

**Zasady rozliczania wody i odprowadzenia ścieków oraz warunki montażu i eksploatacji
wodomierzy indywidualnych
dla użytkowników lokali mieszkalnych i lokali użytkowych w budynkach zarządzanych przez
Zakład Gospodarki Mieszkaniowej TBS Sp. z o.o. w Częstochowie**

I. Podstawy prawne.

1. Art. 9 ust. 5 i 6 z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatora, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.
2. Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 roku o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz. U. 72 poz. 747).
3. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 roku w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody (Dz. U. Nr 8 poz. 70).
4. Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 7 stycznia 2008 r. w sprawie prawnej kontroli metrologicznej przyrządów (Dz. U nr 5 poz. 29 – z póź.zm.)

II. Postanowienia wstępne.

1. Celem niniejszych zasad jest ustalenie jednolitej metodyki przy dokonywaniu przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej TBS Sp. z o.o. w Częstochowie rozliczeń opłat wnoszonych przez użytkowników lokali z tytułu dostarczonej zimnej wody i odprowadzonych ścieków oraz wody zimnej na cele wody ciepłej, dla budynków zarządzanych przez Spółkę.
2. Niniejsze zasady dotyczą również najemców lokali stanowiących własność Gminy Miasta Częstochowa, znajdujących się w budynkach nie zarządzanych przez Spółkę.
3. Użyte w zasadach określenia oznaczają:
 - a) **wodomierz główny** – przyrząd pomiarowy mierzący ilość dostarczonej wody, zainstalowany na każdym przyłączy wodociągowym
 - b) **wodomierz indywidualny** – przyrząd pomiarowy umożliwiający ustalenie ilości pobranej wody w lokalu mieszkalnym lub użytkowym. W przypadku, gdy lokal wyposażony jest w dwa lub więcej wodomierze podstawą ustalenia wskazania będzie suma odczytów wszystkich wodomierzy
 - c) **wskazanie wodomierza głównego** - różnica pomiędzy odczytem stanu wodomierza głównego na koniec poprzedniego okresu rozliczeniowego, a odczytem na koniec rozpatrywanego okresu rozliczeniowego
 - d) **wskazanie wodomierza indywidualnego** – różnica pomiędzy odczytem stanu wodomierza indywidualnego na koniec poprzedniego okresu rozliczeniowego, a odczytem na koniec rozpatrywanego okresu rozliczeniowego
 - e) **szacunkowe zużycie** – zużycie określone na podstawie faktycznego zużycia z okresów poprzednich
 - f) **dostawca** – Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Okręgu Częstochowskiego S.A.;
 - g) **odbiorca** – Zakład Gospodarki Mieszkaniowej TBS Sp. z o.o. w Częstochowie, zwany dalej Spółką;

- h) **Zarządca** – Zakład Gospodarki Mieszkaniowej TBS Sp. z o.o. w Częstochowie, a w budynkach nie zarządzanych przez Spółkę inny licencjonowany Zarządca lub Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej;
- i) **taryfa** – zestawienie ogłoszonych publicznie cen i stawek za zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzenie ścieków oraz warunki ich stosowania ustalone przez Związek Komunalny Gmin ds. Wodociągów i Kanalizacji w Częstochowie;
- j) **miesięczna zaliczka** - opłata za zużycie wody i odprowadzenie ścieków, do uiszczania której zobowiązany jest użytkownik lokalu, która podlega rozliczeniu na koniec okresu rozliczeniowego
- k) **korekta miesięcznej zaliczki** – czynność dokonywana przez odbiorcę w trakcie okresu rozliczeniowego, polegająca na zmianie ustalonej wielkości miesięcznej zaliczki skutkiem prowadzonego w sposób ciągły przez służby odbiorcy monitorowania wielkości zużycia wody przez użytkownika
- l) **użytkownik** – właściciel lokalu, najemca lub osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego, zobowiązany do uiszczania na rzecz odbiorcy miesięcznych zaliczek;
- m) **mieszkaniec** – każda osoba korzystająca z lokalu zajmowanego przez użytkownika;
- n) **okres rozliczeniowy** - okres czasu, po upływie którego odbiorca dokona rozliczenia wpłaconych przez użytkowników miesięcznych zaliczek.
Okres rozliczeniowy trwa 12 m-cy od 01.01 do 31.12. każdego roku;
- o) **prognozowane zużycie:**
 - przewidywane, na podstawie wskazania wodomierza indywidualnego w poprzednim okresie rozliczeniowym, średnie zużycie wody dla użytkownika na następny okres rozliczeniowy;

lub, gdy lokal nie jest wyposażony w wodomierz indywidualny:

