

# **R E G U L A M I N**

## **R O Z L I C Z E Ń**

**zużycia wody i odprowadzania ścieków w budynkach własnych i zarządzanych przez  
Brodnickie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z ograniczoną  
odpowiedzialnością ( BTBS sp. z o.o. )**

### **I. Podstawa prawna:**

1. Ustawa z dnia 07 czerwca 2001 roku o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz.U.2023, poz. 537 z późn. zm.).
2. Rozporządzenie Ministra Zdrowia z dnia 29 marca 2007 roku w sprawie wymagań dotyczących jakości wody przeznaczonej do spożycia przez ludzi (Dz.U. 2017, poz. 2294 z późn. zm.).
3. Ustawa z dnia 26 października 1995 roku o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (tekst jednolity Dz.U.2021, poz. 2224 z późn. zm.).
4. Ustawa z dnia 21.06.2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz.U.2023, poz. 725 z późn. zm.).
5. Obwieszczenie Ministra Rozwoju z dnia 15.04.2022 r, w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 roku w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich otoczenie (Dz.U.2022, poz. 1225 ze zmianami).

### **II. Postanowienia ogólne:**

#### **§ 1**

1. Regulamin określa zasady i warunki rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków w budynkach własnych, administrowanych i zarządzanych przez BTBS sp. o.o.
2. BTBS sp. z o.o. pośredniczy w dostawie wody i odprowadzaniu ścieków pomiędzy dostawcą- przedsiębiorstwem wodociągowo-kanalizacyjnym a użytkownikami lokali. Opłaty za dostawę wody i odprowadzanie ścieków mogą być pobierane tylko wtedy, gdy użytkownik lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą.
3. Podstawą kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków są wskazania wodomierzy głównych oraz aktualnie obowiązujące taryfy, ceny i stawki za wodę i odprowadzenie ścieków.
4. Regulamin ma zastosowanie do wszystkich użytkowników lokali, z wyłączeniem tych, którzy mają odrębne umowy z dostawcą.
5. Koszty zużycia wody i odprowadzania ścieków rozlicza się odrębnie dla każdego użytkownika lokalu w ramach danych jednostek rozliczeniowych.
6. Jednostkę rozliczeniową stanowi suma wszystkich punktów poboru wody w budynku i możliwych ryczałtów.
7. Wspólnoty mieszkaniowe mogą odrębnie ustalić wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej.

8. Przez pojęcie używane w regulaminie „ zużycie wody” rozumie się zużycie wody zimnej i podgrzanej, które podlegają odprowadzeniu do kanalizacji.
9. Zamontowane wodomierze powinny być dopuszczone do stosowania na terenie kraju i posiadać aktualną aprobatę Polskiego Komitetu Miar i Jakości oraz legalizację Obwodowego Urzędu Miar zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami określonymi w Rozporządzeniu Ministra Gospodarki z dnia 23 października 2007 r w sprawie wymagań, którym powinny odpowiadać wodomierze, oraz szczegółowego zakresu sprawdzeń wykonywanych podczas prawnej kontroli metrologicznej tych przyrządów pomiarowych (Dz.U. z 2007 r Nr 209, poz. 1513).
10. Wszelkie prace związane z montażem i eksploatacją wodomierzy powinny być wykonywane przez osoby posiadające odpowiednie kwalifikacje i uprawnienia po uprzednim powiadomieniu Wynajmującego .

