

REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW ZUŻYCIA WODY ZIMNEJ , CIEPLEJ CWU I ODPROWADZENIA ŚCIEKÓW

W BUDYNKACH ZARZĄDZANYCH PRZEZ

ZAKŁAD GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ
42-400 Zawierciu ul. Krzywa 3

I. PODSTAWY NORMATYWNE

Ustawa z dn. 7 czerwca 2001 o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków Dz. U Nr 72, poz. 747 z późn. zm.

Dziennik Urzędowy Miar i Probierstwa Nr 6/99

Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 r. Dz. U Nr 8 , poz. 70 w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody.

Umowa o dostawę wody z RPWi K Sp z o.o Zawiercie.

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów w mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego Dz. U Nr 71, poz. 733 z późn. zm.

Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali Tekst Jednolity Dz. U Nr 80 , poz. 903 z 2000 r. z późn. zm.

Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwiecień 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie Dz. U Nr 75, poz.680

Uchwały Wspólnot Mieszkaniowych.

Prawo Energetyczne z dnia 10 kwiecień 1997 r. Dz. U. Nr 54 , poz. 348 z późn. zm.

Umowy o dostawy ciepła :

1. Nr 1357 / 6 Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej Dąbrowa Górnicza, ul Piłsudskiego 2
- 1.1. Taryfa ciepła zatwierdzona pismem Nr OKA 4210 – 2 / 11 / 2005 / 168 / V / RZ – URE z dnia 29 kwiecień 2005 r. obowiązująca z późn. zm.
2. Umowa Nr 1/ 2005 z dnia 21 kwiecień 2005 r. z Przędzalnią Zawiercie S.A Zawiercie, ul. Obrońców Poczty Gdańskiej 95
- 2.1. Taryfa dla ciepła kwiecień 2006 r. wprowadzona Uchwałą Zarządu Nr 7 / VII / 06 z dnia 29 marca 2006 r. obowiązująca z późn zm..

II. ZAKRES STOSOWANIA

1. Postanowienia niniejszego Regulaminu mają zastosowanie do wszystkich budynków i lokali wyposażonych w instalację wodociągowo- kanalizacyjną , posiadającą zbiorcze

urządzenia pomiarowe (wodomierze główne) , oraz opomiarowanie indywidualne (wodomierze lokalowe) będących w zarządzie Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Zawierciu , z siedzibą przy ul. Krzywa 3 .

2. Za lokal opomiarowany uważa się lokal mieszkalny , użytkowy lub inne pomieszczenie , w którym zamontowane są urządzenia pomiarowe (wodomierze lokalowe) rejestrujące zużycie wody zimnej i ciepłej wszystkich punktów czerpalnych występujących w lokalu.

Wodomierz musi posiadać :

- a. legalizację Głównego Urzędu Miar.
- b. dopuszczenie do eksploatacji (atest) na terenie Polski .
- c. opłombowanie urządzenia wykonane przez producenta urządzenia.
- d. opłombowanie układu instalacji wykonane przez służby techniczne ADM -ów.

3. Przepisy regulaminu stosuje się do spraw prowadzonych przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej od dnia 1 czerwca 2006 r. Do spraw wszczętych wcześniej mają zastosowanie wcześniejsze zarządzenia odnośnie rozliczania wody.

III. POSTANOWIENIA OGÓLNE I OKREŚLENIA

1. Lokalem w pojęciu niniejszego regulaminu jest lokal mieszkalny lub użytkowy niezależnie od formy posiadania.

2. Przez "użytkownika lokalu „ rozumie się :

- a. najemcę lokalu osobę posiadającą umowę najmu lokalu , oraz osoby wspólnie z nim zamieszkujące
- b. właściciela lokalu osobę której przysługuje prawo odrębnej własności lokalu oraz osoby z nim zamieszkujące .
- c. osobę zajmującą lokal z innego tytułu prawnego lub bez tego tytułu prawnego
- d. najemców lokali użytkowych oraz osoby z nimi współpracujące.

3. W Regulaminie pod pojęciem rozliczenia kosztów zużycia wody uważa się rozliczenie kosztów zaopatrzenia w wodę , odprowadzenie ścieków a dla wody ciepłej CWu dodatkowo kosztu przygotowania ciepłej wody.

4. Ustala się , że rozliczenie wody zimnej będzie dokonywane w okresach kwartalnych :

- I na 31 marca
- II na 30 czerwca
- III na 30 wrzesień
- IV na 31 grudnia

Natomiast woda ciepła rozliczana jest w okresach półrocznych :

- I półrocze - 30 czerwca
- II półrocze - 31 grudnia

5. Naliczanie i rozliczanie opłat za wodę i odprowadzenie ścieków odbywa się za pomocą programu informatycznego wykonanego przez Spomi. Z-cie.