 - przewidywane, na podstawie wskazania wodomierza głównego w poprzednim okresie rozliczeniowym, średnie zużycie wody dla mieszkańca na następny okres rozliczeniowy;

III. Koszty zużycia wody i odprowadzenia ścieków w budynku, obciążające Odbiorcę.

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 (odstępstwo od tej zasady jest możliwe w oparciu o indywidualne uzgodnienia dostawcy z odbiorcą).
3. Odczyty wodomierzy głównych dokonuje się z udziałem przedstawiciela dostawcy i odbiorcy.
4. Na podstawie dokonanych odczytów dostawca wystawia comiesięczne faktury, które określają koszt dostawy wody i odprowadzenia ścieków dla budynku.
5. Cena 1 m sześć. wody i ścieków jest zgodna z obowiązującą taryfą .

IV. Ogólne zasady rozliczenia opłat za dostarczoną zimną wodę i odprowadzone ścieki.

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

2. Kwotę miesięcznej zaliczki za dostarczanie wody i odprowadzanie ścieków ustala odbiorca na podstawie prognozowanego zużycia pomnożonego przez cenę 1 m sześć. wody i ścieków.
3. Kwotę miesięcznej zaliczki, za dostarczanie wody i odprowadzanie ścieków w budynkach, w których znajdują się lokale zróżnicowane pod względem wyposażenia w urządzenia sanitarne, ustala odbiorca przy zastosowaniu współczynnika korygującego przyjętego w oparciu o tabelę nr 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody (Dz. U. z 2002, nr 8 poz 70).
4. Odbiorca dokonuje corocznie, po zakończeniu okresu rozliczeniowego (w ramach jednostki rozliczeniowej, którą jest budynek), rozliczenia naliczonych zaliczek każdego użytkownika lokalu.
5. Rozliczenie budynku polega na:
 - a. porównaniu faktycznego zużycia wody, ustalonego w oparciu o wskazanie wodomierza głównego z prognozowanym zużyciem wody w okresie rozliczeniowym na budynku;
 - b. porównaniu kosztów zużytej wody i odprowadzonych ścieków w lokalach z naliczonymi zaliczkami w okresie rozliczeniowym.
6. Podstawą ustalenia zużycia wody w okresie rozliczeniowym dla użytkownika lokalu opomiarowanego jest wskazanie wodomierza indywidualnego.
7. W przypadku, gdy lokal nie jest wyposażony w wodomierz indywidualny wielkość zużycia wody w okresie rozliczeniowym ustala się wg wzoru:

$$Z_w = \frac{W_{wg} - \sum W_{wi}}{P_{zc}} \times n \times P_z$$

- Z_w – zużycie wody w lokalu w okresie rozliczeniowym
- W_{wg} – wskazanie wodomierza głównego
- $\sum W_{wi}$ – suma wskazań wodomierzy indywidualnych w budynku oraz zużycie lokali użytkowych
- P_{zc} – prognozowane zużycie wody przez wszystkich mieszkańców w budynku
- n – liczba mieszkańców w lokalu użytkownika
- P_z – prognozowane zużycie wody na mieszkańca w rozliczonym lokalu

8. Po zakończeniu okresu rozliczeniowego odbiorca dokonuje bilansu naliczonych wobec użytkownika miesięcznych zaliczek z kosztami poniesionymi na dostawę wody i odprowadzanie ścieków do lokalu użytkownika. Powstałą różnicę odbiorca rozlicza z użytkownikiem.

W przypadku nadwyżki lub niedoboru naliczonych zaliczek nad kosztami odbiorcy, odbiorca dokonuje korekty zaliczek naliczonych za okres rozliczeniowy.

