

### **Uchwała Nr 7/2011**

Zarządu ZBM sp. z o.o. z dnia 19 stycznia 2011 r.

w sprawie: wprowadzenia nowego Regulaminu rozliczania kosztów zużycia wody.

W oparciu o § 4 ust. 5 pkt 6 Regulaminu Pracy Zarządu Spółki ZBM Spółka z o.o.

**Zarząd uchwała, co następuje:**

§ 1

1. Zarząd Spółki podjął decyzję o wprowadzeniu Regulaminu rozliczania kosztów zużycia wody.
2. Regulamin, o którym mowa w ust. 1 stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Kierownikowi Działu Rozliczeń i Windykacji.

§ 3

Traci moc uchwała nr 80/2009 z dnia 26.10.2009 r.

§ 4

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

§ 5

Uchwała została podjęta w głosowaniu jawnym.

Liczba głosów „za” 2, liczba głosów „przeciw” 0, liczba głosów „wstrzymujących się” 0.

PREZES ZARZĄDU  
DYREKTOR WZMUSZONY  
ZBM Sp. z o.o.

*Marian Gawol*

WICEPREZES ZARZĄDU  
DYREKTOR WZMUSZONY  
ZBM Sp. z o.o.

*Robert Błuszczyk*

RADCA PRAWNY

*Małgorzata Szadkowska-Szablewska*  
(RT 2135)

**REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW ZUŻYCIA WODY**

**§ 1**

**Podstawy prawne**

1. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późniejszymi zmianami).
2. Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 roku o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (tekst jednolity Dz.U. z 2006 r. Nr 123, poz. 858 z późniejszymi zmianami).
3. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 roku w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody (Dz.U. z 2002 r. Nr 8, poz. 70).
4. Kodeks cywilny – ustawa z dnia 18 maja 1964 roku (Dz.U. z 1964 r. Nr 16, poz. 93 z późniejszymi zmianami).
5. Umowy cywilno-prawne.

**§ 2**

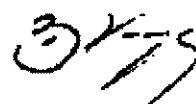
**Postanowienia ogólne**

1. Postanowienia niniejszego regulaminu mają zastosowanie do wszystkich budynków administrowanych przez ZBM sp. z o.o., wyposażonych w instalację wodociągowo – kanalizacyjną, posiadającą zbiorcze urządzenia pomiarowe (wodomierz główny) oraz opomiarowanie indywidualne (wodomierze lokalowe – podliczniki, które traktowane są jako podzielniki kosztów służące do rozliczenia dostarczonej wody i odprowadzanych ścieków dla całości budynku).
2. W/w regulamin nie ma zastosowania do Wspólnot Mieszkaniowych, które uchwaliły zasady rozliczania zużycia wody w swoich budynkach.
3. Za lokal opomiarowany, uważa się lokal mieszkalny, użytkowy lub inne pomieszczenie, w którym zamontowane są indywidualne urządzenia pomiarowe (wodomierze lokalowe – podliczniki) rejestrujące zużycie wody zimnej i ciepłej wszystkich punktów czerpalnych występujących w lokalu.
4. Przez korzystającego z lokalu rozumie się:
  - najemcę lub właściciela lokalu oraz osoby wspólnie z nim zamieszkujące,
  - osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego oraz osoby wspólnie z nim zamieszkujące,
  - najemcę lub dzierżawcę lokalu użytkowego bądź wszystkie osoby dysponujące takim lokalem bez tytułu prawnego,
  - dzierżawcę ogródka przydomowego,
  - obcych użytkowników, z którymi Spółka zawarła umowę o dostawę wody.
5. Niniejszy regulamin stosuje się także do dostawy wody i zasad rozliczania z tego tytułu ogródków przydomowych.

