

**REGULAMIN ROZLICZANIA DOSTAWY ZIMNEJ WODY I ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW
W NIERUCHOMOŚCI PRZY ULICY 21 LISTOPADA 23 W CZELADZI**

SIM Zagłębie Sp. z o.o.

Budynek: **ulica 21 Listopada 23, Czeladź**

Data wejścia w życie: **1 sierpnia 2025 roku**

Podstawa wdrożenia: Uchwała Nr 27/2025 Zarządu SIM Zagłębie Sp. z o.o. z 18 sierpnia 2025 roku

Spis treści

Rozdział I.	2
Podstawy prawne	2
Rozdział II.	2
Postanowienia ogólne	2
Rozdział III.	4
Należności i rozliczenie z tytułu zużycia wody i odprowadzania ścieków w lokalach opomiarowanych.....	4
Rozdział IV.	6
Należności z tytułu zużycia wody i odprowadzania ścieków w lokalach nieopomiarowanych	6
Rozdział V.	7
Rozliczenie należności z tytułu kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków w lokalach opomiarowanych i nieopomiarowanych.....	7
Rozdział VI.	8
Obowiązki Zarządcy i użytkownika lokalu	8
Rozdział VII.....	9
Reklamacje.....	9
Rozdział VIII.....	9
Postanowienia końcowe	9

Rozdział I.

Podstawy prawne

Regulamin opracowany został na podstawie obowiązujących przepisów w szczególności w oparciu o:

- ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (tekst jednolity: Dz.U. z 2019 r., poz. 1145 z późn. zm.),
- ustawę z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity: Dz.U. z 2019 r., poz. 737 z późn. zm.),
- ustawę z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (tekst jednolity: Dz.U. z 2019 r., poz. 1437 z późn. zm.),
- rozporządzenie Ministra Przedsiębiorczości i Technologii z dnia 22 marca 2019 r. w sprawie prawnej kontroli metrologicznej przyrządów pomiarowych (Dz.U. z 2019 r., poz. 759 z późn. zm.),
- ustawę z dnia 11 maja 2001 r. Prawo o miarach (Dz.U. z 2022 poz. 2063),
- umowy zawarte między Zarządcą, a dostawcami wody i odbiorcami ścieków.

Uwaga: niniejszy Regulamin nie ustanawia stawek zimnej wody i odprowadzania ścieków, które wynikają odpowiednio z taryfy dla zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków na terenie gminy Czeladź dla Czeladzkich Wodociągów Sp. z o.o. z siedzibą w Czeladzi na okres 3 lat. Stawki te przyjmuje się do rozliczeń w brzmieniu obowiązującym na dzień naliczania. W przypadku zmiany taryfy przez Czeladzkie Wodociągi Sp. z o.o. wysokość zaliczki ulega automatycznej zmianie od dnia obowiązywania nowej taryfy.

Rozdział II.

Postanowienia ogólne

1. Użyte w regulaminie określenia oznaczają:

- **Cena odprowadzania ścieków** - opłata za 1 m³ ścieków odprowadzanych do urządzeń kanalizacyjnych ustalona w taryfie Odbiorcy;
- **Cena wody** - opłata za 1 m³ wody pobieranej z urządzeń zbiorowego zaopatrzenia w wodę, ustalona w taryfie Dostawcy;
- **c.w.u.** - centralna woda użytkowa;
- **Dostawca (wody) / Odbiorca (ścieków)** - przedsiębiorstwo wodociągowo-kanalizacyjne, przedsiębiorca w rozumieniu przepisów o swobodzie działalności gospodarczej, jeżeli prowadzi działalność w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w wodę lub zbiorowego

odprowadzania ścieków, gminne jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej, prowadzące tego rodzaju działalność oraz inny podmiot, z którym Zarządca zawarł w tym zakresie umowę;

