

Zarządzenie Nr 20/2020
Zarządu Administracji Domów Miejskich „ADM” Sp. z o.o. w Bydgoszczy
z dnia 31 lipca 2020.

w sprawie: zmiany „Regulaminu określającego zasady rozliczeń kosztów za dostawę zimnej wody i odprowadzanie ścieków w budynkach będących w zarządzie "ADM" Sp. z o.o. w Bydgoszczy "

Zarząd Spółki zarządza, co następuje:

§ 1.

Zmienia się „Regulamin określający zasady rozliczeń kosztów za dostawę zimnej wody i odprowadzanie ścieków w budynkach będących w zarządzie "ADM" Sp. z o.o. w Bydgoszczy".

§ 2.

Kierowników jednostek organizacyjnych zobowiązuje się do zapoznania pracowników z treścią ww. Regulaminu, stanowiącego załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 3.

Nadzór nad prawidłowym stosowaniem postanowień ww. Regulaminu powierza się Kierownikowi Działu Eksploatacji oraz Głównej Księgowej.

§ 4.

1. Traci moc Zarządzenie Nr 137/2018 Zarządu Administracji Domów Miejskich „ADM” Sp. z o.o. w Bydgoszczy z dnia 10.12.2018r.
2. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podjęcia.

WICEPREZES ZARZĄDU
Roman Dembek
PREZES ZARZĄDU
Cezary Domachowski

Kierownik Działu Eksploatacji
Beata Slinko

sprawdzono pod względem formalnym
Marcin Mar
radca prawny

**ADMINISTRACJA DOMÓW MIEJSKICH „ADM” SPÓŁKA Z O.O.
W BYDGOSZCZY**

REGULAMIN

**OKREŚLAJĄCY ZASADY ROZLICZEŃ KOSZTÓW ZA DOSTAWĘ ZIMNEJ WODY
I ODPROWADZANIE ŚCIEKÓW
W BUDYNKACH BĘDĄCYCH W ZARZĄDZIE ADM SP. Z O.O.**

SPIS TREŚCI

1. Wstęp
2. Podstawy opracowania
3. Cel regulaminu
4. Przedmiot regulaminu
5. Zakres stosowania regulaminu
6. Kogo obowiązuje regulamin
7. Prowadzenie ewidencji
8. Koszty wynikające z dostawy wody i odbioru ścieków do lokali na cele bytowe oraz do części wspólnych nieruchomości
9. Źródła przychodów na pokrycie kosztów
10. Zasady ustalania opłat zaliczkowych
11. Zasady rozliczania całkowitych kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków
12. Terminy
13. Zalecenia dla administratorów i osób rozliczających
14. Warunki instalacji urządzeń pomiarowych i ich legalizacja
15. Postanowienia końcowe



1. Wstęp

Z uwagi na złożoność zagadnień związanych z zasadami rozliczania kosztów **dostarczanej** zimnej wody i odprowadzania ścieków z gospodarstw domowych, lokali użytkowych, ogródków przydomowych, części wspólnych nieruchomości i brakiem kompleksowych unormowań ustawowych, zachodzi konieczność wprowadzenia jednolitego, opartego na obowiązujących przepisach i zasadach, określonego przez zarządzającego systemu regulującego zasady rozliczeń.

2. Podstawy opracowania

Podstawą opracowania regulaminu jest :

- Ustawa z dnia 07 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (jedn.tekst Dz. U. z 2017r. poz 328 z późn.zm
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody (Dz. U. nr 8, poz. 70),
- Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016r., poz. 1610z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2015 r., poz.1892 z późn. zm),
- Ustawa z dnia 11 maja 2001 r. Prawo o miarach (Dz. U. z 2001 nr 63, poz. 636 z późn. zm.) **oraz akty wykonawcze do niej**
- Ustawa z dnia 23 listopada 2002 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2004r., Nr 243, poz. 2441 ze zm.),

- ROZPORZĄDZENIE MINISTRA PRZEDSIĘBIORCZOŚCI I TECHNOLOGII z dnia 22 marca 2019 r. w sprawie prawnej kontroli metrologicznej przyrządów pomiarowych (Dz.U.2019.759)

3. Cel regulaminu

Niniejszy regulamin ma na celu określenie zasad rozliczania kosztów z tytułu zużycia wody i odprowadzania ścieków w budynkach , zarządzanych przez Administrację Domów Miejskich „ADM” Sp. z o.o. w Bydgoszczy w zakresie:

- ewidencji zużycia
- analizy zużycia
- zasad kalkulacji stawek opłat zmiennych dla lokali nieopomiarowanych,
- zasad kalkulacji stawek opłat stałych dla odbiorców w zakresie dostawy wody i odbioru ścieków
- zasad rozliczeń kosztów,
- zasad obciążeń w przypadkach niewłaściwego eksploataowania urządzeń lub nielegalnego poboru wody.

4. Przedmiot regulaminu

Regulamin obejmuje rozliczanie kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków i przychodów z tego tytułu w budynkach *zarządzanych* przez Administrację Domów Miejskich „ADM” Sp. z o.o. wyposażonych:

- w wodomierz główny i wodomierze indywidualne (pełne opomiarowanie),
- w wodomierz główny i część lokali wyposażona w wodomierze indywidualne,
- w wodomierz główny, brak wodomierzy indywidualnych,
- budynki nie wyposażone w wodomierz główny, wyposażone w podliczniki lub bez opomiarowania na instalacjach wewnętrznych, dla których dostawa wody odbywa się poprzez przyłącza innych budynków, za ich wodomierzami głównymi

5. Zakres stosowania regulaminu

Regulamin obejmuje rozliczanie kosztów za dostawę zimnej wody dla celów gospodarstwa domowego, dostawę zimnej wody do lokali użytkowych, dostawę zimnej wody do podgrzania oraz odprowadzanie ścieków do kanalizacji miejskiej lub kanalizacji lokalnej liczonych na podstawie wskazań wodomierza głównego, stanowiącego granicę stron „odbiorcy” i „dostawcy”, niezależnie czy nieruchomość ma zawartą umowę z dostawcą czy pośrednio woda dostarczona jest poprzez przyłącze z innego budynku



6. Kogo obowiązuje regulamin

Regulamin obowiązuje:

- Osoby odpowiedzialne za rozliczenie kosztów zakupu wody oraz kosztów odprowadzania ścieków do kanalizacji ,
- Administratorów
- Inspektorów nadzoru i inspektorów technicznych , odpowiedzialnych za eksploatację i remonty instalacji wodociągowo-kanalizacyjnej i urządzeń odbiorczych,
- Kierowników Rejonów, ich zastępców oraz kierowników Działów odpowiedzialnych za całkowite rozliczanie zużycia wody i odprowadzenia ścieków w nieruchomościach zarządzanych przez „ADM” Sp. z o.o.
- Użytkowników nieruchomości zarządzanych przez ADM

7. Prowadzenie ewidencji

- nieruchomości podlegających rozliczeniu -(zakres węzłów rozliczeniowych)
- zużycia wody oraz odprowadzania ścieków wg wskazań wodomierza głównego - (zakładka "liczniki" na węźle fakturowym)
- głównych punktów pomiarowych (wodomierzy głównych) oraz rodzaju taryf (kod taryfowy) w poszczególnych nieruchomościach - (zakładka "liczniki" na węźle fakturowym)
- zużycia wody oraz odprowadzania ścieków wg wskazań wodomierzy indywidualnych (lokalowych) - (zakładka "liczniki" na zasobie)
- terminów legalizacji wodomierzy
- wysokości norm na/osobę w lokalach nieopomiarowanych - (zakładka "ograniczenia" na węźle rozliczeniowym)
- lokali korzystających z ujęć wody poza lokalem
- ilości ubytku wody powstałego w wyniku awarii

Prowadzona ewidencja winna zapewnić pełną informację o:

- ilości zużytej wody i odprowadzanych ścieków,
- ilości lokali opomiarowanych,
- ilości lokali nieopomiarowanych,
- wysokości norm na/osobę w lokalach nieopomiarowanych,
- wysokości różnicy bilansowej i określenia wielkości dociążeń lub zwrotów,
- przyczynach braku bilansowania się zużyć wody,
- określenie wysokości strat i wielkości awarii pomocnych przy przygotowaniu rocznych planów Spółki lub planów dla budynków Wspólnot Mieszkaniowych zarządzanych przez Spółkę.
- ilości głównych punktów pomiarowych oraz rodzaju taryf w poszczególnych nieruchomościach

Odpowiedzialni :

1. Ewidencję prowadzą pracownicy odpowiedzialni za rozliczenie kosztów dostawy wody do nieruchomości i odprowadzania ścieków na podstawie informacji przekazywanych przez pracowników Rejonu oraz obciążeń wystawianych przez Dostawców i Odbiorców.

