

**Zarządzenie Nr 13**  
**Dyrektora**  
**Zarządu Nieruchomości Komunalnych w Lublinie**  
**z dnia 5 sierpnia 2009 roku**

w sprawie wprowadzenia do stosowania Regulaminu rozliczania wody i ścieków w lokalach mieszkalnych i użytkowych.

**§ 1**

Wprowadzam do stosowania w Zarządzie Nieruchomości Komunalnych regulamin rozliczania wody i ścieków w lokalach mieszkalnych i użytkowych stanowiący załącznik Nr 1 do zarządzenia.

**§ 2**

Zobowiązuję kierowników poszczególnych działów do zapoznania pracowników z Regulaminem.

**§ 3**

Zobowiązuję kierowników działów do dostosowania odpowiednio wszystkich dokumentów i zasad postępowania w zakresie objętym Regulaminem do dnia 15 sierpnia 2009 r.

**§ 4**

Nadzór nad wykonaniem zarządzenia powierzam Zastępcom Dyrektora, każdemu według kompetencji.

**§ 5**

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

**DYREKTOR**  
  
*mgr inż. Henryk Łacek*

## ZARZĄD NIERUCHOMOŚCI KOMUNALNYCH W LUBLINIE

### REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW ZUŻYCIA WODY I ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW w lokalach mieszkalnych i lokalach użytkowych.

#### § 1

#### POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Do opracowania niniejszego Regulaminu wykorzystano pojęcia i zasady ujęte w następujących aktach normatywnych:
  - a) Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz. U. Nr 72 poz. 747 z 2001 r. z późn. zm.)
  - b) Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71 poz. 733 z 2001 r. z późn. zm.)
  - c) Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz. U. Nr 85 poz. 388 z 1994 r. z późn. zm.)
  - d) Uchwała Rady Miasta Lublin Nr 869/XXXLVII/2006 z 26.01.2006r. w sprawie regulaminu dostarczania wody i odprowadzania ścieków obowiązującego na terenie Miasta Lublin (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego Nr 83 poz. 1521 z 2006 r. z późn. zm.)
  - e) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody. (Dz. U. Nr 8 poz. 70 z 2002 r. z późn. zm.)
2. Użyte w Regulaminie określenia oznaczają:
  - 2.1. użytkownik lokalu:
    - a) osoba posiadająca zawartą umowę najmu lub użyczenia lokalu mieszkalnego lub użytkowego,
    - b) osoba nie posiadająca tytułu do lokalu, a faktycznie lokal użytkująca,
    - c) właściciel lokalu lub samoistny posiadacz,
    - d) zewnętrzny odbiorca wody
  - 2.2. wodomierz główny- przyrząd pomiarowy mierzący ilość pobranej wody, znajdujący się na każdym przyłączy wodociagowym, stanowiący własność dostawcy wody
  - 2.3. wodomierz indywidualny- przyrząd pomiarowy mierzący ilość pobranej wody, znajdujący się w danym lokalu

