

**Regulamin Zarządu Budynków Miejskich w Żorach
dotyczący rozliczania poboru wody i odprowadzania ścieków oraz
montażu i legalizacji wodomierzy
w lokalach mieszkalnych i użytkowych.**

Postanowienia ogólne

1. Regulamin dotyczy lokali będących w zasobach ZBM wyposażonych w instalację wodnokanalizacyjną lub z dostępem do wymienionej instalacji
 - a) lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach:
 - stanowiących własność Gminy
 - „w przymusowym zarządzie” ZBM,
 - b) lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach wspólnot zarządzanych przez ZBM stanowiące własność Gminy i osób fizycznych,
 - c) lokale użytkowe znajdujące się w budynkach:
 - stanowiących własność Gminy
 - „w przymusowym zarządzie” ZBM
 - wspólnot zarządzanych przez ZBM, stanowiące własność Gminy.
2. Ilekroć w regulaminie mówi się o lokatorze – rozumie się przez to osobę fizyczną lub prawną albo jednostkę organizacyjną nie posiadającą osobowości prawnej, zajmującą lokal mieszkalny lub użytkowy.

I. Zasady rozliczania zużycia wody na podstawie wskazań wodomierzy zainstalowanych w lokalach użytkowych i mieszkalnych.

1. Rozliczenie kosztów poboru wody i odprowadzania ścieków następuje na podstawie wskazań wodomierza.
2. Okresem rozliczeniowym jest miesiąc (bądź jego wielokrotność)
3. Podstawą do rozliczania kosztów poboru wody i odprowadzania ścieków wg wskazań wodomierza jest podpisanie przez lokatora umowy najmu oraz w przypadku lokali mieszkalnych, użytkowych bez wodomierza – protokół odbioru montowanego wodomierza.

- 3a). W przypadku zaplombowania wodomierza w terminie innym niż do 4-go dnia miesiąca rozliczenie wg wskazań wodomierza nastąpi od 1-go dnia miesiąca następnego, z uwzględnieniem stanu wskazań wodomierza na ostatni dzień miesiąca, w którym wodomierz zaplombowano, jako stanu początkowego.
4. Od dnia zaplombowania nalicza się obciążenia zgodnie z wskazaniem w/w. wodomierza, natomiast wstecznie nalicza się ryczałt obowiązujący do dnia plombowania zgodnie z postanowieniami umowy najmu.
5. W pierwszym okresie rozliczeniowym zaliczka na poczet zużycia wody będzie obliczona w niżej wymienionej wysokości dla lokali mieszkalnych wyposażonych w:
- a) wodociąg bez ubikacji i łazienki – 1,5 m³/os.
 - b) wodociąg, ubikację bez łazienki – 2,4 m³/os
 - c) wodociąg, ubikacja, łazienka, lokalne źródło ciepłej wody (piecyki węglowe, gazowe, piecyki elektryczne, bojler) – 3,0m³/os.
 - d) wodociąg, ubikacja, łazienka, dostawa ciepłej wody do mieszkania (z kotłowni osiedlowej lub blokowej) – 3,0 m³/os. a podgrzanie 1/2 ilości zimnej wody.
- 6a) Lokator lokalu mieszkalnego w kolejnych okresach rozliczeniowych obciążany będzie za zużycie wody i odprowadzanie ścieków zaliczkowo wg średniej miesięcznej zużycia wody ustalonej na podstawie poprzedniego okresu rozliczeniowego dla danego wodomierza i rozliczany wg faktycznego zużycia w przeliczeniu na jedną osobę (ryczałt) lub na lokal (mieszkanie wyposażone w licznik).
- 6b) Lokator lokalu użytkowego obciążany będzie comiesięcznie za faktyczne zużycie wykazane przez wodomierz po dokonaniu odczytu, ryczałtowo lub proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni w oparciu o wskazania głównego wodomierza budynku, zgodnie z postanowieniami umowy najmu.
- W przypadku, gdy lokator lokalu użytkowego nie dokona montażu wodomierza na nowy licznik będzie ryczałtem, licząc iloraz średniego miesięcznego zużycia wody za okres do 12 m-cy od zdemontowania wodomierza i liczby osób pracujących w danej firmie (zgodnie z oświadczeniem).
7. Odczytów wskazań wodomierzy dokonuje osoba upoważniona przez ZBM jednocześnie sprawdzając sprawność wodomierza (w wyjątkowych wypadkach dopuszcza się możliwości osobistego bądź telefonicznego zgłoszenia stanu wskazań wodomierza do administracji ZBM).
- 7a) ZBM ma prawo do dokonywania kontrolnych, niezapowiedzianych wejść do mieszkania i sprawdzenia wodomierza lub odczytu jego stanu.
8. Należność za dostawę wody i odprowadzanie ścieków będzie obliczana zgodnie z aktualnymi

