

Regulamin
rozliczania kosztów dostawy zimnej wody do budynków i dokonywania rozliczeń
z użytkownikami lokali za zimną wodę do podgrzania i zimną wodę do użycia w zasobach
własnych Wejherowskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.
w Wejherowie

I. Podstawa prawna

1. Ustawa z dnia 07 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków /Dz.U. z 2001 r. Nr 72 poz.747/.
2. 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/.
3. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali /tekst jednolity Dz.U. Nr 80 poz. 903 z 2000 r. z późn. zmianami/.
4. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego /tekst jednolity Dz.U. z 2005r Nr 31 poz.266/.
5. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie /Dz.U. z 2002 r. Nr 75, poz.690/.
6. Umowy o zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków zawarte pomiędzy PEWiK Gdynia a WTBS Wejherowo.
7. Uchwały Zarządu WTBS Sp. z o.o.

II. Postanowienia ogólne

§ 1.

Postanowienia niniejszego regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali w budynkach stanowiących zasób własny WTBS Wejherowo wyposażonych w instalacje zimnej i ciepłej wody przy dokonywaniu rozliczeń zużycia ciepłej i zimnej wody pomiędzy użytkownikiem lokalu a WTBS.

§ 2.

Przez użyte w regulaminie określenia należy rozumieć:

WTBS – Wejherowskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Wejherowie.

Zarząd – Zarząd Wejherowskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Wejherowie.

Użytkownik lokalu – najemca lokalu, właściciel lokalu lub osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego.

Opomiarowanie indywidualne – wyposażenie w urządzenia służące do rozliczania zużycia ciepłej i zimnej wody w lokalach mieszkalnych i użytkowych (wodomierze indywidualne).

Opomiarowanie główne - wyposażenie budynku w urządzenie do rozliczania zużycia ciepłej i zimnej wody (wodomierz główny).

Ciepła woda – woda zimna, którą należy podgrzać dla uzyskania ciepłej wody.

Rozliczanie ryczałtowe – rozliczania lokalu mieszkalnego lub użytkowego nieopomiarowanego wg norm zużycia wody.

Okres rozliczeniowy – okres pomiędzy kolejnymi odczytami urządzeń pomiarowych

§ 3.

Koszty dostawy wody do budynków obejmują wydatki ponoszone przez WTBS w związku z opłatami uiszczanymi zewnętrznym dostawcom wody.

§ 4.

Koszty dostawy wody są ewidencjonowane i rozliczane z wyodrębnieniem podziału na budynki z uwzględnieniem miejsca pomiaru ilości dostarczanej wody.

§ 5.

Jeżeli dla rozliczania niektórych składników kosztów dostawy wody fizyczną jednostką rozliczeń jest liczba osób zamieszkałych w lokalu, za osobę zamieszkałą w lokalu mieszkalnym uważa się:

- osobę zameldowaną na pobyt stały,
- osobę zameldowaną na pobyt czasowy,

- osobę przebywającą faktycznie przez okres ponad jednego miesiąca bez dopełnienia obowiązku meldunkowego, jeśli okoliczność powyższa została stwierdzona przez Administrację WTBS.

III. Postanowienia szczegółowe

§ 6.

Obowiązki WTBS

1. WTBS dokonuje odczytów wodomierzy w lokalach mieszkalnych i użytkowych posiadających liczniki wody w terminach podanych w ogłoszeniach
2. WTBS dokonuje kontroli prawidłowości montażu i działania wodomierzy, oraz stanu plomb zabezpieczających.
3. WTBS rozliczy zużycie wody przez użytkownika wg wskazań wodomierza (wodomierzy), oraz wg stawek ryczałtowych zgodnie z podanymi w rozdziale IV zasadami rozliczeń.

§ 7.

Obowiązki użytkownika lokalu

1. Użytkownik lokalu winien należycie dbać o urządzenia wodomierzowe oraz o stan instalacji wodociągowej w zajmowanym lokalu,
2. Obowiązkiem użytkownika jest ułatwienie odczytu wodomierza (wodomierzy) przez osobę do tego uprawnioną, działającą w imieniu WTBS,
3. Użytkownik lokalu winien umożliwić dostęp do urządzeń wodomierzowych z możliwością odczytu oraz kontroli stanu urządzenia, oraz plomb zabezpieczających przed nieuzasadnioną manipulacją,
4. Zabrania się zabudowywania zestawów wodomierzowych w lokalach. Ewentualne koszty zniszczeń dokonanych w celu umożliwienia dostępu do zestawu wodomierzowego lub dostępu do miejsca jego montażu ponosi użytkownik lokalu,

IV. Zasady rozliczeń

§ 8.

1. Rozliczenia z indywidualnymi odbiorcami w lokalach za zużyta wodę zimną i ciepłą prowadzone są w systemie opomiarowanym, jeżeli budynek jest w pełni opomiarowany, czyli:
 - a. zainstalowany jest przynajmniej jeden wodomierz stanowiący opomiarowanie główne, umożliwiający pomiar ilości zimnej wody dostarczonej do budynku.
 - b. instalacja zimnej wody jest wyposażona w wodomierze do pomiaru ilości zużytej zimnej wody w każdym lokalu.
 - c. instalacja centralnej ciepłej wody jest wyposażona w wodomierze do pomiaru ilości zużytej ciepłej wody w każdym lokalu.
2. W przypadku braku wodomierzy w lokalach, indywidualne rozliczanie kosztów zużycia wody z indywidualnymi odbiorcami w lokalach prowadzi się proporcjonalnie do ilości osób zamieszkałych.

