, na wniosek użytkownika lokalu, Zarząd Spółki może wyrazić zgodę na wniesienie niedopłaty w ratach.
 - c) w przypadku użytkowników zadłużonych wobec Spółki, nadpłatę zalicza się w pierwszej kolejności na poczet zadłużenia z tytułu należności za używanie lokalu.
10. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w okresie między kolejnymi odczytami stanu wodomierzy lokalowych nowy użytkownik lokalu w ramach rozliczenia ponosi opłaty proporcjonalnie do okresu użytkowania lokalu.
11. Jeżeli dla rozliczeń kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków jednostką rozliczeń jest liczba osób, to przez osoby zamieszkałe w danym lokalu rozumie się osoby:
 - a) wymienione w przydziale najmu lokalu,
 - b) osoby posiadające zameldowanie w lokalu na okres stały albo czasowy ,
 - c) osoby przebywające faktycznie w lokalu przez okres ponad 1-go miesiąca bez dopełnienia obowiązku meldunkowego, jeśli okoliczność powyższa została stwierdzona przez Spółkę.
12. Przez określenie „miesiąc” należy rozumieć kalendarzowy okres miesięczny rozpoczynający się pierwszego, a kończący ostatniego dnia danego miesiąca włącznie co oznacza, że okres dłuższy niż dwa miesiące odnosi się do czasu zawierającego okres większy od pełnych dwóch miesięcy kalendarzowych.
13. Zwalnia się od opłat osoby zameldowane na pobyt stały w lokalu nieopomiarowanym, jeżeli osoby te:
 - a) odbywają zasadniczą służbę wojskową,
 - b) przebywają w zakładach karnych lub innych miejscach odosobnienia,
 - c) przebywają w internacie, akademiku, seminarium itp. – zwolnienie przysługuje w wysokości 50% opłat,
 - d) podlegają innym szczególnym przypadkom – sytuacje takie będą indywidualnie rozpatrywane przez Zarząd Spółki,z wyjątkiem przypadku, gdy w lokalu mieszkalnym nieopomiarowanym, nie przebywa faktycznie ani jedna osoba, wtedy jako podstawę do rozliczenia przyjmuje się jedną osobę.
14. Zwolnienie od opłat następować będzie na podstawie zgłoszenia i udokumentowania (zaświadczenia odpowiednich instytucji) faktu czasowej nieobecności osoby, której zwolnienie z opłat dotyczy oraz dopełnienia określonych w odrębnych przepisach obowiązków w zakresie ewidencji ludności i wykonania obowiązku meldunkowego. Obowiązek zgłoszenia zmian ilości osób zamieszkałych w lokalu spoczywa na użytkowniku lokalu.
15. Zmianę ilości osób w zajmowanym lokalu, wynikającą z zameldowania lub

wymeldowania osób w przypadkach wymienionych w pkt.13, należy zgłosić do Spółki.

Nie zgłoszenie zwiększenia liczby osób zameldowanych na pobyt stały lub czasowy oraz powrotu osób zwolnionych z opłat na podstawie pkt.13, powoduje wsteczne obciążenie należną Spółce kwotą wraz z ustawowymi odsetkami od momentu wystąpienia okoliczności powodujących zmianę wysokości opłat.

16. Wszelkie zmiany ilości osób mające wpływ na wymiar opłat, zgłoszone do Spółki, będą uwzględniane od 1-go dnia następnego miesiąca po dokonaniu takiego zgłoszenia. Stan ilości osób zamieszkujących w danym lokalu ustala się na 1-wszy dzień danego miesiąca na cały miesiąc.

§ 2.

1. Przez cenę wody rozumie się opłatę za wodę pobieraną z urządzeń zbiorowego zaopatrzenia w wodę, opłatę za ścieki wprowadzane do zbiorczych urządzeń kanalizacyjnych oraz opłatę abonamentową uzależnioną od średnicy wodomierza głównego zamontowanego w budynku, ustaloną zgodnie z obowiązującymi taryfami cen i stawek opłat za dostarczoną wodę i odprowadzenie ścieków obowiązującymi na terenie miasta w których Spółka zarządza nieruchomościami.
2. W przypadku zbiorczego urządzenia pomiarowego (wodomierz główny) okresowe rozliczenie kosztów odbywa się na podstawie faktur obciążeniowych wystawionych przez Dostawcę wody.
3. Należność za zużycie wody nie obejmuje kosztów podgrzania wody wodociągowej. Koszt ten jest określony i rozliczany na podstawie odrębnego regulaminu.

