

**REGULAMIN
ADMINISTRACJI MIESZKAŃ KOMUNALNYCH
W LUBANIU**

w sprawie ustalania zasad rozliczania opłat za dostawę wody oraz odbiór ścieków dla lokali należących do zasobu komunalnego.

§ 1.

Słownik pojęć, obowiązujące przepisy

1. Ilekroć w regulaminie jest mowa o:
 - 1) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Miejską Lubań.
 - 2) AMK – należy przez to rozumieć Administrację Mieszkań Komunalnych w Lubaniu.
 - 3) Lokalach komunalnych – należy przez to rozumieć lokale stanowiące własność Gminy, znajdujące się w zarządzie AMK, w szczególności zaś: lokale mieszkalne (w tym również lokale zastępcze i socjalne); lokale użytkowe.
 - 4) Zarządca wspólnoty, Zarząd, wspólnota mieszkaniowa - pojęcia te mają takie znaczenie, jakie wynika z ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (tekst jednolity: Dz. U. z 2000r. Nr 80 poz.903 ze zm.).
 - 5) Budynku komunalnym – należy przez to rozumieć budynek, w którym wszystkie lokale stanowią własność Gminy.
 - 6) Budynki wspólnot mieszkaniowych – należy przez to rozumieć budynki, w którym obok lokalu (lokali) stanowiących własność Gminy, znajdują się również lokale stanowiące własność innych podmiotów i w których powstała wspólnota mieszkaniowa.
 - 7) Rozliczenie roczne – należy przez to rozumieć rozliczenie opłat za dostawy wody i odbiór ścieków za okres od 1 stycznia do 31 grudnia danego roku.
 - 8) Okres rozliczeniowy – należy przez to rozumieć sumę opłat za dostawy wody i odbiór ścieków za okresu jednego miesiąca kalendarzowego.
 - 9) Wodomierz główny – należy przez to rozumieć przyrząd pomiarowy mierzący ilość pobranej wody, znajdujący się na każdym przyłączy wodociągowym.
 - 10) Przyłącze wodociągowe – pojęcie to ma znaczenie nadane przez przepisy ustawy z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (tekst jednolity: Dz. U. z 2006r. Nr 123 poz. 858 ze zm.).
 - 11) Najemca lokalu komunalnego – należy przez to rozumieć podmiot uprawniony do korzystania z lokalu komunalnego na podstawie jakiegokolwiek tytułu prawnego, jak również podmiot bezumownie korzystający z lokalu komunalnego.
 - 12) Ubytek wody – różnica między wskazaniami wodomierza głównego a sumą wskazań wszystkich wodomierzy zainstalowanych w lokalach znajdujących się w budynku.
2. W zakresie nieuregulowanym niniejszym regulaminem zastosowanie znajdują powszechnie obowiązujące przepisy prawa, w szczególności kodeksu cywilnego oraz ustaw wymienionych w §1 ust.1 pkt 4 i pkt 10.

§ 2

AMK będzie dokonywało rozliczeń rocznych dla lokali komunalnych znajdujących się w:

- 1) Budynkach komunalnych – w terminie do dnia 31 marca roku następnego po upływie okresu rozliczeniowego.
- 2) Budynkach wspólnot mieszkaniowych – w terminie do dnia 31 lipca roku następnego po upływie okresu rozliczeniowego na podstawie rozliczeń rocznych sporządzanych przez zarządców lub zarząd wspólnot mieszkaniowych.

§ 3

Określenie sposobu ustalania zaliczek

1. Najemcy lokali komunalnych znajdujących się w budynkach komunalnych uiszczają miesięczne zaliczki na poczet opłat za dostawę wody i odprowadzanie ścieków, w wysokości określonej przez AMK, na podstawie zużycia wody za poprzedni okres rozliczeniowy, przy czym najemcy posiadający wodomierze w lokalach na podstawie wskazań zużycia wody wynikających z tych wodomierzy.
2. Najemcy lokali komunalnych, znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych uiszczają miesięczne zaliczki, o których mowa w ust. 1, w wysokości określonej przez AMK, na podstawie uchwał wspólnoty mieszkaniowej dotyczących sposobu rozliczenia opłat za wodę i ścieki obowiązującej w budynku wspólnoty mieszkaniowej. W przypadku braku uchwały wspólnoty mieszkaniowej, postanowienia ust.1 stosuje się odpowiednio.
3. Najemcy są obowiązani podawać AMK telefonicznie wskazania wodomierzy w lokalach w terminie do 7 dni po upływie okresu rozliczeniowego.

