

**Zarządzenie Wewnętrzne Nr 1/2023 Zarządu Miejskiego Przedsiębiorstwa Gospodarki
Lokalowej w Świętochłowicach sp. z o.o. z dnia 21.12. 2022 r.**

w sprawie: ustalenia Regulaminu Rozliczania Kosztów Zużycia Wody i Odprowadzania Ścieków w Budynkach Wielolokalowych Zarządzanych i Administrowanych Przez Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Lokalowej w Świętochłowicach sp. z o.o.

Na podstawie § 26 ust. 3 pkt 1 Regulaminu Organizacyjnego Spółki MPGL w Świętochłowicach sp. z o.o. zarządzam, co następuje:

§ 1

Wprowadza się Regulamin Rozliczania Kosztów Zużycia Wody i Odprowadzania Ścieków w Budynkach Wielolokalowych Zarządzanych i Administrowanych przez Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Lokalowej w Świętochłowicach stanowiący Załącznik Nr 1 do niniejszego zarządzenia.

§ 2

Nadzór nad wdrożeniem i wykonaniem zarządzenia powierza się Kierownikowi Działu ds. Analiz Ekonomicznych i Rozliczeń.

§ 3

Po wejściu w życie niniejszego zarządzenia traci moc obowiązującą „Regulamin rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków w budynkach wielolokalowych zarządzanych i administrowanych przez Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych w Świętochłowicach” wprowadzony Zarządzeniem Wewnętrznym nr 13/2012 Dyrektora MZBM w Świętochłowicach z dnia 18.05.2012 r.

§ 4

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem 01.01.2023 r.

Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki
Lokalowej w Świętochłowicach Sp. z o.o.
Prezes Zarządu

Tomasz Lemański

Świętochłowice, dnia 21.12.2022 r.

Do wiadomości:
1 x Kierownicy komórek organizacyjnych.

Radca Prawny
Krystian Zaleczny
KT-4100

REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW ZUŻYCIA WODY I ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW W BUDYNKACH WIELOLOKALOWYCH ZARZĄDZANYCH I ADMINISTROWANYCH PRZEZ MIEJSKIE PRZEDSIĘBIORSTWO GOSPODARKI LOKALOWEJ W ŚWIĘTOCHŁOWICACH SP. Z O.O.

I. PODSTAWA PRAWNA

- Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 roku o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r. poz.2028 ze zm.);
- Ustawa z dnia 11 maja 2001 r. Prawo o miarach (Dz.U. z 2022 poz. 2063)
- Rozporządzenie Ministra Przemysłu i Technologii z dnia 22 marca 2019 r. w sprawie prawnej kontroli metrologicznej przyrządów pomiarowych (Dz. U. z 2019 r. poz. 759 ze zm.);
- Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r. poz, 172 ze zm.);
- Ustawa Kodeks cywilny z dnia 23 kwietnia 1964r. (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r. poz. 1360 ze zm.);
- Umowa o zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków zawarta pomiędzy: Chorzowsko-Świętochłowickim Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. a Miejskim Przedsiębiorstwem Gospodarki Lokalowej w Świętochłowicach Sp. z o.o.

II. POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Postanowienia niniejszego regulaminu rozliczania kosztów zużycia wody i doprowadzania ścieków w budynkach wielolokalowych zarządzanych i administrowanych przez Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Lokalowej w Świętochłowicach sp. z o.o. mają na celu określenie jednolitych zasad postępowania dla wszystkich lokali w zależności od ich wyposażenia sanitarnego przy dokonywaniu przez MPGL rozliczeń kosztów zużycia wody uwzględniając stan wodomierzy indywidualnych, przedpłatowych lub normy ryczałtowe.
2. **Określenie pojęć występujących w regulaminie:**
 - a. przez **lokal** rozumie się - lokal mieszkalny, użytkowy lub inne pomieszczenie wyposażone w instalację wodno-kanalizacyjną;
 - b. przez **lokal opomiarowany** rozumie się - lokal mieszkalny, użytkowy lub inne pomieszczenie wyposażone w instalację wodno-kanalizacyjną, w którym zamontowane są urządzenia pomiarowe (wodomierze indywidualne, przedpłatowe) posiadające ważną cechę legalizacyjną, rejestrujące zużycie zimnej i ciepłej wody ze wszystkich punktów czerpalnych w nim znajdujących się;
 - c. przez **lokal nieopomiarowany** rozumie się - lokal mieszkalny, użytkowy lub inne pomieszczenie wyposażone w instalację wodno-kanalizacyjną z nieopomiarowanym ujęciem wody;