## § 2

### ROZLICZANIE KOSZTÓW ZUŻYCIA WODY I ODPROWADZENIA ŚCIEKÓW Z UŻYTKOWNIKAMI LOKALI

1. Regulamin stosuje się dla lokali w budynkach stanowiących własność lub będących w samoistnym posiadaniu Gminy Lublin, dla lokali komunalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych oraz zewnętrznych odbiorców wody.
2. Niniejszy regulamin ma zastosowanie do wszystkich lokali mieszkalnych i użytkowych, których mowa w ust. 1 i określa sposób rozliczenia kosztów zużycia wody oraz odprowadzenia ścieków, przy czym przyjmuje się, że ilość odprowadzonych ścieków z lokalu jest równoważna ilości doprowadzonej wody do danego lokalu z zastrzeżeniem ust. 3 i 4.
3. W przypadku odprowadzenia ścieków do szamba, użytkownik lokalu obciążany jest kosztami wywozu ścieków z szamba wg norm ustalonych w załączniku nr 1 do Regulaminu.
4. W przypadku udostępnienia użytkownikom lokali przenośnej kabiny sanitarnej, użytkownicy lokali będą obciążani za wywóz ścieków proporcjonalnie do ilości osób korzystających z kabiny sanitarnej z danego lokalu, według kosztów rzeczywistych poniesionych przez ZNK.
5. Dla lokali mieszkalnych 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 wg norm określonych w § 3 pkt 1.1. i proporcjonalnie do liczby osób zamieszkałych stale lub czasowo (ponad 1 miesiąc) w lokalu.
6. Dla lokali użytkowych stosowane są alternatywnie dwa systemy rozliczeń:
  - a) system opomiarowany, którego podstawę rozliczeń stanowią wskazania wodomierzy indywidualnych,
  - b) system nieopomiarowany, którego podstawę stanowi norma zużycia określona w umowie.
7. Rozliczenie według wskazań wodomierzy indywidualnych następuje po ich zaplombowaniu i podpisaniu protokołu odbioru prawidłowości montażu wodomierza przez administratora. Wodomierze muszą być sprawne technicznie i nienaruszone plomby. Wskazania wodomierzy traktowane są jako podzielniki kosztów. Ostateczne rozliczenie wody następuje wg zasad określonych w § 5.
8. W przypadku uszkodzenia plomby lub wodomierza indywidualnego, użytkownik ma obowiązek niezwłocznie pisemnie zgłosić ten fakt do administratora. Po zgłoszeniu przez użytkownika do administratora uszkodzenia lub awarii wodomierza w lokalu, do rozliczenia przyjmowane będzie średnie zużycie wody z ostatnich 12 miesięcy w danym lokalu.
9. W nieopomiarowanym lokalu mieszkalnym w przypadku braku zgłoszenia przez

użytkownika lokalu osób zamieszkałych, do celów rozliczania wody i ścieków przyjmowana będzie ilość osób na podstawie wywiadu środowiskowego przeprowadzonego przez administratora.

### § 3

1. W budynku posiadającym wyłącznie wodomierz główny lub gdy w budynku część lokali jest opomiarowana:
  - 1.1. każdy użytkownik lokalu mieszkalnego bez wodomierza obciążany jest zaliczką miesięczną w wysokości nie wyższej niż równowartość:
    - a) w lokalach, do których dostarczana jest ciepła woda centralnie -  $7 \text{ m}^3/\text{osobę}/\text{m-c}$ ,
    - b) w lokalach, w których ciepła woda podgrzewana jest przez piece gazowe lub elektryczne  $6 \text{ m}^3/\text{osobę}/\text{m-c}$ ,
    - c) w lokalach, w których brak jest urządzeń do podgrzania wody-  $4 \text{ m}^3/\text{osobę}/\text{m-c}$ ,
    - d) w lokalach nie posiadających instalacji wodociągowej -  $1,5 \text{ m}^3/\text{osobę}/\text{m-c}$ ,
    - e) ustalonej przez zarządcę w budynkach wspólnot mieszkaniowych.
  - 1.2. każdy użytkownik nieopomiarowanego lokalu użytkowego obciążany jest zaliczką miesięczną w wysokości określonej w Załączniku nr 2 do Regulaminu ustaloną w oparciu o Rozporządzenie Ministra Infrastruktury wymienione w § 1 pkt 1 e.  
Zaliczka może zostać ustalona w wysokości innej niż określa Rozporządzenie, jeżeli lokal użytkowy jest wyposażony w dodatkowe urządzenia powodujące zwiększenie zużycia wody.
2. Wysokość miesięcznych zaliczek na poczet zużycia wody w lokalach opomiarowanych ustalana jest jako równowartość:
  - 2.1. dla lokali wyposażonych wyłącznie w instalację zimnej wody:
    - a) mieszkalnych w ilości  $4 \text{ m}^3/\text{osobę}/\text{m-c}$ ,
    - b) użytkowych w ilości ustalonej w umowie,
  - 2.2. dla lokali wyposażonych w instalację zimnej i ciepłej wody :
    - a) mieszkalnych w ilości  $6 \text{ m}^3/\text{osobę}/\text{m-c}$ ,
    - b) użytkowych w ilości ustalonej w umowie .
3. Wysokość miesięcznej zaliczki na abonament za wodomierz główny w budynku ustala się na podstawie Taryfy dla zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków dostawcy wody jako iloraz wysokości opłaty z Taryfy i ilości użytkowników korzystających z wody w danym budynku.
4. Po zakończeniu roku kalendarzowego lub w wyniku wstępnych rozliczeń następuje weryfikacja i ewentualne zmiany wysokości stosowanych zaliczek dla poszczególnych lokali. Wysokość zaliczki może także ulec zmianie na uzasadniony pisemny wniosek użytkownika lokalu, zarządcy lokalu lub w przypadku zmiany cen.
5. Opłata za wodę, ścieki i abonament za wodomierz wnoszona jest przez użytkowników lokali w wysokości zaliczkowej razem z czynszem za dany miesiąc.

