

Regulamin rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków w zasobach mieszkaniowych zarządzanych przez TBS „Zieleń Miejska” sp. z o.o. z wyłączeniem Wspólnot Mieszkaniowych

Regulamin ma zastosowanie do wszystkich lokali zarządzanych przez Spółkę TBS „Zieleń Miejska” sp. z o.o. z wyłączeniem Wspólnot Mieszkaniowych i określa sposób rozliczenia kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków.

1. Podstawa prawna

- Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i odprowadzeniu ścieków (tekst jednolity Dz.U. z 2024 r., poz. 757),
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002r. w sprawie określania przeciętnych norm zużycia wody (Dz. U. z 2002 r., Nr 8, poz. 70),
- Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 725),
- Ustawa z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r., poz. 1440 ze zm.),
- Ustawa z dnia 11 maja 2001 r. Prawo o miarach (tekst jednolity Dz.U. z 2022 r., poz. 2063).

2. Podstawa rozliczeń

- 2.1. Podstawą rozliczania zużycia wody w lokalach, w których zainstalowano wodomierze, jest suma zużycia wody ustalona wg odczytów stanów wszystkich wodomierzy zainstalowanych w danym lokalu, dokonywanych w zaokrągleniu do 1 m³. Okresem rozliczeniowym jest okres 12 miesięcy danego roku rozliczeniowego.
- 2.2. Dla każdego lokalu wyposażonego w wodomierze Zarządca ustala miesięczną normę zużycia wody, na podstawie średniego zużycia wody w ostatnim okresie rozliczeniowym z uwzględnieniem ewentualnych zmian w liczbie osób zamieszkujących w lokalu i ustala zaliczkę na poczet opłat do rozliczenia. Na uzasadniony pisemny wniosek Najemcy lokalu wysokość zaliczki może być zmieniona. Podstawą zużycia wody w lokalach nieopomiarowanych są normy zużycia wody ustalone w załączniku do Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 14 stycznia 2002 roku (Dz. U. Nr 8, poz. 70 z 2002r.), powiększone o 20% z zaokrągleniem do 1-go miejsca po przecinku.

Lp.	Wyposażenie mieszkania w instalacje	m ³ / mieszkańca x miesiąc
1	2	4
1	Wodociąg bez ubikacji i łazienki (brak kanalizacji), pobór wody ze źródła podwórzowego lub ulicznego	1,10
2	Wodociąg, ubikacja bez łazienki	2,20
3	Wodociąg, zlew kuchenny, wc, brak łazienki i ciepłej wody	3,20
4	Wodociąg, ubikacja, łazienka, lokalne źródło ciepłej wody (piecyk węglowy, gazowy - gaz z butli, elektryczny, bojler)	3,60

5	Wodociąg, ubikacja, łazienka, dostawa ciepłej wody do mieszkania (z elektrociepłowni, kotłowni osiedlowej lub blokowej)	6,50

