

Zarządzenie Nr 58/24
Dyrektora Zarządu Mienia Komunalnego w Białymstoku
z dnia 31. lipca 2024 r.

w sprawie wprowadzenia „Regulaminu rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków w lokalach komunalnych zarządzanych przez Zarząd Mienia Komunalnego w Białymstoku”

Na podstawie § 5 ust. 7 Statutu Zarządu Mienia Komunalnego w Białymstoku nadanego uchwałą Nr XVIII/284/19 Rady Miasta Białystok z dnia 9 grudnia 2019 r. w sprawie nadania statutu Zarządowi Mienia Komunalnego w Białymstoku (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2022 r. poz. 5858) zarządzam, co następuje:

§ 1

Wprowadza się „Regulaminu rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków w lokalach komunalnych zarządzanych przez Zarząd Mienia Komunalnego w Białymstoku” w brzmieniu jak w załączniku Nr 1 do niniejszego zarządzenia.

§ 2

Traci moc zarządzenie Nr 53/21 Dyrektora Zarządu Mienia Komunalnego w Białymstoku z dnia 29 czerwca 2021 r. w sprawie wprowadzenia „Regulaminu rozliczania kosztów dostawy wody do lokali komunalnych i odprowadzania ścieków” w Zarządzie Mienia Komunalnego w Białymstoku.

§ 3

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

DYREKTOR

mgr inż. Andrzej Ostrowski

Wersja elektroniczna zarządzenia została zamieszczona w programie Zasoby.


Małgorzata Grażyna Niewińska
RADCA PRAWNY
BŁ-448
31.07.2024

KIEROWNIK
Działu Czynszów
mgr Bogusław Filipowski
31.07.2024

STARSZY SPECJALISTA

Sylwia Matysiuk
31.07.2024

REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW DOSTAWY WODY I ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW W LOKALACH KOMUNALNYCH ZARZĄDZANYCH PRZEZ ZARZĄD MIENIA KOMUNALNEGO W BIAŁYMSTOKU

§ 1

Niniejsze zasady ustala się w celu zapewnienia jednolitego i jednoznacznego sposobu postępowania przy określaniu opłat zaliczkowych za dostawę wody, odprowadzanie ścieków i okresowym rozliczaniu ich kosztów w nieruchomościach stanowiących 100% własność Gminy Białystok zarządzanych przez Zarząd Mienia Komunalnego w Białymstoku będący jednostką budżetową Gminy Białystok.

§ 2 Podstawy prawne

1. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2024 r. poz. 1061 z późn. zm.).
2. Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2024 r. poz. 757 z późn. zm.).
3. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody (Dz. U. z 2002 r. Nr 8, poz. 70).
4. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725).
5. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2021 r. poz. 1048 z późn. zm.).
6. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225).
7. Ustawa z dnia 11 maja 2001 r. Prawo o miarach (Dz. U. z 2022 r. poz. 2063).

§ 3 Definicje

1. Ilekroć w regulaminie jest mowa o ZMK należy przez to rozumieć Zarząd Mienia Komunalnego w Białymstoku;
2. Ilekroć w regulaminie jest mowa o „użytkowniku lokalu” należy przez to rozumieć:
 - 1) lokatora - w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego;
 - 2) najemcę lokalu użytkowego, który zawarł z ZMK umowę najmu lokalu użytkowego;
 - 3) osobę zajmującą lokal bez tytułu prawnego;
 - 4) osobę dysponującą lokalem stanowiącym własność Gminy Białystok na podstawie umowy o adaptację lokalu, względnie adaptację innych pomieszczeń lub części budynku na cele lokalowe oraz użytkownika lokalu użyczonego;
 - 5) byłego najemcę, jeśli w okresie którego dotyczy rozliczenie był najemcą;
 - 6) byłego użytkownika lokalu, jeśli w okresie którego dotyczy rozliczenie był użytkownikiem lokalu.