## § 4

1. Wstępne rozliczenie ilości zużytej wody, oraz ścieków następuje w opomiarowanych lokalach mieszkalnych i użytkowych na koniec lutego, września i grudnia każdego roku oraz na moment zmiany cen.
2. Końcowe rozliczenie ilości zużytej wody, ścieków oraz opłaty abonamentowej za wodomierz dla wszystkich lokali opomiarowanych i nieopomiarowanych następuje po zakończeniu roku kalendarzowego lecz nie później niż do końca lipca następnego roku.
3. Lokale użytkowe w budynkach o charakterze całkowicie użytkowym oraz odbiorcy obcy rozliczani są wg indywidualnie ustalonych zasad.
4. W sytuacji zmiany użytkownika lokalu w okresie rozliczeniowym każdy z użytkowników w ramach rozliczenia obciążany będzie odpowiednio do zużycia w okresie użytkowania lokalu.
5. W przypadkach:
  - a) zerwania plomby lub celowego uszkodzenia wodomierza indywidualnego,
  - b) stwierdzenia przez administratora ingerencji mającej na celu zniekształcenie wyników pomiaru, stosuje się rozliczenie lokalu wg systemu nieopomiarowanego.

## § 5

Rzeczywiste koszty wody ponoszone przez ZNK rozlicza się na koszty podstawowe i koszty uzupełniające i obciąża nimi odbiorców wody.

1. Koszty podstawowe ustala się:
  - a) w lokalach opomiarowanych jako iloczyn ilości zużytej wody i odprowadzenia ścieków w danym lokalu oraz ceny,
  - b) w lokalach nieopomiarowanych jako wartość ustalonych zaliczek.
2. Koszty uzupełniające wynikają z różnicy powstałej między wskazaniem wodomierza głównego a sumą naliczonych obciążeń i są rozliczane na poszczególne lokale proporcjonalnie do zużycia wody w lokalu lub zastosowanych norm.
3. Wysokość kosztu uzupełniającego nie powinna przekraczać 15% kosztu podstawowego.
4. W budynkach, w których znajdują się lokale opomiarowane i nieopomiarowane i, gdy suma obciążeń jest wyższa niż koszt ustalony na podstawie wskazań wodomierza głównego różnica rozliczana jest na lokale nieopomiarowane proporcjonalnie do ustalonych zaliczek.
5. Należność za wodę straconą podczas awarii oraz zużytą na potrzeby robót remontowych nie obciąża najemców lokali. Należność za wodę zużytą w opomiarowanych pralniach obciąża osoby korzystające.
6. W kwestiach spornych związanych z rozliczeniem kosztów zużycia wody oraz odprowadzenia ścieków użytkownikom przysługuje odwołanie do ZNK w terminie 14 dni od daty otrzymania rozliczenia.