- d. przez **wodomierz indywidualny** rozumie się - urządzenie pomiarowe pozwalające określić zużycie wody w lokalach mieszkalnych, użytkowych i wspólnych ubikacjach;
- e. przez **wodomierz przedpłatowy** rozumie się - urządzenie pozwalające na zużycie (pobór) określonej ilości wody, na zasadzie płatności z góry;
- f. przez **wodomierz główny** rozumie się – urządzenie pomiarowe będące własnością dostawcy, a służące do rozliczania zarejestrowanego zużycia wody dla danego zespołu lokali;
- g. przez **zespół lokali** rozumie się - ogół lokali i ubikacji wspólnych przyłączonych do jednego wodomierza głównego;
- h. **zespół w pełni opomiarowany** – to taki zespół, w którym wszystkie lokale i ubikacje wspólne wyposażone są w wodomierze indywidualne, przedpłatowe;
- i. **zespół nieopomiarowany** – to taki zespół, w którym żaden lokal i żadna ubikacja wspólna nie posiada wodomierza indywidualnego, przedpłatowego;
- j. **zespół nie w pełni opomiarowany** to taki zespół, w którym część lokali lub ubikacji wspólnych nie posiada wodomierzy indywidualnych lub przedpłatowych;
- k. przez **użytkownika lokalu** rozumie się – najemcę lokalu, przyszłego najemcę lokalu, biorącego do używania lokal, osobę fizyczną lub prawną używającą lokal bez tytułu prawnego;
- l. przez **koszty zużycia wody i odprowadzania ścieków** rozumie się - koszty dostarczenia zimnej i ciepłej wody do lokalu oraz odprowadzania ścieków;
- m. przez **miesiąc** należy rozumieć miesiąc kalendarzowy;
- n. **norma zużycia dla zespołu lokali nieopomiarowanych** – suma norm zużycia wszystkich przynależnych lokali;
- o. **wskaźnik zużycia dla lokali nieopomiarowanych** – stosunek wskazań wodomierza głównego do normy zużycia dla zespołu lokali;

3. Przyjmuje się, że ilość odprowadzonych ścieków jest taka sama jak ilość zużytej wody.

4. Dokonywanie odczytów

- a. Rozliczanie kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków dokonuje się na podstawie odczytów wskazań wodomierzy głównych i wodomierzy lokalowych, zgodnie z określonymi przez przedsiębiorstwo wodociągowo-kanalizacyjne cenami i stawkami opłat za wodę, odprowadzenie ścieków oraz abonament za wodomierz główny.
- b. Odczytów wskazań wodomierzy indywidualnych i przedpłatowych dokonuje się w przybliżonym czasie do odczytów wodomierzy głównych.
- c. Odczytów wskazań wodomierzy głównych dokonują pracownicy dostawcy ww. mediów.
- d. Odczytów wskazań wodomierzy indywidualnych i przedpłatowych do celów rozliczeniowych kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków dokonuje się dwa razy w roku oraz każdorazowo przy zdaniu lokalu przez najemcę lub przy sporządzaniu protokołu stanu technicznego.
- e. Informacja o odczytach wodomierzy będzie podawana z co najmniej 7 dniowym wyprzedzeniem w formie komunikatu zamieszczonego na klatce schodowej budynku, na stronie internetowej MPGL-u i w social mediach.

- f. Odczytów wskazań wodomierzy indywidualnych i przedpłatowych dokonują pracownicy ADM-ów.
- g. Lokator zobowiązany jest udostępnić lokal na czas odczytu wodomierzy przynajmniej raz do roku.
- h. W przypadku nieudostępnienia lokalu do odczytu przez co najmniej dwa okresy rozliczeniowe, lokal będzie uznany jako nieopomiarowany.
- i. W przypadku nieobecności w dniu odczytu, dopuszcza się możliwość podania odczytów wskazań wodomierzy indywidualnych i przedpłatowych: telefonicznie, osobiście w jednostce ADM-u lub pocztą elektroniczną – e-mail.
- j. MPGL może w każdym czasie wykonać dodatkowe odczyty wodomierzy w lokalach oraz przeprowadzić doraźne kontrole stanu instalacji wodnej, jak również zamontowanych urządzeń pomiarowych.