- **Lokal opomiarowany** - lokal mieszkalny, użytkowy, garaż lub inne pomieszczenie, w którym zamontowane są wodomierze indywidualne rejestrujące zużycie wody wszystkich punktów czerpalnych występujących w lokalu, który posiada: - oplombowanie układu instalacji wykonane przez służby techniczne Zarządcy lub firmę działającą na jego zlecenie, zabezpieczające przed nieuprawnionym zdjęciem wodomierza lub nielegalnym poborem wody;
- **Lokal nieopomiarowany** - lokal mieszkalny, użytkowy, garaż lub inne pomieszczenie, w którym: - brak jest wodomierza, - wodomierz posiada nieważną lub uszkodzoną cechę legalizacyjną, - stwierdzono uszkodzenie plomb założonych w trakcie montażu, - dokonywano przeróbek instalacji umożliwiających pobór wody z pominięciem wodomierza;
- **Magistrala** - wyodrębniona grupa rozliczeniowa lokali korzystająca z tego samego wodomierza głównego;
- **Norma ilościowa** - wielkość zużycia wyrażona w m³/os. dla użytkowników lokali nieopomiarowanych;
- **Odczyt wodomierza** - stwierdzenie stanu wskazań wodomierza przyjęte następnie do rozliczenia;
- **Okres rozliczeniowy:** dla rozliczenia wodomierzy indywidualnych - okresy: **I-VI, VII-XII**, dla rozliczeń kosztowych - okres: **I-XII**;
- **Osoba zamieszkująca w lokalu** - osoba zgłoszona przez użytkownika lokalu na podstawie oświadczenia;
- **Prognoza** - średniomiesięczne zużycie wody w lokalu za poprzedni okres rozliczeniowy;
- **Punkt czerpalny** - miejsce poboru wody w obrębie lokalu, obiektu budowlanego lub nieruchomości;
- **Rozliczenie wodomierzy indywidualnych** - okresowe rozliczenie zużycia wody i odprowadzania ścieków w lokalach opomiarowanych, uwzględniające rzeczywiste zużycie wody wynikające z odczytu wodomierza indywidualnego;
- **Rozliczenie kosztowe** - okresowe rozliczenie w lokalach opomiarowanych i nieopomiarowanych wykonane do wysokości kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków, z uwzględnieniem rozliczonych uprzednio zaliczek i norm ilościowych;

- **Użytkownik lokalu:** - najemca lokalu mieszkalnego oraz osoby wspólnie z nim zamieszkujące, - osoba/osoby zajmujące lokal mieszkalny bez tytułu prawnego, - najemca lokalu użytkowego lub garażu, - osoba/osoby zajmujące lokal użytkowy lub garaż bez tytułu prawnego;
 - **Wodomierz główny** - przyrząd pomiarowy mierzący ilość pobranej wody przez magistralę, stanowiący własność dostawcy;
 - **Wodomierz indywidualny (zimnej lub c.w.u.)** - przyrząd pomiarowy mierzący ilość pobranej wody w punkcie czerpalnym, przeznaczony do rozliczania zużycia wody i odprowadzania ścieków, posiadający ważną legalizację, zabezpieczenia uniemożliwiające nieuprawnioną ingerencję i zainstalowany zgodnie z obowiązującymi przepisami;
 - **Zaliczka** - należność od użytkowników lokali opomiarowanych, obliczana w oparciu o średnie zużycie w poprzednim okresie rozliczeniowym, rozliczana okresowo z uwzględnieniem wskazań wodomierzy indywidualnych;
 - **Zarządca** – SIM Zagłębie Sp. z o. o. z siedzibą w Sosnowcu przy ul. Wojska Polskiego 8 lokal 3.07
1. Regulamin określa zasady rozliczania dostawy wody i odprowadzania ścieków (indywidualnie i kosztowo) oraz ustalania należności z tego tytułu dla użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych w budynku wielorodzinnym przy ulicy 21 Listopada 23 w Czeladzi zarządzanym przez SIM Zagłębie Sp. z o. o.
 2. Jednostką rozliczeniową zużycia wody i odprowadzania ścieków jest 1 m³.
 3. Regulamin ma zastosowanie do wszystkich lokali mieszkalnych oraz użytkowych w budynku, przyłączonych do instalacji wod.-kan. objętych rozliczeniem.

Rozdział III.

Należności i rozliczenie z tytułu zużycia wody i odprowadzania ścieków w lokalach opomiarowanych

1. Odczyty wodomierzy indywidualnych.

1.1. Należności z tytułu zużycia wody i odprowadzania ścieków dla użytkowników lokali opomiarowanych nalicza się na podstawie odczytów wskazań wodomierzy indywidualnych.

1.2. Odczyty dokonywane są przez upoważnionych przedstawicieli Zarządcy co najmniej dwa razy w roku, przy zakończeniu okresu rozliczeniowego, zmianie taryfy lub zmianie użytkownika lokalu

– w dniu protokolarnego przekazania lokalu.