## § 6

### OBOWIĄZKI ZARZĄDCY I UŻYTKOWNIKA LOKALU

1. Do obowiązków zarządcy należy :
  - a) każdorazowe powiadomienie o zmianie cen wody i odprowadzenia ścieków,
  - b) naliczanie opłat oraz powiadamianie użytkowników lokali o ich wysokości,
  - c) kontrola opłombowania oraz prawidłowości funkcjonowania wodomierzy głównych oraz wodomierzy indywidualnych,
  - d) co najmniej raz w roku odczytywanie i kontrola stanów wodomierzy indywidualnych w lokalach mieszkalnych przez administratora,
  - e) odczytywanie i kontrola przez administratora stanów wodomierzy w lokalach użytkowych
    - znajdujących się w budynkach o charakterze użytkowym co 2 miesiące,
    - w pozostałych lokalach użytkowych w terminach określonych w § 4 pkt 1,
    - dla zewnętrznych odbiorców wg terminów określonych w zawartych umowach,
  - f) dokonanie okresowego rozliczenia.
2. Do obowiązków użytkownika lokalu należy :
  - a) wystąpienie o uzyskanie zgody na montaż wodomierzy indywidualnych w lokalu, dokonanie ich montażu we własnym zakresie i na własny koszt, a następnie po zamontowaniu zgłoszenie do administratora celem opłombowania i podpisania protokołu odbioru montażu wodomierza,
  - b) zachowanie w stanie nienaruszonym opłombowania wodomierzy indywidualnych nałożonego przez producenta urządzenia oraz administratora,
  - c) zapewnienie dostępu do wodomierzy indywidualnych celem dokonania okresowego odczytu,
  - d) sprawdzanie na bieżąco działania wodomierza i niezwłocznie zgłaszanie jego niesprawności (brak wskazań zużycia wody) do administratora,
  - e) dokonywanie odczytu urządzeń pomiarowych zainstalowanych w lokalu mieszkalnym i zgłaszanie ich stanu do administratora w terminach określonych w § 4 pkt 1,
  - f) aktualizacja ilości osób zamieszkałych w lokalu w przypadku każdej zmiany.

## § 7

### ZAKRES ODPOWIEDZIALNOŚCI

1. Zabrania się pod odpowiedzialnością karną dokonywania oddziaływania na wodomierz w celu zafałszowania jego wskazań.
2. W sytuacji stwierdzenia oddziaływania na wodomierz w celu zafałszowania jego wskazań, użytkownikowi lokalu naliczona zostanie opłata karna pokrywająca koszty nadmiernego zużycia wody.
3. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia wodomierza spowodowanego jego nieprawidłową eksploatacją, użytkownik lokalu ponosi pełne koszty wymiany lub naprawy tego wodomierza.
4. Jeżeli w lokalu nieopomiarowanym administrator stwierdzi niesprawność urządzeń sanitarnych powodującą nadmierne zużycie wody, użytkownik lokalu ponosi koszty tego

zużycia.

5. W przypadku nie dostarczenia przez użytkownika lokalu opomiarowanego odczytów wodomierzy za dany okres rozliczeniowy, użytkownik zostanie rozliczony za ten okres wg systemu nieopomiarowanego.

  
DIREKTOR  
mgr inż. Henryk Łacek

**Ilość ścieków przyjmowana do rozliczenia kosztów wywozu ścieków z szamba**

<b>Lp.</b>	<b>Wypożyczenie lokalu</b>	<b>Ilość ścieków przyjmowana do rozliczenia</b>
1	Instalacja wodociągowa opomiarowana, wszystkie urządzenia sanitarne podłączone do instalacji kanalizacyjnej	ilość ścieków wywiezionych z szamba, nie przekraczająca ilości wody przyjętej do rozliczenia z uwzględnieniem ilości wody przyjętej do określenia kosztów uzupełniających wg §5 pkt 2,3,4
2	Instalacja wodociągowa nieopomiarowana, wszystkie urządzenia sanitarne podłączone do instalacji kanalizacyjnej	ilość ścieków wywiezionych z szamba, nie przekraczająca ilości zużytej wody określonej na podstawie norm z §3 pkt 1 a,b,c z uwzględnieniem ilości wody przyjętej do określenia kosztów uzupełniających wg §5 pkt 2, 3, 4
3	Instalacja wodociągowa opomiarowana, część urządzeń sanitarnych podłączona do instalacji kanalizacyjnej, pozostałe urządzenia – z odprowadzeniem ścieków do szamba	ilość ścieków wywiezionych z szamba
4	Instalacja wodociągowa nieopomiarowana, część urządzeń sanitarnych podłączona do instalacji kanalizacyjnej, pozostałe urządzenia – z odprowadzeniem ścieków do szamba	ilość ścieków wywiezionych z szamba
5	Bez instalacji wodociągowej	ilość ścieków wywiezionych z szamba

Uwaga: Koszt wywozu ścieków określa się jako iloczyn ilości ścieków i obowiązującej ceny jednostkowej odbiorcy.