Osoby odpowiedzialne za prawidłowość rozliczeń zobowiązane są do przeprowadzania comiesięcznej analizy zużycia wody w stosunku do ubiegłych okresów.

2. W przypadkach zauważalnych zmian (ponadnormatywne zużycie w stosunku do zużycia ubiegłych okresów) osoba odpowiedzialna za rozliczenie zgłasza fakt Kierownikowi Rejonu, który w porozumieniu z Kierownikiem Działu Remontów i Inwestycji powołuje zespół składający się z administratora, inspektora technicznego i inspektora nadzoru oraz powiadamia Dział Eksploatacji. Zadaniem zespołu jest ustalenie przyczyn wzrostu lub spadku zużyć. Z postępowania przeprowadza się protokół, który wraz z zaleceniami jest podstawą do podjęcia czynności przez właściwe służby.

Przyjmuje się, że najczęściej występującymi przyczynami odchylenia w zużyciu są:

- awarie,
- nielegalny pobór,
- nieprawidłowość działania urządzeń,
- niesprawność instalacji,
- niesprawność urządzeń.

3. W przypadku nie ustalenia przez Zespół, o którym mowa w punkcie 2 powodów zwiększonego lub zmniejszonego zużycia, przy prawidłowej pracy głównego wodomierza, Kierownik Rejonu zobowiązany jest wystąpić do Działu Remontów i Inwestycji o zlecenie ekspertyzy.



Uwaga:

Dla celów analitycznych oraz wyliczeń zużyć w okresach pomiędzy odczytami wodomierzy na podstawie opracowania Międzynarodowej Organizacji Zdrowia przyjąć :

- średnie normatywne zużycie wody przy prawidłowo działających urządzeniach wodno-kanalizacyjnych w wysokości od 110 l/os./dobę do 130 l/os./dobę dla budynków w pełni wyposażonych (łazienka, wc, kuchnia)
- minimalne zużycie wody w wysokości – 80 l/os./dobę

Powyższe wielkości będą podstawą rozliczeń zużyć w między okresach, a w szczególności podstawą przeprowadzenia wrywkowej kontroli w budynkach polegającej na sprawdzeniu:

- prawidłowości pracy urządzeń odbiorczych
- stwierdzenie miejsca i wielkości przecieków

W przypadku dużego zużycia w budynku, w celu wykluczenia błędu odczytu wodomierza głównego wskazane jest zamontowanie dodatkowego wodomierza jako podlicznika.

8. Koszty wynikające z dostawy wody i odbioru ścieków do lokali na cele bytowe oraz do części wspólnych nieruchomości.

8.1. Koszt całkowity (Kc)

Koszt całkowity (Kc) to suma kosztów za dostawę zimnej wody i odprowadzanie ścieków wynikająca z faktur wystawionych przez MWiK Sp. z o.o. , innych Dostawców lub Odbiorców na nieruchomość (budynek, budynki, klatki/ę), określonych na podstawie odczytów wodomierza(y) głównego/ych lub wielkości zużyć przyjętych do rozliczeń pomiędzy Dostawcą i Odbiorcą, oraz cen i stawek opłat ustalonych w „Taryfach za zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzanie ścieków” .

W aktualnie obowiązujących „Taryfach za zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzanie ścieków” określono:

- cenę za wodę i ścieki stanowiącą składnik kosztów zmiennych, zależnych od ilości zużytej wody i odprowadzanych ścieków
- opłaty abonamentowe w zakresie dostawy wody i w zakresie odbioru ścieków zależne od zapewnionego maksymalnego przepływu wynikającego z istniejących warunków przyłączeniowych i ilości głównych punktów pomiarowych, zwane w dalszej części regulaminu „**opłatami stałymi**”

Uwaga !

W rozliczeniach ilości odprowadzanych ścieków, ilość bezpowrotnie zużytej wody uwzględnia się wyłącznie w przypadku, gdy wielkość jej zużycia na ten cel ustalona jest na podstawie dodatkowego wodomierza zainstalowanego na koszt odbiorcy usług (art. 27 ust. 6 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków) i przyjętego do rozliczeń przez MWiK Sp. z o.o..

8.2. Wykaz analityczny kosztów powstających na nieruchomości, a składających się na koszt całkowity.

8.2.1. Utrzymanie czystości – przyjmować koszt zużycia wody i odprowadzania ścieków wg wskaźnika: 0,0005 – 0,001 m³/m² m-c powierzchni, faktyczne zużycie wody ustalić indywidualnie dla każdego budynku – uwzględniając częstotliwość usługi

Wysokość wskaźnika – ustalać przy uwzględnieniu częstotliwości świadczonych usług określonych w zakresie obowiązków podmiotów sprzątających (np.: dwukrotne lub czterokrotne mycie klatek schodowych w miesiącu).

8.2.2. Utrzymanie sprawności instalacji wodociągowej

- w ubikacji znajdującej się poza budynkiem (konieczność stałego przepływu wody w celu nie dopuszczenia do zamarznięcia):

- a) przyjmować dla ujęć opomiarowanych koszt zużycia m³ (wg wskazań wodomierzy) w okresie rozliczeniowym,
- b) przyjmować dla ujęć nieopomiarowanych koszt zużycia **1,5-3 m³** przepływu na dobę licząc ilość dni z temperaturą poniżej 0°C w okresie rozliczeniowym.

8.2.3. Utrzymanie zieleni.

- a) ujęcia opomiarowane – koszt zużycia wody na cele podlewania wg ilości m³ w okresie rozliczeniowym (bez kanalizacji),
- b) ujęcia nieopomiarowane – 0,0025 m³/m²/dobę x ilość dni podlewania w okresie rozliczeniowym (łącznie z kosztami odprowadzania ścieków)



8.2.4. Awarie – m³ ubytku wody za okres od powstania do zabezpieczenia miejsca awarii.

Wyliczać ilość ubytku wody (i ścieków) przy uwzględnieniu rodzaju i miejsca awarii (przekrój rur, prędkość przepływu). Za pomocne do wyliczeń przyjmować różnicę średniego dziennego zużycia wody w kwartale poprzedzającym awarię w stosunku do zużycia w okresie awarii i ilość dni niekontrolowanego ubytku (protokół z opisem awarii).

8.2.5. Zużycie wody na potrzeby prowadzonych prac remontowych – koszt zużycia wody i odprowadzania ścieków uzgodniony w umowie z wykonawcą lub w protokole przekazania placu budowy.

8.2.6. Pobór wody przez mieszkańców z ujęć wspólnych

- pralnie,

a) do czasu opomiarowania ustalony ryczałt m³ licząc ilość dni korzystania z poszczególnych pomieszczeń wspólnych w okresie rozliczeniowym

- w budynkach wyposażonych w instalację c.w. – koszt 1 m³ wody i ścieków oraz koszt podgrzania wody

- w budynkach, w których brak c.w. – koszt 1 m³ wody i ścieków

b) opomiarowane – zużycie m³ wody według odczytu w okresie rozliczeniowym

Od pkt 8.2.1. do pkt 8.2.6. - koszt właściciela – koszt wynikający z utrzymania części wspólnej nieruchomości pokrywany z zaliczek uiszczanych przez właścicieli (dla budynków stanowiących własność wspólnot mieszkaniowych) lub pokrywany z przychodów z czynszu (dla budynków gminnych, Skarbu Państwa i prywatnych).