Powstała w ten sposób kwota nadpłaty jest zaliczana na poczet przyszłych opłat, natomiast w przypadku powstania niedoboru użytkownik jest zobowiązany do dopłaty brakującej kwoty.

9. Wskazania urządzenia pomiarowego z brakiem ważności legalizacji nie będą stanowić podstawy do rozliczenia zużytej wody i odprowadzonych ścieków. W takim przypadku rozliczenie będzie dokonane tak, jak dla lokali nieopomiarowanych w budynku – wg wzoru :

$$Zw = \frac{Wwg - \Sigma Wwi}{N} \times n$$

- Zw – zużycie wody w lokalu w okresie rozliczeniowym
 - Wwg – wskazanie wodomierza głównego
 - ΣWwi – suma wskazań wodomierzy indywidualnych w budynku oraz zużycie lokali użytkowych
 - N – liczba mieszkańców w lokalach nie wyposażonych w wodomierze indywidualne
 - n – liczba mieszkańców w lokalu użytkownika
10. Po upływie okresu rozliczeniowego wynik całkowitego rozliczenia kosztów zużycia wody oraz ustalona wysokość zaliczki prognozowanej zostaną przekazane do wiadomości użytkowników do dnia 30 kwietnia każdego roku.
 11. Odbiorca zastrzega sobie prawo do dokonania w okresie rozliczeniowym korekty miesięcznej zaliczki o kwotę wynikającą dokonywanych okresowych i kontrolnych odczytów wodomierza indywidualnego. W przypadku, gdy lokal nie jest wyposażony w wodomierz indywidualny korekta dokonywana jest w oparciu o prowadzoną na bieżąco przez służby odbiorcy comiesięczną analizę kosztów.
Prawo to przysługuje na równi użytkownikowi w przypadku udokumentowania zasadności zmiany.
 12. O zmianie kwoty miesięcznej zaliczki odbiorca powiadamia użytkownika na piśmie w trybie przewidzianym w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatora mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2001 r., nr 71, poz. 733 - z późn. zm.).
 13. Każdorazowa zmiana ceny za dostarczanie wody lub odprowadzanie ścieków spowoduje konieczność przeprowadzenia odczytu stanu wodomierzy głównego i indywidualnego.
 14. W przypadku zmiany ceny i dokonania odczytu po terminie zmiany ceny, Użytkownik ma prawo samodzielnie zarejestrować stan wodomierza indywidualnego w dniu zmiany ceny i przekazać go do właściwego Oddziału Eksploatacji.
 15. W budynkach nie zarządzanych przez Spółkę, w których znajdują się lokale należące do mieszkaniowego zasobu Gminy Częstochowa, podstawą rozliczenia za korzystanie z zimnej wody i odprowadzanie ścieków są koszty wykazane przez Zarządcę.
Dla tych budynków termin rozliczenia uzależniony jest od dostarczenia danych przez Zarządcę.
 16. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego, rozliczenie nastąpi proporcjonalnie do czasu zamieszkiwania w lokalu na dzień przekazania lokalu.
 17. W przypadku pełnego opomiarowania budynku i wystąpienia różnic pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego, a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych w lokalach, rozliczenie kosztów na poszczególne lokale odbywać się będzie proporcjonalnie do zużycia wskazanego przez wodomierz/e zainstalowany/e w lokalu.
 18. W przypadkach, w których brak jest zamontowanych wodomierzy w 1-2 lokalach w budynku, dopuszcza się możliwość rozliczenia takiego budynku wg zasad, jak w przypadku pełnego opomiarowania budynku, przy czym dla lokali nieopomiarowanych zużycie wody zimnej i odprowadzonych ścieków zostanie przyjęte w wysokości prognozowanych naliczeń w okresie rozliczeniowym.
 19. W przypadku braku wodomierza głównego przyjęte zostaną przeciętne Normy zużycia wody, zawarte w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 roku w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody. Przeciętne normy zużycia wody na 1-go mieszkańca w lokalu mieszkalnym określa Tabela 1 cyt. Rozporządzenia i taki budynek nie podlega rozliczeniu.

