
ZAKŁAD GOSPODARKI LOKALOWEJ

43-190 MIKOŁÓW, UL. KOLEJOWA 2

TEL. (32) 324-26-00

FAX (32) 324-26-12

www.zgl.mikolow.pl

e-mail: zgl@zgl.mikolow.pl

NIP: 635-00-11-970

REGON: 270547060

REGULAMIN

**rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków
dla lokali mieszkalnych i użytkowych administrowanych
przez Zakład Gospodarki Lokalowej w Mikołowie**

Mikołów - maj 2015 r.

§ 1.
Postanowienia ogólne

1. Postanowienia niniejszego regulaminu mają zastosowanie do rozliczania kosztów zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków użytkowników lokali mieszkalnych, użytkowych i pozostałych pomieszczeń znajdujących się w budynkach administrowanych przez Zakład Gospodarki Lokalowej w Mikołowie.
2. Stosowane są alternatywnie dwa systemy rozliczeń:
 - a) System opomiarowany, którego podstawę rozliczeń stanowią wskazania wodomierzy indywidualnych.
 - b) System nieopomiarowany, którego podstawę stanowi zasada naliczania zużycia proporcjonalnie do liczby osób zamieszkałych w lokalu.
3. Zakład Gospodarki Lokalowej zleca wymianę wodomierzy oraz dokonuje ich legalizacji. Wymiana następuje, gdy wodomierz:
 - a) traci ważność legalizacji,
 - b) uległ awarii.Koszty wymiany wodomierzy ponosi właściciel. W przypadku uszkodzenia wodomierza bądź dewastacji z winy użytkownika lokalu, koszty związane z wymianą wodomierza ponosi użytkownik lokalu.
Zakazuje się wymiany wodomierzy we własnym zakresie.
4. Podstawy prawne:
 - a) Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16/64 poz. 93 z późn. zm.).
 - b) Ustawa z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. Nr 80/00 poz. 903 z późn. zm.).
 - c) Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 31/05 poz. 266 z późn. zm.).
 - d) Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz. U. Nr 31/05 poz. 858 z późn. zm.).
 - e) Rozporządzenie Ministra Budownictwa z dnia 28 czerwca 2006 r. w sprawie określenia tariff, wzoru wniosku o zatwierdzenie tariff oraz warunków rozliczeń za zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzenie ścieków (Dz. U. Nr 127/06 poz. 886).
 - f) Uchwały Rady Miejskiej Miasta Mikołowa w sprawie tariff za zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzenie ścieków oraz w sprawie dopłat do cen 1 m³ wody i 1m³ odprowadzanych ścieków.
 - g) Umowy zawarte między ZGL a przedsiębiorstwem wodociągowo-kanalizacyjnym i odbiorcą ścieków.
5. Ilekroć w regulaminie jest mowa o:
Woda - należy przez to rozumieć sumę ilości wody zimnej dostarczonej do nieruchomości,
Ścieki - należy przez to rozumieć ścieki bytowe z budynków mieszkalnych, zamieszkania zbiorowego oraz użyteczności publicznej, odprowadzane za pośrednictwem urządzeń kanalizacyjnych lub odprowadzane do zbiorników bezodpływowych,
Nieruchomość - należy przez to rozumieć budynek lub zespół budynków rozliczanych w oparciu o wskazania tego samego wodomierza głównego,

ZGL - należy przez to rozumieć administratora budynku - Zakład Gospodarki Lokalowej w Mikołowie, którego przedstawiciel zawarł umowę z dostawcą wody i przedsiębiorstwem zajmującym się świadczeniem usług odprowadzania ścieków.

Użytkownik lokalu mieszkalnego - należy przez to rozumieć najemcę, właściciela lub osobę zajmującą lokal mieszkalny lub pomieszczenie na podstawie innego tytułu prawnego, bądź bez tytułu prawnego,

Użytkownik lokalu użytkowego - należy przez to rozumieć najemcę lub osobę zajmującą lokal użytkowy na podstawie innego tytułu prawnego, bądź bez tytułu prawnego,

Lokal opomiarowany - należy przez to rozumieć lokal, w którym zamontowano wodomierze indywidualne zgodnie z wytycznymi działu technicznego ZGL oraz dokonano odbioru technicznego i wodomierze zaplombowano,

Lokal nieopomiarowany - należy przez to rozumieć lokal, w którym brak jest wodomierza lub zamontowany wodomierz posiada uszkodzoną, zniszczoną lub nieważną cechę legalizacyjną, brak wskazań wodomierza, stwierdzono uszkodzenie plomb założonych w trakcie montażu, dokonywano własnoręcznych przeróbek instalacji umożliwiających pobór wody z pominięciem wodomierza, dokonywano poboru wody bez zgody administratora.

