# Regulamin określający zasady rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków budynkach stanowiących własność Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. w Piotrkowie Trybunalskim Al. 3 Maja 31 i w budynkach zarządzanych oraz dzierżawionych przez TBS Sp. z o.o.

1. **Podstawy prawne**

Do opracowania niniejszego Regulaminu wykorzystano pojęcia i zasady ujęte w następujących aktach normatywnych:

* 1. Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (t. j. Dz. U. 2023r. poz. 537 z późn. zm.).
	2. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. 2023 poz.725 z późn. zm.).
	3. Ustawa z dnia 11 maja 2001 r. – Prawo o miarach (t. j. Dz. U. 2022 poz. 2063).
	4. Rozporządzenie Ministra Przedsiębiorczości i Technologii, z dnia 22 marca 2019r. w sprawie prawnej kontroli metrologicznej przyrządów pomiarowych (Dz. U. 2019, poz. 759 z późn. zm).
	5. Ustawa z dnia 13 września 1996 r o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1469 z poźn. zm.).
	6. Umowa o zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków zawarta z dostawcą.
1. **Postanowienia ogólne**
	1. Regulamin ma zastosowanie w rozliczeniach z użytkownikami lokali w nieruchomościach zarządzanych przez Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Piotrkowie Trybunalskim.
	2. Regulamin określa:
		1. Ogólne i szczegółowe zasady rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków z użytkownikami lokali.
		2. Sposób ustalania opłat.
		3. Warunki stosowania wodomierzy lokalowych i dokonywania odczytów.
	3. Znaczenie określeń przyjętych w regulaminie:
		1. **TBS Sp. z o.o.** – Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Piotrkowie Trybunalskim Al. 3 Maja 31, zwany Zarządcą nieruchomości,
		2. **użytkownik lokalu (osoba korzystająca z lokalu)** - osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu lub osoba korzystająca z lokalu o nieuregulowanym stanie prawnym,
		3. **woda** - oznacza zimną wodę i kanalizację,
		4. **przyłącze wodociągowe** – odcinek przewodu łączącego sieć wodociągową z wewnętrzną instalacją wodociągową w nieruchomości odbiorcy wody wraz z zaworem za wodomierzem głównym,
		5. **wodomierz główny** - przyrząd pomiarowy mierzący ilość pobranej wody, zainstalowany na każdym przyłączu wodociągowym w budynku przez dostawcę wody,
		6. **wodomierz indywidualny (lokalowy)** - zwany w dalszej części regulaminu wodomierzem - przyrząd pomiarowy mierzący ilość zużytej wody, zainstalowany w lokalu użytkownika, w tym również wodomierz wyposażony w moduł do odczytu radiowego,
		7. **lokal opomiarowany** - lokal mieszkalny, użytkowy lub inne pomieszczenie, w którym zamontowane są wodomierze rejestrujące zużycie wody zimnej i podgrzanej w lokalu,
		8. **lokal nieopomiarowany** - lokal mieszkalny, użytkowy, inne pomieszczenie, w którym nie zamontowano urządzeń pomiarowych rejestrujących zużycie wody wszystkich punktów czerpalnych istniejących w lokalu.
		9. **prognoza** (przedpłata) na poczet wynikowego rozliczenia, tzn. opłaty bieżące, które winny być uiszczane przez poszczególnych użytkowników lokali,
		10. **taryfa** - zestawienie ogłoszonych publicznie cen i stawek opłat za zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzanie ścieków oraz warunki ich zastosowania,
		11. **pozostałe punkty poboru** – pralnie, wc ogólne, zdroje, odbiorcy zewnętrzni, węzły i inne tj. osoby trzecie korzystające z punktów poboru wody zaopatrywanych z przyłącza wody danej nieruchomości,