cenami stosowanymi przez dostawcę i odbiorcę mediów. Lokale z dostawą ciepłej wody rozliczane będą z zużycia zimnej wody wraz z zaliczką na podgrzanie, koszty podgrzania rozliczane są zgodnie z regulaminem rozliczania kosztów co. i cw

9. W przypadku stwierdzenia wady wodomierza, lokator zleci wymianę firmie uprawnionej na swój koszt powiadamiając o fakcie ZBM celem dokonania odbioru.
10. W przypadku uszkodzenia wodomierza lokator zobowiązany jest do niezwłocznego zgłoszenia tego faktu w ZBM i dokonania wymiany we własnym zakresie.
11. Rozliczenie za pobraną wodę i odprowadzanie ścieków za okres(y) rozliczeniowy(e), w którym (ch) doszło do uszkodzenia wodomierza, odbywać się będzie na podstawie wyliczenia średniego zużycia za okres 12 miesięcy poprzedzających uszkodzenie wodomierza.
12. W przypadku nie zgłoszenia niesprawności wodomierza, demontażu wodomierza bez powiadomienia ZBM, stwierdzenia naruszenia plomb lub stwierdzenia przez osoby upoważnione, iż wodomierz został uszkodzony, co mogło spowodować zniekształcenie jego wskazań, rozliczenie nastąpi na podstawie norm zużycia wody, o których mowa w pkt.18 regulaminu za okres od ostatniego sprawdzenia sprawności wodomierza.
13. W przypadku ustalenia, iż lokator w jakikolwiek sposób usiłował wpłynąć na wskazania lub pracę wodomierza bez jego uszkodzenia (magnes lub inne) ZBM dokona ponownego rozliczenia za okres 3 miesięcy poprzedzających to ustalenie wg normy zużycia z pkt.18 regulaminu.
14. Kontrolę sprawności wodomierza, upoważnione przez ZBM osoby, przeprowadzają co najmniej raz w roku.
- 14a) Procedury przeprowadzania przeglądów technicznych
 - ocena zewnętrzna wodomierza
 - sprawdzenie plomb i cech legalizacyjnych
 - sprawdzenie czy w zestawie wodomierzowym (wodomierz, uszczelki, złączki) nie występują przecieki
15. Obowiązkiem lokatora jest umożliwienie dostępu do wodomierza osobie upoważnionej przez ZBM w celu sprawdzenia wskazań wodomierza i kontroli plomb.
16. W przypadku uniemożliwienia przez lokatora osobom upoważnionym przez ZBM dokonania odczytu wskazań wodomierza zostanie przywrócony dla tego lokalu ryczałtowy (od osoby) sposób rozliczania wody licząc od ostatniego odczytu, zgodnie z normą zużycia z pkt.18 regulaminu, naliczając od 1 dnia danego miesiąca..
- 16a W przypadku gdy lokator nie wyraża zgody na wymianę wodomierza na własny koszt przywraca mu się naliczenie ryczałtowe, naliczając od 1 dnia miesiąca.

II. Zasady rozliczania zużycia wody i odprowadzania ścieków dla lokali mieszkalnych nie

wyposażonych w wodomierze indywidualne.

17. Jednostką rozliczeniową dla rozliczeń kosztów poboru wody i odprowadzania ścieków w lokalach mieszkalnych, w których nie zainstalowano wodomierzy indywidualnych, jest ilość osób zameldowanych i zamieszkujących.
18. Miesięczne normy zużycia wody i odprowadzania ścieków dla lokali mieszkalnych nie rozliczanych wg wskazań wodomierzy indywidualnych zróżnicowane są wg wyposażenia lokalu w instalacje i wynoszą w przeliczeniu na jednego mieszkańca:

a) dla lokali wyposażonych w:

- wodociąg, bez ubikacji i łazienki – 1,5 m³/os.
- wodociąg, ubikacja bez łazienki - 2,4 m³/os. (dotyczy także lokali, gdzie jest wc w korytarzu lub z wc do wspólnego użytku)
- wodociąg, ubikacja, łazienka, lokalne źródło ciepłej wody (piecyki węglowe, piecyki elektryczne, bojler) - 4,5 m³/os. (dotyczy także lokali, gdzie jest wc lub łazienka do wspólnego użytku)
- wodociąg, ubikacja, łazienka, woda podgrzewana piecykiem gazowym (junkers) – 6,0 m³/os. (dotyczy także lokali, gdzie jest wc lub łazienka do wspólnego użytku)
- wodociąg, ubikacja, łazienka, dostawa wody ciepłej do mieszkania (kotłownia osiedlowa lub blokowa – 7,0 m³/os. (dotyczy także lokali, gdzie jest wc lub łazienka do wspólnego użytku).Gdy lokator posiada licznik zimnej bądź ciepłej wody a pobór ciepłej bądź zimnej wody liczony jest ryczałtem przyjmuje się połowę normy z 7m³/os tj.3,5m³/os zimnej bądź ciepłej wody.

19. Lokator rozliczający się za zużytą wodę i odprowadzanie ścieków wg ryczałtu na osobę jest zobowiązany na bieżąco informować ZBM o zmianach ilości osób zamieszkujących w lokalu. W przypadku stwierdzenia zamieszkiwania w lokalu więcej osób, niż zgłoszono w ZBM - za dodatkowe osoby zostanie naliczony ryczałt zużycia wody:

- a) dla osób zamieszkałych, a nie zameldowanych w danym lokalu licząc trzy miesiące kalendarzowe wstecz od faktu stwierdzenia
- b) dla osób zameldowanych licząc do pełnego miesiąca

III. Zasady rozliczania poboru wody i odprowadzania ścieków w lokalach mieszkalnych będących w zasobach ZBM, stanowiących własność Gminy, a znajdujących się w budynkach zarządzanych przez innych zarządców.

20. Lokator zajmujący lokal wyposażony w wodomierz rozliczany jest okresowo na podstawie wskazań w/w wodomierza oraz wg zasad obowiązujących w budynku, ustalonych przez zarządcę tego budynku, w którym znajduje się lokal.

a) wymiana wodomierzy lokalowych zgodnie z podjętą uchwałą wspólnoty

21. Jednostką rozliczeniową dla rozliczeń poboru wody i odprowadzania ścieków w lokalach, w których nie zainstalowano wodomierzy indywidualnych jest ilość osób zameldowanych, zamieszkujących.

22. Miesięczne normy zużycia wody i odprowadzania ścieków dla lokali mieszkalnych opisanych w pkt. 21 naliczane są w wysokości ustalonej przez zarządcę budynku, w którym znajduje się lokal.

IV. Zasady rozliczania różnic pomiędzy sumą obciążeń lokatorów za wodę i ścieki, a ponoszonymi przez zarządcę na rzecz przedsiębiorstwa wodociągowo – kanalizacyjnego.

23. Różnice przychodów w stosunku do kosztów wynikające z różnicy wskazań wodomierzy głównych i lokalowych rozliczane są dla każdego budynku z osobna. Rozliczenie na poszczególne lokale naliczone zostanie proporcjonalnie do zużycia w tych lokalach, ustalonego na podstawie wskazań wodomierzy w lokalu lub przypadającej na lokal normy zużycia, o której mowa w punkcie 18.

24. Podstawą do rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków w okresie rozliczeniowym jest faktura zakupu wody i odprowadzania ścieków uwzględniająca wskazania wodomierza głównego (lub ich sumy) budynku (nieruchomości) oraz suma zużycia w lokalach:

a) wg wskazań wodomierzy

b) wg wskazań wodomierzy i norm zużycia ustalonych w punkcie 18

c) norm zużycia ustalonych w punkcie 18

25. W przypadku wystąpienia różnicy wskazań pomiędzy wodomierzem głównym (lub ich sumą) budynku (nieruchomości), a sumą zużycia wyszczególnioną w punkcie 24 a, b, c dokonuje się obliczenia współczynnika korygującego do ilości zużycia wody i ścieków w m^3 , który zmniejszy lub zwiększy ilość wody i ścieków w danym lokalu, wyliczoną wg wskazań wodomierza lub normy zużycia w danym okresie rozliczeniowym.

