

REGULAMIN

Rozliczeń kosztów zużycia wody i ilości odebranych ścieków dla użytkowników lokali wchodzących w skład komunalnego zasobu Miasta Gniezna

I. Podstawa prawna.

1. Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 roku o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (tekst jednolity z 2006r. Dz. U. Nr 123, poz. 858 ze zm.).
2. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jednolity z 2000r. Dz.U. Nr 80 poz. 903 ze zm.).
3. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 75 poz. 690 ze zm.).
4. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (tekst jednolity z 2005r. Dz. U. Nr 31 poz. 266 ze zm.).
5. Umowy na wynajem mieszkania lub lokalu użytkowego zawarte pomiędzy najemcą a Miastem Gniezno - Zarządem Gospodarowania Lokalami.

II. Postanowienia wstępne.

1. Celem regulaminu jest ustalenie jednolitych i przejrzystych zasad postępowania dla wszystkich lokali, w zależności od ich wyposażenia sanitarnego przy dokonywaniu rozliczeń ciepłej i zimnej wody.
2. Określenie pojęć występujących w regulaminie:
 - a) przez opomiarowanie indywidualne rozumie się wyposażenie w urządzenia służące do rozliczania zużycia ciepłej i zimnej wody w lokalach mieszkalnych i użytkowych (wodomierze indywidualne) oraz ilości odebranych ścieków,
 - b) przez opomiarowanie główne rozumie się wyposażenie budynku w urządzenie do rozliczania zużycia ciepłej i zimnej wody (wodomierz główny) oraz ilości odebranych ścieków,
 - c) przez obciążenie ryczałtowe rozumie się ustaloną dla lokalu szacunkową ilość zużycia zimnej lub ciepłej wody oraz ilości odebranych ścieków przypadającą na 1 użytkownika, w przypadku braku opomiarowania indywidualnego w lokalu oraz w przypadkach określonych w niniejszym Regulaminie,
 - d) przez Użytkownika rozumie się osobę fizyczną, osobę prawną lub jednostkę organizacyjną nieposiadającą osobowości prawnej, korzystającą z przyłącza wodociągowego, podłączonego do głównego urządzenia pomiarowego, w szczególności:
 - lokatora, w rozumieniu ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
 - najemcę lokalu użytkowego, który zawarł z Miastem Gniezno – Zarządem Gospodarowania Lokalami umowę najmu lokalu użytkowego,
 - osobę zajmującą lokal bez tytułu prawnego,
 - e) przez Zarządcę budynku rozumie się podmiot, któremu w drodze umowy powierzono obowiązki w zakresie zarządzania nieruchomościami stanowiącymi komunalny zasób Miasta Gniezna,
 - f) funkcję właścicielską pełni Miasto Gniezno – Zarząd Gospodarowania Lokalami.

III. Postanowienia szczegółowe.

1. Obowiązki Zarządcy budynku:
 - a) Zarządca budynku dokonuje odczytu wodomierzy w lokalach mieszkalnych i użytkowych posiadających liczniki wody w terminach podanych w ogłoszeniach, 2 razy w roku.

- b) Zarządca budynku kontroluje na bieżąco prawidłowość montażu plomb zabezpieczających i działania wodomierzy,
- c) Zarządca rozliczy zużycie wody przez użytkownika, zgodnie z podanymi w rozdziale IV zasadami rozliczeń,
- d) Zarządca zobowiązany jest do bieżącej aktualizacji wysokości pobieranych zaliczek z uwzględnieniem zmiany liczby osób zamieszkujących w lokalu oraz średniego zużycia wody w poprzednim okresie rozliczeniowym.