III. SPOSÓB ROZLICZANIA KOSZTÓW ZUŻYCIA WODY I ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW

1. Wpłaty zaliczkowe.

Wartość miesięcznej wpłaty zaliczkowej oblicza się mnożąc cenę za dostarczanie wody i odprowadzanie ścieków przez niżej wymienione normy zużycia wody:

- a. Lokale opomiarowane – średnie miesięczne zużycie z ostatniego okresu rozliczeniowego;
- b. Lokale opomiarowane korzystające ze wspólnych ubikacji opomiarowanych – suma średniomiesięcznego zużycia wody z mieszkania i średniomiesięcznego zużycia wody z ubikacji, z ostatniego okresu rozliczeniowego;
Lokale opomiarowane korzystające ze wspólnych ubikacji nieopomiarowanych – suma średniomiesięcznego zużycie wody z mieszkania, z ostatniego okresu rozliczeniowego i ryczału za korzystanie z WC w wysokości określonej w pkt 1f lub 1g;
- c. Lokale mieszkalne nieopomiarowane:
 - 2,00 m³/os/mc – dla mieszkań bez urządzeń kąpielowych;
 - 5,50 m³/os/mc – dla mieszkań wyposażonych w urządzenia kąpielowe z ubikacją poza mieszkaniem;
 - 7,00 m³/os/mc – dla mieszkań wyposażonych w urządzenia kąpielowe z ubikacją w mieszkaniu;
 - 7,00 m³/os/mc – dla mieszkań w trakcie remontu;
 - 3,00 m³/os/mc ciepłej wody – dla mieszkań wyposażonych w urządzenia kąpielowe z centralnie ciepłą wodą;
- d. Lokale użytkowe nieopomiarowane zimna woda – 12,00 m³/mc
- e. Lokale użytkowe nieopomiarowane ciepła woda – 2,00 m³/mc
- f. Ubikacje wspólne nieopomiarowane dla lokali mieszkalnych – 1,50 m³/os/mc
- g. Ubikacje wspólne nieopomiarowane dla lokali użytkowych – 3,00 m³/mc
- h. Pierwsze zaliczki dla lokali nowo opomiarowanych ustala się jak dla lokali nieopomiarowanych.
- i. W uzasadnionych przypadkach ww. normy mogą ulec zmianie.

2. Rozliczenie zużycia wody w zespołach w pełni opomiarowanych:

- a. Podstawą rozliczenia zużycia wody w lokalach i ubikacjach wspólnych opomiarowanych są wskazania wodomierzy z uwzględnieniem różnic pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych i przedpłatowych.
- b. Różnica między sumą wskazań wszystkich wodomierzy zamontowanych w lokalach i ubikacjach wspólnych a wskazaniem wodomierza głównego rozliczana jest proporcjonalnie do wskazań wodomierzy indywidualnych i przedpłatowych.
- c. W przypadku wystąpienia sytuacji, gdzie suma wskazań wszystkich wodomierzy przewyższa wskazania wodomierza głównego, powstała różnica (nadwyżka) jest odejmowana od wskazań tych wodomierzy według proporcji zużycia wody wynikającego z ich wskazań.

3. Rozliczenie zużycia wody w zespołach nieopomiarowanych.

Ilość zużytej wody w lokalach w zespołach nieopomiarowanych oblicza się mnożąc sumaryczne zużycie wody w tych lokalach ustalone wg norm zużycia przez wskaźnik zużycia.