§ 4 Przedmiot rozliczeń

1. Rozliczeniu podlegają całkowite koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków dla nieruchomości stanowiących własność Gminy Białystok.
2. Rozliczenia dokonuje się odrębnie dla każdego budynku z tym, że gdy kilka budynków posiada wspólny pomiar dostarczanej wody, rozliczenie obejmuje całą grupę budynków wspólnie zaopatrywanych w wodę. Budynek lub grupa budynków, o których mowa powyżej stanowi węzeł rozliczeniowy.
3. Na całkowity koszt dostawy wody i odprowadzania ścieków dotyczący węzła rozliczeniowego składa się suma kosztów wynikająca z faktur lub innych dokumentów księgowych wystawionych przez dostawcę wody i/lub odbiorcę ścieków w okresie rozliczeniowym.
4. Koszty całkowite dostawy wody pomniejsza się o koszt wody zużytej na roboty budowlane, wynikający z umów remontowych oraz o koszt wynikający z awarii instalacji wewnętrznej budynku nie przeznaczonej do wyłącznego użytku użytkowników lokali, o ile awaria nie powstała z ich winy.

§ 5 Okres rozliczeń

1. Rozliczenia kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków w lokalach opomiarowanych dokonuje się co najmniej raz w roku.
2. Rozliczenie roczne powinno odbyć się w terminie do 6-ciu miesięcy od zakończenia okresu rozliczeniowego.
3. W sytuacjach wymagających wyjaśnień z dostawcami mediów rozliczenie może być wykonane w terminie późniejszym, po uzyskaniu kompletu niezbędnych dokumentów i/lub informacji.

§ 6 Zaliczki

1. Opłata za dostawę wody i odprowadzenie ścieków pobierana jest w formie miesięcznej zaliczki i podlega rozliczeniu w okresach rozliczeniowych na zasadach opisanych w § 5.
2. Wysokość opłaty zaliczkowej dla lokali mieszkalnych i użytkowych powinna być ustalana szacunkowo w oparciu o koszty ponoszone w poprzednich okresach rozliczeniowych.
3. Wysokość opłaty zaliczkowej ulega zmianie w przypadku:
 - 1) zmiany opłat wprowadzanych przez dostawców i usługodawców;
 - 2) stwierdzenia przez ZMK znacznego spadku lub wzrostu kosztów w trakcie okresu rozliczeniowego, bądź w wyniku rozliczenia;
 - 3) uzasadnionego wniosku użytkownika lokalu.
4. Opłaty zaliczkowe za dostawę wody i odprowadzenie ścieków są wnoszone przez użytkownika lokalu w terminie określonym w umowie najmu, dzierżawy lub zawiadomieniu o naliczeniu wynagrodzenia lub odszkodowania za korzystanie z lokalu bez tytułu prawnego.

§ 7 Zasady rozliczeń

1. Lokale wyposażone w liczniki indywidualne wody rozliczane są według wskazań tych liczników. Rozliczenie przebiega dwuetapowo, najpierw rozliczeniu podlegają liczniki indywidualne wody, a następnie dokonuje się rozliczenia rocznego, zgodnie z poniższymi regułami:
 - 1) odczyty stanów liczników indywidualnych przeprowadza się co najmniej raz w roku na dzień 31 grudnia każdego roku. Dopuszcza się dokonywanie odczytów w trakcie roku np. w przypadku zmiany ceny lub przeprowadzenia kontrolnych odczytów. Porównywana jest wówczas wartość zużytej wody z przypisanymi zaliczkami w rozliczanym lokalu za okres pomiędzy następującymi po sobie odczytami;
 - 2) rozliczeniu rocznemu podlega różnica wskazań pomiędzy wodomierzem głównym, a sumą wskazań liczników indywidualnych za cały rok.
2. W przypadku mieszkań niewyposażonych w liczniki indywidualne wody rozliczenie kosztów uwzględnia wyposażenie lokalu w urządzenia odbiorcze wody oraz urządzenia do podgrzania wody zimnej i jest dokonywane na podstawie liczby osób zamieszkających w lokalu oraz na podstawie przeciętnych norm zużycia wody określonych zarządzeniem Dyrektora ZMK.
3. W przypadku lokali użytkowych niewyposażonych w liczniki indywidualne wody rozliczenie kosztów następuje w oparciu o przeciętne normy zużycia wody zgodne z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody.
4. W przypadku lokali użytkowych w budynkach przychodni rozliczenie kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków odbywa się według powierzchni.
5. W przypadku montażu punktu poboru zimnej wody do podlewania ogródka, nie są naliczane opłaty za ścieki.