2. Obowiązki użytkownika lokalu.

- a) użytkownik lokalu mieszkalnego lub użytkowego odpowiedzialny jest za należyte zabezpieczenie urządzenia pomiarowego oraz instalacji wodociągowej w zajmowanym lokalu,
- b) obowiązkiem użytkownika jest umożliwienie odczytu wodomierza (wodomierzy) oraz dokonanie kontroli plomb zabezpieczających, przez osobę do tego uprawnioną działającą w imieniu Zarządcy,
- c) zabudowa urządzeń pomiarowych, uniemożliwiająca odczyt, kontrolę plomb lub wymianę licznika jest zabroniona; Właściciel nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne zniszczenia powstałe w wyniku konieczności wymiany wodomierza; W przypadku braku możliwości dokonania odczytu lub kontroli plomb, użytkownika obciąża się tak jak w przypadku określonym w punkcie 8. lit. c),
- d) w przypadku braku użytkownika w lokalu podczas wyznaczonego terminu odczytu urządzeń pomiarowych, użytkownik jest zobowiązany ustalić z Zarządcą nowy termin odczytu, jednak nie później niż 14 dni od daty odczytu; wskazanie urządzenia pomiarowego traktuje się jako wskazanie na dzień pierwotnego terminu odczytu,
- e) Użytkownik lokalu wnosi miesięczne opłaty zaliczkowe na pokrycie kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków ustalone wskazaniem wodomierza w poprzednim okresie rozliczeniowym oraz z uwzględnieniem prognozowanego wzrostu cen dla przyszłego okresu rozliczeniowego.

3. Zmiana użytkownika lokalu.

Użytkownik opuszczający lokal winien uiścić opłatę za zużycie wody wg wskazania określonego w protokole zdawczo-odbiorczym. Użytkownik przejmujący lokal będzie miał naliczane zużycie wody od dnia przejścia lokalu a stan licznika w dniu przejścia lokalu będzie stanem początkowym.

4. Montaż wodomierzy:

- a) użytkownik lokalu mieszkalnego lub użytkowego może dokonać montażu lub wymiany indywidualnego urządzenia pomiarowego na koszt własny za zgodą Właściciela; użytkownika obciążają wszystkie koszty związane z montażem urządzenia pomiarowego oraz przywróceniem lokalu do stanu pierwotnego,
- b) Zarządca budynku – jeżeli wymaga tego budowa instalacji wodociągowej – przebuduje instalację w taki sposób aby montaż wodomierza lub wodomierzy był możliwy,
- c) wykonujący montaż wodomierza (wodomierzy) w lokalach w przypadku przeróbek instalacji wodociągowej ma obowiązek przywrócić pomieszczenie do stanu pierwotnego z zastrzeżeniem rozdziału III pkt 2 lit. c) niniejszego regulaminu.

5. Uszkodzenia wodomierzy:

- a) Użytkownik ma obowiązek ochrony wodomierzy indywidualnych przed uszkodzeniem,
- b) o uszkodzeniu wodomierza (wodomierzy) należy niezwłocznie powiadomić Zarządcę,
- c) naprawa lub wymiana uszkodzonego wodomierza nastąpi:
 - na koszt najemcy jeśli uszkodzenie nastąpiło z jego winy,

- na koszt Zarządcy jeśli uszkodzenie nastąpiło bez udziału osób trzecich.

6. Terminy odczytów
 - a) Odczyty wodomierzy indywidualnych będą dokonywane 2 razy w roku:
 - na koniec kwietnia,
 - na koniec października,
 - b) Zarządca rozlicza zużycie wody po dokonaniu wszystkich odczytów w budynkach oraz otrzymaniu faktury od dostawcy wody wg zasad zawartych w rozdziale IV niniejszego regulaminu,
 - c) O terminie odczytu wodomierzy indywidualnych Zarządca powiadomi w formie ogłoszenia wywieszzonego w budynku z wyprzedzeniem minimum 7 dni.