**§ 3**

**Sposób dokonywania odczytu wodomierzy indywidualnych**

1. Ilość dostarczonej do budynku wody ustala się na podstawie wskazań wodomierza głównego zainstalowanego w budynku.
2. Przyjmuje się, że ilość odprowadzonych z budynku ścieków równa jest ilości dostarczonej do budynku wody.
3. Odczyty wodomierzy indywidualnych dokonywane są, co najmniej, co 6 miesięcy oraz każdorazowo w terminie zmiany taryfy w obecności korzystającego z mieszkania (pełnoletniego



domownika), w przypadku lokalu użytkowego w obecności korzystającego, w przypadku ogródka działkowego-jego dzierżawcy.

4. Odczyty dokonują osoby upoważnieni przez Spółkę.

5. Rozliczenie kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków przeprowadza się po zakończeniu każdego roku kalendarzowego w terminie do dnia 30 czerwca roku następnego.

#### § 4

##### Zasady ustalania opłat zaliczkowych za dostarczoną wodę i odprowadzane ścieki

1. Korzystający z lokalu uiszcza opłaty za zużycie wody i odprowadzanie ścieków w formie miesięcznych zaliczek rozliczanych po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

2. Podstawą ustalenia zaliczki za użytą wodę w okresie rozliczeniowym dla korzystającego z lokalu jest wskazanie wodomierza indywidualnego powiększone o 10 [%].

2a. W przypadku nowo zamontowanych wodomierzy w lokalu mieszkalnym przewidywane zużycie wody stanowi iloczyn 4 [m<sup>3</sup>]/osobę/miesiąc lub określone na podstawie pisemnego oświadczenia korzystającego.

2b. W przypadku nowo zamontowanych wodomierzy w lokalu mieszkalnym przewidywane zużycie wody stanowi iloczyn 4 [m<sup>3</sup>]/osobę/miesiąc lub określone na podstawie pisemnego oświadczenia korzystającego.

W budynku z centralną ciepłą wodą w następujących proporcjach:

- woda zimna i odprowadzanie ścieków na poziomie kosztów 2,0 [m<sup>3</sup>]/osobę/miesiąc.

- woda ciepła i odprowadzanie ścieków na poziomie kosztów 2,0 [m<sup>3</sup>]/osobę/miesiąc

lub na podstawie pisemnego oświadczenia korzystającego.

3. W przypadku, gdy lokal mieszkalny nie jest wyposażony w wodomierz indywidualny, wysokość zaliczki za wodę i odprowadzanie ścieków w okresie rozliczeniowym ustala się na poziomie kosztów 4,5 [m<sup>3</sup>] od osoby za jeden miesiąc bez względu na wyposażenie lokalu.

Powyższe zasady dotyczą również rozliczeń opłat uiszczanych przez korzystających z lokali z tytułu dostarczonej wody przeznaczonej na cele centralnej ciepłej wody w następujących proporcjach:

- woda zimna i odprowadzanie ścieków na poziomie kosztów 1,5 [m<sup>3</sup>] bez względu na wyposażenie lokalu.

- woda ciepła i odprowadzanie ścieków na poziomie kosztów 3,0 [m<sup>3</sup>] bez względu na wyposażenie lokalu.

4. W przypadku lokali użytkowych, które nie są wyposażone w indywidualne wodomierze, mają zastosowanie zapisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 r., stosownie do rodzaju prowadzonej w nich działalności gospodarczej.

4a. W przypadku zawarcia nowych umów dla lokali użytkowych, które nie są wyposażone w wodomierze indywidualne przewidywane zużycie wody określa się na poziomie 4,5 [m<sup>3</sup>] za pierwszy miesiąc obowiązywania umowy. Po tym okresie obowiązują zasady zawarte w niniejszym regulaminie.

#### § 5

##### Ogólne zasady rozliczenia opłat za dostarczoną wodę i odprowadzone ścieki

1. Spółka dokonuje corocznie, po zakończeniu okresu rozliczeniowego rozliczenia opłat uiszczonych przez każdego korzystającego z lokalu.