8.2.7. Koszt dostawy wody zużytej na cele bytowe i prowadzonej działalności przez mieszkańców oraz najemców lokali użytkowych i terenów (z wyłączeniem ogrodów) oraz koszt odprowadzania ścieków związanych z eksploatacją urządzeń zarówno do użytku poszczególnych najemców, właścicieli lokali, jak i do wspólnego użytku właścicieli co najmniej dwóch lokali (wspólne ubikacje i łazienki) należy przyjmować :

a) do czasu pełnego opomiarowania lokalu – koszt wg wyliczonej normy m³ wody w okresie rozliczeniowym i opłata stała w zakresie dostawy wody i odbioru ścieków wyliczona dla odbiorcy, oraz udział w różnicy bilansowej o której mowa w pkt. 11.3.

b) lokale w pełni opomiarowane – faktyczny koszt wg wskazań indywidualnych wodomierzy w okresie rozliczeniowym i opłata stała w zakresie dostawy wody i odbioru ścieków wyliczona dla odbiorcy, oraz udział w różnicy bilansowej o której mowa w pkt. 11.3.

c) lokale w pełni opomiarowane i dodatkowo korzystające z wody w pomieszczeniach wspólnych (np. wc poza lokalem) :

- pomieszczenia wspólne nieopomiarowane - koszt wg wyliczonej normy m³ wody w okresie rozliczeniowym np. : poj. sfluczki 0,010 m³ x 30 dni x 5 (częstotliwość) = 1,5 m³ (m-c/1 osobę) oraz udział w różnicy bilansowej o której mowa w pkt. 11.3.

- pomieszczenia wspólne opomiarowane - faktyczny koszt wg wskazań indywidualnych wodomierzy w stosunku do ilości osób korzystających z pomieszczenia w okresie rozliczeniowym, oraz udział w różnicy bilansowej o której mowa w pkt. 11.3.

d) lokale nieopomiarowane i dodatkowo korzystające z wody w pomieszczeniach wspólnych (poza lokalem np. wc)

- pomieszczenia wspólne nieopomiarowane - koszt ujęty w wyliczonej normie m³ wody dla lokalu nieopomiarowanego (pkt.8.2.7.lit.a) w okresie rozliczeniowym

- pomieszczenia wspólne opomiarowane - faktyczny koszt wg wskazań indywidualnych wodomierzy w stosunku do ilości osób korzystających z pomieszczenia w okresie rozliczeniowym, oraz udział w różnicy bilansowej o której mowa w pkt. 11.3.

8.2.8. Koszt dostawy wody do podlewania ogrodów przydomowych

a) ujęcia opomiarowane

– koszt zużycia wody na cele podlewania wg ilości m³ w okresie rozliczeniowym (bez kosztów odprowadzania ścieków) oraz opłata stała w zakresie dostawy wody wyliczona dla odbiorcy za okres 5 m-cy każdego roku tj od m-ca maja do m-ca września

W przypadku , gdy właściciel nieruchomości obciążany jest przez Dostawcę opłatą abonamentową w zakresie dostawy wody, wynikającą z faktu dostawy wody do ogrodów poprzez odrębne przyłącze wodociągowe (odrębny główny punkt pomiarowy), całkowity koszt opłaty stałej z tego tytułu ponoszą użytkownicy ogrodów korzystający z dostawy wody poprzez to przyłącze.

Jeżeli z jednego ujęcia opomiarowanego korzysta kilku użytkowników ogrodów, to podstawą podziału całkowitych kosztów zużycia wody na poszczególnych użytkowników jest powierzchnia dzierżawionego ogrodu , chyba że użytkownicy zgodnie ustalą inny sposób podziału kosztów.

b) ujęcia nieopomiarowane – koszt dostawy wody i odbioru ścieków wg przyjętej normy zużycia wody – 2,5 dm³/m² pow. ogrodu na dobę (przyjmując okres wegetacji roślin od 15.04. do 15.09.) oraz opłata stała w zakresie dostawy wody i odprowadzania ścieków wyliczona dla odbiorcy za okres 5 m-cy każdego roku **tj od m-ca maja do m-ca września**

8.2.9. Koszty ponoszone przez odbiorców – koszty za indywidualny pobór wody

- a) okazjonalnie, np.: w ramach zimowych ferii – lodowiska dla dzieci i młodzieży
- b) przez użytkowników nieruchomości nie będących w zarządzie ADM lub nieruchomości zarządzanych przez ADM i korzystających z przyłącza wod-kan innej nieruchomości, będącej w zarządzie ADM

Koszt ponoszony przez mieszkańców lub użytkowników oraz indywidualnych odbiorców na podstawie zawartych umów – dot. pkt. 8.2.7, 8.2.8, 8.2.9.

9. Źródła przychodów na pokrycie kosztów, o których mowa w punkcie 8.

9.1. Wpływy:

9.1.1. Wnoszone opłaty (niezależne) przez wszystkich odbiorców (mieszkańców i najemców lokali użytkowych oraz dzierżawców terenów) za zużytą wodę na cele bytowe i prowadzonej działalności i odprowadzane ścieki oraz opłaty stałe w zakresie dostawy wody i odbioru ścieków wyliczone dla odbiorcy .

a) dla lokali opomiarowanych

wpływy – faktyczne obciążenia ustalone na podstawie wskazań wodomierzy indywidualnych, oraz opłaty stałe w zakresie dostawy wody i odbioru ścieków wyliczone dla odbiorcy .

Podstawę zużycia stanowi suma wskazań odczytów z wodomierza na zimną i ciepłą wodę

b) dla lokali nieopomiarowanych

wpływy - ustalone opłaty za zużytą wodę i odprowadzanie ścieków w oparciu o *wyliczoną* normę na osobę, uwzględniając ilość osób w lokalu wg składanych oświadczeń *lub stwierdzoną przez Zarządzającego* , a dla lokali niemieszkalnych *rodzaj prowadzonej działalności*, oraz opłaty stałe w zakresie dostawy wody i odbioru ścieków wyliczone dla odbiorcy .

W przypadku, gdy użytkownik lokalu nieopomiarowanego złoży oświadczenie, że w danym lokalu czasowo nie zamieszkuje żadna osoba , to lokal w tym czasie obciąża się kosztami zużycia wody i odprowadzania ścieków wyliczonymi dla 1 osoby, w oparciu o ustaloną normę (m3/osobę) dla lokali w budynku, wyliczoną wg zasad określonych w pkt. 10.1.b

9.1.2. Na utrzymanie zieleni .

- wpływy za wodę zużytą do podlewania ogrodów – wnoszone opłaty (niezależne) przez dzierżawców, ustalone zgodnie z zasadami określonymi w pkt. 10.1.c

9.1.3. Inne

a) jw. jednorazowe wpłaty (poz. kosztów 8.2.9 lit. a)

b) wnoszone opłaty przez odbiorcę na podstawie dokumentów sprzedaży (faktur, rachunków, itp.) wystawianych w oparciu o zawarte umowy na rozliczanie wody (poz. kosztów 8.2.9.lit b):

- dla przyłączy opomiarowanych na podstawie zużycia wg wskazań wodomierza indywidualnego, oraz opłaty stałe w zakresie dostawy wody i odbioru ścieków wyliczone dla odbiorcy

- dla przyłączy nieopomiarowanych – na podstawie ustalonej normy na osobę, uwzględniając ilość osób, oraz opłaty stałe w zakresie dostawy wody i odbioru ścieków wyliczone dla odbiorcy

9.1.4. Wnoszone przez współwłaścicieli zaliczki eksploatacyjne – (dla nieruchomości stanowiących własność Wspólnoty Mieszkaniowej) lub wpływy z czynszów (budynki Miasta Bydgoszcz i prywatne) na pokrycie kosztów zużytej wody i odprowadzanych ścieków w częściach wspólnych na cele:

-utrzymania czystości – mycie klatek schodowych (poz. kosztów pkt 8.2.1.),

-na utrzymanie sprawności instalacji wodociągowej w ubikacjach znajdujących się poza budynkiem (poz. kosztów pkt 8.2.2.),

-utrzymanie zieleni (poz. kosztów pkt 8.2.3.),

-awarie (poz. kosztów pkt 8.2.4.),

-prowadzenia prac remontowych (poz. kosztów pkt 8.2.5.).

9.1.5. Za pobór wody w części wspólnej na cele indywidualne (poz. kosztów pkt 8.2.6.)

Ryczałt:

-wpłaty jednorazowe za użytkowanie pomieszczeń pralni i zużycie wody oraz odprowadzanie ścieków, dokonywane na konto właścicieli nieruchomości (pożytki).

