

TBS BIELAWA Sp. z o.o.

**Regulamin rozliczania kosztów zużycia zimnej wody
wraz z odprowadzaniem ścieków.**

18.12.2019

Regulamin rozliczania kosztów zużycia zimnej wody wraz z odprowadzaniem ścieków

ROZDZIAŁ I

§ 1

POSTANOWIENIA OGÓLNE

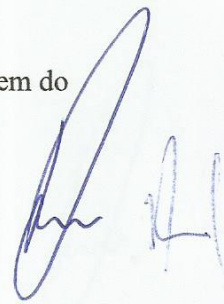
1. Poniższy Regulamin rozliczania kosztów zużycia w budynkach Towarzystwa Budownictwa Społecznego Bielawa Sp. z o.o. opracowano w oparciu o postanowienia zawarte w następujących dokumentach:

- a) ustawa z dnia 11 maja 2001 r. - Prawo o miarach (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 541 z późn. zmianami),
- b) Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. z 1999 r. nr 74 poz. 836 z późn. zmianami),
- c) Ustawa z dnia 07 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 1437),
- f) Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 1182 z późn. zmianami),
- g) Umowy z dostawcami mediów: zimnej wody do budynków w zasobach TBS Bielawa Sp. z o.o.

§ 2

Użyte w Regulaminie określenia oznaczają:

1. dostawca zimnej wody - Wodociągi i Kanalizacja Sp. z o.o. Dzierżoniów
2. zimna woda - zimna woda wraz z odprowadzeniem ścieków,
3. wodomierz główny zimnej wody - urządzenie pomiarowe służące do pomiaru dostarczonej zimnej wody do budynku, będący własnością Wodociągi i Kanalizacja Sp. z o.o. Dzierżoniów
4. wodomierz ZW - urządzenie pomiarowe służące do pomiaru zużycia zimnej wody w lokalu, pomieszczeniu gospodarczym, spełniające funkcję podzielników kosztów, (wyskalowany w metrach sześciennych (m³), o dokładności odczytu do 2 miejsc po przecinku),
5. budynek - budynek mieszkalny wielorodzinny wyposażony w wodomierz główny zimnej wody
6. TBS Bielawa- Towarzystwo Budownictwa Społecznego Bielawa Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (właściciel budynku),
7. lokal – lokal mieszkalny lub użytkowy,
8. pomieszczenie gospodarcze - pomieszczenie w budynku, nie będące lokalem, z dostępem do zimnej wody,



9. użytkownik – najemca lokalu lub osoba korzystająca z lokalu na podstawie innego tytułu prawnego a także osoba bez tytułu prawnego stale lub czasowo korzystająca z lokalu
10. koszty całkowite - koszty, bezpośrednie i pośrednie, zimnej wody
11. opłata miesięczna ZW - zaliczka na poczet kosztów zużycia zimnej wody w lokalu,
12. okres rozliczeniowy - umowny okres czasu ustalony przez TBS Bielawa, za który cyklicznie dokonuje się rozliczeń kosztów zużycia mediów,
13. resztówka - różnica pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego zimnej wody, a sumą wskazań wodomierzy ZW zainstalowanych w lokalach,
14. koszt zużycia zimnej wody - obejmuje koszty zużycia zimnej wody wraz z odprowadzeniem ścieków,
15. lokalizacja I - obejmuje budynki TBS Bielawa. wyposażone w piece gazowe dwufunkcyjne służące do podgrzania zimnej wody oraz ogrzania lokalu,

§ 3

1. Celem Regulaminu jest określenie zasad rozliczania kosztów zużycia:

- a) zimnej wody i odprowadzania ścieków dla lokali mieszkalnych, użytkowych i innych we wszystkich nieruchomościach TBS Bielawa. Ustalenie opłat wynikających z tego tytułu, a także wskazanie obowiązków, odpowiedzialności użytkowników i TBS Bielawa.
2. Koszty całkowite są ewidencjonowane w TBS Bielawa na podstawie faktur wystawionych przez dostawcę zimnej wody.
3. Zużycie zimnej wody w budynku określane jest na podstawie wskazań wodomierza głównego.
4. Postanowienia niniejszego regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali w budynkach stanowiących własność TBS Bielawa.

