Zgierz, dnia 9 grudnia 2022 r.

# REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW DOSTARCZANIA ZIMNEJ WODY I ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW, OBOWIĄZUJĄCY NAJEMCÓW LOKALI MIESZKALNYCH,BĘDĄCYCH WŁASNOŚCIĄ TOWARZYSTWA BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO W ZGIERZU SP. Z O. O., ZLOKALIZOWANYCH W BUDYNKACH PRZY ULICY WACŁAWA WOJEWÓDZKIEGO 30,30A,30B,30C W ŁODZI

§1

Regulamin określa zasady rozliczania całkowitych kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków, obowiązujące najemców lokali mieszkalnych, będących własnością Towarzystwa Budownictwa Społecznego w Zgierzu Sp. z o. o., zlokalizowanych w Łodzi przy ul. Wacława Wojewódzkiego 30,30A,30B,30C.

§2

## OKREŚLENIE POJĘĆ WYSTĘPUJĄCYCH W REGULAMINIE

1. **Regulamin** - to niniejszy regulamin rozliczania kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków, obowiązujący najemców lokali mieszkalnych, będących własnością Towarzystwa Budownictwa Społecznego w Zgierzu Sp. z o. o., zlokalizowanych w Łodzi przy ul. Wacława Wojewódzkiego 30,30A,30B,30C,
2. **TBS**- to Towarzystwo Budownictwa Społecznego w Zgierzu Sp. z o. o
3. **Właściciel** – to Towarzystwo Budownictwa Społecznego w Zgierzu Sp. z o. o,
4. **Wspólnota** - to Wspólnota Mieszkaniowa 30-30A-30B-30C przy ul. Wacława Wojewódzkiego 30,30A,30B,30C, której członkiem jest Towarzystwo Budownictwa Społecznego w Zgierzu Sp. z o. o.,
5. **Najemca** – to najemca lokalu mieszkalnego, będącego własnością Towarzystwa Budownictwa Społecznego w Zgierzu Sp. z o. o., zlokalizowanego w budynkach w Łodzi przy ulicy Wacława Wojewódzkiego 30,30A,30B,30C,
6. **Nieruchomość** - to budynek wydzielony wspólnym urządzeniem pomiarowym (wodomierze budynkowe),
7. **Budynek opomiarowany** - to obiekt, w którym w lokalach lub na klatkach schodowych zamontowane są indywidualne lokalowe wodomierze zimnej wody na instalacji wodno-kanalizacyjnej,
8. **Mierniki:**
   a) **wodomierz budynkowy** (główny)- urządzenie pomiarowe służące do pomiaru ilości wody zimnej dostarczonej do budynku,
   b) **wodomierz lokalowy** - urządzenie pomiarowe służące do pomiaru ilości zużytej zimnej wody w lokalu,
   c) **wodomierz gospodarczy**- urządzenie pomiarowe służące do pomiaru ilości zużytej zimnej wody na potrzeby utrzymania części wspólnych,
9. **Okres rozliczeniowy**- okres, za który dokonywane jest rozliczenie całkowitych kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków,

10. **Zaliczka (opłata miesięczna)**–to opłata na poczet pokrycia całkowitych kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków w danym okresie rozliczeniowym. Zaliczka podlega rozliczeniu poprzez porównanie z kosztami związanymi z dostawą zimnej wody do lokalu i odprowadzeniem ścieków. Różnice pomiędzy zaliczką i kosztami podlegają rozliczeniu z najemcami poszczególnych lokali. Zaliczki naliczane są przez cały okres rozliczeniowy.

11. **Koszty:**

a) **koszty zimnej wody** i **ścieków**- koszty ponoszone przez Wspólnotę na rzecz dostawcy uwzględniające ilość zużytej wody (wg odczytów wodomierza głównego w budynku) i odprowadzonych ścieków oraz ceny jednostkowe dostawcy,

b) **koszt różnicy wskazań (tzw. woda niezbilansowana, uchyb)** - to koszt podlegający rozliczeniu na użytkowników poszczególnych lokali w budynku zgodnie z art. 26 ust. 3 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i odprowadzeniu ścieków, wynikający z różnicy sumy wskazań wodomierzy indywidualnych a wskazaniem wodomierza głównego, z którego Wspólnota rozlicza się za pobór wody z dostawcą.