§ 8 Roczne rozliczenie wody

W budynkach gminnych różnica pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego a stanem wynikającym z rozliczenia zużycia wody w lokalach opomiarowanych i nieopomiarowanych rozlicza się w następujący sposób:

1. W budynkach z lokalami wyposażonymi w liczniki indywidualne wody różnica rozliczana jest proporcjonalnie do zużycia wody w poszczególnych lokalach.
2. W budynkach z lokalami częściowo wyposażonymi w liczniki indywidualne:
 - 1) w przypadku, gdy większość lokali jest opomiarowana różnica rozliczana jest proporcjonalnie do zużycia wody w lokalach opomiarowanych;
 - 2) w przypadku, gdy większość lokali jest nieopomiarowana różnica rozliczana jest proporcjonalnie do liczby osób w lokalach nieopomiarowanych.

3. W budynkach z lokalami niewyposażonymi w liczniki indywidualne wody – różnica rozliczana jest proporcjonalnie do liczby osób zamieszkujących poszczególne lokale.
4. W budynkach przychodni różnica rozliczana jest proporcjonalnie do powierzchni zimnej wody poszczególnych lokalach przychodni.

§ 9 Skutki rozliczenia

1. Jeżeli w wyniku indywidualnego rozliczenia okaże się, że wniesione przez użytkownika lokalu zaliczki w okresie rozliczeniowym nie pokryją kosztów dostawy wody do tego lokalu i odprowadzania ścieków, użytkownik zobowiązany jest pokryć różnicę w wyznaczonym w rozliczeniu terminie. Od wpłat z tytułu rozliczenia kosztów dokonywanych po terminie będą naliczane odsetki.
2. Jeżeli w wyniku indywidualnego rozliczenia okaże się, że wniesione przez użytkownika lokalu zaliczki w okresie rozliczeniowym będą wyższe od kosztów dostawy wody do tego lokalu i odprowadzania ścieków, nadpłata jest zaliczana na poczet czynszu. W przypadku braku zaległości na wniosek użytkownika lokalu podlega ona zwrotowi.

§ 10 Reklamacje

1. Reklamacje dotyczące rozliczenia kosztów należy składać w terminie 30 dni od daty dostarczenia rozliczenia.
2. Reklamacja rozpatrzona zostanie przez ZMK w terminie 30 dni od daty jej wniesienia.
3. Złożenie reklamacji nie zwalnia użytkownika od obowiązku uiszczenia wyliczonego niedoboru w wyznaczonym terminie.
4. Jeżeli w wyniku reklamacji nastąpiła korekta rozliczenia indywidualnego lokalu dotycząca poprzednich okresów rozliczeniowych, to różnica pomiędzy pierwotnym a skorygowanym rozliczeniem pomniejsza lub powiększa koszty okresu bieżącego.

§ 11 Liczba osób zamieszkałych

1. W przypadku, gdy rozliczenie nie odbywa się na podstawie urządzeń pomiarowych w lokalu, najemcy lokali mieszkalnych zobowiązani są do niezwłocznego podawania do ewidencji ZMK informacji dotyczącej zmiany w liczbie osób zamieszkałych w lokalu oraz zmiany wyposażenia technicznego, które mają wpływ na ustalenie wysokości naliczeń, a użytkownicy lokali użytkowych zmiany prowadzonej działalności.
2. Zmiana liczby osób, a tym samym naliczeń opłat ryczałtowych, następuje od pierwszego dnia miesiąca następującego po zgłoszeniu.
3. W przypadku zaniechania obowiązku informowania o zmianie liczby osób w lokalu nieopomiarowanym opłata ryczałtowa zostanie naliczona zgodnie z faktyczną liczbą osób od dnia potwierdzenia zaistniałej sytuacji, nie dłużej jednak niż trzy lata wstecz.