### **III. Zasady odczytów i rozliczeń:**

#### **§ 2**

1. Odczyty indywidualne wskazań wodomierzy zużycia wody dokonywane mogą być na dzień 30 czerwca i 31 grudnia każdego roku przez upoważnione osoby, również w formie zdalnego odczytu. W przypadku nieobecności, użytkownik lokalu, w którym zainstalowane są mechaniczne urządzenia pomiarowe (bez elektronicznych nakładek służących do zdalnego odczytu zużycia) zobowiązany jest podać stany wodomierzy osobiście lub telefonicznie. Użytkownik lokalu może indywidualnie podać stany wodomierzy.
2. Odczyty dokonywane są z dokładnością do 0,1 m<sup>3</sup> zużycia wody.
3. Użytkownik lokalu zobowiązany jest dokonywać terminowo miesięcznych opłat za pobór wody i odprowadzanie ścieków oraz po rozliczeniu za „wodę eksploatacyjną” i inne koszty wynikające z taryf i nakładów na wodę i ścieki.
4. W jednostkach rozliczeniowych 100% opomiarowanych opłaty za zużycie wody i odprowadzanie ścieków wnoszone przez użytkowników lokali na podstawie rozliczeń sporządzonych w oparciu o odczyty liczników lokalowych, należy traktować jako zaliczki na poczet pokrycia całkowitych kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków. Całkowite koszty podlegają rozliczeniu na dzień 31 grudnia danego roku.
5. W przypadku nieruchomości częściowo opomiarowanych rozliczenie kosztów wykonywane jest następująco:
  - a) lokale mieszkalne i użytkowe rozlicza się wg rzeczywistych wskazań wodomierzy indywidualnych zainstalowanych na instalacji wody dla tych lokali,
  - b) w mieszkaniach nieopomiarowanych przyjmuje się normę ustaloną w regule określonej w § 10 pkt 3 ppkt c niniejszego regulaminu,
  - c) pozostałą różnicę pomiędzy wskazaniami wodomierza głównego a sumą w pkt 5 ppkt a i b, dzieli się na wszystkich użytkowników według zużycia.
6. Ustala się półroczny i roczny okres rozliczeniowy zużycia „wody eksploatacyjnej”.
7. Rozliczenie obejmuje opłaty za zużycie:
  - a) wody i odprowadzanie ścieków,
  - b) inne wynikające z taryf i nakładów na wodę i ścieki,
  - c) „wodę eksploatacyjną” - różnice w zużyciu wody i odprowadzaniu ścieków.
8. Za lokal wyposażony w wodomierze uważa się lokal mieszkalny, użytkowy lub inne pomieszczenie, w którym zamontowane są wodomierze posiadające:

- a) cechę legalizacyjną producenta,
- b) odbiór techniczny oraz oplombowanie wykonane przez BTBS sp. z o.o.,
- c) dokumentację odbioru wykonaną przez BTBS sp. z o.o..

### § 3

1. W przypadku postoju wodomierzy z przyczyn niezawinionych przez użytkownika, należność za pobraną wodę w okresie od ostatniego odczytu obliczana będzie według zużycia wody z 6 poprzedzających miesięcy.
2. W sytuacji gdy lokal nie jest zamieszkały przez okres sześciu miesięcy (bądź roku) i w związku z tym dokonywane odczyty urządzeń pomiarowych wykazują zerowe zużycie wody ryczałt, o którym mowa w pkt 1 niniejszego paragrafu nie będzie naliczany
3. W jednostkach rozliczeniowych koszty z tytułu różnic wody pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego a sumą zużycia wody („woda eksploatacyjna”) będą rozliczane na wszystkich użytkowników lokali proporcjonalnie do zużycia wody wg wskaźnika.

$$W = \frac{a - b}{b}$$

W - wskaźnik

a - zużycie wody (m<sup>3</sup>) wg wskazań licznika głównego

b - suma zużycia wody (m<sup>3</sup>) w lokalach

4. Rozliczanie kosztów „ wody eksploatacyjnej” może odbywać się co sześć miesięcy lub za dany rok w odniesieniu do należnych zaliczek w budynku, które użytkownik otrzymuje po zakończeniu okresu rozliczenia. „Woda eksploatacyjna” stanowi różnicę głównie pomiędzy wodomierzem głównym a wodomierzami lokalowymi.
4. Za wodę na posesji użytą na potrzeby remontowe, zostaje obciążony korzystający z tej wody. Naliczona opłata pomniejszy koszt zużycia wody w budynku.
5. Koszt wody do utrzymania czystości w budynku zaliczany jest do wody eksploatacyjnej.
6. Woda eksploatacyjna, której wielkość nie przekracza 1% zostaje zaliczona w następnym roku na koszt lub dochód danego budynku.
7. W węzłach grupowych koszty zużycia podgrzanej wody mogą być dzielone proporcjonalnie do ilości wody wynikającej z wodomierzy lokalowych danego budynku.
8. Dzierżawca ogrodu będzie uczestniczył w kosztach wody eksploatacyjnej.
9. Opłaty ryczałtowe nie podlegają indywidualnemu rozliczeniu.

### § 4

1. W przypadku nieudostępnienia w wymaganym terminie lokalu do odczytu albo nie przekazania w tym terminie Zarządcy stanu zużycia wody, zostanie wystawione rozliczenie według zużycia wody z okresu poprzedzającego ostatni dokonany odczyt zużycia wody w lokalu lub zgodnie z regułą określoną w § 10 pkt 3 ppkt c niniejszego regulaminu.
2. Kolejne obciążenie za pobór wody (po uprzednim zawiadomieniu użytkownika lokalu) będzie dokonywane w ilości jak przyjęto do rozliczenia.