7. Rozliczenie kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków
 - a) W przypadku wystąpienia niedopłaty użytkownik winien uregulować w całości jednorazowo w terminie 14 dni od daty otrzymania rozliczenia lub z zachowaniem terminu przy najbliższej opłacie czynszu,
 - b) W przypadku wystąpienia nadpłaty i braku pisemnej dyspozycji użytkownika co do formy rozliczenia powstałej kwoty, zostanie ona zaliczona na poczet bieżących należności.

8. Brak odczytu wodomierza:
 - a) w przypadku uszkodzenia wodomierza bez winy użytkownika lokalu obciąża się go średnim zużyciem wody z dwóch ostatnich okresów rozliczeniowych,
 - b) w przypadku uszkodzenia wodomierza z winy lokatora lub ewidentnej manipulacji przy urządzeniu wodomierzowym (zerwaniu plomby) obciąża się Użytkownika:
 - w przypadku różnicy pomiędzy wskazaniem licznika głównego a sumą wskazań liczników indywidualnych, pełną kwotą stanowiącą różnicę pomiędzy powyższymi wskazaniami oraz kosztami wymiany, legalizacji i oplombowania licznika,
 - w przypadku braku różnicy pomiędzy wskazaniem licznika głównego a sumą wskazań liczników indywidualnych, tylko kosztami wymiany, legalizacji i oplombowania licznika,
 - c) W przypadku braku dostępu do wodomierza z winy Użytkownika w terminie odczytu na koniec okresu rozliczeniowego lub w terminie 14 dni od jego zakończenia, zostanie on rozliczony ryczałtem wg stawki 3 m³/osobę/miesiąc. W przypadku ponownego braku dostępu do wodomierza w kolejnym okresie rozliczeniowym stawka ryczałtu wzrośnie do wielkości 4,5 m³/osobę/miesiąc. W sytuacji jak wyżej, po wprowadzeniu zużycia ryczałtowego, wodomierz jest delegalizowany w ZSI i nie podlega dalszemu rozliczeniu,
 - d) Najemca zobowiązany jest udostępnić licznik indywidualny na każde żądanie Zarządcy lub Wynajmującego,
 - e) w przypadku nieudostępnienia wodomierza do odczytu, lokal taki będzie traktowany wg zasad z punktu 8 lit c. Wodomierz zostanie ponownie przyjęty do rozliczeń w okresie rozliczeniowym następującym po dokonaniu odczytu przez Administratora. Odczyt wodomierza jest jednocześnie stanem początkowym dla kolejnego okresu rozliczeniowego, Zużycie według wskazania licznika indywidualnego za okres, w którym najemca był obciążony ryczałtem, nie podlega ponownemu rozliczeniu.

9. Powiadomianie Zarządcy budynku
Najemca winien niezwłocznie powiadomić Zarządcę budynku w przypadkach:
 - a) uszkodzenia instalacji wodociągowej,
 - b) uszkodzenia urządzenia wodomierzowego,
 - c) błędnego działania urządzenia wodomierzowego,
 - d) zerwania plomby zabezpieczającej,
 - e) zmiany użytkownika lokalu,

- f) sprzedaży lokalu,
- g) zmianie ilości osób zamieszkujących w lokalu.

Wszelkie zmiany w instalacji wodociągowej mogą być dokonywane po uprzednim powiadomieniu Zarządcy budynku i uzyskaniu zgody Właściciela.

10. Awarie instalacji wodociągowej oraz obciążenia w przypadku wykrycia poboru wody poza wodomierzem:

- a) w przypadku awarii instalacji wodociągowej budynek rozliczany będzie na podstawie średniego zużycia wg wodomierza głównego z dwóch ostatnich okresów rozliczeniowych. Ewentualna różnica wynikająca z odczytu rzeczywistego w następnym okresie rozliczeniowym obciąża Właściciela.
- b) w przypadku udowodnionego poboru wody przez użytkownika poza wodomierzem obciąża się taki lokal całkowitą różnicą pomiędzy sumą wskazań liczników indywidualnych w budynku a wskazaniem licznika głównego.