2. Rozliczenie polega na rozliczeniu różnicy pomiędzy wskazaniem wodomierza indywidualnego, a ustalonym zaliczkowo zużyciem wody na budynku w okresie rozliczeniowym z uwzględnieniem zapisów § 5 ust. 2a, 3, 4, 5, 6. 6a, 7, 8, 9,10, 12, 18 i 19 oraz zapisów § 7 ust. 3, 4 i 5.

2a. W przypadku, gdy jeden wodomierz główny obsługuje dwa lub więcej budynki, do rozliczenie kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków przyjmuje się zasady ustalone przez właściciela budynku, w którym znajduje się wodomierz główny.

3. W przypadku pełnego opomiarowania budynku rozliczenie dokonane będzie na podstawie wskazań wodomierzy. W przypadku, gdy do pełnego opomiarowania budynku doprowadzono w trakcie roku

obrachunkowego, rozliczenie dokonane będzie na podstawie wskazań wodomierzy indywidualnych oraz naliczonych opłat zaliczkowych za czas, w którym lokale nie były opomiarowane, przyjmując wielkość naliczenia zaliczkowego jako wartość faktycznego zużycia. Zainstalowane w lokalach wodomierze indywidualne traktowane są jako podzielniki kosztów.

4. W przypadku wystąpienia różnic pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego, a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych, rozliczenie kosztów budynku na poszczególne lokale odbywać się będzie proporcjonalnie do wysokości opłat naliczonych w oparciu o zużycie na wodomierzach indywidualnych w danym okresie rozliczeniowym. W przypadku zbiorczego urządzenia pomiarowego (wodomierz główny), okresowe rozliczenia kosztów budynku odbywa się na podstawie faktur obciążeniowych, wystawianych przez dostawcę wody.

5. W przypadku, gdy w budynku znajdują się lokale opomiarowane i nieopomiarowane rozliczenie lokali opomiarowanych dokonane będzie na podstawie wskazań wodomierzy indywidualnych, a lokali nieopomiarowanych zgodnie z zaliczką. W przypadku wystąpienia różnic pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych oraz naliczonych zaliczek w lokalach nieopomiarowanych, rozliczenie dokonane będzie na podstawie wskazań wodomierzy indywidualnych oraz naliczonych opłat zaliczkowych, przyjmując wielkość zaliczki jako wartość kosztów faktycznego zużycia, przy czym powiększenie dla lokali opomiarowanych nie może być większe niż 10 %.

6. W przypadku wystąpienia różnic pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego, a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych i naliczonych zaliczek w lokalach nieopomiarowanych, rozliczenie kosztów na poszczególne budynki odbywać się będzie proporcjonalnie do wysokości opłat naliczonych w oparciu o zużycie na wodomierzach indywidualnych i opłat zaliczkowych, przyjmując wielkość zaliczki jako wartość faktycznego zużycia w danym okresie rozliczeniowym.

6a. W przypadku, gdy suma wskazań wodomierzy indywidualnych i przypisów w lokalach nieopomiarowanych jest wyższa od wskazań wodomierza głównego rozliczenie kosztów następuje do wysokości wynikających z faktycznych zużyć wskazanych przez liczniki indywidualne i przypisów. Różnica kosztów po wyjaśnieniu jej przyczyn podlega rozliczeniu w kolejnych okresach rozliczeniowych.

7. W przypadku zmiany korzystającego z lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego, rozliczenie nastąpi proporcjonalnie do czasu korzystania z lokalu na dzień protokolarnego przekazania lokalu z kosztów rocznych po zakończeniu roku obrachunkowego.

8. Wszelkie zmiany, mające wpływ na wymiar opłat, zgłoszone do Spółki, będą uwzględnione od 1-go dnia następnego miesiąca po dokonaniu takiego zgłoszenia.