§3

1. Najemcy lokali ponoszą całkowity koszt związany z dostawą zimnej wody i odprowadzeniem ścieków.
2. Koszty dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków rozliczane są raz w okresie 12- miesięcznym, trwającym od dnia 1 stycznia danego roku do 31 grudnia danego roku.
3. Rozliczenie kosztów następuje w terminie trzech miesięcy po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

§4

1. Czynności odczytowych dokonują najemcy lokali lub osoby działające na zlecenie Wspólnoty. Na czas odczytów, wodomierze muszą być dostępne dla odczytującego bez przeszkód, co oznacza, że najemcy lokali umożliwią swobodny dostęp do urządzeń przez usunięcie obudów, mebli zastawiających ww. urządzenia, itp. W czasie odczytu urządzenia są sprawdzane pod względem prawidłowości montażu, funkcjonowania, stanu obudowy oraz stanu plomb legalizacyjnych i montażowych oraz nakładek antymagnetycznych.
2. Odczyty mierników nie wymagają pisemnego potwierdzenia odczytu przez najemcę.
3. W przypadku kiedy mierniki zamontowane są w lokalu, najemca zobowiązany jest do:

a) odczytu wodomierzy w określonym przez TBS terminie lub do udostępnienia lokalu,
b) powiadomienia TBS w przypadku uszkodzenia wodomierza,
c) powiadomienia TBS w przypadku zerwania plomb na urządzeniach pomiarowych.

4. Odczyt w lokalu dokonywany przez osoby działające na zlecenie Wspólnoty odbywać się będzie w obecności najemcy lokalu lub innej osoby pełnoletniej.
5. Odczyty urządzeń pomiarowych odbywać się będą w ostatnim miesiącu okresu rozliczeniowego. O terminie odczytów, najemcy zostaną powiadomieni poprzez komunikat zamieszczony na tablicy ogłoszeń znajdującej się na klatce schodowej lub na drzwiach wejściowych do klatki schodowej minimum z 3- dniowym wyprzedzeniem.
6. W przypadku nieobecności w lokalu w dniu odczytu, najemca zobowiązany jest w terminie do 3 dni przekazać odczyty, uwzględniające numer i stan miernika do biura TBS lub e- mailem.
7. W przypadku zmiany najemcy/właściciela lokalu w trakcie trwania okresu rozliczeniowego ostateczne rozliczenie dokonuje się na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.

8. Najemca nie jest uprawniony do podejmowania jakichkolwiek działań, mających na celu ingerencję w wodomierze lokalowe, w szczególności w celu ich naprawy lub wymiany.
9. Najemcy, który nie udostępnił lokalu w celu odczytu wodomierzy, zostanie przypisany koszt zimnej wody i odprowadzenia ścieków zgodnie z punktem 10 niniejszego Regulaminu.
10. W przypadku, kiedy brak jest informacji o zużyciach w poprzednich okresach rozliczeniowych najemcy zostaną przypisane koszty zimnej wody - zgodnie z obowiązującym Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody- 5,4 m3/miesiąc/mieszkańca x cena jednostkowa dostawcy.
11. Jeżeli mierniki w lokalu zostały zdemontowane w celu dokonania wymiany lub kontroli, dopuszcza się zamontowanie mierników zamiennych aby zachować ciągłość odczytów (zużycia) lub przyjmuje się ryczałt obliczony w sposób wskazany w punkcie 10.

§5

1. Najemcy lokali pokrywają całkowity koszt dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków, którym obciążany jest TBS w ramach Wspólnoty.
2. Rozliczenie kosztów zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków dokonuje się w oparciu o faktury wystawione przez dostawcę. Podstawą naliczeń przez dostawcę kosztów są wskazania wodomierzy głównych dla Nieruchomości.
3. Całkowity koszt dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków obejmuje:
- opłatę abonamentową, skalkulowaną na podstawie kosztów utrzymania w gotowości urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych oraz cyklicznych odczytów i rozliczeń wodomierzy głównych, o ile występuje na fakturze dostawcy,
- opłatę za 1m$^3$ pobranej wody i odprowadzonych ścieków wyliczoną na podstawie wskazań wodomierza głównego.
4. Ilość zimnej wody zużytej przez właściciela lokalu stanowi suma wskazań wodomierzy lokalowych wody zimnej i ciepłej.
5. Koszt zużycia wody przeznaczonej do celów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej wskazany przez wodomierz gospodarczy skalkulowany został w stawce czynszu najmu.