		12. **okres rozliczeniowy** – okres czasowy w ramach którego określane są wysokości prognoz i dokonywane są rozliczenia wynikowe kosztów (tj. od 01stycznia do 30 czerwca i od 01 lipca do 31 grudnia danego roku),
		13. **wynikowe rozliczenie kosztów** – rozliczenie kosztów po zamknięciu okresu rozliczeniowego z użytkownikami lokali, polegające na porównaniu wynikowych kosztów i prognoz na poczet tych kosztów w okresie rozliczeniowym.
2. **Ogólne zasady rozliczania**
	1. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków dla nieruchomości wynikają z faktur obciążeniowych dostawcy wody na podstawie ilości dostarczonej wody i taryf określających ceny i stawki opłat.
	2. Ilość wody dostarczonej do nieruchomości ustalana jest na podstawie odczytu wskazań wodomierzy głównych zainstalowanych na przyłączach.
	3. Suma obciążeń za wodę i ścieki nie może być wyższa od kosztów ponoszonych przez właściciela lub zarządcę na rzecz przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego.
	4. Jednostką rozliczeniową zużycia wody jest 1m3.
	5. W lokalach wyposażonych w instalację ściekową, zgodnie z zasadą przyjętą przez dostawców wody, ilość odprowadzonych ścieków równa jest ilości dostarczonej wody.
	6. Na poczet kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków użytkownicy lokali winni wnosić miesięczne prognozy wg zasad określonych niniejszym regulaminem i w terminach opłat czynszowych.
	7. Rozliczanie naliczonych prognoz następuje na koniec okresu rozliczeniowego nie później niż na dzień:
		1. 30 czerwca,
		2. 31 grudnia,
		3. dodatkowo odbywać się może w innym uzasadnionym terminie, np. zmianie zarządcy nieruchomości.
	8. Podstawą do rozliczenia poboru wody i odprowadzania ścieków wg wskazań wodomierza lokalowego w przypadku montażu lub wymiany jest podpisanie przez użytkownika lokalu protokołu odbioru wodomierza. W przypadku zaplombowania wodomierza w terminie innym niż do 5-go dnia miesiąca, rozliczenie wg wskazań wodomierza lokalowego nastąpi od 1-go dnia miesiąca następnego, z uwzględnieniem wskazań wodomierza, jako stanu początkowego.
	9. Rozliczenie finansowe polega na zbilansowaniu naliczonych prognoz z poniesionymi kosztami za dostarczoną wodę i odprowadzone ścieki. O wyniku rozliczenia użytkownicy lokali będą powiadomieni pisemnie bądź mailowo.
	10. Nadpłata lub niedopłata wynikająca z rozliczenia kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków **w nieruchomości nie w pełni opomiarowanej** rozliczana będzie według następujących zasad:
		1. **nadpłata** zaksięgowana i zaliczona zostanie na poczet zaległych lub bieżących opłat niezależnych od właściciela,
		2. **niedopłata** zostanie zaksięgowana na konto opłat niezależnych od właściciela i należy ją uregulować w terminie 1 m-ca od daty wystawienia dokumentu rozliczenia.
	11. Nadpłata lub niedopłata wynikająca z rozliczenia kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków **w nieruchomości w pełni opomiarowanej** rozliczana będzie według następujących zasad:
		1. **nadpłata** zaksięgowana i zaliczona zostanie na poczet zaległych lub bieżących opłat za wodę,
		2. **niedopłata** zostanie zaksięgowana na konto wody i należy ją uregulować w terminie 1 m-ca od daty wystawienia dokumentu rozliczenia.
	12. Wszelkie reklamacje dotyczące rozliczenia należy zgłaszać w terminie 1 miesiąca od daty wystawienia dokumentu rozliczenia. Reklamacje zgłoszone po tym terminie nie będą uwzględniane.
3. **Ustalanie wysokości prognoz**

Na poczet kosztów dostawy wody i odprowadzanych ścieków użytkownicy lokali płacą miesięczne prognozy według poniższych zasad:

* 1. W lokalach opomiarowanych wysokość prognoz na dany lokal wynika ze średniego zużycia wody w poprzednim okresie rozliczeniowym oraz ceny jednostkowej wody i kanalizacji zgodnie z taryfą.
	2. W lokalach nieopomiarowanych wysokość opłat wynika z ceny jednostkowej wody i kanalizacji, ilości osób zamieszkałych / zatrudnionych w danym lokalu oraz przyjętej normy miesięcznego zużycia dla budynku zgodnie z zasadą:
		1. w nieruchomości z centralną ciepłą wodą z sieci miejskiej – 7m3 / osobę/miesiąc,
		2. w nieruchomości z centralnym ogrzewaniem bez centralnie podgrzewanej wody ciepłej z sieci miejskiej 6m3 /osobę/miesiąc,
		3. w pozostałych nieruchomościach 4,5m3 /osobę/miesiąc,
		4. w lokalach użytkowych nie wyposażonych w instalację wodociągową, gdzie użytkownicy lokali korzystają z wody poza lokalem (np. kran na korytarzu) wysokość opłat wynika z ceny jednostkowej wody i kanalizacji, ilości osób zatrudnionych oraz przyjętej normy 1m3 /osobę/miesiąc.

Zarządca Nieruchomości ma prawo zastosowania innych, niż wyżej wymienione, norm miesięcznego zużycia.

* 1. Za dostawę wody i odprowadzanie ścieków w pomieszczeniach **wc ogólnych opomiarowanych**, obciążani są użytkownicy tego lokalu, którzy korzystają z pomieszczenia wc ogólnego.
	2. Za dostawę wody i odprowadzanie ścieków w pomieszczeniach **wc ogólnych**, **w których brak opomiarowania**, obciążani są użytkownicy tych pomieszczeń. Użytkownicy posiadający wodomierz lokalowy obciążani są dodatkowo prognozą w wysokości 1,5m3/osobę/miesiąc, natomiast użytkownicy nie posiadający wodomierza w lokalu obciążani są łącznie (za wodę i ścieki w lokalu i wc ogólnym) prognozą w wysokości 4,5m3/osobę/miesiąc.
	3. W przypadku lokali nieopomiarowanych, gdzie wysokość opłat za zużycie wody uzależniona jest od ilości osób zamieszkałych ustala się obowiązek niezwłocznego zgłaszania do administracji ilości osób w zajmowanym lokalu.
		1. Podstawą do zmniejszenia opłat jest i udokumentowanie nieobecności osób zamieszkałych w danym lokalu, jeżeli okres ich nieobecności trwa nieprzerwalnie dłużej niż dwa miesiące, np. służba wojskowa, pobyt w internacie czy domach studenckich młodzieży uczącej się, pobyt w zakładzie karnym czy na leczeniu zamkniętym itp.
		2. Brak zgłoszenia zmniejszenia ilości osób korzystających z lokalu nie daje podstaw do domagania się zwrotu nadpłaconych opłat i korekty naliczeń wstecz.
		3. Niezgłoszenie zwiększenia ilości osób korzystających z lokalu przez okres dłuższy niż dwa miesiące powoduje wsteczne obciążenie należną kwotą zgodnie z pkt.2. Kwota dodatkowego obciążenia pomniejszy koszty nieruchomości w bieżącym lub kolejnym okresie rozliczeniowym.
		4. Zmiany ilości osób mające wpływ na wysokość opłat należy zgłosić do administracji bądź Zarządcy budynku zgodnie z Ustawą o utrzymaniu czystości i porządku w gminie.
1. **Warunki stosowania wodomierzy i dokonywania odczytów**
	1. Dla potrzeb rozliczania mogą być instalowane wyłącznie wodomierze spełniające wymogi określone w Zarządzeniu nr 102 Prezesa Głównego Urzędu Miar i Probiernictwa z dnia 28 sierpnia 1995 r. i posiadające aktualną cechę legalizacyjną.
	2. Użytkownik lokalu jest odpowiedzialny za wodomierze lokalowe znajdujące się w jego lokalu.