II. ZASADY ODCZYTÓW WODOMIERZY I ROZLICZEŃ W LOKALACH

LOKALE OPOMIAROWANE

§ 3.

1. Ilość wody zimnej i ciepłej, dostarczanej do lokali, w których zainstalowane są indywidualne urządzenia pomiarowe (wodomierze lokalowe) ustalana jest według wskazań tych urządzeń.
2. Odczytu wskazań wodomierzy lokalowych wody ciepłej i zimnej dokonuje przedstawiciel Spółki w okresach półrocznych, według stałego harmonogramu ustalonego przez Zarząd Spółki .
3. Pierwszy odczyt kontrolny po zamontowaniu wodomierza w lokalu następuje w terminie pierwszego najbliższego odczytu stanu wodomierzy w budynku określonego stałym harmonogramem odczytów.
4. Każdy odczyt wodomierza przez przedstawiciela Spółki musi być potwierdzony podpisem przez pełnoletniego użytkownika lokalu na protokole montażu bądź protokole odczytu wodomierza.
5. Rozliczenia kosztów zużycia wody oraz odprowadzenia ścieków w lokalach oraz ustalenia miesięcznych opłat dokonuje Spółka.
6. W przypadku braku możliwości odczytu stanu wodomierzy zgodnie z warunkami zwartymi w pkt.2. i pkt.4. w okresie powyżej 1-go miesiąca, do rozliczeń przyjmuje się zadeklarowaną dotychczasową wielkość zużycia miesięcznego, pomnożona

przez ilość miesięcy okresu rozliczeniowego. Rzeczywiste rozliczenie zużycia wody i odprowadzenia ścieków następuje przy następnym zaplanowanym rozliczeniu pod warunkiem odczytu wodomierza zgodnie z pkt.2. i pkt.4. tego paragrafu.

7. Odczytów stanu wodomierzy dokonuje się z dokładnością do 1 m³.
8. W przypadku stwierdzenia nieprawidłowego odczytu stanu wodomierza lokalowego w danym okresie rozliczeniowym, dokonuje się kontrolnego spisu stanu wodomierzy i stosownej korekty rozliczenia. Powstałe z tego tytułu różnice zużycia wody i odprowadzenia ścieków wprowadza się do następnego okresu rozliczeniowego z uwzględnieniem cen obowiązujących w danym okresie rozliczeniowym.
9. W przypadku spisania indywidualnych umów na dostarczenie wody i odprowadzenie ścieków pomiędzy dostawcą wody a lokatorami zamieszkującymi w budynkach będących własnością Z. A. B. i O. B. „TRROL” Sp. z o.o. lub przez niego administrowanych, zgodnie z art. 26 ust. 3 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków Z. A. B. i O. B. „TRROL” będzie dokonywał rozliczenia kosztów, którymi zostanie obciążony przez dostawcę wody. Wyżej wymienione koszty rozliczane będą proporcjonalnie do ilości osób zamieszkałych w poszczególnych lokalach. Rozliczanie kosztów przeprowadza się w okresach półrocznych tj. od 01 stycznia do 30 czerwca i od 01 lipca do 31 grudnia każdego roku.

LOKALE NIEOPOMIAROWANE

§ 4.

1. Podstawą rozliczeń kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków jest liczba osób zamieszkałych w danym lokalu w rozumieniu postanowień §1. pkt.11 niniejszego regulaminu i wielkość ryczałtu w m³/osobę miesięcznie. Dla danego okresu rozliczeniowego (półrocznego) przyjmuje się średniopółroczną liczbę osób zamieszkałych w lokalach przynależnych do zbiorczego urządzenia pomiarowego (wodomierz główny) w budynku (w zespole budynków).
2. Obciążenie zaliczkowe miesięczne lokalu nieopomiarowanego z tytułu ryczałtu zużycia wody i odprowadzenia ścieków odbywa się następująco:
 - dla lokali Z.A.B. i O.B. „TRROL” Sp. z o.o.
 - a) 3,6 m³/osobę miesięcznie w lokalu nieopomiarowanym nie posiadającym łazienki oraz aktualnie obowiązującą cenę wody i ścieków kanalizacyjnych.
 - b) 6,75 m³/osobę miesięcznie w lokalu nie opomiarowanym posiadającym łazienkę oraz aktualnie obowiązującą cenę wody i ścieków kanalizacyjnych.
 - dla lokali zarządzanych przez Z.A.B. i O.B. „TRROL” Sp. z o.o. według ryczałtów obowiązujących w chwili przejęcia zasobów w zarząd
3. Postanowienia pkt. 1, 2, dotyczą użytkowników lokali mieszkalnych.
4. Opłaty miesięczne z tytułu zużycia wody i odprowadzenia ścieków dla użytkowników lokali użytkowych nieopomiarowanych ustala się ryczałtowo w umowie najmu lokalu. Ilość zużycia wody miesięcznie w lokalu użytkowym nieopomiarowanym nie może być mniejsza od ryczałtu w wysokości 5 m³/miesięcznie.