§6

1. Zaliczki miesięczne na pokrycie kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzenie ścieków ustalane są na podstawie umów zawartych przez Wspólnotę z dostawcą.
2. Zaliczka miesięczna stanowi iloczyn ilości m$^3$ prognozowanego miesięcznego poboru wody zimnej oraz ceny jednostkowej wg aktualnej taryfy dla zbiorowego zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków zatwierdzonej na terenie gminy, na której zlokalizowana jest nieruchomość. Prognoza zużycia miesięcznego stanowi średniomiesięczne zużycie z poprzedniego okresu rozliczeniowego.
3. Zaliczki uiszczane są przez najemców na rachunek TBS w terminie do 10 dnia każdego miesiąca z góry.
4. W przypadku zmiany ilości zużywanej wody w trakcie okresu rozliczeniowego najemca może wystąpić na piśmie z wnioskiem do TBS o ponowne wyliczenie wysokości zaliczki. Wniosek najemcy będzie podlegał rozpatrzeniu przez TBS.
5. W przypadku zmiany najemcy lokalu zaliczki na wniosek najemcy ustala się na podstawie norm określonych w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody, do czasu ustalenia faktycznego średniomiesięcznego zużycia, zgodnie z §6 ust.2 Regulaminu.

6. Ilość odprowadzonych ścieków równa jest ilości pobranej wody.

§7

1. Ilość pobranej przez nieruchomość zimnej wody i odprowadzonych ścieków ustalana jest na podstawie odczytu wodomierza głównego, dokonywanego przez dostawcę.
2. Koszt pobranej przez nieruchomość wody i odprowadzonych ścieków stanowi iloczyn zużycia wykazanego przez wodomierz główny na podstawie jego odczytów($m^3$) i ceny jednostkowej wg taryfy obowiązującej w danym okresie rozliczeniowym.
3. W przypadku zmiany taryfy opłat w okresie rozliczeniowym, osoby działające na zlecenie Wspólnoty dokonują odczytu wodomierzy, który służyć będzie do rozliczenia rocznego.
4. Rozliczenie całkowitego kosztu dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków w okresie rozliczeniowym na najemców lokali odbywa się zgodnie z następującymi zasadami:
a) jeżeli ilość zużytej wody wykazana przez wodomierz główny jest równa sumie zużytej wody wskazanej przez wodomierze lokalowe, TBS rozlicza ilość zużytej wody i odprowadzonych ścieków w lokalach wyposażonych w wodomierze zgodnie z ich wskazaniami,
b) jeżeli wodomierz główny wskazuje różnice w zużyciu ilości wody w stosunku do wskazań wodomierzy lokalowych – tzw. uchyb zużytej wody i odprowadzonych ścieków zostanie rozliczona procentowo, proporcjonalnie do ilości zużytej wody wykazanej przez wodomierze indywidualne w lokalach.
5. Koszt opłaty abonamentowej za gotowość do świadczenia usług wodociągowych, o ile wystąpi na fakturze dostawcy podlega rozliczeniu dla danej nieruchomości w równych częściach na wszystkie lokale w tej nieruchomości.
6. Rozliczenie różnicy wskazań w zużyciu wody TBS wykona w terminie określonym w §3 ust. 3 Regulaminu.
7. W celu rozliczenia kosztów uchybu najemcy lokali są bezwzględnie zobowiązani do udostępnienia lokalu celem dokonania odczytu w terminie wskazanym w komunikacie zamieszczonym na tablicy ogłoszeń na klatce schodowej z minimum 3 - dniowym wyprzedzeniem.
8. W przypadku braku odczytu w terminach jak wyżej, TBS dokona oszacowania zużycia na podstawie norm określonych w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody.

§8

1. Opłaty miesięczne podlegają rozliczeniu w stosunku do poniesionych całkowitych kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków, po zakończeniu okresu rozliczeniowego, w terminie określonym w §3 ust. 3 Regulaminu.
2. W przypadku stwierdzenia nadpłaty w stosunku do wysokości poniesionych kosztów- nadpłata właściciela podlega rozliczeniu z tytułu bieżących opłat miesięcznych przypadających na najbliższe okresy płatności.
3. W przypadku stwierdzenia niedopłaty w stosunku do wysokości poniesionych kosztów najemca zobowiązany jest dokonać zapłaty należności z tytułu niedopłaty, w terminie 14 dni od dnia otrzymania rozliczenia.
4. Najemca może wnieść reklamację do TBS, dotyczącą rozliczenia wyłącznie na piśmie w terminie 7 dni od daty otrzymania indywidualnego rozliczenia kosztów dostawy mediów. Reklamacje składane po tym terminie nie będą rozpatrywane.