§ 9.

1. Najemcy lokali ponoszą pełne rzeczywiste koszty zużycia wody zimnej i ciepłej, wynikające z rachunków dostawy, wystawionych na podstawie odczytu z wodomierza głównego.
2. Rozliczenie najemcy lokalu za zużycie wody odbywa się w ramach licznika głównego, do którego przyporządkowany jest budynek, w którym znajduje się lokal najemcy.
3. Niedobór powstający przy porównaniu ilości wody zużytej, zmierzonej przez wodomierz główny budynku i ilości wody zużytej, stanowiącej sumę zużycia z wodomierzy na lokalach, rozlicza się na poszczególnych najemców proporcjonalnie do ilości zużytej wody wynikającej ze wskazania wodomierzy w lokalu którego są najemcami.

§ 10.

1. Koszty dostawy i zużycia zimnej i ciepłej wody rozliczane są przez WTBS we własnym zakresie.
2. Fizyczną jednostką rozliczeniową kosztów dostawy wody do lokali z opomiarowanym zużyciem jest m³ zużytej wody.

3. Fizyczną jednostką rozliczeniową kosztów dostawy wody w lokalach z nieopomiarowanym zużyciem wody jest liczba osób zamieszkałych w lokalu.
4. Całkowita ilość wody zużytej przez budynek mierzona jest wodomierzem głównym zainstalowanymi na przyłączy wodociągowym,

§ 11.

Odczyty wskazań wodomierzy zimnej i ciepłej wody będą dokonywane w miesiącu:

1. w którym przypada ostatni dzień obowiązywania taryfy OPEC - odczyt bezpośredni przez pracowników WTBS Sp. z o.o.,
2. grudzień - odczyt bezpośredni przez pracowników WTBS Sp. z o.o.

Odczyty urządzeń pomiarowych dokonywane są przez upoważnionego pracownika WTBS Sp. z o.o.,

WTBS Sp. z o.o. zastrzega sobie prawo kontroli poszczególnych instalacji w lokalu w zakresie sprawności urządzeń oraz połączeń wszystkich odgałęzień.,

Obowiązek sprawności i legalizacji urządzeń pomiarowych spoczywa na WTBS Sp. z o.o.

Okres ważności cechy legalizacyjnej wynosi:

- wodomierze na zimnej wodzie - 60 miesięcy
- wodomierzy na ciepłej wodzie - 60 miesięcy

V. Zasady postępowania w przypadku niesprawności urządzeń pomiarowych

§ 12.

1. W lokalach z nie funkcjonującymi poprawnie wodomierzami rozliczanie kosztów następuje według zużycia wody w lokalu w ilości ustalonej na podstawie analogicznego okresu roku poprzedniego,
2. Przez nie funkcjonujące poprawnie wodomierze rozumieć należy następujące przypadki:
 - lokale w których wodomierze funkcjonowały przez okres niepełnego okresu rozliczeniowego, (chyba, że dotyczy to w równej mierze wszystkich lokali w budynku),
 - lokale w których stwierdzono awarię, nieumyślne uszkodzenie lub zniszczenie wodomierza,
3. Lokale, w których stwierdzono ingerencję użytkownika zmierzającą do zafałszowania odczytu, rozliczenie kosztów następuje według zużycia wody w lokalu gdzie ilość m³/os. jest największa powiększonej o 20%, a w przypadku lokalu usługowego wg normy zużycia wody określonej w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody /Dz.U. z 2002 r.,Nr 8, poz. 70/ powiększonej o 20%.

VI. Ustalanie opłat za dostawę wody do lokali

§ 13.

1. Użytkownik lokalu korzystający obowiązany jest wnosić zaliczki miesięczne na poczet należności z tytułu dostawy i zużycia zimnej wody, oraz wody zimnej do podgrzania.
2. Zaliczka miesięczna o której mowa w ust.1 ustalana jest w wysokości odpowiadającej średnio miesięcznym kosztom, ustalonej przez Zarząd WTBS na podstawie analizy kosztów poniesionych w ubiegłym okresie i powiększonych o wskaźnik przewidywanego wzrostu cen.
3. Jeśli w ciągu okresu rozliczeniowego następują zmiany w warunkach dostawy wody powodujące istotne zmiany w wysokości kosztów to dopuszczalna jest korekta zaliczkowo ustalonych opłat za dostawę wody do lokali. Decyzje o tej korekcie podejmuje Zarząd WTBS.
4. W przypadku budynków nowo-nabytych lub nowo-wybudowanych, zaliczka dotycząca przewidywanych kosztów dostawy i zużycia wody określana będzie na podstawie wskaźnika zużycia wody w m³/os. wynikającego z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody /Dz.U. z 2002 r.,Nr 8, poz. 70/, bądź w oparciu o dane uzyskane od dotychczasowego administratora, zarządcy budynku.
5. Zaliczki miesięczne należy wnosić równocześnie z innymi opłatami za korzystanie z lokalu.