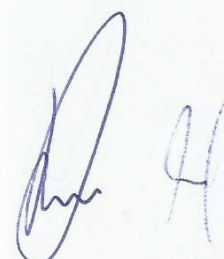
ROZDZIAŁ II

ZASADY USTALANIA I ROZLICZANIA OPŁAT MIESIĘCZNYCH – ZALICZEK

§ 4

1. Opłata za dostawę wody obejmuje:
 - a) koszt dostawy zimnej wody
 - b) opłatę abonamentową (iloraz pkt. opłata abonamentowa na fv. zbiorczej dla danej nieruchomości przez ilość lokali mieszkalnych w danej nieruchomości),
 - c) koszt odprowadzenia ścieków,
 - d) opłata legalizacyjna 0,95zł/szt/m-c

Ww. koszty są wykazywane na fakturach firmy dostarczających wodę i odbierającą ścieki



2. Rozliczenie kosztów całkowitych z uwzględnieniem opłat miesięcznych ZW odbywa się w dwóch okresach rozliczeniowych:

- a) za okres od 01 stycznia do 30 czerwca każdego roku (I półrocze),
- b) za okres od 01 lipca do 31 grudnia każdego roku (II półrocze)

3. Rozliczenie następuje nie później niż 60 dni po zakończeniu każdego okresu rozliczeniowego.

§ 5

1. Przez cały okres rozliczeniowy użytkownicy są zobowiązani uiszczać opłaty miesięczne ZW w wielkości ustalonej przez TBS Bielawa.

2. Opłata miesięczna w pierwszym okresie zamieszkania w lokalu, przez co rozumie się okres przypadający od zawarcia umowy najmu nie krótszy niż trzy miesiące do końca danego okresu rozliczeniowego ustalana jest wg wzoru:

a) Lokalizacja I:

$$\text{ZW} = 3 \text{ m}^3 \times \text{ilość osób} \times \text{cena brutto za } 1 \text{ m}^3 \text{ zimnej wody.}$$

3. Wysokości opłat miesięcznych mogą ulegać zmianie na skutek:

- a) zmiany cen: zimnej wody
- b) wniosku użytkownika złożonego w formie pisemnej,
- c) niedopłaty lub nadpłaty użytkownika z poprzedniego okresu rozliczeniowego.

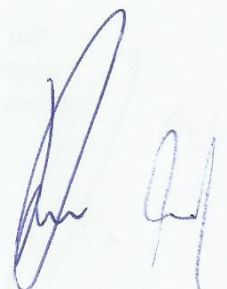
4. Użytkownicy zobowiązani są do wnoszenia opłat miesięcznych ZW do dziesiątego dnia każdego miesiąca wraz z czynszem i pozostałymi opłatami za użytkowanie lokalu.

5. W przypadku stwierdzenia w wyniku rozliczenia:

a) NADPŁATY - kwota nadpłaty podlega zaliczeniu na należności z tytułu bieżących opłat w miesiącu w którym następuje rozliczenie za lokal lub na żądanie użytkownika podlega zwrotowi w terminie 7 dni od złożenia pisemnego wniosku o jej zwrot.

b) NIEDOPŁATY - kwotę niedopłaty użytkownik zobowiązany jest wpłacić w terminie 7 dni od daty otrzymania informacji o rozliczeniu.

6. Rozliczenie kosztów całkowitych przedstawione jest w formie wydruku, który dostarczany jest do skrzynki pocztowej użytkownika.