Koszt zużycia wody i odprowadzania ścieków - należy przez to rozumieć całkowity koszt dostawy wody i odprowadzania ścieków do budynku wraz z podatkiem VAT ponoszony przez właściciela, ustalony wg wskazań wodomierza głównego zainstalowanego w instalacji wody w budynku.

Ryczałt - należy przez to rozumieć opłatę stałą, której wysokość stanowi iloczyn zużytej wody oraz odprowadzonych ścieków i ilości zamieszkałych osób w lokalu.

Wodomierz indywidualny - należy przez to rozumieć urządzenie pomiarowe posiadające ważną cechę legalizacyjną, mierzące objętość przepływającej przez nie wody. Wodomierz wskazuje zużycie wody w danym lokalu, będące podstawą rozliczenia kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków dla użytkownika tegoż lokalu.

Uszkodzenie wodomierza - należy przez to rozumieć urządzenie, w którym na skutek celowej ingerencji użytkownika lokalu stwierdzono brak wskazań zużycia wody, bądź inne nieprawidłowości w działaniu urządzenia pomiarowego.

Awaria instalacji wodnej – niekontrolowany wypływ wody pomiędzy wodomierzem głównym a wodomierzami indywidualnymi użytkowników.

Dewastacja - wszelkie działania powodujące pozbawienie urządzenia pomiarowego jego cech zewnętrznych (zniszczenie obudowy, zerwanie plomb), jak i właściwości pomiarowych.

§ 2.

Określenie kosztów zużytej wody i odprowadzonych ścieków w nieruchomości

1. Rozliczenie kosztów zużycia wody i kosztów odprowadzania ścieków, pomiędzy dostawcą wody i odbiorcą ścieków a ZGL, odbywa się odrębnie dla poszczególnych budynków lub zespołów budynków, w zależności od miejsca opomiarowania, w oparciu o wskazania wodomierzy głównych.
2. Rozliczenie za usługi świadczone przez dostawcę usług odbywa się na podstawie określonych w taryfie cen i stawek opłat za wodę, odprowadzanie ścieków zatwierdzonych przez Radę Miejską Miasta Mikołowa w drodze uchwały w sprawie zatwierdzenia taryf dla zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzenia ścieków.

3. Rozliczenie kosztów zużycia wody obejmuje w sobie rozliczenie odprowadzenia ścieków, przy czym przyjmuje się, że ilość odprowadzonych ścieków z lokalu jest równa ilości doprowadzonej wody do danego lokalu.
4. Koszt zużycia wody i odprowadzania ścieków z nieruchomości stanowi suma kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków określone fakturą wystawioną przez dostawcę wody.
5. W przypadku wystąpienia awarii instalacji wodnej ilość utraconej wody zostanie określona na podstawie stosownego protokołu przyjęcia zgłoszenia usterki lub awarii sporządzanego przez pracowników firmy pogotowia wodnokanalizacyjnego lub notatki służbowej sporządzonej przez pracowników ZGL.

§ 3.

Rozliczenie kosztów zużytej wody i odprowadzonych ścieków

1. Podstawą do rozliczenia ilości zużytej wody dostarczonej do nieruchomości oraz odprowadzonych ścieków są wskazania wodomierza głównego zainstalowanego w instalacji wody w budynku.
2. Koszt zużytej wody dostarczonej do nieruchomości i odprowadzanych ścieków rozliczany jest na wszystkich użytkownikach.
3. Rozliczenie kosztu dla poszczególnych użytkowników lokali mieszkalnych dokonywane jest co sześć miesięcy, w okresie użytkowania lokalu.
4. Rozliczenie kosztu dla poszczególnych użytkowników lokali użytkowych dokonywane jest co kwartał, w okresie użytkowania lokalu.
5. Całkowity koszt zużytej wody i odprowadzonych ścieków w nieruchomości do rozliczenia obejmuje koszt określony fakturami dostawcy za dany okres rozliczeniowy.
6. Użytkowników lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży oraz innych pomieszczeń wyposażonych w instalację wodociągowo-kanalizacyjną rozlicza się wg wskazań wodomierzy indywidualnych, zainstalowanych w poszczególnych lokalach lub pomieszczeniach.
7. Użytkowników lokali mieszkalnych nieopomiarowanych rozlicza się przyjmując ryczałt w wysokości: 4 m³/os./ m-c. W budynkach z centralnie ciepłą wodą przyjmuje się podział: 2 m³/os/m-c zimnej wody i 2 m³/os/m-c zimnej wody do podgrzania.
8. Ilość osób stanowiąca podstawę rozliczenia, o którym mowa w ust. 7, jest równa ilości osób zamieszkałych w danych lokalu mieszkalnym.
9. Użytkowników lokali użytkowych prowadzących działalność o profilu gastronomicznym, nie wyposażonych w wodomierze, rozlicza się przyjmując normę zużycia w wysokości: 10 m³/ m-c, natomiast lokale użytkowe prowadzące inną działalność usługową rozlicza się przyjmując bezzwrotny ryczałt w wysokości 5 m³/ m-c.