6. Ilość dostarczanej wody do budynku ustala się na podstawie odczytów wodomierzy głównych.
7. Ilość odprowadzanych ścieków odpowiada ilości pobranej wody w budynku.
8. Okresowe rozliczenie wody – uwzględnia rzeczywistą ilość zużytej wody wg. wskazań urządzeń pomiarowych, poziomu cen i terminów ich obowiązywania w danym okresie dostaw wody i odprowadzenia ścieków oraz dostaw ciepła dla potrzeb przygotowania ciepłej wody użytkowej CWU i sumę wniesionych opłat (zaliczek).
7. Użytkownik lokalu opomiarowanego, między okresowymi rozliczeniami, wnosi zaliczki w wysokości średnio – miesięcznego zużycia z okresu poprzedniego w przeliczeniu na aktualnie przebywającą ilość osób, a użytkownik lokalu nieopomiarowanego zaliczki miesięczne z tytułu zużycia wody i odprowadzenia ścieków wg. zasad określonych w niniejszym regulaminie pkt. V.b
8. Koszty ciepła do podgrzania wody ustala się na podstawie odczytów ciepłomierzy w oparciu o otrzymane faktury za dostawę ciepła oraz faktury za dostawę energii elektrycznej dla danego wymiennika CWU od dostawców.

IV. ZASADY DOKONYWANIA MONTAŻU WODOMIERZY

1. Najemca ustala z administracją warunki zabudowy wodomierza w lokalu który go nie posiada. Wodomierze powinny mieć atest Głównego Urzędu Miar – plomba legalizacyjna, być wykonane jako antymagnetyczne. W budynku mogą być montowane wodomierze jednego typu i tego samego producenta. (z uwagi na błędy wskazań wodomierzy różnych producentów).
2. Montaż indywidualnych wodomierzy w lokalach oraz ich legalizacja, naprawa jest w gestii użytkownika lokalu. Wodomierze są własnością użytkownika.
3. Wodomierze powinny być instalowane w sposób umożliwiający ich odczyt i wymianę. W przypadku konieczności zdemontowania zabudowy wodomierza (np. zniszczenie płytek) koszt doprowadzenia do poprzedniego stanu jest po stronie użytkownika.
4. Montaż wodomierzy należy wykonać w sposób trwały (na sztywno) bez zastosowania wężyków elastycznych.
5. Po zamontowaniu wodomierza użytkownik (najemca) zgłasza ten fakt do ADM-u w celu dokonania odbioru technicznego zaplombowania oraz założenia kartoteki. Każdy wodomierz musi być zaplombowany przez upoważnionego pracownika ADM-u.
6. Wszelkie usterki, niesprawności wodomierza (brak wskazań) należy natychmiast zgłaszać do ADM-u.
7. O fakcie demontażu, czyszczenia, wymiany wodomierza należy natychmiast zawiadomić ADM, aby fakty te zostały odnotowane w kartotece wodomierza (wprowadzenie danych do programu komputera).

V. ZASADY ROZLICZANIA WODY ZIMNEJ I CIEPŁEJ "CWU" W BUDYNKACH

a. LOKALE OPOMIAROWANE

1. Wielkość zużycia wody zimnej i ciepłej w lokalach opomiarowanych ustala się na podstawie odczytów wskazań urządzeń pomiarowych / wodomierzy lokalowych/zainstalowanych w tych lokalach na koniec okresu rozliczeniowego.

2. Odczytów stanów liczników indywidualnych poboru wody ciepłej i zimnej dokonują:

a. dla lokali mieszkalnych i użytkowych pracownicy ADM-u, lub osoby współpracując z ZGM, terminy odczytów rozpoczynają się na 5 -ięć dni przed zakończeniem kwartału zgodnie z pkt. III. pod. 4.

3. Odczytów stanu liczników wody / wodomierzy / dokonuje się z dokładnością do 1 m^3 wg. zasad matematycznych < 0.5 stan niższy > 0.5 stan wyższy.

4. Dodatkowe odczyty wodomierzy są dokonywane w terminach zmiany taryf opłat wody i odprowadzenia ścieków. W przypadku braku odczytu z winy lokatora do odczytu - przyjmuje się średnie zużycie z ostatniego okresu rozliczeniowego, w którym był odczyt - bez prawa dokonania korekty w następnym okresie.