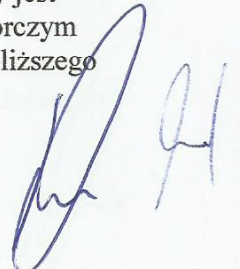
ROZDZIAŁ III

ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW ZUŻYCIA ZIMNEJ WODY

§ 6

Lokalizacja I

1. Lokale rozliczane są według wskazań wodomierza głównego zimnej wody i wodomierzy ZW.
2. Po upływie okresu rozliczeniowego w przypadku stwierdzenia, że ilość dostarczonej zimnej wody do budynku, na podstawie wskazań wodomierza głównego zimnej wody pomniejszona o zużycie zimnej wody do celów gospodarczych i ewentualnych wycieków, awarii z instalacji wodnej jest wyższa od sumy wskazań wodomierzy ZW wszystkich lokali w danym budynku, użytkownicy są zobowiązani do pokrywania kosztów powstałej różnicy zwanej w dalszym tekście resztówką. Resztówka jest dzielona na wszystkich użytkowników w budynku proporcjonalnie do zużycia zimnej wody przez użytkowników według wskazań wodomierzy ZW.
3. Po upływie okresu rozliczeniowego w przypadku stwierdzenia, że ilość dostarczonej zimnej wody do budynku, na podstawie wskazań wodomierza głównego zimnej wody pomniejszona o zużycie zimnej wody do celów gospodarczych i ewentualnych wycieków, awarii z instalacji wodnej jest niższa od sumy wskazań wodomierzy ZW wszystkich lokali w danym budynku, TBS Bielawa jest zobowiązany do zwrotu użytkownikom kosztów powstałej resztówki. Resztówka jest dzielona na wszystkich użytkowników w budynku proporcjonalnie do zużycia zimnej wody przez użytkowników według wskazań wodomierzy ZW.
4. Wartość ostatecznego rozliczenia kosztów zużycia zimnej wody użytkownika w danym okresie rozliczeniowym oblicza się jako iloczyn ceny 1 m³ zimnej wody określonej przez dostawcę zimnej wody i sumy ilości zużycia zimnej wody według wskazań wodomierza ZW w danym okresie rozliczeniowym i ilości przypadającej na użytkownika resztówki w danym okresie rozliczeniowym. Iloczyn ten pomniejsza się o sumę opłat miesięcznych ZW w danym okresie rozliczeniowym. O wyniku rozliczenia kosztów zużycia zimnej wody, informuje się użytkownika, w sposób opisany w § 5 ust. 5 i 6 Regulaminu.
5. Sposób rozliczenia kosztów zużycia zimnej wody przedstawia Załącznik nr 1 do Regulaminu.
6. W przypadku stwierdzenia przez TBS Bielawa lub zgłoszenia przez użytkownika lokalu, uszkodzenia wodomierza ZW, naruszenia lub zerwania plomby na wodomierzu ZW, dokonania samowolnych przeróbek instalacji wodnej lub demontażu wodomierza ZW podstawą do rozliczenia zużycia zimnej wody w danym okresie rozliczeniowym jest średnie zużycie zimnej wody z dwóch ostatnich okresów rozliczeniowych poprzedzających okres, w którym nastąpiło uszkodzenie wodomierza ZW powiększone o 10 %, naliczone proporcjonalnie do ilości dni od początku okresu rozliczeniowego do czasu założenia i zaplombowania przez TBS Bielawa nowego wodomierza ZW. W pozostałej części okresu rozliczeniowego podstawą rozliczenia zużycia zimnej wody będzie wskazanie nowego wodomierza ZW. W kolejnym okresie rozliczeniowym zużycie zimnej wody będzie rozliczone w oparciu o rzeczywiste wskazania wodomierza ZW.
7. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego dokonywany jest faktyczny odczyt wodomierza ZW, który zostaje uwzględniony w protokole zdawczo-odbiorczym lokalu. Rozliczenie zimnej wody użytkownika zdającego lokal nastąpi po zakończeniu najbliższego okresu rozliczeniowego z uwzględnieniem zapisów niniejszego paragrafu.



