

## 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 26.01.2006 r. 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 wodociągowym, stanowiący własność dostawcy wody
  - 2.3. wodomierz indywidualny- przyrząd pomiarowy mierzący ilość pobranej wody, znajdujący się w danym lokalu

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

## **§ 2**

1. Regulamin stosuje się dla lokali w budynkach stanowiących własność lub będących w samoistnym posiadaniu Gminy Lublin, budynkach o własności mieszanej, dla lokali komunalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych oraz dla zewnętrznych odbiorców wody.
2. Niniejszy regulamin ma zastosowanie do wszystkich lokali mieszkalnych i użytkowych, o 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 odprowadzania ścieków do szamba użytkownik lokalu obciążony jest rzeczywistymi kosztami wywozu ścieków z szamba proporcjonalnie do liczby osób zgłoszonych jako zamieszkałe w lokalu.
4. W przypadku udostępnienia użytkownikom lokali przenośnej kabiny sanitarnej, użytkownicy lokali będą obciążani za wywóz ścieków według kosztów rzeczywistych poniesionych przez ZNK proporcjonalnie do liczby osób w danym lokalu korzystających z kabiny sanitarnej.
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 wody i ścieków 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 przez administratora protokołu odbioru prawidłowości montażu wodomierza. Wodomierze muszą być sprawne technicznie i posiadać 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 liczba osób na podstawie wywiadu środowiskowego przeprowadzonego przez administratora.

### § 3

1. W budynku posiadającym wodomierz główny i, 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:
- w lokalach z łazienką, do których dostarczana jest ciepła woda centralnie –  $7 \text{ m}^3/\text{osobę}/\text{m-c}$  zimnej wody i ścieków, w tym  $3 \text{ m}^3/\text{os}/\text{m-c}$  wody do podgrzania,
  - w lokalach z łazienką, z lokalnym źródłem ciepłej wody  $6 \text{ m}^3/\text{osobę}/ \text{m-c}$  zimnej wody i ścieków,
  - w lokalach bez łazienki -  $4 \text{ m}^3/\text{osobę}/\text{m-c}$  zimnej wody i ścieków,
  - w lokalach nie posiadających instalacji wodociągowej -  $1,5 \text{ m}^3/ \text{osobę}/\text{m-c}$  zimnej wody i ścieków,
  - ustalona przez zarządcę w budynkach wspólnot mieszkaniowych.
- 1.2. każdy użytkownik nieopomiarowanego lokalu użytkowego obciążany jest zaliczką miesięczną w wysokości określonej w Załączniku nr 1 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. W budynkach w całości opomiarowanych wysokość miesięcznych zaliczek na poczet zużycia wody w lokalach ustalana jest jako równowartość:
- 2.1. dla lokali wyposażonych wyłącznie w instalację zimnej wody:
- mieszkalnych w ilości  $4 \text{ m}^3/\text{osobę}/\text{m-c}$ ,
  - użytkowych w ilości ustalonej w umowie,
- 2.2. dla lokali wyposażonych w instalację zimnej i ciepłej wody:
- mieszkalnych w ilości:  $6 \text{ m}^3/\text{osobę}/\text{m-c}$  zimnej wody i ścieków, w tym  $3 \text{ m}^3/\text{os}/\text{m-c}$  wody do podgrzania
  - użytkowych w ilości ustalonej w umowie.
3. Wysokość miesięcznej zaliczki na poczet kosztów wywozu nieczystości płynnych ustala się jako iloraz przewidywanych kosztów wywozu nieczystości i ilości osób odprowadzających ścieki do szamba.
4. Wysokość miesięcznej zaliczki na abonament za wodomierz główny w budynku ustala się na podstawie taryf dla zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków od poszczególnych dostawców jako iloraz wysokości opłaty z taryfy i liczby lokali łącznie z odbiorcami zewnętrznymi korzystającymi z wody w danym budynku.

5. 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 wniosek użytkownika lokalu, zarządcy lokalu lub w przypadku zmiany cen.
6. Opłata za wodę, ścieki, wywóz nieczystości płynnych 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. Rozliczenie odbywa się również w momencie zdania lokalu przez najemcę.
2. Końcowe rozliczenie ilości zużytej wody, ścieków, wywozu nieczystości płynnych 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 ustalanych 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, z wyłączeniem zmian użytkowników lokali wynikających z zamian kontrahenckich.