9. W przypadku braku możliwości dokonania odczytu stanu lub utraty ważności legalizacji wodomierza indywidualnego, Spółka po skutecznym poinformowaniu korzystającego o terminie odczytu lub legalizacji wodomierza, dokona rozliczenia zużycia na zasadach jak w przypadku, gdy w budynku znajdują się lokale nieopomiarowane, w okresie proporcjonalnym do zaistnienia sytuacji, o której mowa wyżej.

10. W przypadku stwierdzenia w lokalu celowego uszkodzenia wodomierza indywidualnego, zerwania plomb, zadziałania wskaźnika ścisania lub wskaźnika ingerencji zewnętrznym polem magnetycznym, braku protokołu stanu końcowego wodomierza oddanego do legalizacji, wykrycia nieopomiarowanego punktu czerpalnego wody, naliczona zostanie opłata zaliczkowa za dostawę wody i odprowadzenie ścieków za cały okres rozliczeniowy wg zasad obowiązujących w lokalach nieopomiarowanych.

W/w opłata zostanie naliczona od momentu wykrycia nieprawidłowości.

W przypadku wystąpienia różnic pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych oraz naliczonych zaliczek w lokalach nieopomiarowanych niniejsze różnice będą rozliczane na lokale, w których występowały w/w nieprawidłowości w okresie od ostatniego (udokumentowanego) odczytu/kontroli instalacji wodociągowej do momentu ich usunięcia jednak nie wcześniej niż od pierwszego dnia okresu rozliczeniowego.

10a. Na wniosek korzystającego z lokalu ponowne założenie plomb na wodomierzu indywidualnym poza obowiązującym terminem wynikającym z umowy lub oświadczenia w sprawie sposobu rozliczenia wody i odprowadzaniu ścieków zostanie dokonane po wpłaceniu przez korzystającego z lokalu kwoty 50,00 złotych brutto wynikającej z noty księgowej wystawionej przez ZBM sp. z o.o.

## 11. Skreślony

12. Po zakończeniu okresu rozliczeniowego Spółka dokonuje bilansu naliczonych wobec korzystającego miesięcznych zaliczek z kosztami poniesionymi na dostawę wody i odprowadzanie ścieków do lokalu:

13. W przypadku, gdy korzystający zalega z opłatami, różnica bilansowa pomiędzy zaliczkami a kosztami pomniejszy lub powiększy zadłużenie.

14. W przypadku, gdy wpłaty zaliczkowe uiszczone przez korzystającego są wyższe od poniesionych przez Spółkę kosztów, Spółka dokonuje zwrotu nadpłaty poprzez zaliczenie na poczet przyszłych opłat lub na wniosek korzystającego dokonuje zwrotu na wskazane konto bankowe, albo dokonuje wypłaty w kasie.

15. W przypadku, gdy wpłaty zaliczkowe uiszczone przez korzystającego są niższe od poniesionych przez Spółkę kosztów, korzystający zobowiązany jest uiszczyć niedopłatę równocześnie z wymagalnymi opłatami za użytkowanie lokalu.

16. Reklamacje dotyczące rozliczenia kosztów za dostarczoną wodę i odprowadzane ścieki korzystający może składać pisemnie w terminie 14 dni od daty dostarczenia rozliczenia. Złożenie przez korzystającego reklamacji dotyczącej rozliczenia kosztów za dostarczoną wodę i odprowadzane ścieki nie zwalnia go z obowiązku uiszczenia ewentualnej niedopłaty.

17. Powyższe zasady dotyczą również rozliczeń opłat uiszczanych przez korzystających z lokali z tytułu dostarczonej wody przeznaczonej na cele centralnej ciepłej wody.

18. Rozliczenie kosztów pompowania szamba i wywozu nieczystości płynnych dokonuje się po zakończeniu roku obrachunkowego proporcjonalnie do sumy zużyć wodomierzy indywidualnych i naliczonych opłat zaliczkowych w lokalach nieopomiarowanych.