8. W przypadku kwestionowania przez użytkownika wskazań wodomierza ZW, na pisemny wniosek użytkownika, TBS Bielawa w terminie 30 dni dokona wymiany wodomierza ZW, a zdemontowany wodomierz zostanie przekazany do ekspertyzy. W przypadku potwierdzenia nieprawidłowości w działaniu wodomierza ZW koszty wymiany i ekspertyzy ponosi TBS Bielawa, zaś w przypadku, gdy z ekspertyzy wynikać będzie prawidłowe działanie wodomierza ZW, koszty wymiany i ekspertyzy ponosi użytkownik, który złożył wniosek o dokonanie ekspertyzy.
9. Zabrania się użytkownikowi jakichkolwiek ingerencji w instalację wodno-kanalizacyjną.
10. Przy rozliczeniu kosztów zużycia zimnej wody uwzględnia się opłaty miesięczne ZW.

ROZDZIAŁ IV

ZAKRES OBOWIĄZKÓW I ODPOWIEDZIALNOŚCI UŻYTKOWNIKÓW LOKALI

§ 7

Użytkownik zobowiązany jest:

1. wpłacać miesięcznie zaliczki na poczet pokrycia kosztów zużytej wody i odprowadzenia ścieków określonych na podstawie § 5 ust. 1;2;3.
2. udostępnić lokal w celu zainstalowania wodomierzy oraz dokonywania ich odczytów, legalizacji, konserwacji, wymiany oraz okresowych kontroli;
3. nie dokonywać montażu lub wymiany wodomierza we własnym zakresie, nie dokonywać zmiany usytuowania wodomierza bez wiedzy TBS Bielawa (nawet gdy nie prowadzi to do uszkodzenia plomb zabezpieczających), zachowywać oplombowanie wodomierza w stanie nienaruszonym przez cały okres jego eksploatacji (za zerwanie bądź uszkodzenie plomb z przyczyn niezależnych od TBS Bielawa odpowiada użytkownik i jest traktowane jako nielegalny pobór wody);
4. zapewnić swobodny dostęp do miejsca zabudowy wodomierza;
5. umożliwić każdorazowo na żądanie TBS Bielawa dokonanie odczytów kontrolnych (bez wcześniejszego ustalenia terminu odczytu), sprawdzenia poprawności działania wodomierzy, kontroli plomb oraz prawidłowości poboru wody z instalacji;
6. zapewnić sprawne działanie i szczelność instalacji wewnętrznych w lokalu na odcinku od odbiorników do zaworów odcinających;
7. bezzwłocznie zgłaszać awarie, usterki, wady, uszkodzenia instalacji wewnętrznych i wodomierzy do TBS Bielawa.
8. w przypadku stwierdzenia uszkodzenia wodomierza z winy użytkownika koszt wymiany wodomierza ponosi użytkownik.

§ 8

Niedopuszczalna jest jakakolwiek ingerencja ze strony użytkownika, mająca na celu uszkodzenie urządzeń pomiarowych, zerwanie lub uszkodzenie plomb, powodujące utratę właściwości lub funkcji metrologicznych tych urządzeń.

V. ZAKRES OBOWIĄZKÓW I ODPOWIEDZIALNOŚCI TBS BIELAWA

§ 9

Do obowiązków TBS Bielawa należy:

1. zorganizowanie i zapewnienie procesu legalizacji wodomierzy w terminie ustawowym na podstawie Ustawy o miarach;
2. sporządzenie karty wymiany wodomierza przy każdej wymianie wodomierza w danym lokalu;
3. montaż 1 sztuki plomb zatrzaskowej na śrubunkach wodomierza (w uzasadnionych

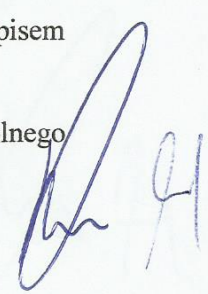
przypadkach dopuszcza się montaż 2 szt. plomb);