ROZLICZENIE RÓŻNIC

§ 5.

Dla każdego budynku dokonuje się rozliczenia końcowego tj. różnicy pomiędzy zużyciem wody i odprowadzeniem ścieków wskazanym przez wodomierz główny a sumą wskazań wodomierzy zainstalowanych w poszczególnych lokalach i wielkości naliczonych ryczałtów

w lokalach nieopomiarowanych. Różnica ta zostanie rozliczona proporcjonalnie do średniej miesięcznej ilości osób zamieszkiwanych w lokalach w danym budynku w okresie rozliczeniowym.

SCIEKI OPADOWE

§ 6.

1. W następstwie stosowania przez Przedsiębiorstwa Wodociągowo-Kanalizacyjne opłat za odprowadzanie do kanalizacji ścieków opadowych Z.A.B.iO.B. „Trrol” Sp. z o.o. będzie obciążać tymi opłatami lokatorów zamieszkujących w budynku, którego opłaty dotyczą. Opłaty te będą ponoszone przez poszczególnych lokatorów w takiej proporcji, w jakiej powierzchnia lokalu zajmowanego przez lokatora pozostaje do łącznej powierzchni wszystkich wynajmowanych lokali w budynku w formie miesięcznych zaliczek.
2. Rozliczenie różnic w poniesionych przez Z.A.B.iO.B. „Trrol” Sp. z o.o. kosztach z tytułu zapłaty za ścieki opadowe a wartością pobranych od lokatorów zaliczek dokonywane będzie raz do roku za rok kalendarzowy na dzień 31 grudnia z terminem wykonania tego rozliczenia do 30 kwietnia roku następnego.
3. Różnica kosztów o których mowa w pkt.2 dokonana będzie proporcjonalnie do powierzchni użytkowej zajmowanej przez lokatora w przedmiotowej nieruchomości.

III. OBOWIĄZKI SPÓŁKI

§ 7.

Do obowiązków Spółki należy:

- a) obsługa zamontowanych wodomierzy w okresie gwarancji jak i w dalszej eksploatacji,
- b) każdorazowe oplombowanie układu instalacji z zabudowanym wodomierzem w przypadku wykonania robót, które wymagają jego demontażu,
- c) każdorazowe powiadomienie o zmianie cen wody i odprowadzenia ścieków w formie aneksów do obowiązujących umów,
- d) przeprowadzanie półrocznych odczytów stanu wodomierzy i naliczanie opłat dla użytkowników lokali,
- e) korygowanie opłat przy każdej zmianie cen,
- f) kontrola funkcjonowania urządzeń pomiarowych (wodomierzy),
- g) kontrola oplombowania urządzeń pomiarowych zainstalowanych w lokalach i w budynkach,

IV. OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKA LOKALU

§ 8.

Do obowiązków użytkownika lokalu należy:

- a) wystąpienie o uzyskanie warunków technicznych montażu wodomierzy

- w lokalu, dokonanie montażu ich we własnym zakresie i na własny koszt, a następnie po zamontowaniu zgłoszenie do Spółki celem założenia opłombowania instalacji,
- b) nie dokonywanie zmian usytuowania wodomierzy bez zgody Spółki, zabezpieczenie wodomierzy przed zniszczeniem lub uszkodzeniem,
 - c) zachowanie w stanie nienaruszonym opłombowania wodomierzy nałożonych przez producenta urządzenia oraz służby techniczne Spółki,
 - d) zapewnienie upoważnionym przedstawicielom Spółki dogodnego dostępu do wodomierzy oraz możliwości wykonania prac związanych z ich prawidłową eksploatacją,
 - e) sprawdzanie na bieżąco działania wodomierza, a fakt niesprawności wodomierza (brak wskazań zużycia wody) zgłaszać niezwłocznie do Spółki,
 - f) umożliwienie, na żądanie osób upoważnionych przez Spółkę, dokonywania odczytów kontrolnych stanu wodomierzy.
- Użytkownik ma prawo żądać okazania stosownego upoważnienia.
- g) w sytuacjach uzasadnionych, na wezwanie Spółki, dokonywanie odczytu urządzeń pomiarowych zainstalowanych w lokalu i zgłoszenie ich stanu do Spółki w wyznaczonym terminie .

V. ZAKRES ODPOWIEDZIALNOŚCI

§ 9.

W przypadku stwierdzenia przez Spółkę niezachowania przez użytkownika lokalu warunków określonych w § 6. użytkownik lokalu będzie rozliczany ze zużycia wody i odprowadzenia ścieków w okresie , którego to dotyczy, tak jak użytkownik lokalu nie opomiarowanego.

§ 10.

W przypadku stwierdzenia nielegalnego poboru wody z pominięciem wodomierzy lub przeróbki instalacji wodociągowej przed wodomierzem, użytkownik lokalu zostanie obciążony kosztami doprowadzenia instalacji wodnej do stanu pierwotnego, niezależnie od obowiązku zapłaty za zużytą wodę w ilości 9 m³ miesięcznie na każdą osobę zamieszkałą w lokalu za okres od ostatniego okresu obliczeniowego. Nielegalny pobór wody stanowi przestępstwo i podlega zawiadomieniu właściwych organów ścigania .

VI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 11.

Opłaty oraz zaliczki miesięczne z tytułu należności za zużytą wodę i odprowadzenie ścieków kanalizacyjnych wnosi się w terminie określonym umową najmu lokalu lub w terminie oznaczonym na blankiecie opłat za lokal dostarczonym przez Spółkę.

§ 12.

1. W przypadku zgłoszenia przez użytkownika lokalu nieprawidłowości dotyczących wskazań wodomierza lokalowego, podstawą do rozliczenia zużycia wody do dnia wymiany tego wodomierza jest średnie zużycie wody przez użytkownika w poprzednim okresie rozliczeniowym. Wadliwość wodomierza winna być potwierdzona ekspertyzą właściwego urzędu.

2. Nie zgłoszenie usterki wodomierza spowoduje naliczenie zużycia wody w wysokości 9m³ miesięcznie dla każdej zamieszkałej osoby, a dla lokalu użytkowego wg ryczału określonego zgodnie z zasadami ustalonymi dla lokali użytkowych nie opomiarowanych. Naliczenie jest dokonywane wstecz, za okres od poprzedniego rozliczenia do dnia ujawnienia usterki przez Spółkę.

§ 13.

W przypadku zmiany użytkownika lokalu Spółka dokona odczytu wodomierzy lokalowych i naniesie dane w protokole zdawczo-odbiorczym celem umożliwienia rozliczenia wody. Rozliczenie z użytkownikiem zwalnającym lokal winno nastąpić do jednego miesiąca od wydania lokalu Spółce.

§ 14.

1. W sytuacji wystąpienia awarii instalacji wodociągowej, niezawinionej przez użytkowników lokali i wycieku wody lub w przypadkach uzupełniania ilości wody w układach instalacji centralnego ogrzewania w budynku (zespołach budynków) – ilość zużytej wody odejmuje się od ilości określonej wg wskazań wodomierza głównego dla całego budynku (budynków) i rozlicza się w ramach kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi administrowanymi przez Spółkę.

§ 15.

Spółka pobiera stałą opłatę miesięczną w wysokości 2 zł od lokalu mieszkaniowego w którym zainstalowane są wodomierze tytułem zaliczki na pokrycie kosztów odczytu i plombowania wodomierzy.

§ 16.

W sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem zastosowanie mają:

- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny
- Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego
- Ustawa z dnia 7 czerwca 2001r o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków.

§ 17.

Regulamin obowiązuje od dnia: 1 lipca 2012 roku z zastrzeżeniem § 6, który obowiązuje od dnia 01.02.2012 roku.