20. Rozliczenie ilości wody zimnej zużytej na cele wody ciepłej będzie dokonywane w oparciu o zapisy ujęte w niniejszych zasadach.

Koszty podgrzewu wody zimnej na cele wody ciepłej, ustalone odrębnie dla poszczególnych budynków wyposażonych w instalacje ciepłej wody będą rozliczane proporcjonalnie do ilości wody zimnej zużytej na cele wody ciepłej.

21. Rozliczenie wody zimnej na cele wody ciepłej, o którym mowa w pkt. 20 niniejszych zasad nie dotyczy budynków, w odniesieniu do których Wspólnota Mieszkaniowa ustali odrębne zasady rozliczeń dla danej nieruchomości.

22. Dla budynków wyposażonych w hydrofornie – koszty bieżącej konserwacji oraz energii elektrycznej niezbędnej do obsługi pomp będą stanowiły koszt zaliczki na zarządzanie i eksploatację nieruchomości.

Koszty remontów hydroforni będą obciążały koszty funduszu remontowego nieruchomości, po uprzednim uzgodnieniu zakresu prac i kosztów z Zarządem Wspólnoty Mieszkaniowej lub podjęciu uchwały przez ogół właścicieli lokali danej nieruchomości.

V. Sposób dokonywania odczytu wodomierza indywidualnego.

1. Odczyty wodomierzy indywidualnych dokonywane będą dwa razy w roku : wg stanu na dzień 31 marca oraz 31 grudnia każdego roku.

W zależności od potrzeb Odbiorcy, wynikających w trakcie roku rozliczeniowego, dopuszcza się również konieczność odczytu wodomierzy indywidualnych w terminach innych niż określone.

O terminie odczytów użytkownicy będą poinformowani poprzez wywieszanie ogłoszeń na klatkach schodowych w budynku.

2. Odbiorca zastrzega sobie prawo do dokonania kontrolnych odczytów stanu wodomierza indywidualnego w lokalu. Z wnioskiem o dokonanie takiego odczytu może wystąpić również użytkownik.

Termin powyższego odczytu nie będzie podawany do publicznej wiadomości.

3. Odczytu dokonują upoważnieni pracownicy Spółki ZGM TBS.

4. Jeżeli, wskutek nieobecności użytkownika lub mieszkańca lokalu, odczyt wodomierzy indywidualnych nie będzie możliwy, pracownik dokonujący odczytu pozostawi informację z prośbą o przekazanie stanu licznika do właściwego Oddziału Eksploatacji.

5. W przypadku braku możliwości dokonania przynajmniej jednokrotnego odczytu stanu wodomierza indywidualnego odbiorca dokona rozliczenia, jak dla lokalu opomiarowanego, ustalając szacunkowe zużycie na podstawie zużycia faktycznego z okresów poprzednich.

VI. Warunki montażu i eksploatacji wodomierzy indywidualnych.

1. Montaż wodomierza indywidualnego w lokalu wymaga uzyskania przez użytkownika lokalu uprzedniej pisemnej zgody zarządcy.

2. Zarządca udziela zgody na montaż wodomierzy indywidualnych przy zachowaniu następujących warunków :

a) montaż wodomierza indywidualnego użytkownik wykonuje we własnym zakresie i na własny koszt zlecając wykonanie specjalistycznej firmie lub osobie z uprawnieniami

b) usunięcie uszkodzenia pionu wodnego oraz wszelkich ewentualnych szkód powstałych podczas montażu wodomierza obciąża użytkownika lokalu.