10. Zasady ustalania opłat zaliczkowych

10.1.a. za zużytą wodę i odprowadzanie ścieków - dla lokali opomiarowanych :

Wysokość zaliczkowej opłaty za zużytą wodę i odprowadzanie ścieków (miesięcznej) :

- po opomiarowaniu lokalu i przyjęciu wodomierzy do rozliczeń ustalić w wysokości zadeklarowanej przez użytkownika
- w następnych okresach rozliczeniowych, po przeprowadzonej analizie, ustalać na podstawie średniego zużycia w lokalu z ostatniego okresu rozliczeniowego , przy jednoczesnym uwzględnieniu uzasadnionych wniosków użytkowników (np. zmiana liczby osób, czasowe niezamieszkiwanie w lokalu, zmiana rodzaju działalności)

10.1.b. za zużytą wodę i odprowadzanie ścieków - dla lokali nieopomiarowanych :

Wysokość zaliczkowej opłaty za zużytą wodę i odprowadzanie ścieków (miesięcznej) :

ustalać na podstawie średniego zużycia w lokalach nieopomiarowanych w ostatnim okresie rozliczeniowym, uwzględniając ilość osób w lokalu wg składanych oświadczeń lub stwierdzoną przez Zarządzającego , a dla lokali niemieszkalnych rodzaj prowadzonej działalności

Ilość wody do rozliczenia w lokalach nieopomiarowanych stanowi różnicę całkowitej ilości wody zużytej w nieruchomości i wody zużytej w lokalach opomiarowanych (wraz z różnicą bilansowa wyliczoną zgodnie z pkt. 11.4) , oraz w częściach wspólnych nieruchomości (pkt. 8.2.1 do 8.2.6; 8.2.8.; 8.2.9.)

Ustalona norma dla lokalu mieszkalnego nieopomiarowanego (m³/na osobę/m-c) winna być równa dla wszystkich lokali w budynku niezależnie od wyposażenia technicznego lokalu i uwzględniać średnie zużycie z ostatniego okresu rozliczeniowego (przy rocznym okresie rozliczeniowym) lub dwóch ostatnich okresów rozliczeniowych (przy krótszym niż roczny okresie rozliczeniowym)

Jeżeli wyliczona w ten sposób norma jest :

- **wyższa niż 16,2 m³/os/m-c** tj trzykrotność najwyższej wartości przeciętnej normy zużycia wody określonej w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002r. w sprawie przeciętnych norm zużycia wody – **przyjąć normę w wysokości 16,2 m³/osobę/m-c**

- **niższa niż 2,7 m³/os/m-c** tj 50% najwyższej wartości przeciętnej normy zużycia wody określonej w przywołanym wyżej Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury – **przyjąć normę w wysokości 2,7 m³/osobę/m-c**

Do rozliczeń kosztów zużycia zimnej wody użytkowej zależnej od ilości osób, przyjmuje się :

- osoby zameldowane na pobyt stały,
- osoby zameldowane na pobyt czasowy,
- osoby przebywające faktycznie przez okres ponad jednego miesiąca bez dopełnienia obowiązku meldunkowego, a okoliczność powyższa została zgłoszona przez użytkownika lub stwierdzona przez Zarządzającego

10.1.c. za zużytą wodę i odprowadzanie ścieków dla ogrodów

- opomiarowanych

- wysokość zaliczkowej opłaty za zużytą wodę (rocznej) - po opomiarowaniu ogrodu i przyjęciu przez MWiK wodomierza do rozliczeń, ustalić w wysokości zadeklarowanej przez użytkownika

- w następnych okresach rozliczeniowych, po przeprowadzonej analizie, ustalać na podstawie średniego zużycia z ostatniego okresu rozliczeniowego

- jeżeli z jednego ujęcia opomiarowanego korzysta kilku użytkowników ogrodów, to wysokość zaliczkowej opłaty ustalić na podstawie średniego całkowitego zużycia z ostatniego okresu rozliczeniowego, proporcjonalnie do powierzchni dzierżawionego ogrodu przez poszczególnych użytkowników, chyba że użytkownicy zgodnie ustalą inny sposób podziału kosztów.

- nieopomiarowanych

- wysokość zaliczkowej opłaty za zużytą wodę i odprowadzanie ścieków (rocznej) ustalić wg przyjętej normy zużycia wody – 2,5 dm³/m² pow. ogrodu na dobę (przyjmując okres wegetacji roślin od 15.04. do 15.09..)

10.1.d. Zasady ustalania opłaty stałej w zakresie dostawy wody i odprowadzania ścieków

- dla lokali i terenów opomiarowanych i nieopomiarowanych - Wysokość zaliczkowej opłaty stałej w zakresie dostawy wody i odbioru ścieków (miesięcznej) ustalić jako iloraz całkowitych kosztów ponoszonych z tego tytułu na nieruchomości i ilości odbiorców (lokali, terenów) mających możliwość korzystania z usług dostawy wody i odbioru ścieków

- dla ogrodów opomiarowanych - wysokość zaliczkowej opłaty stałej w zakresie dostawy wody (rocznej) ustalić jako iloraz całkowitych kosztów ponoszonych z tego tytułu na nieruchomości w przyjętym okresie wegetacji roślin (15

kwietnia do 15 września) i ilości odbiorców (lokali, terenów,) mających możliwość korzystania z usług dostawy wody oraz ogrodów faktycznie korzystających z usług dostawy wody

- wysokość zaliczkowej opłaty stałej w zakresie dostawy wody (rocznej) w przypadku, gdy opłata abonamentowa wynika z faktu dostawy wody do ogrodów poprzez odrębne przyłącze wodociągowe (odrębny główny punkt pomiarowy), ustalić jako iloraz całkowitych kosztów ponoszonych z tego tytułu na nieruchomości i ilości odbiorców – ogrodów - faktycznie korzystających z usług dostawy wody poprzez to przyłącze.

• **dla ogrodów nieopomiarowanych** - wysokość zaliczkowej opłaty stałej w zakresie dostawy wody i odprowadzania ścieków (rocznej) ustalić jako iloraz całkowitych kosztów ponoszonych z tego tytułu na nieruchomości w przyjętym okresie wegetacji roślin (15 kwietnia do 15 września) i ilości odbiorców (lokali, terenów,) mających możliwość korzystania z usług dostawy wody i odprowadzania ścieków oraz ogrodów faktycznie korzystających z usług dostawy wody i odprowadzania ścieków

Ostateczna wysokość opłaty stałej wyliczonej dla użytkownika w okresie rozliczeniowym zależy od całkowitych kosztów ponoszonych z tego tytułu na nieruchomości i ilości odbiorców wody w tej nieruchomości.

10.2. Obliczenie wskaźnika wzrostu lub obniżenia norm dla nieruchomości nieopomiarowanych lub częściowo opomiarowanych według wzoru:

$$X = \frac{Wp}{n \cdot a}$$

gdzie :

X - wskaźnik wzrostu lub obniżenia normy

Wp - ilość wody pozostałej do rozliczenia po odjęciu wody zużytej w lokalach opomiarowanych (wraz z różnicą bilansowa wyliczoną zgodnie z pkt. 11.4), w części wspólnej oraz do podlewania ogrodów

n - norma wody na osobę

a - ilość osób w lokalach nieopomiarowanych

Wyliczona norma winna pokrywać prognozowane koszty zużycia na osobę .

W razie nie pokrywania kosztów, należy po przeprowadzeniu analizy zmienić wielkość norm dla użytkowników lokali nieopomiarowanych. Podstawę korekty stanowić będzie wskaźnik wzrostu lub obniżenia normy z zastrzeżeniem wysokości max zgodnie z pkt 10.1.b.

Informacja o zmianie zaliczek wynikających ze zmiany wysokości normy przekazywana będzie w formie pisemnej co najmniej 10 dni przed upływem terminu płatności.

11. Zasady rozliczenia kosztów całkowitych dostawy wody i odprowadzania ścieków.

11.1. Koszt rozliczany

Kosztom rozliczanym jest pełen koszt przypadający na budynek pomniejszony o koszty wyszczególnione w punkcie 8.2.1., 8.2.2., 8.2.3., 8.2.4., 8.2.5., 8.2.6., 8.2.9.,

11.2. Wpływy

Wnoszone opłaty za dostawę wody i odbiór ścieków wyszczególnione w punkcie : 9.1.1, 9.1.2., 9.1.3.lit. b za okres rozliczeniowy.