26. Przy wyliczaniu różnicy wyszczególnionej w punkcie 25 uwzględnione zostanie zużycie wody na cele utrzymania czystości budynku i inne.

27. a) W budynku, gdzie podstawą do rozliczenia kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków jest pkt 24, b i występują niedobory lub nadwyżki w następnym okresie rozliczeniowym zostanie

zastosowana nowa norma zaliczkowa uwzględniająca średnie zużycie w tym lokalu w poprzednim okresie w przeliczeniu na jedną osobę (w przypadku ryczaftu). W przypadku lokalu olicznikowanego norma oparta będzie o zużycie z licznika z poprzedniego okresu rozliczeniowego

27.b) Lokale mieszkalne usytuowane w budynku o tym samym standardzie nie wyposażone w wodomierze lokalowe (rozliczane do zużycia z wodomierza głównego) rozliczane są w następujący sposób:

- sumę zaliczek pobranych od lokatorów należy porównać do kosztów a różnicę naliczyć proporcjonalnie do osób zgłoszonych do naliczeń. Prognoza na przyszły okres rozliczeniowy wyliczana jest na podstawie kosztów dzielonych proporcjonalnie do osób zgłoszonych.

28. Lokator zobowiązany jest do bieżącego usuwania wszystkich nieszczelności w instalacji wodociągowej w lokalu. Lokator zobowiązany jest do niezwłocznego zgłaszania do ZBM wszystkich nieszczelności w instalacji wodociągowej w pomieszczeniach przynależnych, wyposażonych w ujęcia wody.

29. Dla budynków o zróżnicowanym naliczeniu opłat za zużycie zimnej wody i odprowadzanie ścieków tj. opartym o wskazania wodomierzy w lokalu i normy zużycia Dyrektor ZBM w drodze zarządzenia, może zastosować odmienne rozliczenie dla danego budynku, aniżeli określone w niniejszym regulaminie.

29a) W przypadku wystąpienia niedopłaty z rozliczenia wody najemca może ww niedopłatę rozłożyć na raty, natomiast nadpłatę można po pisemnym złożeniu oświadczenia wypłacić najemcy na konto

V. Zasady montażu wodomierza.

30. Montaż wodomierza następuje zgodnie z warunkami technicznymi montażu wodomierzy określonymi w niniejszym regulaminie.

31. Wodomierz zamontowany będzie przez najemcę na swój koszt.

32. Lokator może zlecić montaż wodomierza firmie wskazanej przez ZBM lub innemu wykonawcy pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w niniejszym regulaminie.

33. Wodomierz może być zamontowany przez służby ZBM na koszt ZBM w uzasadnionych wypadkach za decyzją Dyrektora ZBM.

34. Mieszkania oddawane po raz pierwszy do użytku, wyposażone zostaną w wodomierze na koszt ZBM, następne wymiany będą kosztem lokatora.

35. Wodomierze mierzące pobór wody we wspólnych ujęciach, typu wspólna łazienka oraz mierzące pobór wody na cele utrzymania czystości w budynku wymieniane będą na koszt ZBM.

36. Osoba upoważniona przez ZBM dokona odbioru zamontowanego wodomierza, oplombowania

go oraz sporządzi protokół odbioru montowanego wodomierza.

37. Koszty wymiany wodomierza po upływie legalizacji pokrywa lokator.
38. W przypadku zdania lub zamiany lokalu należy dokonać rozliczenia za zużytą wodę i odprowadzanie ścieków na podstawie odczytu wodomierza w dniu przekazania lokalu. Ostatni stan odczytu wodomierza należy zaznaczyć w protokole przekazania lokalu. Ostateczne rozliczenie kosztowe nastąpi przy rozliczeniu całego budynku.
39. ZBM prowadzi rejestr wodomierzy, zawierającą odczyty wskazań wodomierzy dla potrzeb rozliczania poboru wody i odprowadzania ścieków oraz rejestr wodomierzy zawierający datę montażu i terminy legalizacji.