5. Odmowa przyjęcia rozliczenia przez najemcę, jak również jego nieobecność w miejscu zamieszkania (np. pobyt za granicą) nie jest podstawą do przedłużenia terminu składania reklamacji.

§9

1. W przypadku stwierdzenia postoju miernika z przyczyn niezawinionych przez najemcę, należność za pobraną wodę w okresie od ostatniego odczytu obliczona będzie według średniego zużycia wody w okresie 3 miesięcy przed stwierdzeniem niesprawności działania wodomierza, a gdy nie jest to możliwe, to na podstawie średniego zużycia wody w porównywalnym okresie roku ubiegłego lub iloczynu średniomiesięcznego zużycia wody w roku ubiegłym i liczby miesięcy nieprawidłowego działania wodomierza.
2. Jeżeli wymiana mierników nie będzie możliwa z winy najemcy lokalu, będzie on rozliczany w formie ryczałtu, zgodnie z niniejszym Regulaminem, począwszy od miesiąca następującego po miesiącu, w którym wyznaczony był termin wymiany.
3. W przypadku, gdy zatrzymanie/ uszkodzenie wodomierza nastąpiło z winy najemcy, lokal rozlicza się w formie ryczałtu, zgodnie z niniejszym Regulaminem, a dodatkowo najemca ponosi koszty naprawy lub wymiany na nowy, legalizacji i montażu wodomierza.
4. W przypadku kwestionowania przez najemcę lokalu prawidłowości pracy mierników, TBS zleci na jego pisemny wniosek dokonanie technicznej ekspertyzy urządzenia. W przypadku potwierdzenia prawidłowości działania miernika koszt ekspertyzy ponosi najemca lokalu. Jeśli ekspertyza wykaże nieprawidłową pracę miernika koszty ekspertyzy pokryje TBS oraz dokona korekty obciążenia za dostarczoną wodę i odprowadzane ścieki. Korekta ta będzie dotyczyć ostatniego odczytu i obliczana będzie wg ilości pobranej wody w okresie 3 miesięcy przed stwierdzeniem niesprawności działania wodomierza, a gdy nie jest to możliwe, to na podstawie średniego zużycia wody w porównywalnym okresie roku ubiegłego lub iloczynu średniomiesięcznego zużycia wody w roku ubiegłym i liczby miesięcy nieprawidłowego działania wodomierza.
5. Najemca lokalu zobowiązany jest w szczególności do:
- przestrzegania zakazu dokonywania samowolnej zmiany usytuowania i wymiany mierników,
- nienaruszania plomby legalizacyjnej i monterskiej oraz nakładki antymagnetycznej, umożliwienia łatwego dostępu do mierników w celu odczytu ich wskazań,
- zapewnienia odpowiedniego dostępu do mierników i zaworów odcinających, w celu ich wymiany, niezwłocznego informowania TBS o fakcie zatrzymania pracy miernika,
- udostępnienia lokalu osobie odczytującej lub innym uprawnionym osobom w celu kontroli stanu instalacji i urządzeń, a w przypadku awarii odcięcia dostawy wody,

6. Na TBS ciąży obwiązek powiadamiania najemców lokali o terminach odczytu mierników.

§10

1. Niniejszy Regulamin został przyjęty uchwałą nr 3/12/2022 Zarządu Towarzystwa Budownictwa Społecznego w Zgierzu Spółka z dnia 9 grudnia 2022 r. i obowiązuje od dnia 1 stycznia 2023 r.
2. Z dniem wejścia w życie niniejszego Regulaminu tracą moc wszystkie inne regulaminy dotychczas określające zasady rozliczania całkowitych kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków, obowiązujące najemców lokali mieszkalnych, będących własnością

Towarzystwa Budownictwa Społecznego w Zgierzu Sp. z o. o., zlokalizowanych w Łodzi przy ul. Wacława Wojewódzkiego 30,30A,30B,30C.

PROKURENT
Małgorzata Kurasik

PREZES ZARZĄDU
Anna Mundzia

TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO
W ZGIERZU Sp. z o.o.
95-100 Zgierz
ul. Boya-Żeleńskiego 29C
NIP: 7321753712 tel. 42-710 04 36