c) wodomierz powinien być mokrobieżny lub posiadać informację, że jest zabezpieczony przed działaniem pola magnetycznego

d) wodomierz powinien posiadać ważne świadectwo legalizacyjne

- e) wodomierz winien być zamontowany zgodnie z warunkami technicznymi wykonania i odbioru robót budowlano-montażowych.
 - f) umiejscowienie – lokalizacja wodomierza winna gwarantować ich ewentualną wymianę, założenie plomb i dokonywanie odczytów
 - g) po zainstalowaniu wodomierza należy wykonać mostek obejścia wodomierza zgodnie normą techniczną, potwierdzony wykonaniem pomiaru stwierdzającego ciągłość przewodu ochronnego, przez osobę uprawnioną do wykonania pomiarów
 - h) połączenie takie nie jest wymagane przy zastosowaniu wodomierzy z jednopunktowym przyłączeniem oraz jeżeli instalacja wodociągowa wykonana jest z rur PCV.
3. Fakt zakończenia prac związanych z montażem wodomierza użytkownik jest zobowiązany zgłosić w Oddziale Eksploatacji w celu przeprowadzenia odbioru w ostatnich 2-ch dniach miesiąca
 4. Oddział Eksploatacji dokona sprawdzenia wymaganych warunków technicznych montażu oraz zabezpieczy wodomierz plombami z jednoczesnym spisaniem protokołu odbioru zawierającego numery fabryczne oraz wskazania wodomierza.
 5. Spisanie protokołu, o którym mowa w pkt. 4 niniejszego działu jest podstawą do rozpoczęcia rozliczania zużycia wody wg wskazań wodomierza oraz spisania umowy o rozliczanie opłat wnoszonych za dostarczoną wodę i odprowadzone ścieki
 6. Użytkownik odpowiada za stan techniczny zamontowanego wodomierza oraz jego prawidłową eksploatację.
 7. W okresie użytkowania wodomierze podlegają legalizacji.
 8. Legalizacja wodomierza należy do obowiązków właściciela urządzenia pomiarowego
 9. Okresy legalizacji wodomierzy wynikają z Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 7 stycznia 2008 r. w sprawie prawnej kontroli metrologicznej przyrządów pomiarowych (Dz. U. Nr 5 poz. 29 – z póź. zm) – **okres ważności legalizacji liczony w latach liczy się od dnia 1-go stycznia następującego po roku, w którym legalizacja została dokonana.**
 10. Nie później, niż w ostatnim miesiącu ważności świadectwa legalizacji wodomierza użytkownik jest zobowiązany we własnym i na swój koszt dokonać ponownej legalizacji. Wodomierz powinien być sprawdzony przez podmiot upoważniony do wykonania legalizacji.
 11. Przed demontażem wodomierza do legalizacji użytkownik jest zobowiązany zgłosić ten fakt do Oddziału Eksploatacji w celu spisania wskazań wodomierza oraz ponownego zaplombowania po zamontowaniu sprawdzonego lub też nowego wodomierza.

VII. Postanowienia końcowe.

1. Wprowadzenie zasad rozliczeń za dostarczoną zimną wodę i odprowadzenie ścieków oraz warunków montażu i eksploatacji wodomierzy wymaga pisemnego zawiadomienia zarówno najemców jak i właścicieli lokali.
2. Pisemne zawiadomienie o wprowadzeniu zasad rozliczeń za dostarczoną zimną wodę i odprowadzenie ścieków oraz warunków montażu i eksploatacji wodomierzy w nastąpi poprzez:
 - a) podanie do wiadomości mieszkańców przez wywieszenie informacji na tablicach ogłoszeń w siedzibie Spółki i poszczególnych Oddziałów Eksploatacji
3. Treść zasad rozliczeń zostanie udostępniona do wglądu wszystkim zainteresowanym w siedzibie Spółki i Oddziałach Eksploatacji oraz na stronie internetowej Spółki
4. Niniejsze zasady obowiązują od dnia 01 stycznia 2014 r. (Uchwała Zarządu Spółki nr 89 z dnia 30 grudnia 2013 r..)
5. Z dniem wejście w życie niniejszych zasad tracą moc zasady określone Uchwałą Zarządu Spółki nr 89/2003 z dnia 28.08.2003 r. oraz Uchwałą Zarządu Spółki Nr 55/2011 z dnia 18.08.2011 r.).

CZŁONK ZARZĄDU
DZIAŁU
DS. WSPRACI I OTNIE SZY WODOWYCH

mgr Sebastian Romprufek

6

PREZES ZARZĄDU
DYREKTOR NACZELNY

mgr Paweł Konieczny