§ 4

Określenie sposobu rozliczania ubytków wody

1. W budynku komunalnym, najemcy są obciążani przypadającą na nich częścią opłaty za ubytki wody ustalaną poprzez podzielenie całej opłaty za ubytki na wszystkie lokale, proporcjonalnie do zużycia wody w danym okresie rozliczeniowym, którego dotyczy ubytki.
2. W lokalach komunalnych znajdujących w budynkach wspólnot mieszkaniowych, opłaty za ubytki wody będą rozliczane zgodnie z postanowieniami uchwał, o których mowa w §3 ust.2, który stosuje się odpowiednio.
3. W przypadku stwierdzenia awarii w wewnętrznej sieci wodociągowej w lokalu komunalnym, opłaty za ubytek wody zostaną przypisane dla najemcy lokalu, w którym została stwierdzona awaria.
4. Opłaty za ubytki będą doliczane przez AMK do najbliższej należności od najemcy i rozliczane w pierwszej kolejności z płatności dokonanej przez najemcę.

§ 5

Instalacja oraz odczyty wodomierzy

1. Zainstalowanie wodomierza w lokalu komunalnym, wymaga pisemnego zgłoszenia do AMK. Wodomierze w lokalach podlegają wymianie, bądź ponownej legalizacji po upływie pięciu latach od daty ich pierwotnej legalizacji. Wodomierz bez ważnej legalizacji jest wadliwy i traktowany jako nieistniejący (jego wskazania nie są honorowane). Najemca jest obowiązany niezwłocznie (do 30 dni) wymienić taki wodomierz na nowy oraz pisemnie zawiadomić o tym AMK.
2. W przypadku stwierdzenia wadliwych wodomierzy, do rozliczenia za zostanie przyjęta średnia zużycia wody z ostatnich trzech okresów rozliczeniowych powiększona o opłatę wynikającą z rozliczenia ubytku wody.
3. Kontrolne odczyty wodomierzy w lokalach komunalnych znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych są dokonywane przez zarządców (zarządy) wspólnot mieszkaniowych w terminach ustalonych przez dokonujących odczyty.
4. Kontrolne odczyty wodomierzy w lokalach komunalnych znajdujących się w budynkach komunalnych dokonuje pracownik AMK, co najmniej dwa razy w ciągu roku, przy czym w miarę możliwości na dzień 31 marca oraz 31 grudnia każdego roku. AMK może ustalić również inne terminy odczytu, jeśli uzna, że będzie zachodziła taka konieczność.
5. W przypadku dwukrotnego nie udostępnienia mieszkania do odczytu wodomierza najemca będzie rozliczany jako lokal nieposiadający wodomierza.

§ 6

Reklamacje

Najemca może złożyć do AMK pisemną reklamację w terminie 14 dni od dnia otrzymania rozliczenia rocznego. Reklamacja bez uzasadnienia lub złożona po terminie nie będzie rozpatrywana. Do czasu rozpatrzenia reklamacji, najemca jest obowiązany uiszczać należności w dotychczasowej wysokości. AMK w terminie 30 dni zawiadomi najemcę o sposobie rozstrzygnięcia złożonej przez niego reklamacji. W razie jej nieuwzględnienia, najemca jest obowiązany

niezwłocznie uregulować zaległości wynikające z rozliczenia.

§ 7

Rozliczanie wywozu szamba

W budynkach, z których odpływ ścieków następuje do szamba opłata za wywóz nieczystości płynnych ustalana jest przez AMK na podstawie rzeczywistych kosztów wywozów nieczystości płynnych dzielonych przez liczbę lokali. Koszty wywozu nieczystości płynnych obejmują również koszt czyszczenia szamba.

§ 8

Przepisy końcowe

Regulamin wchodzi w życie z dniem ogłoszenia i znajduje zastosowanie do rozliczeń rocznych począwszy od 2013r.