11.3. Różnica bilansowa

dotatnia - wpływy wyższe od kosztów podlegających rozliczeniu

ujemna - wpływy mniejsze od kosztów podlegających rozliczeniu

Uwaga: W przypadku rozliczenia odbiegającego w dużym stopniu od rozliczeń w latach poprzednich (nieuzasadniona nadpłata) – możliwość zaistnienia błędnych odczytów wodomierzy indywidualnych lub awarii wodomierza głównego, dopuszcza się nierozliczenie całkowitej nadpłaty do wysokości 10%, pozostawiając ją na przyszły okres rozliczeniowy. Powyższe stanowić będzie bilans otwarcia następnego okresu rozliczeniowego.

11.3.a Określenie maksymalnego % wskaźnika dociążenia lub uznania kosztami zmiennymi lokali opomiarowanych uwzględnianych w końcowych rozliczeniach budynków/ budynku/klatek, w nieruchomościach, w których nie wszystkie lokale wyposażone są w urządzenia pomiarowe.



Ustala się maksymalny procentowy wskaźnik obciążenia lub uznania kosztami zmiennymi w wysokości **10,2%** dla lokali opomiarowanych (wskaźnik empiryczny)

11.4. Zasady rozliczenia różnicy bilansowej wynikającej z kosztów zmiennych, zależne od stopnia opomiarowania

11.4.1 dla budynków , w których opomiarowane są wszystkie punkty czerpalne:

11.4.1A Różnicę bilansową wyliczoną w oparciu o komplet odczytów:

- rozliczyć pełną wysokość, proporcjonalnie do zużycia w okresie rozliczeniowym,

a) w przypadku niedopłaty – dociążyć,

b) w przypadku nadpłaty – uznać.

11.4.1B w przypadku braku kompletu odczytów urządzeń pomiarowych, z winy użytkowników, dla rozliczeń ustala się następujące zasady:

a) w przypadku niedostarczenia odczytu w pierwszym okresie rozliczeniowym, zużycie dla lokalu ustalić w oparciu o średnie zużycia w tym lokalu/ach za poprzedni okres rozliczeniowy; różnicę bilansową rozliczać zgodnie z pkt.11.4.1A

b) w przypadku niedostarczenia odczytu po raz drugi w dwóch kolejnych okresach rozliczeniowych ,zużycie dla lokalu ustalić w oparciu o średnie zużycie w tym lokalu/ach w poprzednim okresie rozliczeniowym; różnicę bilansową rozliczyć do wysokości wskaźnika o którym mowa w p-kcie 11.3a niniejszego regulaminu na wszystkie lokale w budynku, proporcjonalnie do podanych lub ustalonych zużyć; pozostałą kwotę różnicy rozliczyć proporcjonalnie do zużyć ustalonych w lokalu lub lokalach, w których nie uzyskano odczytów po raz drugi w dwóch kolejnych okresach rozliczeniowych

c) od początku trzeciego okresu rozliczeniowego, traktować lokal jak nieopomiarowany

Ustalić normę zużycia wyliczoną zgodnie z zasadami określonymi w pkt. 10.1.b

Ponowne przyjęcie lokalu do rozliczeń jako opomiarowanego, następuje na wniosek zainteresowanego, w terminie 30 dni od złożenia wniosku, po udostępnieniu lokalu do odczytu stanu wodomierza, traktując ten odczyt jako stan początkowy dla kolejnych rozliczeń, **bez możliwości skorygowania poprzednich okresów.**

11.4.2. dla budynków opomiarowanych w części:

11.4.2.A Ustalić różnicę bilansową na nieruchomości wg wzoru : $Rb = \{LG - ZT - (LL+NN)\}$

oraz udział różnicy bilansowej w stosunku do zużyć w lokalach $u Rb = Rb \cdot (LL+NN)$

Rb – różnica bilansowa

u Rb - udział różnicy bilansowej w stosunku do zużyć w lokalach

LL- zużycie liczników lokalowych m³

NN- zużycie w lokalach nieopomiarowanych m³

LG –zużycie na liczniku głównym m³

ZT- zużycie techniczne m³ (np. utrzymanie czystości, awarie)

Różnicę bilansową rozliczyć do wysokości wskaźnika o którym mowa w p-kcie 11.3a niniejszego regulaminu na wszystkie lokale w budynku, proporcjonalnie do zużycia ustalonego dla poszczególnych lokali zgodnie z niniejszym regulaminem. Pozostałą kwotę różnicy bilansowej rozliczyć na lokale nieopomiarowane, proporcjonalnie do zużyć ustalonych dla tych lokali.

Jeżeli wyliczone zużycie dla lokali nieopomiarowanych wraz z różnicą bilansową , zgodnie ze zdaniem poprzednim , jest wyższe niż 16,2m³/os/m-c :

- rozliczyć różnicę bilansową do wysokości wskaźnika o którym mowa w p-kcie 11.3a na lokale opomiarowane

- rozliczyć różnicę bilansową do wysokości 16,2 m³/os/m-c. (zużycie wraz z różnicą bilansową) na lokale nieopomiarowane

- pozostałą kwotę różnicy podzielić na wszystkie lokale proporcjonalnie do zużycia w rozliczanym okresie

Jeżeli przydzielone zużycie dla lokali nieopomiarowanych wraz z rozliczoną różnicą bilansową jest niższe niż 2,7 m³/os/m-c :

- rozliczyć różnicę bilansową do wysokości wskaźnika o którym mowa w p-kcie 11.3a na lokale opomiarowane

- rozliczyć różnicę bilansową do wysokości 2,7 m³/os/m-c (zużycie wraz z różnicą bilansową) na lokale nieopomiarowane

- pozostałą kwotę różnicy podzielić na wszystkie lokale proporcjonalnie do zużycia w rozliczanym okresie

Jeżeli w całym okresie rozliczeniowym lokale nieopomiarowane obciążone były zużyciem wynikającym z max lub minimalnej normy wyliczonej zgodnie z pkt 10.1.b to różnicę bilansową w pełnej wysokości rozliczyć na lokale opomiarowane i nieopomiarowane proporcjonalnie do zużycia w okresie rozliczeniowym

11.4.2B W przypadku niedostarczenia odczytu w pierwszym okresie rozliczeniowym, zużycie dla lokalu ustalić w oparciu o średnie zużycia w tym lokalu/ach za poprzedni okres rozliczeniowy; różnicę bilansową rozliczyć jak w lokalach opomiarowanych, zgodnie z pkt.11.4.2A

11.4.2.C W przypadku niedostarczenia po raz drugi w dwóch kolejnych okresach rozliczeniowych odczytu licznika, zużycie dla lokalu ustalić w oparciu o średnie zużycia w tym lokalu/ach za poprzedni okres rozliczeniowy; różnicę bilansową rozliczyć tak jak dla lokali nieopomiarowanych,

11.4.2.D Od początku trzeciego okresu rozliczeniowego, traktować lokal jak nieopomiarowany. Ustalić normę zużycia wyliczoną zgodnie z zasadami określonymi w pkt. 10.1.b

Ponowne przyjęcie lokalu do rozliczeń jako opomiarowanego, następuje na wniosek zainteresowanego w terminie 30 dni od złożenia wniosku, po udostępnieniu lokalu do odczytu stanu wodomierza, traktując ten odczyt jako stan początkowy dla kolejnych rozliczeń, **bez możliwości skorygowania poprzednich okresów.**

11.4.3. dla budynków nieopomiarowanych :

11.4.3.A Różnicę bilansową rozliczyć w całości, proporcjonalnie do faktycznych obciążeń wyliczonych dla lokali przy uwzględnieniu normy ustalonej zgodnie z zasadami określonymi w pkt. 10.1.b,

11.5. Zasady rozliczeń w przypadku zmiany użytkownika

W przypadku zmiany użytkownika w okresie rozliczeniowym, rozliczenie odbywa się w okresie dwóch miesięcy po zdaniu lokalu ;

- rozliczyć według kosztów rzeczywistych za okres faktycznej eksploatacji lokalu, w stosunku do naliczonych zaliczek,;
- pozostałą różnicą z rozliczenia końcowego budynku (jeżeli nie została uwzględniona przy rozliczeniu lokalu) przypadającą na dany lokal w okresie jego użytkowania, obciążyć lub uznać konto użytkownika, w terminie określonym w pkt. 12

Informacja o terminach rozliczenia końcowego winna być podana do wiadomości użytkownikowi zdającemu i potwierdzona jego podpisem na "OŚWIADCZENIU", którego wzór stanowi załącznik nr 1 do "Regulaminu"

11.6. Zasady rozliczania w przypadkach nielegalnego poboru wody i przypadków szczególnych występujących w lokalach, typu awarie, niesprawne urządzenia pomiarowe, itp

W przypadku zgłoszenia i stwierdzenia nielegalnego poboru wody, należy określić warunki indywidualnego rozliczenia i sporządzić na tę okoliczność protokół w obecności stron.