11. Reklamacje

1. Na pisemny wniosek Najemcy Właściciel zobowiązany jest do sprawdzenia prawidłowości wodomierza indywidualnego przez Obwodowy Urząd Miar. W razie stwierdzenia przez Obwodowy Urząd Miar prawidłowości działania wodomierza, koszty postępowania obejmujące:

- koszt demontażu i montażu
- koszty przesyłki
- koszty sprawdzenia

ponosi Najemca.

2. Reklamacji dotyczące rozliczeń Najemca wnosi pisemnie do Zarządcy w terminie 14 dni od otrzymania rozliczenia.

IV. Zasady rozliczeń.

Wg załącznika 1 „Zasady rozliczeń”.

V. Postanowienia końcowe.

1. Niniejszy regulamin stanowi podstawę do rozliczeń kosztów zużycia ciepłej i zimnej wody oraz podgrzewu wody ciepłej.

$$O_d = L_g - \Sigma L_i - \Sigma Z_b - \Sigma L_a \quad (1)$$

O_d – rozliczenie dodatkowe (strata, zysk) [m^3]

L_g – odczyt wodomierza głównego [m^3]

ΣL_i – suma odczytów wodomierzy indywidualnych wody zimnej [m^3]

ΣL_{ic} – suma odczytów wodomierzy indywidualnych wody ciepłej [m^3]

ΣZ_b – suma prognozowanego zużycia wody zimnej w lokalach bez wodomierzy indywidualnych [m^3]

ΣZ_{bc} – suma prognozowanego zużycia wody ciepłej w lokalach bez wodomierzy indywidualnych [m^3]

ΣL_a – suma odczytów wodomierzy administracyjnych oraz wodomierzy nie będących stratami wody [m^3]

ΣO – suma lokali rozliczanych indywidualnie przez dostawcę wody i odbiorcę ścieków

Jeżeli budynek rozliczany jest tylko wg zużycia wówczas

$\Sigma L_i = 0$ oraz $\Sigma L_{ic} = 0$

Jeżeli budynek rozliczany jest tylko na podstawie wodomierzy indywidualnych wówczas

$\Sigma Z_b = 0$ oraz $\Sigma Z_{bc} = 0$

I. Rozliczanie zysków i strat dla budynku.

S_{in} – strata (zysk) indywidualna dla poszczególnych lokali mieszkalnych lub użytkowych [m^3]

1) Dla budynków tylko z indywidualnymi wodomierzami dla lokalu „n”

$$S_{in} = \frac{L_{in}}{\Sigma L_i} \times O_d \quad [m^3] \quad (2)$$

L_{in} – odczyt wodomierza indywidualnego dla lokalu „n”

$$\Sigma \frac{L_{in}}{\Sigma L_i} = 1 \quad (3)$$

2) Dla budynków tylko z rozliczeniami wg prognoz zużycia dla lokalu „n”

$$S_{in} = \frac{Z_n}{\Sigma Z_b} \times O_d \quad [m^3] \quad (4)$$

Z_n – prognozowane zużycie wody zimnej dla lokalu „n”

$$\Sigma \frac{Z_n}{\Sigma Z_b} = 1 \quad (5)$$

3) Dla budynków z rozliczeniem mieszanym (prognozowane zużycie + wodomierze indywidualne) dla lokalu „n”

a) mieszkania z wodomierzami indywidualnymi

$$S_{in} = \frac{L_{in}}{\Sigma (\Sigma Z_b + \Sigma L_i)} \times O_d \quad [m^3] \quad (6)$$

b) mieszkania z rozliczeniem wg zużycia

$$S_{in} = \frac{Z_n}{\Sigma (\Sigma Z_b + \Sigma L_i)} \times O_d \quad [m^3] \quad (7)$$

II. Rozliczanie wspólnych WC.

1) Dla budynków w których wspólne WC jest opomiarowane.