5. Pierwsza zaliczka z tytułu opłat za dostarczoną wodę i odprowadzone ścieki dla użytkowników lokali mieszkalnych wchodzących w system rozliczania indywidualnego stanowi: iloczyn 3 m^3 wody i ścieków x obowiązująca cena x ilość osób przebywających w mieszkaniu. Zarządca pobiera również miesięczną część opłaty obonamentowej. Wyliczona zaliczka jak i opłata stosowana jest od miesiąca następującego po dacie odbioru zamontowanego wodomierza.

6. W budynkach, w których wszystkie lokale są opomiarowane w przypadku wystąpienia różnicy wskazań wodomierza głównego na budynku, a sumą wskazań odczytów wodomierzy indywidualnych, rozliczenie kosztów różnicy następuje w sposób proporcjonalny do ilości m^3 wody zużytej w lokalu.

b. LOKALE NIEOPOMIAROWANE

1. Podstawą rozliczeń kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków w lokalach mieszkalnych jest wnoszona przez użytkownika lokalu zaliczka w wysokości norma x ilość osób zamieszkałych w lokalu.

Wysokość zaliczek ustala się ryczałtowo wg. normy ustalonej w zależności od wyposażenia mieszkania:

w mieszkaniu ze suchą ubikacją - $0.9 \text{ m}^3/\text{m-c}/\text{osob.}$

w mieszkaniu bez łazienki - $2,7 \text{ m}^3/\text{m-c}/\text{osob.}$

w mieszkaniu z łazienką - $3.0 \text{ m}^3/\text{m-c}/\text{osob.}$

w mieszkaniu z łazienką i ciepłą wodą dostarczaną centralnie - $5.40 \text{ m}^3/\text{m-c}/\text{osob.}$

w mieszkaniu w czasie remontu - $3.0 \text{ m}^3/\text{m-c}/\text{osob.}$

2. Rozliczenie polega na skorygowaniu wnoszonych zaliczek o wskaźnik faktycznego zużycia na danym budynku, który otrzymuje się dzieląc poniesione koszty przez sumę wnoszonych na ten cel zaliczek.

3. Opłaty miesięczne z tytułu zużycia wody i odprowadzenia ścieków dla użytkowników lokali użytkowych nieopomiarowanych ustala się ryczałtowo w umowie najmu lokalu zgodnie z określonymi w regulaminie zasadami:

sklep ze sprzedażą got. produktów spożywczych	- 1.2 m ³ na 1 zatrudnionego
sklep z art. przetwórstwa spożywczego	- 3.0 m ³ na 1 zatrudnionego
sklep z art. czystych produktów	- 0.9 m ³ na 1 zatrudnionego
kwiaciarnie sklepy zoologiczne	- 2.4 m ³ na 1 zatrudnionego
zakłady usługowe	- 0.45 m ³ na 1 zatrudnionego
zakłady fryzjerskie i kosmetyczne	- 4.5 m ³ na 1 zatrudnionego
apteka	- 1.2 m ³ na 1 zatrudnionego
biblioteka	- 0.3 m ³ na 1 korzystającego
kawiarnie	- 1.0 m ³ na 1 miejsce
gabinety lekarskie	- 0.3 m ³ na 1 pacjenta
banki, biura	- 0.45 m ³ na 1 zatrudnionego

4. Dla prawidłowego rozliczania wodomierza głównego budynku, ważne jest aby wszystkie lokale użytkowe były opomiarowane.

c. BUDYNKI Z LOKALAMI OPOMIAROWANYMI I NIEOPOMIAROWANYMI

1. W przypadku budynków, w których istnieją lokale opomiarowane i nieopomiarowane rozliczenie następuje na podstawie kosztów zużycia w oparciu o odczyt wodomierza głównego z budynku.

2. Lokale opomiarowane rozliczane są w oparciu o odczyty wskazań wodomierzy indywidualnych.

3. Natomiast lokale nieopomiarowane rozliczane są w oparciu o wartość zużycia uzyskaną po odjęciu z wodomierza głównego budynku sumy odczytów wodomierzy indywidualnych i podzieleniu przez sumę wniesionych zaliczek przez lokatorów nieopomiarowanych.

VI. ZMIANY UŻYTKOWNIKA

1. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w okresie między rozliczeniami dokonuje się odczytu licznika w obecności dotychczasowego użytkownika, a nowy użytkownik lokalu w ramach rozliczenia ponosi opłaty proporcjonalne do okresu użytkowania lokalu, lub na dzień przekazania lokalu do dyspozycji ADM-u.