19. W przypadku powstania Wspólnoty Mieszkaniowej koszty zużycia wody odprowadzania ścieków rozliczane są, według zasad obowiązujących na koniec okresu rozliczeniowego.

## § 6

### Obowiązki Zarządcy i Korzystającego z lokalu

1. Do obowiązków Zarządcy należy:

- każdorazowe powiadomienie o zmianie cen wody i odprowadzania ścieków oraz korygowanie opłat,
- naliczenie opłat oraz powiadomienie użytkowników lokali o ich wysokości,
- kontrola opłombowania oraz funkcjonowania urządzeń pomiarowych głównych i indywidualnych,
- dokonanie odczytów wodomierzy głównych i indywidualnych,
- dokonywanie okresowego rozliczeń.

2. Do obowiązków Korzystającego z lokalu należy:

- wystąpienie o uzyskanie warunków technicznych montażu liczników indywidualnych w lokalu, dokonanie montażu ich we własnym zakresie i na własny koszt, a następnie po zamontowaniu zgłoszenie do właściwego Punktu Obsługi Mieszkańców celem opłombowania instalacji (liczniki indywidualne zamontowane przez korzystającego stanowią własność użytkownika lokalu),
- zachowanie w stanie nienaruszonym opłombowania wodomierzy nałożonych przez producenta urządzenia oraz Punkt Obsługi Mieszkańców,
- zapewnienie dostępu do liczników indywidualnych celem dokonania odczytu,
- sprawdzanie na bieżąco działania liczników indywidualnych, a fakt niesprawności wodomierzy (brak wskazań zużycia wody) zgłaszać niezwłocznie do właściwego Punktu Obsługi Mieszkańców,
- dokonywanie odczytu liczników indywidualnych zainstalowanych w lokalu i zgłoszenie ich stanu do właściwego Punktu Obsługi Mieszkańców w wyznaczonym terminie, w przypadku niemożności dokonania tego przez zarządcę,
- terminowa legalizacja zamontowanych liczników indywidualnych (liczniki posiadają wybite cechy legalizacyjne - błędy wskazań po upływie tego okresu dyskwalifikują je jako indywidualne urządzenia pomiarowe).




**§ 7**  
**Postanowienia końcowe**

1. Zarządca zastrzega sobie prawo kontroli stanu technicznego licznika oraz odczytów, o których mowa w § 6, ust 2.
2. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia wodomierza, spowodowanego jego nieprawidłową eksploatacją, korzystający ponosi pełne koszty wymiany lub naprawy wodomierza.
3. Rozliczenie kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków punktów czerpalnych wody w pomieszczeniach wspólnego korzystania będzie odbywać się wg następujących zasad:
  - w równej ilości, na osoby korzystające z danego punktu czerpania wody,
  - w ilości uzgodnionej i pisemnie zadeklarowanej przez wszystkie osoby korzystające z danego punktu czerpalnego wody (w przypadku budynków całkowicie lub częściowo nieopomiarowanych).Rozliczenie kosztów zużycia wody dostarczonej do podlewania ogródków przydomowych odbywać się będzie w równej ilości w stosunku do wszystkich korzystających.
4. W przypadku zgłoszenia przez korzystającego nieprawidłowości dotyczących wskazań licznika indywidualnego, podstawą do rozliczenia zużycia wody do dnia wymiany tego wodomierza jest średnie zużycie wody przez korzystającego w poprzednim okresie rozliczeniowym. Wadliwość wodomierza powinna być potwierdzona ekspertyzą właściwego urzędu.
5. W sytuacji awarii instalacji wodociągowej w pustostanie, ustalona w wyniku analizy ilość wody, która wyciekła jest rozliczana w ramach kosztów gospodarki mieszkaniowej i obciąża wynik jednostki organizacyjnej odpowiedzialnej za zarząd w danym budynku.

Opracował:  
Kazimierz Bartkowiak

WI  
01/19  
Kc



  
RADCA PRAWNY  
Marek Urbanowski  
KT-2337