

Żory, dnia 28.03.2022r.

## Zarządzenie nr 25/2022

Dyrektora Zarządu Budynków Miejskich w Żorach z dnia 28.03.2022 r.

**w sprawie: wprowadzenia w życie nowego „Regulaminu ZBM w Żorach dotyczący rozliczania poboru wody i odbioru ścieków oraz montażu i legalizacji wodomierzy w lokalach mieszkalnych i użytkowych”.**

Na podstawie: Ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z dnia 07.06.2001r ( Dz.U.2020.0.2028), Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 18.12.1996r ( Dz.U.151 poz. 716 ) oraz § 4, pkt 4, ppkt 3 Regulaminu Organizacyjnego ZBM

**zarządzam:**

### § 1

Wprowadzić w życie nowy „Regulamin ZBM w Żorach dotyczący rozliczania poboru wody i odbioru ścieków oraz montażu i legalizacji wodomierzy w lokalach mieszkalnych i użytkowych”, stanowiący Załącznik nr 1 do niniejszego zarządzenia

### § 2

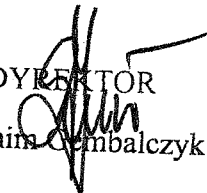
Wykonanie niniejszego zarządzenia powierzam pracownikom działów czynszów i administracji

### § 3

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem 01.04.2022 r.

### § 4

Traci moc zarządzenia nr 25 z dnia 31.10.2013r.

DYREKTOR  
  
Joachim Cymbalczyk

**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 wodno-kanalizacyjną lub z dostępem do wymienionej instalacji
    - a) lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach:
      - stanowiących własność Gminy
    - b) lokale użytkowe znajdujące się w budynkach:
      - stanowiących 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, rozliczenia dokonuje się w dziale czynszów
  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
  4. 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 m<sup>3</sup>/os.
    - b) wodociąg, ubikację bez łazienki – 2,4 m<sup>3</sup>/os
    - c) wodociąg, ubikacja, łazienka, lokalne źródło ciepłej wody (piecyki węglowe, gazowe, piecyki elektryczne, bojler) – 3,0m<sup>3</sup>/os.
    - d) wodociąg, ubikacja, łazienka, dostawa ciepłej wody do mieszkania (z kotłowni osiedlowej

lub blokowej) – 3,0 m<sup>3</sup>/os.

- 5a) Lokator lokalu mieszkalnego w kolejnych okresach rozliczeniowych obciążany będzie za zużycie wody i odprowadzanie ścieków zaliczkowo wg średniego miesięcznego zużycia wody ustalonego na podstawie poprzedniego okresu rozliczeniowego dla danego wodomierza i rozliczany wg faktycznego zużycia w przeliczeniu na jedną osobę.
- 5b) Lokator lokalu użytkowego obciążany będzie comiesięcznie albo za faktyczne zużycie wykazane przez wodomierz po dokonaniu odczytu lub ryczałtowo lub proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni w oparciu o wskazania głównego wodomierza budynku, zgodnie z postanowieniami umowy najmu.
6. Odczytów wskazań wodomierzy drogą radiową dokonuje firma posiadająca umowę na ww usługę. Wodomierze niewyposażone w moduł radiowy odczytuje osoba upoważniona przez ZBM, jednocześnie sprawdzając sprawność wodomierza. W wyjątkowych wypadkach dopuszcza się możliwość osobistego bądź telefonicznego zgłoszenia stanu wskazań wodomierza do administracji ZBM.
7. Należność za dostawę wody i odprowadzanie ścieków będzie obliczana zgodnie z aktualnymi cenami stosowanymi przez przedsiębiorstwo wodociągów i kanalizacji obsługujące dany rejon.
8. W przypadku stwierdzenia wadliwości wodomierza w skutek uszkodzenia ze strony najemcy, najemca zostanie obciążony kosztami wymiany urządzenia pomiarowego.
9. W przypadku uszkodzenia wodomierza lokator zobowiązany jest do niezwłocznego zgłoszenia tego faktu w ZBM.
10. 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.
11. 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.17 regulaminu za okres od ostatniego sprawdzenia sprawności wodomierza.
12. 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.17 regulaminu.
13. Kontrolę sprawności wodomierza, upoważnione przez ZBM osoby, przeprowadzają co najmniej raz w roku.
14. Obowiązkiem lokatora jest umożliwienie dostępu do wodomierza osobie upoważnionej przez ZBM w celu sprawdzenia wodomierza i kontroli plomb.

15. 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.