11.6.1. Naliczenie (zużycia) kosztów w okresie rozliczeniowym w przypadku:

- nielegalnego poboru wody poza wodomierzem indywidualnym
- poboru wody z innych miejsc
- upływu, przed rozpoczęciem okresu rozliczeniowego, więcej niż 12 miesięcy od terminu legalizacji co najmniej jednego z urządzeń pomiarowych w lokalu
- zamontowania wodomierza bez dostępu umożliwiającego prawidłową eksploatację i odczyt,

następować będzie tak jak dla lokali **nieopomiarowanych**, uwzględniając liczbę osób w lokalu i rodzaj prowadzonej działalności.

11.6.2. Naliczenie (zużycia) kosztów w okresie rozliczeniowym w przypadku uszkodzenia wodomierzy (urządzeń pomiarowych) następować będzie :

a) zaniżone zużycia lub brak wskazań urządzenia pomiarowego - wg średniego zużycia na osobę w lokalu, wyliczonego na podstawie zużyc z minimum dwóch poprzednich okresów rozliczeniowych, z wyłączeniem okresu bezpośrednio poprzedzającego okres rozliczeniowy w którym stwierdzono uszkodzenie.

W przypadku braku możliwości określenia średniego zużycia w lokalu w poprzednich okresach rozliczeniowych (brak opomiarowania, zmiana użytkownika lokalu), podstawą naliczenia kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków będą normy określone w tabeli nr1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002r. w sprawie przeciętnych norm zużycia wody.

Obowiązek zgłoszenia uszkodzenia oraz wymiany lub naprawy wraz z legalizacją ciąży na użytkowniku.

W przypadku nie usunięcia uszkodzenia w terminie 1 m-ca od daty jego stwierdzenia, w kolejnych miesiącach traktować lokal jak nieopomiarowany. Ustalić normę zużycia wyliczoną zgodnie z zasadami określonymi w pkt. 10.1.b

b) zawyżone zużycia – po przedstawieniu przez użytkownika wykonanej na własny koszt ekspertyzy technicznej potwierdzającej uszkodzenie wodomierza – wg zasad określonych w pkt.11.6.2.a; w przypadku braku ekspertyzy potwierdzającej uszkodzenie urządzenia pomiarowego wg faktycznych wskazań wodomierza

11.6.3. W przypadku stwierdzenia przecieków z urządzeń odbiorczych wody (stwierdzone protokolarnie) w lokalach nieopomiarowanych jak i w lokalach opomiarowanych (poniżej progu rozruchowego wodomierzy lokalowych), za każdy miesiąc w którym wystąpi przeciek naliczona będzie kara pieniężna w wysokości miesięcznej zaliczki zwiększonej o 200% (za dostawę wody i odprowadzanie ścieków) obowiązującej dla lokalu **od miesiąca** w którym stwierdzono przeciek **do miesiąca potwierdzenia przez ROM usunięcie awarii.**

Na okoliczność wystąpienia awarii i dociążenia strony sporządzą każdorazowo protokół wg wzoru stanowiącego załącznik nr 2, oraz zobowiążą użytkownika lokalu do natychmiastowego usunięcia przedmiotowej awarii i **powiadomienia o powyższym właściwego ROM.**

11.6.4. W przypadku powtarzającego się braku dbałości o urządzenia wodno- kanalizacyjne (np. przecieki, ingerencja w pracę urządzeń pomiarowych, itp.) i po pisemnym (dostarczonym za potwierdzeniem odbioru) upomnieniu - bezskutecznie, Użytkownik będzie obciążony całą różnicą bilansową w danym okresie rozliczeniowym.

12. Terminy

12.1. Termin rozliczeń

Za okres rozliczeniowy przyjmuje się:

I. Dla nieruchomości znajdujących się w obrębie działania Rejonu Obsługi Mieszkańców Nr 1 i Rejonu Obsługi Mieszkańców Nr 2

A/ dla lokali w nieruchomościach stanowiących własność Miasta Bydgoszczy lub będących w samoistnym jego posiadaniu oraz nieruchomościach Skarbu Państwa, **okres od 1 maja do 30 kwietnia następnego roku**

Rozliczenie całkowitych kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków – stałych i zmiennych dla tych nieruchomości - odbywać się będzie raz w roku, w terminie **do dnia 30 czerwca**, z datą zawiadomienia odbiorców o wyniku rozliczenia do dnia **25 lipca** każdego roku.

B/ dla lokali w nieruchomościach stanowiących własność Administracji Domów Miejskich oraz nieruchomościach prywatnych zarządzanych przez „ADM” Spółka z o.o. na podstawie odrębnych umów, okresem rozliczeniowym jest rok kalendarzowy trwający **od 1 stycznia do 31 grudnia** każdego roku

Rozliczenie całkowitych kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków – stałych i zmiennych dla tych nieruchomości - odbywać się będzie raz w roku, w terminie do dnia 31 stycznia następnego roku po okresie rozliczeniowym, z datą zawiadomienia odbiorców o wyniku rozliczenia do dnia 20 lutego każdego roku.

C/ dla lokali w nieruchomościach do których woda dostarczana jest poprzez przyłącze z innego budynku okres rozliczeniowy oraz termin rozliczeń wynika z regulaminu obowiązującego w nieruchomości poprzez którą dostarczana jest woda ;

• należy przyjąć jednolity okres rozliczeniowy dla wszystkich mediów w tych nieruchomościach

D/ dla lokali w nieruchomościach Wspólnot Mieszkaniowych okres rozliczeniowy wynika z regulaminu przyjętego przez Wspólnotę Mieszkaniową

Rozliczenie całkowitych kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków – stałych i zmiennych dla użytkowników tych nieruchomości - odbywać się będzie w następnym miesiącu rozrachunkowym po miesiącu zaksięgowania wyniku rozliczenia kosztów otrzymanego od Zarządcy nieruchomości .

II. Dla nieruchomości znajdujących się w obrębie działania Rejonu Obsługi Mieszkańców Nr 3 i Rejonu Obsługi Mieszkańców Nr 4

A/ dla lokali w nieruchomościach stanowiących własność Miasta Bydgoszczy lub będących w samoistnym jego posiadaniu oraz nieruchomościach Skarbu Państwa, **okres od 1 października do 30 września następnego roku**

Rozliczenie całkowitych kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków – stałych i zmiennych dla tych nieruchomości - odbywać się będzie raz w roku, w terminie do dnia 30 listopada, z datą zawiadomienia odbiorców o wyniku rozliczenia do dnia 20 **grudnia** każdego roku.

B/ dla lokali w nieruchomościach stanowiących własność Administracji Domów Miejskich oraz nieruchomościach prywatnych zarządzanych przez „ADM” Spółka z o.o. na podstawie odrębnych umów, okresem rozliczeniowym jest rok kalendarzowy trwający od 1 stycznia do 31 grudnia każdego roku

Rozliczenie całkowitych kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków – stałych i zmiennych dla tych nieruchomości - odbywać się będzie raz w roku, w terminie do dnia 31 stycznia następnego roku po okresie rozliczeniowym, z datą zawiadomienia odbiorców o wyniku rozliczenia do dnia 20 lutego każdego roku.

C/ dla lokali w nieruchomościach do których woda dostarczana jest poprzez przyłącze z innego budynku okres rozliczeniowy oraz termin rozliczeń wynika z regulaminu obowiązującego w nieruchomości poprzez którą dostarczana jest woda :

- należy przyjąć jednolity okres rozliczeniowy dla wszystkich mediów w tych nieruchomościach

D/ dla lokali w nieruchomościach Wspólnot Mieszkaniowych okres rozliczeniowy wynika z regulaminu przyjętego przez Wspólnotę Mieszkaniową

Rozliczenie całkowitych kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków – stałych i zmiennych dla użytkowników tych nieruchomości - odbywać się będzie w następnym miesiącu rozrachunkowym po miesiącu zaksięgowania wyniku rozliczenia kosztów otrzymanego od Zarządcy nieruchomości .