- 2.3. Jeżeli wodomierze znajdują się w lokalach oraz nie są wyposażone w nakładki radiowe, stany wodomierzy na ostatni dzień każdego okresu rozliczeniowego będą odczytywane i podawane przez Najemców. Jeżeli wodomierze znajdują się poza lokalem będą odczytywane przez Zarządcę. Stany wodomierzy wprowadzone zostaną do komputerowej bazy danych i rozliczane w pierwszym kwartale po zakończeniu roku rozliczeniowego. Z przyczyn niezależnych od Spółki termin rozliczenia kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków może ulec zmianie.
- 2.4. W przypadku braku możliwości odczytu stanu wodomierza (jego uszkodzenia) w terminie podanym powyżej następuje obciążenie na podstawie zużycia wody z poprzedniego okresu rozliczeniowego. Uszkodzony wodomierz należy natychmiast wymienić na sprawny.
- 2.5. Niedopłata lub nadpłata z rozliczenia wody winna być wpłacona lub odjęta przy opłatach, zgodnie z informacją zawartą w rozliczeniu.
- 2.6. W przypadku niepodania przez Najemcę stanu wodomierza zlokalizowanego w lokalu do rozliczeń wody przyjmuje się zasady jak w pkt. 2.4.
- 2.7. W przypadku opomiarowania wszystkich lokali w budynku, po rozliczeniu wszystkich wodomierzy indywidualnych oraz po odliczeniu wody bezpowrotnie zużytej na inne cele i wystąpieniu różnicy w powiązaniu z wodomierzem głównym budynku, przyjmowane są następujące zasady rozliczeń wody:
- w przypadku niedoboru (dociążenie) cała występująca różnica rozliczana jest proporcjonalnie do zużycia występującego w lokalach,
 - w przypadku wielkości dodatniej (zwrotu) cała występująca nadwyżka rozliczana jest proporcjonalnie do zużycia występującego w lokalach.
- 2.8. W przypadku budynków gdzie występują lokale nieopomiarowane, po rozliczeniu wszystkich wodomierzy indywidualnych oraz po odliczeniu wody bezpowrotnie zużytej na inne cele oraz uwzględnieniu norm zużycia dla lokali nieopomiarowanych zgodnie z pkt 2.2. i wystąpieniu różnicy w powiązaniu z wodomierzem głównym budynku, przyjmowane są następujące zasady rozliczeń wody:
- w przypadku niedoboru (dociążenie) cała występująca różnica rozliczana jest proporcjonalnie do zużycia występującego w lokalach,
 - w przypadku wielkości dodatniej (zwrotu) cała występująca nadwyżka rozliczana jest proporcjonalnie do zużycia występującego w lokalach.
- 2.9. Ilość ścieków odpowiada ilości zużytej wody, z wyłączeniem ilości wody wskazanej na podlicznikach uznanych przez dostawcę wody.
- 2.10. Cena wody zimnej i odprowadzenia ścieków ustalana jest przez dostawcę wody.
- 2.11. W przypadku zmiany ceny wody zimnej i odprowadzania ścieków w trakcie trwania okresu rozliczeniowego przyjmuje się następujące zasady rozliczania wartości zużytej wody i odprowadzania ścieków:
- przyjmuje się nową cenę 1 m³ od dnia obowiązywania.
 - rozliczenie okresu rozliczeniowego następuje według średniomiesięcznego zużycia, proporcjonalnie do czasu obowiązywania każdej ceny wody.
- 2.12. Dopuszcza się stosowanie przedpłatowego systemu poboru wody i odprowadzania ścieków. Warunki i zasady korzystania z przedpłatowego systemu poboru wody oraz zasady rozliczania kosztów zimnej wody, ciepłej wody i odprowadzania ścieków określa *Regulamin warunków i zasad korzystania z przedpłatowego systemu poboru wody w zasobach mieszkaniowych zarządzanych przez TBS „Zieleń Miejska” sp. z o.o. oraz zasad rozliczania kosztów zimnej wody, ciepłej wody i odprowadzania ścieków w systemie przedpłatowym.*

3. Obowiązki Najemcy lokalu

- 3.1. W przypadku, gdy lokal jest wyposażony w wodomierze bez nakładki radiowej usytuowane w lokalu, Najemca zobowiązany jest do przekazywania informacji o stanach poszczególnych wodomierzy na koniec każdego okresu rozliczeniowego. Dane przekazywane są pisemnie, elektronicznie lub telefonicznie do Zarządcy i winny zawierać następujące informacje:
 - numer fabryczny każdego wodomierza, odczyt stanu każdego wodomierza, datę odczytu , liczbę osób zamieszkających oraz datę jego legalizacji.
 - stany wodomierzy podane przed upływem okresu rozliczeniowego Zarządca przyjmuje do rozliczenia jako odczyt z ostatniego dnia danego okresu rozliczeniowego
- 3.2. Najemca lokalu posiadający lokal wyposażony w wodomierz zobowiązany jest do natychmiastowego zgłoszenia do Zarządcy faktu uszkodzenia wodomierza, jego rozplombowania.
- 3.3. Na czas awarii – naprawy lub wymiany wodomierza w rozliczeniu może zostać zastosowane zużycie ryczałtowe ustalone w pkt. 2.2.
- 3.4. Wodomierze podlegają legalizacji zgodnie z obowiązującymi przepisami. Potwierdzeniem wykonania legalizacji jest nadanie cechy legalizacji na wodomierzu.
- 3.5. Zakup oraz koszt montażu wodomierza uszkodzonego z winy Najemcy pokrywa Najemca lokalu. Koszty wymiany wodomierzy w związku z koniecznością ich legalizacji pokrywane są przez Zarząd z comiesięcznych wpłat wnoszonych przez Najemcę.

4. Reklamacje i postanowienia końcowe

- 4.1. Reklamacje dotyczące rozliczania kosztów zużycia wody należy zgłaszać na piśmie do siedziby Zarządcy nieruchomości.
- 4.2. Złożenie reklamacji nie wstrzymuje obowiązku zapłaty kwoty wynikającej z rozliczenia.
- 4.3. Regulamin niniejszy obowiązuje od dnia 01 sierpnia 2025 roku.
- 4.4. Z dniem wejścia w życie niniejszego Regulaminu, traci moc obowiązującą Regulamin rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków w zasobach mieszkaniowych zarządzanych przez Spółkę TBS „Zieleń Miejska” sp. z o.o. z wyłączeniem Wspólnot Mieszkaniowych, wprowadzony Zarządzeniem Nr 8/2016 Prezesa Zarządu TBS „Zieleń Miejska” sp. z o.o. z dnia 17.06.2016 r.

Prezes Zarządu Spółki
TBS „Zieleń Miejska” Sp. z o.o.

Paweł Wsniowski