1. W przypadku kwestionowania przez użytkownika prawidłowości pracy wodomierza, BTBS sp. z o.o. zleci na jego pisemny wniosek dokonanie technicznej ekspertyzy urządzenia. W przypadku potwierdzenia prawidłowości działania wodomierza, koszt wykonania ekspertyzy poniesie użytkownik lokalu - wnioskodawca.
2. Potwierdzenie ekspertyzą nieprawidłowej pracy wodomierza spowoduje dokonanie korekty obciążenia za wodę i odprowadzanie ścieków. Korekta dotyczyć będzie obciążenia za okres od ostatniego odczytu do chwili zamontowania sprawnego wodomierza. Należność za zużycie wody będzie obliczona według zużycia wody z poprzedzających 6-ciu miesięcy. W tym przypadku koszt ekspertyzy poniesie BTBS sp. z o.o..
3. Za szczelność punktów poboru wody odpowiedzialny jest Użytkownik lokalu.

#### **IV. Obowiązki użytkownika lokalu:**

##### **§ 6**

1. Użytkownik lokalu m.in. zobowiązany jest do:
  - a) zabezpieczenia wodomierzy przed ich uszkodzeniem,
  - b) przestrzegania zakazu dokonywania samowolnej zmiany usytuowania wodomierzy, zmiana ta może być dokonana na wniosek zainteresowanego za zgodą i na warunkach ustalonych przez BTBS,
  - c) nienaruszania plomby monterskiej i legalizacyjnej,
  - d) umożliwienia łatwego dostępu do instalacji wod. kan. i wodomierzy w celu odczytu ich wskazań,
  - e) niezwłocznego informowania o fakcie zatrzymania pracy wodomierza (brak wskazania zużycia wody),
  - f) udostępnienia lokalu upoważnionym osobom przez zarządcę w celu kontroli stanu instalacji i urządzeń oraz ewentualnego odcięcia dostawy wody,
  - g) zapewnienia bezpieczeństwa osobie upoważnionej podczas wykonywania obowiązków służbowych,
  - h) legalizacji wodomierzy, jako ich posiadacz lub właściciel,
  - i) wymiany uszkodzonego wodomierza, jako ich posiadacz lub właściciel.
2. Za każdorazowe oplombowanie wodomierza, pobierana będzie opłata o wartości 1 roboczogodziny aktualnie stosowanej do rozliczeń przez BTBS sp. z o.o.
3.
  - a) Użytkownik lokalu zobowiązany jest się do wprowadzania do instalacji kanalizacyjnej ścieków o stanie i składzie nie zagrażającym prawidłowej eksploatacji instalacji, sieci i innych urządzeń kanalizacyjnych.
  - b) Obowiązuje bezwzględny zakaz wprowadzania do instalacji kanalizacyjnej odpadów: żywnościowych (ziemniaki, kości i inne), medycznych, higienicznych, nieczystości stałych (podlegających segregacji w ramach odbioru odpadów komunalnych i bioodpadów).
  - c) W przypadku powstania awarii i niedrożności instalacji kanalizacyjnej oraz ujawnienia, że nastąpiło to z wyłącznej winy Użytkownika, zostanie on obciążony kosztami usuwania skutków udrożnienia instalacji kanalizacyjnej według poniesionych przez Zarządcę kosztów.
  - d) W razie powtarzających się w okresie do 1 miesiąca od daty ostatniej awarii, zapchań rur instalacji kanalizacyjnej w budynku, Użytkownicy faktycznie użytkujący dany pion kanalizacyjny warunkowo mogą zostać obciążeni kosztami usuwania

skutków udrażniania instalacji kanalizacyjnej, po uprzednim powiadomieniu o konieczności należytego odprowadzania ścieków do istniejącej instalacji kanalizacyjnej.

## **§ 7**

1. W przypadku zmiany użytkownika lokalu, dotychczasowy użytkownik zobowiązany jest do końcowego rozliczenia zużycia wody.
2. Użytkownik lokalu, który naruszy system pomiaru wody, oprócz sankcji przewidzianych w niniejszym regulaminie, ma obowiązek pokrycia kosztów związanych z doprowadzeniem instalacji do stanu zgodnego z dokumentacją techniczną, wymianą uszkodzonych liczników, legalizacją oraz oplombowaniem.