12.2. Termin odczytów

Dla rozliczeń przyjmuje się stany urządzeń pomiarowych na dzień:

- A/ dla nieruchomości rozliczanych w terminie określonym w pkt.
- 12.1.I.A – 30 kwietnia każdego roku
 - 12.1.II.A – 30 września każdego roku

B/ dla nieruchomości rozliczanych w terminie określonym w pkt.
12.1.I.B. i 12.1.II. B - **31 grudnia każdego roku**

C/ dla lokali w nieruchomościach do których woda dostarczana jest poprzez przyłącze z innego budynku termin odczytów wynika z regulaminu obowiązującego w nieruchomości poprzez którą dostarczana jest woda

D/ dla lokali w nieruchomościach Wspólnot Mieszkaniowych termin odczytu wynika z regulaminu przyjętego przez Wspólnotę Mieszkaniową

W przypadku podania odczytu w innym terminie niż wskazany wyżej zużycie dla okresu rozliczeniowego ustala się wg. wskazań urządzeń pomiarowych za podany okres i symulacyjnego zużycia dla pozostałego okresu wyliczonego na podstawie zużycie między dwoma ostatnimi odczytami

Obowiązek dostarczenia odczytów ciąży na użytkowniku nieruchomości.

Administrator nieruchomości lub inna osoba upoważniona przez Zarządcę uprawniona jest do kontroli i weryfikacji odczytów w każdym czasie.

12.3. Termin płatności

Ustala się następujące terminy płatności dla niedopłat z tytułu rozliczenia :

- A/ dla nieruchomości rozliczanych w terminie określonym w pkt.
- 12.1.I.A - **31 sierpnia każdego roku**
 - 12.1.II.A - **31 stycznia każdego roku**

B/ dla nieruchomości rozliczanych w terminie określonym w pkt. **12.1.I.B. i 12.1.II. B - 31 marca każdego roku**

C/ dla lokali w nieruchomościach do których woda dostarczana jest poprzez przyłącze z innego budynku – 30 dni od otrzymania rozliczenia

D/ dla lokali w nieruchomościach Wspólnot Mieszkaniowych – 30 dni od otrzymania rozliczenia

Nadpłaty z tytułu rozliczenia zalicza się w pierwszej kolejności na poczet zaległości występujących na koncie lokalu rozliczanego

W przypadku braku zaległości nadpłata z ww. tytułu przekazywana jest na konto lokalu użytkownika z chwilą sporządzenia rozliczenia.

Brak wpłaty z tytułu rozliczenia upoważnia właścicieli do naliczenia ustawowych odsetek i dochodzenia należności w postępowaniu sądowym.

12.4. Termin odwołań

12.4.1. Termin wniesienia odwołania od rozliczenia ustala na 30 dni od dnia jego otrzymania.

12.4.2. Uznanie reklamacji i korekta rozliczenia nie zmienia rozliczenia rocznego budynku, a wyliczona różnica stanowić będzie bilans otwarcia każdego kolejnego roku rozliczeniowego.

12.4.3. Wniesienie reklamacji nie wstrzymuje obowiązku uregulowania należności w wyznaczonym terminie.

12.4.4. Korekta rozliczenia dotycząca użytkownika sporządzana jest

- dla użytkowników lokali nieopomiarowanych poprzez korektę dokumentów rozliczeniowych dotyczących korygowanego okresu
- dla użytkowników lokali opomiarowanych poprzez wykonanie rozliczenia międzyokresowego uwzględniającego stan końcowy liczników ujętych w reklamowanym rozliczeniu i stan bieżący stwierdzony w miesiąca zgłoszenia reklamacji, pozostałą różnicą z rozliczenia końcowego budynku przypadającą na dany lokal w bieżącym okresie rozliczeniowym, rozliczyć w terminie określonym w pkt. 12.1

13. Zalecenia dla administratorów i osób rozliczających.

13.1. Przyczyny niebilansowania się zaliczek i kosztów:

- brak możliwości odczytu wodomierza głównego - zaliczkowanie,
- brak właściwego zabezpieczenia studzienek,
- błąd wskazania lub uszkodzenie wodomierza głównego
- niezgodności liczby osób w stosunku do wykazywanych w oświadczeniach, składanych przez użytkowników w lokalach nieopomiarowanych,
- wzrost zużycia wody w okresach zimowych, w pomieszczeniach wymagających stałego minimalnego przepływu wody,
- nie zinwentaryzowane nielegalne podłączenia,
- awarie,
- zerwanie plomb lub obejścia poza indywidualnym opomiarowaniem,
- brak legalizacji wodomierzy indywidualnych,
- uszkodzenie wodomierzy indywidualnych

13.2 Działania :

- prowadzić wyrywkowo odczyty wodomierzy indywidualnych,
- dokonywać przeglądu sprawności urządzeń sanitarnych nie mniej niż jeden raz na dwa lata i na bieżąco aktualizować dane dotyczące wyposażenia
- prowadzić przeglądy wewnętrznych wspólnych podłączeń,
- likwidować nieczynne punkty poboru wody,
- kontrolować stan techniczny instalacji wodociągowej i dążyć do indywidualnych opomiarowań części wspólnych (pralni, suszarni, ubikacji),
- ustalić osobę odpowiedzialną na nieruchomości za udostępnianie pomieszczeń wspólnych oraz prowadzącą odczyty zużycia wody i odprowadzania ścieków, niezbędne do rozliczenia kosztów części wspólnych,
- prowadzić wyrywkowe kontrole ilości osób lub wzywać użytkowników lokali nieopomiarowanych do uaktualnienia oświadczeń,
- prowadzić stałą współpracę z MWiK z Sp. z o.o. dotyczącą w szczególnych przypadkach wymiany wodomierzy głównych - reagować niezwłocznie na wszelkie interwencje mieszkańców,
- niezwłocznie zabezpieczać miejsca awarii,
- zobowiązać do opomiarowania właścicieli lokali wyodrębnionych (często wynajmowane osobom trzecim),
- informować użytkowników o terminach legalizacji wodomierzy indywidualnych,
- zabezpieczać punkty poboru wody w pustostanach,
- dążyć do całkowitego opomiarowania

13.3. Przyczyny powstawania różnic wskazań wodomierzy głównych i wodomierzy mieszkaniowych :

- niepełne opomiarowanie lokali – stosowanie zaliczek,
- przecieki w instalacjach, spowodowane czynnikami technicznymi lub kradzieżą wody poniżej progu rozruchowego wodomierza,
- niejednoczesność odczytów,
- zaokrąglanie odczytów,
- niepoprawny montaż wodomierzy mieszkaniowych,
- stosowanie wodomierzy niskiej klasy pomiarowej,



- nieprzestrzeganie okresów legalizacyjnych wodomierzy,
- przewymiarowanie wodomierzy w mieszkaniach zasilanych z kilku pionów
- użycie spłuczek ciśnieniowych,
- uszkodzenie lub ingerencja w pracę wodomierza,