6. Obowiązek wnoszenia opłat za dostawę i zużycie wody powstaje z dniem postawienia lokalu przez WTBS do dyspozycji użytkownika, choćby faktycznie objęcie lokalu nastąpiło po tym terminie.
7. Obowiązek wnoszenia opłat ustaje z dniem opróżnienia lokalu i oddania kluczy do WTBS.
8. Zawiadomienie WTBS Sp. z o.o. o niesprawności licznika nie zwalnia użytkownika od obowiązku regulowania bieżących należności naliczonych przez WTBS Sp. z o.o. na zasadach przyjętych w niniejszym regulaminie.

VII. Zasady indywidualnych rozliczeń kosztów dostawy i zużycia wody

§ 14.

1. Odczyty i rozliczenia kosztów zużycia i dostawy wody dokonywane są przez pracowników WTBS.
2. Osoby dokonujące odczytów zobowiązane są do posiadania pisemnego upoważnienia wydanego przez prezesa WTBS, oraz identyfikatora umieszczonego w widocznym miejscu.
3. Terminy odczytów są podawane każdorazowo do wiadomości użytkowników lokali z wyprzedzeniem 7-io dniowym, poprzez zamieszczenie stosownego ogłoszenia na tablicach ogłoszeniowych budynków WTBS.

§ 15.

1. Pisemne rozliczenie indywidualne kosztów dostawy i zużycia wody winno nastąpić przed upływem 3- miesięcy od zakończenia okresu rozliczeniowego.
2. Użytkownik lokalu może reklamować rozliczenie w ciągu 14 – dni od daty jego otrzymania pisemnie w siedzibie WTBS.
3. Wyjaśnienie wszelkich wątpliwości w zakresie rozliczeń za użytą wodę obciąża WTBS. W przypadku sporów Użytkownik ma prawo odwołać się do Zarządu WTBS.
4. Nie udostępnienie lokalu dla dokonania odczytów w terminach ustalonych dla budynku bez względu na przyczynę nie może podlegać reklamacji.

§ 16.

1. Jeżeli w wyniku rozliczenia zaliczek nastąpi nadpłata, zaliczana jest ona na poczet bieżących opłat miesięcznych za lokal.
2. Nadpłatę w przypadku użytkowników zadłużonych wobec WTBS zalicza się w pierwszej kolejności na poczet zadłużenia z tytułu należności za używanie lokalu.
3. Jeżeli suma zaliczek miesięcznych nie pokryje należności, użytkownik zobowiązany jest dopłacić brakującą kwotę równocześnie z najbliższą wpłatą należności za używanie lokalu.

§ 17.

Rozliczenia kosztów dostawy i zużycia wody rozliczane są poszczególnymi budynkami.

§ 18.

1. Lokale użytkowe nieopomiarowane są rozliczane według norm zużycia określonych w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody /Dz.U. z 2002 r., Nr 8, poz. 70/.
2. Lokale użytkowe opomiarowane rozliczane są w taki sam sposób, jak lokale mieszkalne.
3. W przypadku zmiany użytkownika rozliczenie nastąpi na podstawie dodatkowego odczytu urządzeń pomiarowych w dniu przekazania kluczy do lokalu pracownikowi WTBS.

VIII. Ustalenia końcowe

§ 19.

1. Użytkownik lokalu obowiązany jest niezwłocznie powiadomić WTBS o każdym przypadku uszkodzenia instalacji wodociągowej wewnątrz lokalu, wodomierza, zaworu - pod rygorem ponoszenia odpowiedzialności za wynikłą szkodę.
2. Uszkodzenia o których mowa w ust 1. powstałe z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu WTBS usuwa nieodpłatnie.
3. Każda samowolna ingerencja użytkownika w instalację wodociągową bez zgody WTBS, a w szczególności:
 - zabudowanie dodatkowych punktów poboru wody,
 - demontaż lub likwidacja punktów poboru wody;

- spuszczenie wody z instalacji.;
- zmiana nastaw wstępnych zaworów regulacyjnych instalacji cyrkulacji ciepłej wody
- uszkodzenie przyrządów pomiarowych, plomby, zmiana lokalizacji urządzenia pomiarowego, oraz każde inne działanie zmierzające do zafałszowania lub uniemożliwienia indywidualnego rozliczenia kosztów dostawy i zużycia wody,
- **stanowi rażące naruszenie obowiązków użytkownika lokalu**

Użytkownik lokalu zobowiązany jest do usunięcia nieprawidłowości we własnym zakresie i na własny koszt w terminie wyznaczonym przez WTBS, w przeciwnym razie WTBS zleci naprawienie szkody lub przywrócenie instalacji do stanu pierwotnego, a poniesionymi kosztami obciąży użytkownika lokalu

4. Niniejszy regulamin został przyjęty przez Zarząd WTBS Sp. z o.o. i obowiązuje od dnia 02.01.2006 r.