4. plombowanie wodomierzy w przypadku konieczności wykonania robót przez TBS Bielawa, przy których plomby zostały zerwane;
5. plombowanie wodomierzy użytkowników po wcześniejszym uzgodnieniu z TBS Bielawa konieczności ich zerwania (odpłatnie wg stawki określonej przez TBS Bielawa);
6. wymiana wodomierzy, które uległy uszkodzeniu lub zniszczeniu nie z winy użytkownika lokalu;
7. prowadzenie ewidencji wodomierzy i plomb;
8. zapewnienie sprawnego działania instalacji wewnętrznych na odcinku za wodomierzem głównym do licznika w lokalu poprzez konserwację, naprawy i remonty;
9. okresowa kontrola techniczna instalacji wewnętrznych w lokalach, urządzeń pomiarowych i plomb;
10. każdorazowe powiadomienie użytkowników o zmianie taryf na dostawę wody i odprowadzanie ścieków w formie pisemnej (poprzez wywieszenie informacji na tablicach ogłoszeń w budynkach stanowiących zasoby TBS Bielawa) względnie na stronie internetowej TBS Bielawa;
11. organizowanie i wykonanie odczytów
12. ustalenie wysokości opłaty legalizacyjnej przeznaczonej na kompleksową cykliczną wymianę wodomierzy, którą zatwierdza Rada Nadzorcza odrębną uchwałą.

VI. ODCZYTY

§ 10

1. Osoby przeprowadzające odczyty zobowiązane są do posiadania stosownych upoważnień podpisanych przez Prezesa Zarządu TBS Bielawa. Odczyty powinny być dokonywane w obecności pełnoletniego użytkownika lokalu.
2. Odczyty wskazań wodomierzy wody zimnej w lokalach realizuje się według stałego harmonogramu, a także w terminach dodatkowych w przypadku zmiany taryf lub działań kontrolnych.
3. Odczyty powinny być przeprowadzane poza godzinami nocnymi, również w dni ustawowo wolne (soboty), bez niedziel i świąt.
4. Forma dokumentowania odczytów wodomierzy bez nakładek radiowych:
 - 1) wpis do zeszytu odczytów z podpisem dorosłego użytkownika lub
 - 2) pisemne oświadczenie.
5. Forma dokonywania odczytów wodomierzy z nakładkami radiowymi:
 - 1) wydruk sporządzony na podstawie odczytu zdalnego,
 - 2) plik z danymi.
6. W wyjątkowych i uzasadnionych przypadkach użytkownik może złożyć pisemne oświadczenie do TBS Bielawa o stanie licznika w terminie 7 dni od dnia przeprowadzenia odczytów z podaniem:
 - 1) nazwiska użytkownika
 - 2) adresu zamieszkania
 - 3) daty odczytu
 - 4) stanu wodomierza z dokładnością do 0,1m³
 - 5) podpisu użytkownika mieszkania
 - 6) numeru telefonu kontaktowego w razie niezgodności podanego stanu wodomierzy ze stanem TBS Bielawa.
7. Dopuszcza się również przesłanie danych j.w. w formie elektronicznej z widocznym podpisem użytkownika (skan) i danymi jw.
8. W przypadku złożenia oświadczenia jw. mieszkanie winno być udostępnione do kontrolnego



odczytu wodomierza bezwzględnie w następnym okresie rozliczeniowym.

9. Rozliczenie zużycia przy braku odczytów:

- 1) Podstawę do rozliczania lokali nie udostępnionych stanowi ryczałt określony wg § 6 ust. 6.
- 2) W przypadku gdy w następnym terminie zostanie odczytany stan wodomierzy w lokalu, to przyjęte wg powyższego naliczenie traktuje się zaliczkowo z wyłączeniem lokali mieszkalnych, w których odcięto dostawę wody.