1.3. Odczyt wskazań wodomierza indywidualnego dokonywany przez upoważnionego przedstawiciela Zarządcy nie wymaga podpisu użytkownika lokalu w związku z tym, iż wodomierze umieszczono poza lokalami mieszkalnymi.

1.4. Odczytu wskazań wodomierzy indywidualnych dokonuje się z dokładnością do 3 miejsc po przecinku, a w przypadku braku takiej możliwości stosując zaokrąglenia zgodnie z regułą do najbliższej wartości.

1.5. W przypadku braku odczytu wodomierza indywidualnego szacunkowa wartość zużycia ustalana jest w oparciu o średniomiesięczne zużycie z poprzedniego okresu rozliczeniowego.

1.6. W przypadku braku odczytu przy zmianie użytkownika lokalu Zarządca dokona symulacji zużycia w okresie rozliczeniowym, w oparciu o dane z poprzedniego okresu rozliczeniowego, z dokładnością do 3 miejsc po przecinku.

1.7. W przypadku opomiarowania lokalu (przejścia z normy na wodomierz), pierwszy odczyt stanu wodomierza indywidualnego od którego rozpoczyna się rozliczanie zużycia wody według jego wskazań ustala się na dzień, w którym przedstawiciel Zarządcy dokonał protokolarnego odbioru wodomierza.

1.8. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się korektę odczytu wodomierza indywidualnego do dwóch okresów rozliczeniowych wstecz.

1.13. W przypadku stwierdzenia nieprawidłowego odczytu stanu wodomierza indywidualnego dokonuje się kontrolnego odczytu stanu wodomierza i stosownej korekty rozliczenia.

1.14. Upoważniony pracownik Zarządcy może dokonywać odczytów kontrolnych wodomierzy indywidualnych oraz kontroli stanu instalacji wodno-kanalizacyjnej.

2. Zaliczki

2.1. Użytkownik lokalu opomiarowanego obowiązany jest wносить przez cały okres użytkowania lokalu zaliczki miesięczne na poczet należności z tytułu zużycia wody i odprowadzania ścieków.

2.2. Wartość miesięcznej wpłaty zaliczkowej oblicza się mnożąc cenę za dostarczanie wody i odprowadzanie ścieków przez prognozę zużycia wody z ostatniego okresu rozliczeniowego;

2.3. Do czasu ustalenia wysokości zaliczki wynikającej ze zużycia wodomierza indywidualnego użytkownik lokalu zobowiązany jest do uiszczania zaliczki za zużycie w wysokości 3 m³ wody i ścieków na osobę za miesiąc i 2 m³ c.w.u. na osobę na miesiąc;

2.4. Na wniosek użytkownika lokalu dopuszcza się możliwość zwiększenia/zmniejszenia wysokości miesięcznej zaliczki, zgodnie z przewidywanym przez użytkownika zużyciem.

2.5. Zaliczki należy wносить miesięcznie wraz z innymi należnościami za korzystanie z lokalu do 10 dnia każdego miesiąca.

3. Rozliczenie wodomierzy indywidualnych

3.1. Okresowe rozliczenie w lokalach opomiarowanych uwzględnia rzeczywiste zużycie wody wynikające z odczytu wodomierza indywidualnego, cenę wody, cenę ścieków, cenę c.w.u. oraz sumę naliczonych zaliczek.

3.2. W przypadku niesprawności wodomierza indywidualnego powstałej z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu i zgłoszonej do Zarządcy w trakcie trwania okresu rozliczeniowego, rozliczenie następuje według średniego zużycia wody za ostatni okres rozliczeniowy.

3.3. W przypadku niesprawności wodomierza indywidualnego powstałej z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu i niezgłoszonej przez użytkownika lokalu do Zarządcy, sposób rozliczenia określa Zarządca po analizie okoliczności oraz dokumentacji sprawy.

3.4. W przypadku stwierdzenia braku legalizacji, mechanicznego uszkodzenia lub zewnętrznej ingerencji w instalację bądź wodomierz (m.in. zerwania lub uszkodzenia opłombowania, dokonania przez użytkownika lokalu samowolnych przeróbek instalacji, zastosowania magnesu itp.)

- rozliczenie wody następuje jak dla lokalu nieopomiarowanego.

3.5. W przypadku stwierdzenia nielegalnego poboru wody Zarządca powiadomi właściwe organy ścigania.

3.6. Użytkownicy lokali otrzymują rozliczenia wodomierzy indywidualnych do ostatniego dnia drugiego miesiąca następującego po okresie rozliczeniowym. W uzasadnionych przypadkach Zarządca może podjąć decyzję o innym terminie dostarczenia rozliczeń.