Do jego obowiązków należy:

* + 1. Uzyskanie warunków technicznych montażu wodomierzy w przypadku wykonania prac we własnym zakresie a następnie po zamontowaniu wodomierzy zgłoszenie do Administracji celem założenia plomby.
		2. Zgłoszenie do Administracji faktu niesprawności któregokolwiek z wodomierzy.
		3. Zachowanie w stanie nienaruszonym plomb oraz nakładek radiowych nałożonych przez producenta urządzenia oraz Administrację.
		4. Zabezpieczenie przed zniszczeniem i uszkodzeniem wodomierzy.
		5. Zapewnienie upoważnionym pracownikom administracji dostępu do wodomierzy oraz możliwości wykonania prac związanych z ich prawidłową eksploatacją (miejsce wbudowania wodomierza powinno być łatwo dostępne dla montażu i demontażu, obsługi, konserwacji oraz odczytu jego wskazań, wymiary wnęki montażowej nie powinny być mniejsze niż 25/30cm).
	1. Zgłoszenie przez użytkownika lokalu niesprawności wodomierza, bądź nakładki radiowej bez winy użytkownika powoduje rozliczenie zużycia wody w danym lokalu wg średniego zużycia z poprzedniego okresu rozliczeniowego.
	2. Zarządca nieruchomości zastrzega sobie prawo do okresowej kontroli sprawności działania wodomierzy i przestrzegania warunków określonych niniejszym regulaminem.
	3. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia plomb, nakładek do odczytu radiowego lub innych celowych działań mających wpływ na wskazania wodomierza, użytkownik lokalu pokryje koszty niezbędnych napraw oraz zostanie dodatkowo obciążony stosownie do decyzji Zarządu Spółki.
	4. Wodomierze indywidualne zamontowane w poszczególnych lokalach odczytuje się na następujących zasadach:
		1. Odczytów wodomierzy indywidualnych dokonuje się w terminach określonych w **§**3 ust.7.
		2. O terminie odczytów użytkownicy lokali będą poinformowani przez wywieszenie ogłoszeń na klatkach schodowych na 3 dni przed planowanym odczytem.
		3. Odczytów dokonują upoważnienie pracownicy administracji. Każdy odczyt musi być potwierdzony pisemnie przez użytkownika lokalu.

Odczyty wodomierzy wyposażonych w moduł radiowy są dokonywane drogą radiową bez konieczności wchodzenia do lokalu.

* + 1. Jeżeli wskutek nieobecności użytkownika w lokalu odczyt wodomierza nie będzie możliwy, użytkownik lokalu ma obowiązek sam dokonać odczytu stanu wodomierza i informację taką przekazać:
		- pisemnie,
		- drogą elektroniczną,
		- telefonicznie.

Informacja przesłana drogą elektroniczną lub pisemnie powinna zawierać: nazwisko, adres, nr wodomierza, stan wodomierza, czytelne zdjęcie wodomierza, podpis użytkownika lokalu.