VII. ZASADY USTALANIA OPŁAT ZALICZKOWYCH.

1. Indywidualne miesięczne zużycie wody w lokalu do celów ustalenia zaliczki aktualizuje się co kwartał dla wody zimnej, co pół roku dla wody ciepłej na podstawie zużycia wody w poprzednim okresie.
2. W uzasadnionych przypadkach na pisemny wniosek użytkownika można ustalić inne indywidualne miesięczne zużycie wody. Decyzję w tej mierze podejmuje ADM- y.
3. O wszelkich zmianach cen wody, ścieków, ciepła (odbiorcy ciepłej wody) użytkownicy powiadamiani będą zawiadomieniami pisemnymi.
4. Po zakończeniu okresu rozliczeniowego użytkownicy otrzymują rozliczenie wpłaconych zaliczek.
5. Nadpłata lub niedopłata wynikająca z okresowego rozliczenia uwzględniana będzie wg. następujących zasad:
 - a. nadpłaty z zastrzeżeniem pkt.c na poczet bieżących opłat za używanie lokalu,
 - b. niedopłata zostaje zaksięgowana na konto opłat za lokal i po otrzymaniu informacji o jej wysokości, użytkownik lokalu wnosi ją w terminie najbliższej opłaty miesięcznej za używanie lokalu.
 - c. w przypadku użytkowników zadłużonych wobec ZGM- u nadpłatę zalicza się w pierwszej kolejności na poczet zadłużenia z tytułu należności za używanie lokalu.
6. Reklamacje dotyczące rozliczenia kosztów w okresie rozliczeniowym należy wnieść w terminie 14 dni od daty otrzymania rozliczenia w sprawach dotyczących:
 - odczytów, ilości zużytej wody – wyjaśniają ADM- y Nr I, II, III,
 - koszty, rozliczenie – wyjaśnienie udziela Dział Czynnów ZGM, ul. Krzywa 3.Po tym terminie reklamacje nie będą uwzględniane.
7. Zwalnia się od opłat osoby zameldowane na pobyt stały w lokalu nieopomiarowanym jeżeli osoby te:
 - a. są zameldowane na pobyt czasowy w innym miejscu,
 - b. odbywają zasadniczą służbę wojskową,
 - c. przebywają w zakładach karnych lub innych miejscach odosobnienia,
 - d. podlegają innym szczególnym przypadkom- sytuacje takie będą rozpatrywane indywidualnie przez ZGM.
8. Zwolnienie od opłat następuje na podstawie pisemnego zgłoszenia faktu czasowej nieobecności potwierdzonego w miejscu aktualnego przebywania osoby, której zwolnienie z opłaty dotyczy. Obowiązek zgłoszenia zmian ilości osób zamieszkających w lokalu spoczywa na użytkowniku lokalu.

9. Wszelkie zmiany ilości osób mające wpływ na wymiar opłat, należy zgłaszać w ADM-ach i będą uwzględniane od 1-ego dnia następnego miesiąca po dokonaniu takiego zgłoszenia.

IX. ZASADY EKSPLOATACJI INSTALACJI WODOCIĄGOWYCH I KANALIZACYJNYCH.

1. Wszelkie zmiany instalacji wodnej i kanalizacyjnej w lokalu należy uzgodnić z ADM-ami.
2. Użytkownik nie może dokonywać jakichkolwiek przeróbek instalacji wodociągowej przed wodomierzem.
3. Za wodomierzem nie wolno dokonywać przeróbek, które naruszałby prawidłowość odczytów.
4. Użytkownik ponosi odpowiedzialność za samodzielne przeróbki instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej.
5. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia plomb, nielegalnego poboru wody z pominięciem wodomierza, lub przeróbki instalacji wodociągowej przed wodomierzem, użytkownik lokalu zostanie obciążony kosztami doprowadzenia instalacji wodnej do stanu pierwotnego, niezależnie od obowiązku zapłaty za zużytą wodę w ilości 10 m³ miesięcznie na każdą osobę zamieszkałą w lokalu za okres od ostatniego okresu obliczeniowego.
Nielegalny pobór wody stanowi przestępstwo i podlega zawiadomienia właściwych organów ścigania.
6. Lokale użytkowe mają obowiązek montażu wodomierzy na koszt własny. Rozliczenie lokali użytkowych które posiadają wodomierze odbywa się na podstawie wskazań wodomierzy.

Zawiercie, dn. 25.05.2006 r.

WYKONAŁ :

St. INSPEKTOR
ds. rozliczania mediów
Inż. Krzysztof Gajda

RADCA PRAWNY
mgr Włodzimierz Sobczak

ZATWIERDZIŁ :
DYREKTOR

mgr Krzysztof Wilkowski

ZAKŁAD GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ
42-400 ZAWIERCIE
ul. Krzywa Nr 3
tel: 67-234-83; 67-217-14