L_{WC} – wskazanie wodomierza wspólnego WC [m^3]

n – ilość osób korzystających ze wspólnego WC

O_{WC} – obciążenie wynikające z używania wspólnego WC [m^3]

$$O_{WC} = \frac{L_{WC}}{n} \quad [m^3]$$

Dla pojedynczego lokalu korzystającego ze wspólnego WC

$$O_{WCn} = O_{WC} \times n \quad [m^3]$$

n – liczba osób w lokalu

Wówczas całkowite obciążenie lokalu wynosi:

$$S_{in} + O_{WCn} \quad [m^3]$$

2) Dla budynków w których wspólne WC nie jest opomiarowane.

Rozliczenie nastąpi wg norm ryczałtowych jak dla lokali posiadających WC.

IIA. Rozliczanie zużycia dodatkowego dla budynków, w których użytkownicy posiadają umowy na indywidualne rozliczanie zużycia wody i ilości odebranych ścieków z dostawcą, na podstawie różnicy pomiędzy sumą wskazań liczników indywidualnych a wskazaniem licznika głównego:

$$O_d = \frac{L_g - \Sigma L_i}{\Sigma O}$$

III. Woda na cele budowlane oraz na dopuszczanie wody do instalacji c.o.

W przypadku użycia wody do celów budowlanych (remonty) oraz na dopuszczenie do instalacji centralnego ogrzewania **zostanie spisany istniejący wodomierz**, który będzie ujęty w rozliczeniu jako ΣL_a .

Obciążenie w/w wodomierzem nastąpi na konto osoby lub instytucji (firmy budowlanej) bezpośrednio zainteresowanej poborem wody.

IV. Rozliczenie podgrzewu wody.

- 1) Koszty stałe (utrzymanie wody ciepłej w instalacji – cyrkulacja).

$$O_{sn} = P_{ln} \times S_p \quad (8)$$

O_{sn} – miesięczna opłata stała dla lokalu „n” [zł]

P_{ln} - powierzchnia lokalu „n” [m²]

S_p – stawka opłaty stałej obliczonej na m² dla budynku zgodnie z fakturą PEC Gniezno [zł/m²]

$$S_p = \frac{O_s}{P_b} \quad [\text{zł/m}^2] \quad (9)$$

O_s – miesięczna opłata stała dla budynku wg faktury PEC Gniezno [zł]

P_b - powierzchnia budynku [m²]

- 2) koszt zmienny (koszt podgrzewu wody).

O_{iz} – koszt zmienny dla poszczególnych lokali mieszkalnych lub użytkowych [m³]

- a) Dla budynków tylko z indywidualnymi wodomierzami dla lokalu „n”

$$O_{iz} = \frac{L_{inc}}{\Sigma L_{ic}} \times O_{zn} \quad [\text{m}^3] \quad (10)$$

L_{inc} – odczyt wodomierza indywidualnego ciepłej wody dla lokalu „n”

O_{zn} – koszt zmienny wg faktury PEC Gniezno [zł]

$$\Sigma \frac{L_{inc}}{\Sigma L_{ic}} = 1 \quad (11)$$

- b) Dla budynków tylko z rozliczeniami wg zużycia dla lokalu „n”

$$O_{iz} = \frac{Z_{nc}}{\Sigma Z_{bc}} \times O_{zn} \quad [\text{m}^3] \quad (12)$$

Z_{nc} – prognozowane zużycie wody ciepłej dla lokalu „n”

$$\Sigma \frac{Z_{nc}}{\Sigma Z_{bc}} = 1 \quad (13)$$

c) Dla budynków z rozliczeniem mieszanym (prognozowane zużycie + wodomierze indywidualne) dla lokalu „n”

- mieszkania z wodomierzami indywidualnymi

$$O_{iz} = \frac{L_{inc}}{\Sigma (\Sigma Z_{bc} + \Sigma L_{ic})} \times O_{zn} \quad [m^3] \quad (14)$$