DYREKTOR

*mgr inż. Henryk Łacek*



**Przeciętne normy zużycia wody w lokalach użytkowych**

( wg. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 r. i kalkulacji własnej )

Lp.	Rodzaj zakładu	Jednostka Odniesienia ( j.o.)	Przeciętne normy zużycia wody	
			dm <sup>3</sup> /j.o.dobę	m <sup>3</sup> /j.o. miesiąc
1	2	3	4	5
<b>I. Handel, gastronomia i usługi</b>				
1	Restauracje, jadalnie	1 miejsce	100	3,00
2	Bary	j.w.	150	4,50
3	Kawiarnie, bary kawowe	j.w.	25	0,80
4	Sklepy z asortymentem czystych produktów ( sklepy tekstylne, odzieżowe, obuwnicze, galanteria skórzana, drogeria, „butiki” itp.)	1 zatrudniony	30	0,90
5	Sklepy ze sprzedażą gotowych produktów spożywczych ( sklepy spożywcze, mięsne itp. )	j.w.	40	1,20
6	Sklepy z artykułami produktów spożywczych ( garmazeryjne, ciastkarskie, wyrób lodów, sklepy rybne )	j.w.	40-100	1,2-3,00
7	Kwiaciarnie i sklepy zoologiczne	j.w.	80	2,40
8	Zakłady usługowe ( szewc, zegarmistrz, krawiec, optyk)	1 zatrudniony	15	0,45
9	Zakłady pralnicze	1 kg bielizny lub odzieży	17	2,40
10	Zakłady fryzjerskie i kosmetyczne	1 zatrudniony	150	0,45
11	Zakłady fotograficzne- fotografia czarno-biała i kolorowa	1 urządzenie - stanowisko	170	5,00
12	Magle	1 zatrudniony	50	1,50
	a) zwykłe	j.w.	150	4,50
	b) elektryczno-parowe			
13	Szalety publiczne	1 urządzenie = 1 wc	100	3,00
<b>II. Ochrona zdrowia i opieka społeczna</b>				
14	Żłobki	1 dziecko	130	3,90
	a) dzienne	j.w.	150	4,50
	b) tygodniowe			
15	Przychodnie lekarskie, ośrodki zdrowia	jeden zatrudniony	16	0,48
16	Apteki	jeden zatrudniony	100	3,00

1	2	3	4	5
17	Domy małego dziecka, rencisty i pomocy społecznej	1 łóżko	175	5,30
<b>III. Oświata i nauka</b>				
18	Przedszkola	1 dziecko	40	1,00
	a) dzienne	j.w.	150	4,50
	b) tygodniowe, miesięczne			
19	Placówki wychowania pozaszkolnego			
	a) bez stołówek	j.w.	15	0,45
	b) ze stołówką	j.w.	25	0,80
20	Zakłady opiekuńczo- - wychowawcze (domy dziecka, pogotowia opiekuńcze, ośrodki szkoleniowo-wychowawcze)			
	a) bez natrysku	1 łóżko	80	2,40
	b) z natryskiem	j.w.	160	4,80
21	Instytuty i placówki naukowo- - badawcze			
	a) bez laboratoriów	1 zatrudniony	15	0,45
	b) ze laboratoriami	j.w.	25	0,80
<b>IV. Kultura i sztuka</b>				
22	Muzea	1 zwiedzający	10	0,30
23	Domy kultury	1 miejsce	15	0,45
24	Biblioteki i czytelnie	1 korzystający	15	0,45
<b>V. Inne</b>				
25	Myjnie samochodowe	1 samochód	175	0,15
26	Lecznice weterynaryjne			
	a) zwierzęta małe	1 zwierze	50	1,25
	a) zwierzęta duże	j.w.	100	2,50
27	Garaże	1 samochód	20	0,60

  
 DYREKTOR  
 mgr inż. Henryk Łacek