4. Rozliczenie zużycia wody w zespołach nie w pełni opomiarowanych.

- a. Zużycie wody w lokalach i ubikacjach wspólnych opomiarowanych ustala się wg wskazań wodomierzy indywidualnych, przedpłatowych dzieląc zużycie wody z ubikacji wspólnych proporcjonalnie do ilości osób zamieszkujących w lokalach mieszkalnych lub zatrudnionych w lokalach użytkowych korzystających z tych ubikacji;
- b. Zużycie wody w lokalach opomiarowanych korzystających z ubikacji nieopomiarowanych ustala się jako sumę wskazań wodomierzy zainstalowanych w lokalach i określonego ryczałtu za korzystanie z nieolicznikowanej ubikacji w wysokości określonej w rozdziale III pkt 1f lub 1g.
- c. Zużycie wody w lokalach i ubikacjach wspólnych nieopomiarowanych jest różnicą pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych, przedpłatowych i ryczałtu określonego w rozdziale III pkt 4b.
- d. Różnicę, o której mowa pkt „c” dzieli się na lokale nieopomiarowane proporcjonalnie do ilości osób zamieszkujących w lokalach mieszkalnych nieopomiarowanych i/lub zatrudnionych w lokalach użytkowych nieopomiarowanych z uwzględnieniem norm zużycia, przypisanych danym lokalom, określonych w pkt. 1 rozdział III.
- e. Jeżeli z wyliczenia z pkt „d” wynika obciążenie osób w lokalach nieopomiarowanych zużyciem powyżej 150% normy zużycia, to nadwyżką tą obciąża się wszystkie lokale i ubikacje wspólne opomiarowane i nieopomiarowane w danym zespole, proporcjonalnie do zużycia wody wykazanego przez wodomierze indywidualne oraz przyjmując zużycie w lokalach nieopomiarowanych równe 150% norm zużycia.
- f. Jeżeli z wyliczenia pkt. „d” wynika obciążenie osób w lokalach nieopomiarowanych zużyciem poniżej 50% norm zużycia to dla tych lokali ustala się zużycie w wysokości 50% norm zużycia. Pozostałą część wody rozlicza się na lokale i ubikacje wspólne opomiarowane proporcjonalnie do wskazań wodomierzy indywidualnych.

5. Rozliczanie zużycia wody wykorzystanej przez osoby lub podmioty zewnętrzne.

Firma zewnętrzna, wykonująca prace w danym budynku i korzystająca do tych celów z ujęcia wody zobowiązana jest do zamontowania własnego wodomierza w miejscu wskazanym przez pracownika ADM-u.

Pracownik ADM-u zakłada na wodomierz plombę i dokonuje odczytu jego stanu w momencie zamontowania i po zdemontowaniu w obecności przedstawiciela firmy zewnętrznej.

Po dokonaniu odczytu wodomierza przez pracownika ADM w terminie 7 dni zostaje wystawiona faktura VAT dla danej firmy.

Wskazania wodomierza głównego pomniejsza się o odczytane z tego wodomierza zużycie wody.

W przypadku braku możliwości zamontowania wodomierza, firma taka rozliczana jest według normy ustalonej w protokole przekazania placu budowy.

Wskazania wodomierza głównego pomniejsza się wtedy o tę normę.

6. Rozliczanie zużycia wody w wyniku awaryjnego wycieku.

W przypadku wystąpienia awarii powodującej niekontrolowany wypływ wody za wodomierzem głównym, ilość utraconej wody zostanie ustalona na podstawie czasu trwania awarii i średniego zużycia z okresu ostatnich trzech miesięcy poprzedzających jej wystąpienie, a gdy nie jest to możliwe - na podstawie średniego zużycia wody w analogicznym okresie ubiegłego roku.

Ilość wody do rozliczenia na poszczególnych użytkowników zostanie pomniejszona o ilość utraconej wody z tytułu awarii.

7. Rozliczenie kosztów zużycia wody na obsługę części wspólnych.

Ilość zarejestrowanej wody, zużytej na potrzeby utrzymania części wspólnych nieruchomości jest odejmowana od całkowitej ilości wody wynikającej z faktur.

Koszty zużytej wody na potrzeby utrzymania części wspólnych nieruchomości zaliczane są do kosztów eksploatacji.

8. Koszty zużycia wody:

- a. Koszty zużycia wody wylicza się mnożąc rozliczone ilości wody zużytej w danym lokalu przez cenę dostarczania wody i odprowadzania ścieków.
- c. Do kosztów zużycia wody dolicza się opłatę abonamentową naliczoną przez dostawcę wody, dzieloną równo na wszystkie lokale wyposażone w instalację wodno-kanalizacyjną.

9. Rozliczanie kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków.

Rozliczanie kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków polega na ustaleniu salda pomiędzy sumą dokonanych wpłat zaliczkowych, a kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków.

10. Reklamacje

- a. Wszelkie reklamacje rozliczenia kosztów zużycia wody najemca składa w formie pisemnej w ciągu 14 dni od dnia otrzymania rozliczenia. Reklamacji nie podlegają zasady zawarte w regulaminie.
- b. Złożenie reklamacji w sprawie rozliczenia kosztów z tytułu zużycia wody nie zwalnia najemcy z obowiązku wnoszenia opłat.
- c. W przypadku błędnego odczytu wodomierzy indywidualnych korekta za zużycie wody w lokalu, dokonana będzie w ciągu 30 dni od daty zgłoszenia.