3.7. Jeżeli w wyniku rozliczenia wodomierzy indywidualnych powstanie niedopłata użytkownik lokalu winien ją uregulować w terminie wskazanym w rozliczeniu.

3.8. Jeżeli w wyniku rozliczenia wodomierzy indywidualnych powstanie nadpłata zostanie zaliczona na poczet bieżących należności za używanie lokalu. W przypadku braku zaległości na wniosek użytkownika lokalu nadpłata podlega zwrotowi. W przypadku występowania zaległości nadpłata zostanie zaliczona na najstarszą zaległość bieżącą. Na wniosek użytkownika lokalu nadpłata może zostać zaliczona na pozostałe zaległości, w tym objęte postępowaniem sądowym.

3.9. W przypadku wystąpienia nadpłaty użytkownikowi lokalu nie służy roszczenie o odsetki.

Rozdział IV.

Należności z tytułu zużycia wody i odprowadzania ścieków w lokalach nieopomiarowanych

1. Należności z tytułu zużycia wody i odprowadzania ścieków od użytkowników lokali nieopomiarowanych nalicza się w oparciu o normę ilościową.

2. Wielkość miesięcznej normy ilościowej za zużycie wody na 1 osobę w lokalach nieopomiarowanych ustalona przez Zarządcę wynosi 7 m³/os./m-c. Wartość ta odpowiada średniemu zużyciu wg danych branżowych i stanowi parametr techniczno-organizacyjny przyjęty przez Zarządcę.
3. Wielkość normy ilościowej ustala się uwzględniając zmianę zasiedlenia lokali, zmianę liczby osób oraz okres nieopomiarowania lokalu.
4. Należność z tytułu zużycia wody i odprowadzania ścieków dla lokalu nieopomiarowanego oblicza się mnożąc cenę za dostarczanie wody i odprowadzanie ścieków przez liczbę osób zamieszkujących w lokalu i przez wielkość normy ilościowej zużycia wody z ostatniego okresu rozliczeniowego;

Rozdział V.

Rozliczenie należności z tytułu kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków w lokalach opomiarowanych i nieopomiarowanych

1. Użytkownicy lokali opomiarowanych oraz użytkownicy lokali nieopomiarowanych biorą udział w rozliczeniu kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków.
2. Rozliczenie kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków odbywa się w okresach rozliczeniowych wskazanych w postanowieniach ogólnych.
3. Podstawą rozliczenia kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków są całkowite koszty potwierdzone dowodami księgowymi. W uzasadnionych przypadkach do kosztów podlegających rozliczeniu zalicza się korekty rozliczeń minionych okresów.
4. Koszt dostawy wody i odprowadzania ścieków dzielony jest proporcjonalnie do zużycia wody na poszczególne grupy użytkowników.
5. Rozliczeniu podlega różnica pomiędzy kosztem dostawy wody i odprowadzania ścieków, a sumą rozliczonych uprzednio zaliczek z lokali opomiarowanych oraz sumą wartości norm ilościowych z lokali nieopomiarowanych.
6. Rozliczenie kosztów (różnic) zużycia wody i odprowadzania ścieków odbywa się w następujący sposób:
 - a. w lokalach mieszkalnych - proporcjonalnie do ilości wszystkich osób zamieszkałych w budynku, zarówno w lokalach opomiarowanych, jak i nieopomiarowanych,
 - b. w lokalach użytkowych - proporcjonalnie do wartości zużycia wody w poszczególnych lokalach użytkowych.
9. W przypadku niewłaściwego użytkowania instalacji oraz wodomierza indywidualnego, a w szczególności:

- a. awarii z winy użytkownika lokalu,
 - b. mechanicznego uszkodzenia lub zewnętrznej ingerencji w instalację bądź wodomierz (m.in. zerwania lub uszkodzenia opłombowania, dokonania przez użytkownika lokalu samowolnych przeróbek instalacji, zastosowania magnesu lub innego urządzenia mającego wpływ na wskazania wodomierza), sposób rozliczenia ewentualnych niedoborów powstałych w wyniku rozliczenia kosztów określa Zarządca po analizie okoliczności oraz dokumentacji sprawy. Decyzją Zarządcy użytkownik lokalu może zostać obciążony w całości lub w części różnicami wynikającymi z rozliczenia kosztowego.
- 10.** W przypadku stwierdzenia ponadnormatywnego zużycia wody powstałego z przyczyn niezależnych od użytkowników lokali m.in. awarii powodującej niekontrolowany wypływ wody za wodomierzem głównym, a przed wodomierzami indywidualnymi użytkowników, decyzją Zarządcy dopuszcza się możliwość zaliczenia w koszty SIM Zagłębie Sp. z o. o. określonej kwoty wyliczonej na podstawie stosownej analizy.
- 11.** Użytkownicy lokali otrzymują rozliczenia kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków do ostatniego dnia czwartego miesiąca następującego po okresie rozliczeniowym. W uzasadnionych przypadkach Zarządca może podjąć decyzję o innym terminie dostarczenia rozliczeń.
- 12.** Jeżeli w wyniku rozliczenia kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków powstanie niedopłata użytkownik lokalu winien ją uregulować w terminie wskazanym w rozliczeniu.
- 13.** Jeżeli w wyniku rozliczenia kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków powstanie nadpłata zostanie zaliczona na poczet bieżących należności za używanie lokalu. W przypadku braku zaległości na wniosek użytkownika lokalu nadpłata podlega zwrotowi. W przypadku występowania zaległości nadpłata zostanie zaliczona na najstarszą zaległość bieżącą. Na wniosek użytkownika lokalu nadpłata może zostać zaliczona na pozostałe zaległości, w tym objęte postępowaniem sądowym.
- 14.** W przypadku wystąpienia nadpłaty użytkownikowi lokalu nie służy roszczenie o odsetki.

Rozdział VI.

Obowiązki Zarządcy i użytkownika lokalu

- 1.** Do obowiązków Zarządcy należy:
- a. okresowe, zgodne z postanowieniami niniejszego Regulaminu, rozliczanie użytkowników za dostawę wody i odprowadzanie ścieków,
 - b. okresowe, zgodne z zapisami zawartymi w odrębnych przepisach zapewnienie legalizacji lub wymiany wodomierzy indywidualnych będących własnością Zarządcy,

- c. kontrola stanu technicznego układu instalacji wodno-kanalizacyjnej,
 - d. aktualizacja ilości osób zamieszkujących w lokalu zgodnie ze złożonym przez użytkownika lokalu oświadczeniem,
 - f. powiadomienie użytkowników lokali o zmianie cen wody i odprowadzania ścieków.
2. Do obowiązków użytkownika lokalu należy:
- a. niedokonywanie zmian w układzie instalacji bez zgody Zarządcy,
 - b. zachowanie w stanie nienaruszonym oplombowania wodomierzy dokonanego przez producenta urządzenia oraz służby techniczne Zarządcy,
 - c. zapewnienie upoważnionym przedstawicielom Zarządcy dogodnego dostępu do kontroli stanu technicznego układu instalacji,
 - e. niezwłoczne zgłaszanie Zarządcy informacji o uszkodzeniach wodomierzy, cech legalizacyjnych lub plomb zabezpieczających,
 - h. niezwłoczne zgłaszanie Zarządcy informacji o każdej zmianie liczby osób zamieszkujących/użytkujących lokal, nie później niż w terminie 14 dni od daty wystąpienia zmiany. Informacje, przekazane Zarządcy, dot. zmiany ilości osób i mające wpływ na wymiar opłat będą obowiązywały od dnia zgłoszenia. Zmiany ilości osób stwierdzone przez Zarządcę skutkować będą analizą okoliczności, w zakresie daty zaistnienia zmiany i korektą naliczeń.

Rozdział VII

Reklamacje

1. Reklamację dot. rozliczenia wodomierzy indywidualnych oraz kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków należy złożyć pisemnie w siedzibie Zarządcy lub mailowo w terminie 14 dni od daty otrzymania rozliczenia.
2. Reklamacja rozpatrywana jest w terminie 6 tygodni od daty jej doręczenia.
3. Zgłoszona reklamacja nie wstrzymuje konieczności uregulowania powstałej w wyniku rozliczenia niedopłaty.

Rozdział VIII

Postanowienia końcowe

1. W przypadkach nieunormowanych Regulaminem, m.in. uwarunkowaniami technicznymi lokali, decyzję o sposobie rozliczenia podejmuje Zarządca.
2. Niniejszy regulamin wchodzi w życie z dniem przyjęcia, z mocą obowiązującą od 1 sierpnia 2025 roku.