14. Warunki instalacji urządzeń pomiarowych i ich legalizacja.

14.1 Warunki montażu wodomierzy lokalowych

- Wodomierze należy zamontować na odgałęzieniach od pionów, które zaopatrują w zimną i ciepłą wodę wszystkie punkty czerpalne w mieszkaniu. Przed wodomierzem montować zawór odcinający (kulowy) przy zachowaniu odpowiedniej długości odcinków, w celu uniknięcia zaburzeń strumienia wody tj. zawór kulowy na dopływie montować w odległości od 3 do 5 średnic przekroju rury,
- Za wodomierzem zabudować zawór zwrotny, montaż na instalacji, lub w króćcu korpusu wodomierza lub stosować wodomierz z wbudowanym zaworem zwrotnym
 - W przypadku występowania zaworów odcinających (grzybkowych) bezwzględnie je demontować i wymieniać na zawory odcinające (kulowe).
 - W przypadku korzystania z kilku pionów wodomierze zamontować na odgałęzieniach od każdego z nich.
 - W mieszkaniu montować :
 - a/ wodomierze o średnicy $\varnothing 15$,
 - b/ przepływie dobranym odpowiednio do wielkości rozbioru wody w lokalu od 1,0 do 1,6 m³/h (wg dyrektywy MID)
 - c/ klasa metrologiczna wg przepisów MID w zakresie pomiarowym $R \geq 100$ (H - montaż w pozycji poziomej), $R \geq 50$ (dla montażu pionowego V) w wersji do wody zimnej (T 30°C) oraz do wody ciepłej (T 90°C).
- W lokalach użytkowych lub domkach, gdzie występuje większy pobór wody montować wodomierze o przepływie 2,5 m³/h i powyżej (wg dyrektywy MID) dobrane odpowiednio do wielkości rozbioru wody i zakresie pomiarowym klasa metrologiczna wg przepisów MID w zakresie pomiarowym $R \geq 100$ (H - montaż w pozycji poziomej), $R \geq 50$ (dla montażu pionowego V) w wersji do wody zimnej (T 30°C) oraz do wody ciepłej (T 90°C).
- Wodomierz z liczydłem hermetycznym (o podwyższonej szczelności) odporny na zaparowanie, uniemożliwiający jakąkolwiek próbę ingerencji we wskazania licznika, zabezpieczony przed mechaniczną ingerencją zewnętrzną.
- Wodomierz z odpornością na silne zewnętrzne pole magnetyczne
- Wodomierz winien być oznakowany w sposób zgodny z rozdziałem 5 Rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 2 czerwca 2016r. w sprawie wymagań dla przyrządów pomiarowych (Dz.U. 2016.815) oraz posiadać ważną cechę legalizacyjną z widoczną datą legalizacji i plombą zapewniającą ochronę metrologiczną.
- Wodomierz należy zamontować w poziomie, chyba że warunki na to nie pozwalają i wówczas wodomierz musi mieć oznaczenia V, czyli możliwość montażu w pionie.
- W przypadku ogrzewania łazienek, zasilanych z instalacji ciepłej wody, należy dokonać zmian uniemożliwiających pobór ciepłej wody z pominięciem wodomierza.
- Wodomierz winien być zamontowany w taki sposób, aby zapewniał łatwy dostęp do jego odczytu oraz do zaworów odcinających w przypadku ich wymiany bądź naprawy.
- Zamontowane wodomierze stanowiąc będą własność użytkownika i „ADM” Spółka z o.o. nie ponosi kosztów związanych z ich montażem, legalizacją i eksploatacją, jak również nie odpowiada za szkody powstałe w wyniku montażu oraz uszkodzeń liczników.

14.2. Warunki montażu wodomierzy do podlewania zieleni :

- wodomierz do opomiarowania zużycia wody na cele podlewania zieleni, ogrodu itp. winien być zamontowany wewnątrz budynku przy ścianie zewnętrznej, w studzience wodomierzowej, zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez dostawcę wody do budynku,
 - odczyty wodomierzy indywidualnych użytkowników zobowiązany jest podawać w formie pisemnej w terminie 3 dni roboczych od zakończenia przyjętego okresu wegetacji roślin tj. 15 września każdego roku
- **użytkownicy ogrodów posiadający** opomiarowane punkty poboru wody na cele podlewania zieleni, ogrodu itp. zobowiązani są do powiadomienia właściwego Rejonu każdorazowo o fakcie demontażu wodomierza na okres zimowy i ponownego montażu przed rozpoczęciem ustalonego okresu wegetacji roślin.

Administrator nieruchomości lub inna osoba upoważniona przez Zarządcę uprawniona jest do kontroli i weryfikacji odczytów w każdym czasie.

W przypadku braku odczytów wodomierzy, w uzasadnionych sytuacjach rozliczenie będzie się odbywać na podstawie średniego zużycia wyliczonego w oparciu o zużycia w poprzednim okresie rozliczeniowym. Natomiast w następujących okresach wg pkt 8.2.8.b regulaminu.

14.3 Okresy ważności legalizacji

- dla wodomierzy do wody zimnej i ciepłej okres ważności legalizacji wynika z obowiązujących w tym zakresie przepisów

14.4. Eksploatacja wodomierza – na prawidłowość pracy urządzeń składa się:

- legalizacja wodomierzy,
- sprawdzenie przecieków w obrębie wodomierza,
- sprawdzenie prawidłowości pracy wskazówek liczydeł przy rozbiórce z dowolnego zaworu czerpalnego,
- sprawdzenie prawidłowości założenia i nienaruszenia plomb legalizacyjnych – zabezpieczających przed ingerencją osób „trzecich.”

15. Postanowienia końcowe

Wprowadzenie zasad jednolitego postępowania i podejmowania decyzji mających na celu:

- obniżanie kosztów,
- planowanie remontów i modernizacji instalacji wodno – kanalizacyjnej,
- likwidację w miarę możliwości technicznych kanalizacji lokalnych,
- podniesienie wyposażenia i standardu budynku poprzez likwidację toalet poza budynkiem,
- likwidację nieużytkowanych ujęć i punktów poboru wody,
- zobowiązanie właścicieli do opomiarowania fokali
- opomiarowanie wszystkich pomieszczeń wspólnych

Załączniki :

1. Wzór oświadczenia o terminie rozliczenia końcowego
2. Wzór protokołu sporządzanego na okoliczność wystąpienia awarii i dociążenia

Kierownik Działu Eksploatacji
Beata Slinko
Beata Slinko

sprawdzono pod względem formalno-prawnym
Maciej Marzec
Maciej Marzec
radca prawny

[Signature]

OŚWIADCZENIE

Złożone w dniuprzez najemcę/użytkownika lokalu..... (wpisać typ lokalu tj. mieszkalny ,użytkowy, teren, itp) usytuowanego przy ul. Administracji Domów Miejskich "ADM" Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy, zwanej dalej Wynajmującym, w sprawie rozliczenia opłat za media dostarczane do zdawanego lokalu w okresie od do

W związku ze zdaniem lokalu i zainteresowaniem uzyskania zwrotu kaucji zabezpieczającej w terminie jednego miesiąca po opróżnieniu lokalu, to jest przed obowiązującym terminem dokonania rozliczeń zaliczek/opłat z tytułu dostawy mediów (opłat niezależnych od właściciela) (dla lokali gdzie istnieje konieczność rozliczenia kaucji zabezpieczającej)

Najemca/użytkownik zobowiązuje się do uregulowania Wynajmującemu ewentualnej niedopłaty (nadwyżki opłat faktycznie naliczonych z tytułu dostaw mediów nad wpłaconymi zaliczkami) w terminie 14 dni od doręczenia rozliczenia najemcy/użytkownikowi , na adres

.....

Terminy dla doręczenia ostatecznego rozliczeń kosztów mediów dostarczanych do przedmiotowego lokalu

**

O zmianie adresu w okresie do doręczenia rozliczenia Najemca/użytkownik zobowiązany jest powiadomić pisemnie Wynajmującego. W braku takiego powiadomienia rozliczenie przesłane listem poleconym na adres podany w niniejszym oświadczeniu uważane będzie za skutecznie doręczone Najemcy/użytkownikowi.

**** wpisać termin wynikający z pkt. 12.1 Regulaminu rozliczeń**

NAJEMCA/UŻYTKOWNIK

Bydgoszcz, dnia

**PROTOKÓŁ
z przeprowadzenia wizji lokalnej**

W lokalu nr przy ul.

Najemca / właściciel lokalu

Stwierdzono przeciek wody do następujących urządzeń sanitarnych :

1. umywalka wielkość przecieku.....
2. wanna wielkość przecieku.....
3. zlew wielkość przecieku.....
4. muszla klozetowa wielkość przecieku.....
5. inne wielkość przecieku.....

Liczba osób zamieszkujących w lokalu

Wstępne dociążenie z tytułu ubytku wody wyniesie m³

Końcowe dociążenie wyliczone zostanie po usunięciu w/w przecieków przy uwzględnieniu wskazania wodomierza głównego.

Zgodnie z deklaracją użytkownika przeciek zostanie usunięty w terminie do dnia

.....

o czym niezwłocznie najemca / właściciel powiadomi ROM - ...

Na tym protokół zakończono i podpisano:
komisja w składzie

1.

2.

Na tym protokół zakończono
i podpisano:

zapoznałem się z treścią
i przyjąłem do wiadomości

podpis