VI. Legalizacja wodomierzy.

40. Wodomierze są przyrządami pomiarowymi, które w myśl art.10 ust.1 pkt.1 ustawy z dnia 03.04.1993 r. - Prawo o miarach (DZ. U. Nr 55. poz. 248 z późniejszymi zmianami) podlegają legalizacji. Legalizacja liczy się od 01.12.roku w którym naniesiono oznaczenie legalizacji. Przyjmuje się okres do wymiany do końca roku, w którym kończy się okres legalizacji.
41. Wymiany wodomierza na nowy dokonuje lokator na swój koszt.
42. W przypadku, gdy lokator, na dwukrotne pisemne wezwanie w celu wymiany wodomierza na nowy, nie dokona wymiany - nie wymieniony wodomierz od następnego miesiąca przestaje być traktowany jako podstawa w rozliczeniach zużycia wody i odprowadzania ścieków, aż do dokonania wymiany na nowy.
- Naliczenia zużycia wody i odprowadzania ścieków następują na podstawie norm zużycia określonych w zapisie Regulaminu. Ubytki występujące w budynku rozliczane będą proporcjonalnie do zużycia w lokalu wynikającą z zużycia wodomierza oraz norm pkt. 18 regulaminu.

Cecha legalizacji:

CE	M12	0071
----	-----	------

M 12 – rok legalizacji

Q 2,5 m³/h przepływ (zapis na wodomierzu)

R = 160 klasa wodomierza (B lub C, zapis na wodomierzu)

VII. Warunki montażu wodomierza wody w mieszkaniu, lokalu użytkowym.

43. Montażu wodomierza należy dokonać bezpośrednio za zaworem głównym odcinającym dopływ wody do lokalu, w odpowiednim ułożeniu, zgodnym z zaleceniami producenta (wodomierz

jednostrumieniowy ułożenie poziome, objętościowy ułożenie pionowe

a) Montażu wodomierza może dokonać osoba bądź firma posiadająca odpowiednie uprawnienia.

a1)- należy posiadać do wglądu przez pracowników ZBM gwarancji i karty producenta

a2)- jeśli na wodomierzu jest opis H np. B-H, R 100H – oznacza że musi być zamontowany w poziomie

a3)- utrata klasy metrologicznej następuje również przez złe odcinki proste

a4)- montować wodomierz w najniższym miejscu przepływu strumienia wody

b) Wodomierze zamontowane przez ZBM w przypadku uszkodzenia (po okresie gwarancyjnym udzielonym przez producenta) będą wymienione przez lokatora na swój koszt.

44. Wodomierz nie może być narażony na nadmierne naprężenie od rur i armatury. Zabudowa rur wodociągowych przed i za wodomierzem powinna gwarantować odporność wszystkich części instalacji na wstrząsy i drgania wytwarzane urządzeniami hydraulicznymi.

45. Wodomierze montowane w lokalach muszą posiadać atest Głównego Urzędu Miar oraz posiadać otwory w nakrętkach w celu oplombowania.

46. Należy montować wyłącznie wodomierze φ 1/2" o przepływie 1,5 m³ / h.

47. Stosować należy wodomierze przystosowane do temperatur:

- 0 oC – 30 oC woda zimna,

- 30 oC -90 oC woda ciepła.

48. Istnieje obowiązek legalizacji wodomierzy w okresie pięcioletnim dla zimnej i ciepłej wody (Rozporządzenie Ministra Gospodarki, Pracy i Polityki Społecznej z dnia 02.04.2004 w sprawie prawnej kontroli meteorologicznej przyrządów pomiarowych). W przypadku sytuacji powodującej utratę ważności legalizacji przed upływem terminu, lokator zobowiązany jest do wymiany wodomierza na nowy na swój koszt.

49. Miejsce zamontowania wodomierza musi być dostępne w każdej chwili celem odczytu zużycia wody i sprawdzenia stanu oplombowania. Nie można wodomierza zastawiać meblami i trwale obudować.

50. Po zamontowaniu wodomierza musi być odebrany przez osobę upoważnioną przez ZBM, która zaplombuje półśrubunek i spíše protokół odbioru.

Postanowienia końcowe

51. W przypadku naruszenia przez lokatora zasad niniejszego regulaminu w szczególności w zakresie:

a) celowego uszkodzenia wodomierza,

b) samowolnego demontażu wodomierza bez powiadomienia ZBM lub naruszenia plomb,

c) ustalenia, iż lokator w jakikolwiek sposób usiłował wpłynąć na wskazania lub pracę wodomierza bez uszkodzenia (magnes lub inne)

ZBM może wypowiedzieć najem lokalu

52. Regulamin niniejszy obowiązuje od 01.01.2014r. zatwierdzony w dniu 31.10.2013r.

Zarządzeniem Dyrektora ZBM.

DYREKTOR
Joachim [Signature]czyk

[Signature]

[Signature]