10. Podstawę rozliczenia wody w toaletach wspólnych stanowi iloraz zużytej wody (według wskazań wodomierza) i ilości osób zamieszkałych w danym lokalu mieszkalnym, korzystających z toalety wspólnej.
11. Różnicę pomiędzy wskazaniami wodomierza głównego dla nieruchomości a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych i naliczonego ryczału z tytułu zużycia zimnej wody, dzieli się i rozlicza proporcjonalnie do zużycia zimnej wody przez wszystkich użytkowników lokali mieszkalnych.
12. Rozliczenie różnicy, o której mowa w ust. 11, dla poszczególnych użytkowników lokali mieszkalnych dokonywane jest co sześć miesięcy, w okresie użytkowania lokalu.
13. Koszty zużycia wody, wynikającego z awarii w budynkach stanowiących własność Gminy obciążają Gminę.
14. Koszty zużycia wody, wynikającego z awarii w budynkach Wspólnoty Mieszkaniowej obciążają Wspólnotę Mieszkaniową.

§ 4. Zaliczki

1. Niezależnie od postanowień par. 3, użytkowników wszystkich lokali w nieruchomościach rozlicza się z tytułu dostawy wody i odprowadzania ścieków na zasadzie wpłacanych przez nich zaliczek.
2. Wysokość miesięcznych zaliczek w opomiarowanych lokalach mieszkalnych i lokalach użytkowych dla nowego użytkownika ustalana jest przez ZGL na podstawie przewidywanego zużycia wody.
3. Wysokość zaliczki może ulec zmianie na wniosek użytkownika lokalu mieszkalnego lub lokalu użytkowego.
4. Opłata za wodę i ścieki wnoszona jest przez użytkownika lokalu w wysokości zaliczkowej, płaconej razem z czynszem za dany miesiąc. W przypadku braku płatności zaliczek miesięcznych wraz z innymi opłatami za używanie lokalu w wyznaczonym terminie naliczane będą odsetki ustawowe.
5. Rozliczenie dostaw wody i odprowadzania ścieków za okres 6 miesięcy dla użytkowników lokali mieszkalnych i za okres trzech miesięcy dla użytkowników lokali użytkowych, w oparciu o wniesione przez użytkowników lokali zaliczki, nastąpi po dokonaniu rozliczenia poniesionych kosztów zużytej wody i odprowadzonych ścieków za dany okres rozliczeniowy.

I tak:

- a) Jeżeli suma wpłaconych zaliczek przekroczy wartość opłat za wodę i odprowadzenie ścieków wynikających z rozliczenia dla danego lokalu, kwotę „nadpłaty” użytkownik zalicza na poczet pierwszych opłat miesięcznych należnych w kolejnym okresie

rozliczeniowym lub w przypadku istniejącego zadłużenia z tytułu opłat za użytkowanie lokalu, na najdawniejszą zaległość.

- b) Jeżeli suma wpłaconych zaliczek nie pokryje wartości opłat za wodę i odprowadzenie ścieków wynikających z rozliczenia dla danego lokalu, kwotę „niedopłaty” użytkownik zobowiązany jest uiścić zgodnie z terminem płatności podanym w rozliczeniu. W przypadku braku płatności kwoty niedopłaty w wyznaczonym terminie naliczane będą odsetki ustawowe.
6. ZGL na wniosek użytkownika dopuszcza możliwość, w wyjątkowych sytuacjach, jednostronnego rozłożenia na raty spłaty kwoty stwierdzonej niedopłaty, w okresie nie dłuższym niż 6 miesięcy.
 7. Po zakończeniu okresu rozliczeniowego dopuszcza się zmianę wysokości zaliczki ustalonej przez ZGL lub użytkownika, w oparciu o rzeczywistą wielkość zużycia wody dla danego lokalu. O zmianie wysokości zaliczki użytkownik jest powiadamiany przez ZGL pisemnie.
 8. Reklamacje związane z otrzymanym rozliczeniem użytkownik może wnieść w terminie 14 dni od daty otrzymania rozliczenia. Wniesienie reklamacji nie wpływa na przedłużenie terminu płatności.
 9. Reklamacje uzasadnione uwzględniane są w kolejnym okresie rozliczeniowym.