#### § 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 dla wszystkich lokali i są rozliczane na poszczególne lokale proporcjonalnie do zużycia wody w lokalu opomiarowanym lub zastosowanych norm w lokalu nieopomiarowanym.
3. Wysokość kosztu uzupełniającego nie powinna przekraczać 15% kosztu podstawowego.
4. W budynkach, w których znajdują się lokale opomiarowane i nieopomiarowane i, gdy ilość wody i ścieków ustalona jako suma wg wskazań wodomierzy w lokalach opomiarowanych i norm

zaliczkowych w lokalach nieopomiarowanych jest wyższa niż wskazania wodomierza głównego, różnica będąca nadwyżką rozliczana jest na lokale nieopomiarowane.

5. Należność za wodę straconą podczas awarii instalacji wodociągowej niezawinionych przez mieszkańców 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 rozliczaniem kosztów zużycia wody oraz odprowadzania 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) co najmniej raz w roku odczytywanie i kontrola przez administratora stanów wodomierzy indywidualnych i ich podłączeń w lokalach mieszkalnych,
- d) 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,
- e) dokonywanie okresowych rozliczeń.

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,
- c) sprawdzanie na bieżąco działania wodomierza i niezwłoczne zgłaszanie jego niesprawności do administratora,
- d) wymiana wodomierzy w lokalu mieszkalnym po upływie terminu ich ważności lub na własny koszt poddanie ich legalizacji,
- e) zapewnienie administratorowi dostępu do wodomierzy indywidualnych celem dokonania okresowego odczytu,
- f) odczytywanie urządzeń pomiarowych zainstalowanych w lokalu mieszkalnym i zgłaszanie ich stanu do administratora w terminach określonych w § 4 pkt 1,
- g) aktualizacja liczby osób zamieszkałych w lokalu w przypadku każdej zmiany.

## 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, użytkownik lokalu za dany okres rozliczeniowy zostanie obciążony opłatą karną odpowiadającą wielkości zużycia wody w wysokości iloczynu najwyższej normy obowiązującej dla lokali nieopomiarowanych i liczby osób zamieszkałych w lokalu przez cały okres rozliczeniowy.
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 niekontrolowane/nadmierne zużycie wody, użytkownik lokalu ponosi koszty tego zużycia.
5. Użytkownik lokalu opomiarowanego zostanie rozliczony za dany okres rozliczeniowy wg systemu nieopomiarowanego, bez możliwości rozliczenia za wsteczny okres wg wodomierza, w przypadku:
  - a) niedostarczenia odczytów wodomierzy,
  - b) nieudostępnienia wodomierzy do odczytu przez administratora,
  - c) użytkowanie niesprawnego wodomierza poprzez:
    - zerwanie plomby lub celowe uszkodzenie wodomierza,
    - stwierdzenie przez administratora ingerencji w wodomierz mającej na celu zniekształcenie wyników pomiaru,
  - d) użytkowania wodomierza po upływie okresu jego ważności.

**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	4,5
11	Zakłady fotograficzne- fotografia czarno-biała i kolorowa	1 urządzenie - stanowisko	170	5,00
12	Magle a) zwykłe b) elektryczno-parowe	1 zatrudniony j.w.	50 150	1,50 4,50
13	Szalety publiczne	1 urządzenie = 1 wc	100	3,00
<b>II. Ochrona zdrowia i opieka społeczna</b>				
14	Żłobki a) dzienne b) tygodniowe	1 dziecko j.w.	130 150	3,90 4,50
15	Przychodnie lekarskie, ośrodki zdrowia	jeden zatrudniony	16	0,48
16	Apteki	jeden zatrudniony	100	3,00

17	Domy małego dziecka, rencysty i pomocy społecznej	1 łóżko	175	5,30
----	---	---------	-----	------

1	2	3	4	5
<b>III. Oświata i nauka</b>				
18	Przedszkola a) dzienne b) tygodniowe, miesięczne	1 dziecko j.w.	40 150	1,00 4,50
19	Placówki wychowania pozaszkolnego a) bez stołówek b) ze stołówką	j.w. j.w.	15 25	0,45 0,80
20	Zakłady opiekuńczo- - wychowawcze (domy dziecka, pogotowia opiekuńcze, ośrodki szkoleniowo-wychowawcze) a) bez natrysku b) z natryskiem	1 łóżko j.w.	80 160	2,40 4,80
21	Instytuty i placówki naukowo- - badawcze a) bez laboratoriów b) ze laboratoriami	1 zatrudniony j.w.	15 25	0,45 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 a) zwierzęta duże	1 zwierzę j.w.	50 100	1,25 2,50
27	Garaże	1 samochód	20	0,60