16. W przypadku gdy najemca nie udostępni lokalu mieszkalnego w celu wymiany wodomierza na nowy zostanie przywrócony dla tego lokalu ryczałtowy sposób rozliczania wody

**I. 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 m<sup>3</sup>/os.
- wodociąg, ubikacja bez łazienki - 2,4 m<sup>3</sup>/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 m<sup>3</sup>/os. (dotyczy także lokali, gdzie jest wc lub łazienka do wspólnego użytku)
- wodociąg, ubikacja, łazienka, woda podgrzewana piecykiem gazowym (junkers) – 6,0 m<sup>3</sup>/os. ( dotyczy także lokali, gdzie jest wc lub łazienka do wspólnego użytku)
- wodociąg, ubikacje, łazienka, dostawa wody ciepłej do mieszkania (kotłownia osiedlowa lub blokowa ) – 7,0 m<sup>3</sup>/os. (dotyczy także lokali, gdzie jest wc lub łazienka do wspólnego użytku)

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 od daty meldunku

**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. Przyjmuje się zasady obowiązujące w budynku, ustalone przez zarządcę lub właściciela tego budynku,

**IV. Zasady rozliczania różnic pomiędzy sumą obciążeń lokatorów za wodę i ścieki, a ponoszonymi przez ZBM na rzecz przedsiębiorstwa wodociągów i kanalizacji**

21. 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 punkcie 18.

22. 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 zużyć w lokalach:

a) wg wskazań wodomierzy

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

c) norm zużycia ustalonych w punkcie 18.

23. W przypadku wystąpienia różnicy wskazań pomiędzy wodomierzem głównym (lub ich sumą) budynku (nieruchomości), a sumą zużyć wyszczególnioną w punkcie 22 a,b,c dokonuje się obliczenia współczynnika korygującego do ilości zużycia wody i ścieków w m<sup>3</sup>, który zmniejszy lub zwiększy ilość wody i ścieków w danym lokalu, wyliczoną wg wskazań wodomierza lub normy zużycia w danym okresie rozliczeniowym.

Przy wyliczaniu różnicy wyszczególnionej w punkcie 23 uwzględnione zostanie zużycie wody na cele utrzymania czystości budynku i inne.

24. W budynku, gdzie podstawą do rozliczenia kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków jest pkt 22 b,c i występują niedobory lub nadwyżki przekraczające o 50% i więcej normę zużycia miesięczną dla lokalu do naliczeń w następnym okresie rozliczeniowym zostanie zastosowana nowa norma zaliczkowa uwzględniająca średnie zużycie w tym lokalu w poprzednim okresie.

25. 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.

26. 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.

27. W przypadku zdania lub zamiany lokalu mieszkalnego lub użytkowego, należy dokonać ostatecznego 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.

28. Dział czynszów prowadzi kartotekę wodomierzy, zawierającą odczyty wskazań wodomierzy dla potrzeb rozliczania poboru wody i odprowadzania ścieków oraz dział administracji prowadzi rejestr wszystkich zamontowanych wodomierzy, zawierający datę montażu i terminy legalizacji.

#### **V. Zasady montażu wodomierza.**

29. Montaż wodomierza następuje zgodnie z warunkami technicznymi montażu wodomierzy oraz obowiązującymi przepisami

30. Wymiana wodomierzy w zasobach ZBM należy do administratora (na koszt ZBM).

W zasobach administrowanych przez ZBM obowiązują wodomierze tradycyjne oraz z odczytem radiowym.

31. Wymianę wodomierzy dokonywać będzie firma wyłoniona drogą przetargu zgodnie z zapisami zawartymi w umowie między ZBM a Firmą

32. Koszty naprawy lub wymiany wodomierza :

a) w przypadku wady fabrycznej pokrywa firma dokonująca montażu .

b) w przypadku uszkodzenia mechanicznego z winy użytkownika pokrywa najemca lokalu mieszkalnego/ użytkowego.

33. W przypadku, gdy najemca lokalu mieszkalnego/użytkowego, na dwukrotne, pisemne wezwanie w celu udostępnienia lokalu do celów wymiany wodomierza na nowy, nie udostępni lokalu mieszkalnego /użytkowego, w dwóch terminach wskazanych przez Firmę, obciążony zostanie kosztami dojazdu poniesionymi przez Firmę, w przypadku wymiany wodomierza w dodatkowym terminie.

#### **VI. Legalizacja wodomierzy.**

34. Wodomierze, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa podlegają legalizacji co 5 lat.

15

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

35. Montażu wodomierza należy dokonać bezpośrednio za zaworem głównym odcinającym dopływ wody do mieszkania.
36. 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.
37. Wodomierze montowane w lokalach mieszkalnych i użytkowych muszą posiadać atest Głównego Urzędu Miar oraz posiadać otwory w nakrętkach w celu oplombowania.
38. Należy montować wyłącznie wodomierze wskazane przez administratora zasobów
39. Miejsce zamontowania wodomierza musi być dostępne w każdej chwili celem demontażu i montażu wodomierza, odczytu zużycia wody i sprawdzenia stanu oplombowania. Nie można wodomierza zastawiać meblami i trwale obudować.

### Postanowienia końcowe

40. 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

41. Regulamin niniejszy obowiązuje od 01.04.2022 r. zatwierdzony w dniu 28.03.2022 r. zarządzeniem Dyrektora ZBM.
42. Traci moc regulamin obowiązujący od 01.01.2014 r. zatwierdzony w dniu 31.10.2013r. zarządzeniem Dyrektora ZBM.