§ 5.

Odczyty wodomierzy

1. Odczyty wodomierzy w lokalach opomiarowanych dokonywane są drogą radiową na dzień 30 czerwca oraz 31 grudnia.
2. Odczyty wodomierzy w lokalach użytkowych dokonują pracownicy ZGL w miesięcznych odstępach.
3. W przypadku uszkodzenia wodomierza w czasie trwania okresu rozliczeniowego rozliczenie następuje w oparciu o ostatnie wskazanie wodomierza i naliczonego bezzwrotnego ryczałtu. Do dnia wymiany uszkodzonego wodomierza lokal traktowany jest jak nieopomiarowany.
4. W przypadku spornego odczytu, wodomierz może zostać skierowany do ekspertyzy. Pokrycie kosztów sprawdzenia wodomierza zależy od jego wyniku. Jeśli zostanie wykazana wada wodomierza niezależna od użytkownika lokalu, koszt sprawdzenia ponosi ZGL, jeśli wodomierz jest sprawny lub stwierdzona zostanie wada zależna od użytkownika lokalu, kosztami sprawdzenia wodomierza zostaje obciążony użytkownik lokalu.
5. Na czas przeprowadzenia ekspertyzy w lokalu zostanie zamontowany wodomierz zastępczy. Jeśli wodomierz po ekspertyzie okaże się sprawny, zostanie ponownie zamontowany w lokalu.
6. ZGL może dokonać kontroli stanu wodomierzy w lokalach po wcześniejszym poinformowaniu użytkownika lokalu.

7. Przy zdaniu lub zamianie lokalu albo zmianie jego użytkownika, dokonuje się odczytu wodomierzy w celu sporządzenia rozliczenia końcowego, w dniu podpisania protokołu zdawczo – odbiorczego.

§ 6.

Obowiązki administratora i użytkownika lokalu

1. Do obowiązków ZGL jako administratora należy:

- a) każdorazowe powiadomienie o zmianie cen zimnej wody i odprowadzenia ścieków,
- b) kontrola opłombowania oraz prawidłowości funkcjonowania wodomierzy indywidualnych,
- c) legalizacja wodomierzy zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa,
- d) kontrola stanów wodomierzy indywidualnych,
- e) dokonanie okresowego rozliczenia,
- f) wymiana uszkodzonego wodomierza do 30 dni od dnia zgłoszenia zaistniałego faktu przez użytkownika lokalu.

2. Do obowiązków użytkownika lokalu należy:

- a) udostępnienie lokalu mieszkalnego celem montażu, zapłombowania wodomierzy,
- b) zachowanie w stanie nienaruszonym opłombowania wodomierzy indywidualnych,
- c) zapewnienie przedstawicielom ZGL dostępu do wodomierzy indywidualnych celem dokonania odczytu kontrolnego,
- d) sprawdzanie na bieżąco działania wodomierza, a fakt jego niesprawności (np. brak wskazań zużycia wody) zgłaszać niezwłocznie do działu administracji ZGL,
- e) dbałość o utrzymanie w dobrym stanie urządzeń sanitarnych toalet i łazienek wspólnego użytku zwłaszcza w sezonie zimowym oraz niezwłoczne zgłaszanie wszelkich niesprawności i awarii.

§7.

Zakres odpowiedzialności

1. Zabrania się pod odpowiedzialnością karną dokonywania oddziaływania przez użytkownika lokalu na wodomierz w celu zafałszowania jego wskazań.
2. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia wodomierza spowodowanego jego nieprawidłową eksploatacją użytkownik lokalu ponosi pełne koszty wymiany lub naprawy tego wodomierza.

§ 8.

1. Regulamin wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2015 roku.
2. Regulamin został wyłożony do wglądu w siedzibie ZGL przy ul. Kolejowej 2 w Dziale Rozliczeń Mediów w pokoju nr 14 oraz opublikowany na stronie internetowej ZGL.