## **V. Obowiązki BTBS sp. z o.o.**

### **§ 8**

1. Dokonywanie ponownego oplombowania wodomierzy w przypadkach wykonywania robót wymagających ich demontażu.
2. Powiadomienie użytkowników lokali poprzez zamieszczenie informacji na tablicach ogłoszeń na klatkach schodowych o zmianie taryf, cen, stawek i opłat za wodę i ścieki.
3. Dokonywanie odczytów fizycznie lub w formie zdalnego odczytu a także sprawdzanie wodomierzy w terminie określonym w niniejszym regulaminie i wystawienie rozliczenia za zużytą wodę i odprowadzanie ścieków.

## **VI. Naliczenie obciążenia za wodę i ścieki w przypadku nielegalnego poboru wody oraz działania na szkodę osób trzecich.**

### **§ 9**

1. W przypadku stwierdzenia naruszenia urządzeń pomiarowych polegających na:
  - a) samowolnym demontażu wodomierzy,
  - b) powstrzymaniu biegu urządzeń pomiarowych poprzez ingerencję z zewnątrz,
  - c) uszkodzeniu lub zerwaniu plomb legalizacyjnych albo monterskich,
  - d) stwierdzeniu trwałych uszkodzeń obudowy wodomierza (pęknięcia lub uszkodzenia powierzchniowe świadczące o działaniu czynników zewnętrznych),użytkownik lokalu obciążony będzie kwotą wyliczoną na podstawie jego zużycia wody za okres wsteczny jednego roku, zgodnie z zawartą umową.
2. Obciążenie użytkownika z tytułu poboru wody będzie naliczane na podstawie średniego zużycia z ostatniego okresu rozliczeniowego dla danego lokalu i opłatą określoną w pkt 1 także w przypadku stwierdzenia usiłowania nielegalnego poboru wody.
3. Regulaminowa kwota, o której mowa w pkt 1, obciąża solidarnie wszystkie osoby pełnoletnie faktycznie korzystające z lokalu.
4. W przypadku stwierdzenia naruszeń wymienionych w pkt.1-3, BTBS sp. z o.o. może skierować sprawę na drogę postępowania sądowego.

## **VII. Zakres odpowiedzialności.**

### **§ 10**

1. Użytkownik lokalu ponosi pełne koszty:
  - a) montażu wymiany i naprawy wodomierzy, z powodu ich nieprawidłowego użytkowania,
  - b) ekspertyzy technicznej w przypadku uszkodzenia wodomierza,
  - c) odłączenia i ponownego włączenia dopływu wody dla wykonania prac związanych z montażem i demontażem wodomierzy.
2. W przypadku stwierdzenia:
  - a) nielegalnego poboru wody z pominięciem urządzenia pomiarowego,
  - b) ingerencji w prawidłowość wskazań urządzeń pomiarowych,
  - c) ujawnienia przeróbki instalacji wodociągowej, użytkownik lokalu zostanie obciążony kosztami doprowadzenia instalacji wodociągowej do stanu poprzedniego.
3. a) W przypadku ujawnienia nielegalnego poboru wody Użytkownik zostanie obciążony kwotą wyliczoną na podstawie zużycia przez niego wody zimnej i wody ciepłej za okres wsteczny sześciu miesięcy.  
b) W sytuacji stwierdzenia fizycznej ingerencji w pracę urządzeń pomiarowych (montaż dodatkowych elementów wstrzymujących lub zwalniających pracę urządzenia i mających wpływ na właściwe wskazanie zużycia medium) lub naruszenie struktury opłombowania Zarządca dokona rozliczenia zużycia wody według Rozporządzenia, o którym mowa w pkt 3 ppkt c niniejszego paragrafu za okres wsteczny sześciu miesięcy.  
c) W przypadku braku zgłoszenia nieprawidłowości i braku odczytu zainstalowanego dla lokalu wodomierza, bądź ujawnienie w trakcie sprawdzenia przez pracownika Zarządcy, przyjęte zostanie normatywne zużycie wody w lokalu zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody (Dz.U. z 2002 r. Nr 8 poz. 70). Powrót do stanu poprzedniego / tzn. do rozliczeń wg wskazań wodomierzy / nastąpi po ponownym odbiorze montażu wodomierza z udziałem pracownika Zarządcy .

## **VIII. Postanowienia końcowe:**

### **§ 11**

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego, Ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz inne powszechnie obowiązujące regulacje prawne a także stosowne postanowienia umów z BTBS sp. z o.o.
2. **Regulamin obowiązuje od dnia 15 maja 2024 roku.**