- mieszkania z rozliczeniem wg zużycia

$$O_{iz} = \frac{Z_{nc}}{\Sigma (\Sigma Z_{bc} + \Sigma L_{ic})} \times O_{zn} \quad [m^3] \quad (15)$$

Przykład rozliczania kosztów zużycia wody

Rozliczanie budynku za zużycie wody będzie dokonywane wg „Regulaminu rozliczeń kosztów zużycia wody i ilości odebranych ścieków dla użytkowników lokali wchodzących w skład komunalnego zasobu Miasta Gniezna”. Każdy Użytkownik będzie obciążany za użytą wodę wg wodomierzy indywidualnych lub wg prognoz zużycia. Straty (O_d) wynikające z różnicy pomiędzy wodomierzem głównym a licznikami indywidualnymi oraz koszty stałe i zmienne podgrzewu ciepłej wody użytkowej a także prognozy zużycia pozostałe wodomierze ukazujące zużycie wody (wzór 1) będą rozliczane wg wzorów (2), (4), (6), (7), (8), (9), (10), (12), (14) i (15).

Przy rozliczeniu wzorem (2) liczniki indywidualne będą wskazywały zużycie wody przez Użytkownika jak również będą traktowane jako podzielniki kosztów strat wody wynikających z różnicy wskazania licznika głównego i liczników indywidualnych. Np.:

Przykład 1

Wskazanie licznika głównego wynosi 100 m^3

Suma wskazań liczników indywidualnych w budynku wynosi $80 \text{ m}^3 (\Sigma L_i)$

Stąd różnica wynosi $O_d = 100 \text{ m}^3 - 80 \text{ m}^3 = 20 \text{ m}^3$

Wskazanie licznika indywidualnego w mieszkaniu X wynosi $7 \text{ m}^3 (L_{in})$

Stąd udział mieszkania X w stratach budynku S_{in} będzie wynosił:

$$S_{in} = \frac{7}{80} \times 20 = 0,0875 \times 20 = 1,75 \quad [m^3]$$

Stąd dla mieszkania X zużycie będzie wynosiło:

$$7 + 1,75 = 8,75 \text{ m}^3$$

Przy rozliczeniu wzorem (4) zostanie obliczone prognozowane zużycie wody przez Użytkownika. Prognoza zużycia będzie także traktowana jako podział kosztów strat wody wynikających z różnicy wskazania licznika głównego i prognoz zużycia. Np.:

Przykład 2

Wskazanie licznika głównego wynosi 100 m^3

Suma prognoz zużycia w budynku wynosi $80 \text{ m}^3 (\Sigma R)$

Stąd różnica wynosi $O_d = 100 \text{ m}^3 - 80 \text{ m}^3 = 20 \text{ m}^3$

Prognoza zużycia w mieszkaniu X wynosi $9 \text{ m}^3 (R_n)$

Stąd udział mieszkania X w stratach budynku S_{in} będzie wynosił:

$$S_{in} = \frac{9}{80} \times 20 = 0,1125 \times 20 = 2,25 \quad [\text{m}^3]$$

Stąd dla mieszkania X zużycie będzie wynosiło:

$$9 + 2,25 = 11,25 \text{ m}^3$$

W budynkach rozliczanych zarówno wg liczników indywidualnych jak również wg prognoz zużycia mają zastosowanie wzory (6) i (7) dla wody zimnej i ciepłej oraz wzory (14) i (15) dla podgrzewu wody.

Powyższe rozliczenia dokonywane są w taki sposób, aby koszty całkowitego zużycia wody zostały w 100% rozliczone i uregulowane przez Użytkowników. Zarząd Gospodarowania Lokalami jest wyłącznie pośrednikiem pomiędzy dostawcą wody a odbiorcą (Użytkownikiem) i nie czerpie z tego tytułu żadnych zysków.