10. Stwierdzenie w trakcie odczytów celowego uszkodzenia licznika, stosowania zewnętrznego pola magnetycznego, zerwanie i uszkodzenie plomb zabezpieczającej, przeróbki instalacji wodnej, a także inne działania mające wpływ na zaniżenie lub całkowite ograniczenie zdolności rejestrowania zużycia wody przez licznik skutkować będzie spisaniem protokołu przez osobę dokonującą kontroli.

VII. BONIFIKATY

§ 11

1. W opłatach za zimną wodę i kanalizację nie przewiduje się stosowania bonifikat.
2. Użytkownicy płacą za rzeczywiste zużycie wody i równoważną ilość ścieków (wykazane na wodomierzach indywidualnych), jak i za niezbilansowaną wodę.
3. W przypadku braku dostawy wody spowodowanym przyczynami zewnętrznymi, niezależnymi od użytkownika przez okres dłuższy niż 2 doby TBS Bielawa lub dostawca wody zobowiązana/y jest zorganizować dostawę wody (np. cysternami czy dodatkowym punktem poboru).
4. Organizacja dostawy wody o której mowa w ust. 3 zależna jest od tego po czyjej stronie leży przyczyna braku wody.

VIII. KARY REGULAMINOWE

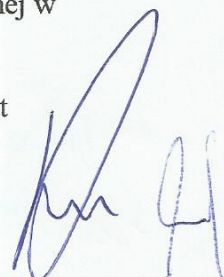
§ 12

1. Samowolna ingerencja użytkownika w instalację bez zgody TBS Bielawa, a w szczególności :
 - 1) uszkodzenie wodomierza, naruszenie plomb legalizacyjnych lub podejmowanie innych działań zmierzających do zafałszowania pomiaru;
 - 2) samodzielne przeróbki instalacji;
 - 3) niezgłaszanie uszkodzenia urządzeń pomiarowych lub instalacji w ciągu 1 doby od zaistnienia;
 - 4) działanie zewnętrznym polem magnetycznym (magnesem) na urządzenia pomiarowe;
 - 5) uszkodzanie elementów osłonowych urządzeń pomiarowych poprzez np. zaciskanie czy zgniecenie;
 - 6) blokowanie mechanizmów liczących urządzeń pomiarowych włosiem, strunami, itp.;
 - 7) naruszenie elementów mocujących moduł radiowy, stanowi rażące naruszenie zasad współżycia i stanowi podstawę do zastosowania kary regulaminowej.
2. W przypadku stwierdzenia ingerencji najemcy w instalację wody wymienionych w § 12 pkt. 1 zostanie zlecona naprawa firmie zewnętrznej, a kosztami zostanie obciążony najemca lokalu.

IX. TRYB UWZGLĘDNIANIA REKLAMACJI

§ 13

1. Wszelkie reklamacje z tytułu rozliczeń mediów powinny być wnoszone w formie pisemnej w terminie do 14 dni od dnia otrzymania rozliczenia.
2. Wniesiona reklamacja dotycząca zużycia mediów nie wpływa na termin i wysokość opłat czynszowych.



3. W razie stwierdzenia nieprawidłowości odczytu, TBS Bielawa skoryguje rozliczenie mediów na podstawie danych z nowego (prawidłowego) odczytu.

X. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 14

Regulamin zostaje wprowadzony do stosowania Zarządzeniem Nr 7/2019 z dnia 20.12.2019 r. Zarządu Towarzystwa Budownictwa Społecznego Bielawa Sp. z o. o. i podany do publicznej wiadomości poprzez umieszczenie na stronie internetowej www.tbsbielawa.pl Regulacje wchodzi w życie od dnia **01.01.2020** r.

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ
Andrzej Świeraszczewicz

PREZES ZARZĄDU

Rafał Kwaśny

TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA
SPOŁECZNEGO-BIELAWA
Spółka z o.o.
58-260 BIELAWA, ul. Wolności 57
NIP 882-15-80-706 Regon 890567944

Jakub Wujkowski
radca prawny