* + 1. W przypadku niemożności dokonania odczytu zgodnie z warunkami jw. do rozliczeń przyjmuje się średnią wielkość zużycia z okresu, dla którego znane są ostatnie początkowe i końcowe wielkości odczytów. Przyjęte wielkości nie będą podlegały korekcie.
		2. Odczytów dokonuje się z dokładnością do 1m3.
	1. Każdy użytkownik, w przypadku wątpliwości co do prawidłowego pomiaru zużycia wody, ma obowiązek niezwłocznie zgłosić ten fakt do Zarządcy nieruchomości, celem dokonania kontroli i weryfikacji przez upoważnionego przez Zarządcę pracownika. W przypadku stwierdzenia, że wodomierz był sprawny technicznie, użytkownik ponosi koszty ekspertyzy, legalizacji i oplombowania wodomierza.
	2. W przypadku zmiany użytkownika lokalu opomiarowanego, Zarządca nieruchomości dokonuje indywidualnego rozliczenia zużycia wody na dzień i według stanu wodomierza podanego przez dotychczasowego użytkownika lokalu.
	3. W przypadku zmiany użytkownika lokalu nieopomiarowanego(na podstawie regulacji tytułu prawnego do lokalu) nowy użytkownik przejmuje wszelkie korzyści i ciężary z tytułu użytkowania lokalu, w tym zużycia wody i odprowadzenia ścieków, od pierwszego dnia przejęcia lokalu.
	4. Użytkownik ma obowiązek kontrolowania prawidłowej pracy urządzenia pomiarowego – wodomierza, zwłaszcza w okresach rozliczeniowych, gdzie jest wykazany odczyt zużycia wody.
1. **Wynikowe rozliczenie kosztów**
	1. Wynikowe rozliczenie kosztów dokonywane jest na podstawie faktur obciążeniowych dostawcy wody zgodnie ze wskazaniami wodomierzy głównych na przyłączach, pomniejszone o następujące koszty:
		1. koszt wody zużytej na cele porządkowe;
		2. koszty wody zużytej na roboty budowlane, wynikający z umów remontowych;
		3. koszt wody wynikający z awarii wewnętrznej instalacji wodno-kanalizacyjnej budynku, z wyłączeniem awarii na instalacji lokalowej.
	2. Dla nieruchomości, gdzie żaden lokal nie posiada wodomierza lokalowego ilość zużytej wody ustala się wg wskazań wodomierza głównego oraz ilości osób zamieszkałych w poszczególnych lokalach.
	3. Dla budynków , gdzie wszystkie lokale zostały wyposażone w wodomierze lokalowe rozliczenie odbywa się w dwóch etapach:
		* Pierwszy etap to rozliczenie prognoz wg wskazań wodomierzy lokalowych.
		* Drugi etap to rozliczenie różnicy pomiędzy wskazaniami wodomierza głównego a sumą wskazań wodomierzy lokalowych. Różnica zostaje rozliczona proporcjonalnie do wskazań wodomierzy indywidualnych. Jeżeli różnica jest mniejsza niż do 5% wskazania wodomierza głównego (w zależności od ilości lokali znajdujących się w budynku), to podlega ona rozliczeniu w następnym okresie rozliczeniowym.
	4. W nieruchomościach, w których część lokali wyposażona jest w wodomierz, rozliczenie odbywa się w dwóch etapach:
		* Pierwszy etap to rozliczenie prognoz wg wskazań wodomierzy lokalowych.
		* Drugi etap to rozliczenie różnicy pomiędzy wskazaniami wodomierza głównego a sumą wskazań wodomierzy lokalowych i zastosowanymi normami w przypadku lokali nieopomiarowanych.
		1. Jeżeli suma wskazań wodomierzy lokalowych i zużycia według normy na osobę **jest mniejsza** od wskazań wodomierza głównego – różnica zostaje rozliczona proporcjonalnie do wskazania wodomierza lokalowego i normy zużycia na osobę.
		2. Jeżeli suma wskazań wodomierzy lokalowych i zużycia według normy na osobę **jest większa** od wskazań wodomierza głównego – zużycie dla lokalu opomiarowanego jest równe wskazaniom wodomierza lokalowego, a różnica pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego i sumą wskazań wodomierzy lokalowych jest dzielona na ilość osób zamieszkałych w lokalach nieopomiarowanych.
	5. W przypadku podjęcia uchwały przez właścicieli we Wspólnocie Mieszkaniowej niebilansujące się różnice w dostawie wody do budynku pomiędzy odczytem wodomierza głównego, a sumą odczytów wodomierzy lokalowych rozliczane będą w sposób określony w uchwale.
	6. Wynikowe rozliczenie kosztów następuje po okresie rozliczeniowym prognoz wg wskazań wodomierzy lokalowych.
	7. Zarządca nieruchomości zastrzega sobie możliwość wstrzymania rozliczenia do chwili wyjaśnienia przyczyny powstania różnic, o których mowa w przypadku gdy jej wartość przekracza 15% całkowitego zużycia wody i odprowadzenia ścieków w nieruchomości.
2. **Postanowienia końcowe**

Regulamin rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków wchodzi w życie z dniem 01.01.2024r.