IV. OBOWIĄZKI MPGL

MPGL zobowiązany jest do:

1. Informowania o terminach odczytów wodomierzy indywidualnych, przedpłatowych.
2. Dokonywania dwa razy w roku odczytów wodomierzy indywidualnych, przedpłatowych.
3. Rozliczania kosztów zużycia wody w terminie nie dłuższym niż trzy miesiące od przeprowadzenia odczytów.
4. Ustalania wysokości wpłat zaliczkowych.
5. Poinformowania w formie pisemnej użytkowników lokali mieszkalnych o wyniku rozliczenia kosztów zużytej wody i odprowadzania ścieków.
6. Wystawiania faktur VAT dla użytkowników lokali użytkowych.
7. Kontrolowania prawidłowości montażu wodomierzy zgodnie z ustalonymi wymaganiami.
8. Kontrolowania zgodności zamontowanych wodomierzy z wymaganymi parametrami i właściwościami.
9. Kontrolowania pracy wodomierzy i plomb zabezpieczeniowych.
10. Monitorowania zużycia wody rejestrowanego przez wodomierze główne. W przypadku przekroczenia zużycia o więcej niż 10% w stosunku do zużycia w ostatnich porównywalnych okresach, pracownicy ADM zobowiązani są do przeprowadzenia kontroli celem ustalenia przyczyny.

V. OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKA LOKALU

Użytkownicy lokali i ubikacji wspólnych zobowiązani są do:

1. Systematycznego uiszczanie zaliczek za wodę i odprowadzane ścieki.
2. Stosowania wodomierzy spełniających ustalone przez MPGL parametry.
3. Montowania wodomierzy zgodnie z wytycznymi MPGL-u na podstawie wcześniej otrzymanej pisemnej zgody.
4. Niedokonywania zmian usytuowania wodomierzy i przeróbek instalacji bez pisemnej zgody MPGL -u.
5. Zachowanie w stanie nienaruszonym wodomierzy i ich oplombowania.
6. Każdorazowo umożliwienia dokonania odczytu wskazań wodomierzy w celach rozliczeniowych lub kontrolnych przez pracowników MPGL-u.
7. W przypadku nieobecności w dniu dokonywania odczytu, w terminie do 7 dni zgłoszenia stanu wodomierzy do ADM-u.

8. Zakupu, montażu, wymiany i legalizacji wodomierzy na własny koszt.

VI. ZAKRES ODPOWIEDZIALNOŚCI UŻYTKOWNIKA LOKALU.

1. W przypadku montażu i eksploatacji wodomierzy niezgodnie z obowiązującymi wymaganiami, rozliczenie kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków nastąpi jak dla lokali nieopomiarowanych.
2. W przypadku stwierdzenia nielegalnego poboru wody z pominięciem wodomierzy, uszkodzeniem wodomierzy, przeróbkami instalacji bez zgody MPGL-u, przeróbkami wodomierzy itp. lokal zostanie obciążony kosztami doprowadzenia instalacji do stanu legalności oraz naliczone zostanie mu karne zużycie wody w wysokości $10\text{m}^3/\text{os}/\text{m-c}$. O nielegalnym poborze wody, stanowiącym przestępstwo, zostaną powiadomione właściwe organy ścigania.
3. W przypadku niedokonania wymiany lub legalizacji wodomierza indywidualnego w wymaganym terminie, rozliczenie zużycia wody dla takiego lokalu będzie przeprowadzone jak dla lokalu nieopomiarowanego.
4. W przypadku uniemożliwienia dokonania odczytu stanu wodomierza indywidualnego i niezgłoszenia jego stanu do ADM – u w terminie 7 dni od dnia dokonania odczytu, ilość zużytej wody przypadająca na ten lokal zostanie ustalona na podstawie średniego zużycia z poprzedniego okresu. Wykonane w ten sposób rozliczenie nie podlega reklamacji, a wyliczony odczyt na koniec okresu rozliczeniowego staje się automatycznie odczytem na początek kolejnego okresu rozliczeniowego. W przypadku nie udostępnienia lokalu olicznikowanego do odczytu przez dwa lub więcej okresy rozliczeniowe, lokal zostanie uznany jako nieolicznikowany i rozliczany będzie zgodnie z zasadami opisanymi w Rozdziale III pkt 4 g-f niniejszego Regulaminu.

Radca Prawny
Krystian Zajączy
K P 4/102

Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki
Lokalowej w Świętochłowicach Sp. z o.o.
Prezes Zarządu

Tomasz Jermalski