§ 12 Wodomierze

1. Rozliczenie lokali według wskazań z liczników indywidualnych wody możliwe jest dopiero po zaplombowaniu liczników indywidualnych wody, podpisaniu przez upoważnioną osobę i użytkownika lokalu protokołu plombowania liczników indywidualnych wody oraz porozumienia w sprawie montażu indywidualnych liczników poboru wody.
2. Rozliczenie wg wskazań wodomierza następuje od dnia zaplombowania wodomierza.

§ 13 Udostępnianie lokali i odczyty

1. Najemca jest zobowiązany do udostępnienia lokalu pracownikom ZMK, w celu dokonania odczytu liczników indywidualnych wody zainstalowanych w lokalu.
2. W przypadku braku możliwości zdalnego odczytu i w przypadkach uzasadnionego braku możliwości udostępnienia lokalu w terminie dokonywania odczytów, użytkownik lokalu zobowiązany jest do dostarczania do ZMK drogą mailową, telefonicznie bądź osobiście odczytów liczników indywidualnych wody w terminie 14 dni od dnia, w którym dokonywano odczytów w budynku.
3. W przypadku braku możliwości zdalnego odczytu i braku udostępnienia lokalu do odczytu, w razie niedostarczenia dwóch kolejnych odczytów liczników indywidualnych wody, koszty zużycia wody

4. ZMK zastrzega sobie prawo kontroli wskazań liczników indywidualnych wody oraz kontroli wyposażenia lokalu w urządzenia odbiorcze wody i urządzenia do podgrzania wody zimnej oraz instalacji wodno – kanalizacyjnej w dowolnym terminie w danym roku.
5. Odczyt stanu liczników indywidualnych wody dokonuje się z dokładnością do 1 m^3 , wodomierze z odczytem radiowym z dokładnością do 1 dm^3 (do trzech miejsc po przecinku).
6. W przypadku stwierdzenia nieprawidłowego odczytu stanu liczników indywidualnych wody w danym okresie rozliczeniowym, dokonuje się kontrolnego spisu stanu liczników indywidualnych wody i stosownej korekty rozliczenia.

1. Zgodnie z ustawą z dnia 11 maja 2001 r. Prawo o miarach i zarządzeniami Prezesa Głównego Urzędu Miar, liczniki indywidualne wody podlegają obowiązkowi legalizacji. Okresy ważności cech legalizacyjnych dla liczników indywidualnych wody zimnej jak i wody ciepłej regulują stosowne przepisy. Legalizacji liczników dokonuje Wynajmujący na swój koszt.
2. Wskazania zalegalizowanego licznika indywidualnego wody będą uznawane w rozliczeniach kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków jedynie po ponownym jego zaplombowaniu przez upoważnioną osobę, potwierdzonym protokołem plombowania liczników indywidualnych wody.

1. Niedokonywanie zmian usytuowania liczników indywidualnych wody bez zgody ZMK.
2. Zachowanie w stanie nienaruszonym opłombowania liczników indywidualnych wody nałożonego przez producenta urządzeń.
3. Zapewnienie osobom upoważnionym dogodnego dostępu do liczników indywidualnych wody oraz możliwości wykonania prac związanych z ich prawidłową eksploatacją.
4. Umożliwienie dokonania odczytu liczników indywidualnych wody przez pracownika ZMK.
5. W sytuacjach uzasadnionych, na wezwanie ZMK, dokonanie odczytu liczników indywidualnych wody zainstalowanych w lokalu i zgłoszenie ich stanu do ZMK w wyznaczonym terminie.
6. Należyta dbałość o liczniki indywidualne wody, w szczególności chronienie ich przed zniszczeniem, uszkodzeniem plomb oraz innymi uszkodzeniami, które mogą mieć wpływ na rzetelność odczytów.
7. Niezwłoczne powiadamianie ZMK o fakcie nieprawidłowego funkcjonowania liczników indywidualnych wody posiadających ważną legalizację.

W przypadku stwierdzenia uszkodzenia liczników indywidualnych wody spowodowanego ich nieprawidłową eksploatacją, użytkownik lokalu ponosi pełne koszty wymiany lub naprawy liczników indywidualnych wody.

mgr inż. Andrzej Ostrowski

31.07.2024