

# **REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW**

## **ZAOPATRZENIA W WODĘ I ODPROWADZENIA ŚCIEKÓW**

**w budynkach komunalnych i będących w zarządzie Gminy Tarnowskie Góry**

**z dnia 12 czerwca 2024r.**

### **Rozdział I**

#### **Wprowadzenie**

1. Regulamin określa podstawowe zasady rozliczenia kosztów zaopatrzenia w wodę najemców lokali mieszkalnych i lokali użytkowych, w tym odprowadzenia ścieków z budynków stanowiących mienie komunalne lub będących w zarządzie Gminy Tarnowskie Góry.
2. Regulamin dotyczy wszystkich lokali znajdujących się w budynkach wyposażonych w instalację wodociągowo-kanalizacyjną posiadającą zbiorcze oraz indywidualne urządzenia pomiarowe.
3. Opłaty za zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków mogą być pobierane przez Zarządcę tylko w wypadkach, gdy najemca lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z Przedsiębiorstwem.
4. Podstawą rozliczania kosztów zaopatrzenia w wodę i odprowadzenie ścieków, w rozumieniu ppkt. 14 pkt. 3 Rozdziału III niniejszego Regulaminu, są wskazania wodomierzy głównych oraz aktualnie obowiązujące taryfy, stosowane na podstawie zawartej umowy z Przedsiębiorstwem.

### **Rozdział II**

#### **Podstawy prawne**

1. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks Cywilny (t.j. Dz.U. z 2024r. poz. 653).
2. Ustawa z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 1688).
3. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 725).

## **Regulamin rozliczania kosztów zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków w budynkach komunalnych i będących w zarządzie Gminy Tarnowskie Góry**

---

4. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. z 1999r. Nr 74 poz. 836).
5. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002r. poz. 1225).
6. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody (Dz. U. z 2002r. Nr. 8 poz. 70).
7. Uchwała Nr XXXVII/413/2021 Rady Miejskiej w Tarnowskich Górach z dnia 25 sierpnia 2021r. w sprawie przyjęcia Regulaminu dostarczania wody i odprowadzania ścieków na terenie Gminy Tarnowskie Góry (Dz. Urz. Woj. Śl. z 2021r. poz. 5525).
8. Ustawa z dnia 11 maja 2001r. Prawo o miarach (t.j. Dz.U. z 2022r. poz. 2063).

### **Rozdział III**

#### **Postanowienia ogólne**

1. Zasady rozliczania kosztów zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków dotyczą osób zamieszkujących w danym lokalu, bez względu na istnienie i rodzaj tytułu prawnego do lokalu.
2. W celu pokrycia kosztów zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków najemca zobowiązany jest wносить miesięczne zaliczki przez cały okres rozliczeniowy, w wysokości określonej przez Zarządcę. Wysokość zaliczek może być zróżnicowana dla poszczególnych budynków i lokali.
3. Użyte w Regulaminie określenia oznaczają:
  - 1) **Zarządca** – Zarząd Nieruchomości Tarnogórskich Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Tarnowskich Górach.
  - 2) **Najemca lokalu** – osoba fizyczna lub osoba prawna posiadająca tytuł prawny do korzystania z lokalu mieszkalnego lub lokalu użytkowego znajdującego się w budynku komunalnym. Jak również osoba fizyczna lub prawna korzystająca z lokalu mieszkalnego lub lokalu użytkowego bez tytułu prawnego.

## **Regulamin rozliczania kosztów zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków w budynkach komunalnych i będących w zarządzie Gminy Tarnowskie Góry**

---

- 3) **Lokal** – lokal mieszkalny lub lokal użytkowy.
- 4) **Powierzchnia lokalu** – powierzchnia użytkowa poszczególnych lokali mieszkalnych i lokali użytkowych, wskazana w umowie najmu lokalu lub w bezumownym korzystaniu z lokalu będącego w danym budynku.
- 5) **Budynek** – nieruchomość budynkowa posadowiona w Tarnowskich Górach, stanowiąca mienie komunalne lub będąca w zarządzie Gminy.
- 6) **Okres rozliczeniowy** – okres 6 (sześciu) miesięcy określony datami, pomiędzy jednym a drugim rozliczeniem lokalu w danym budynku, czyli okres **od 1 września do 28 lutego oraz do 1 marca do 31 sierpnia każdego roku.**
- 7) **Przedsiębiorstwo** – przedsiębiorstwo wodociągowo-kanalizacyjne, które pobiera należności jako iloczyn taryfowych cen i stawek, obowiązujących na terenie Gminy Tarnowskie Góry, zatwierdzonych przez Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie oraz ilości dostarczonej wody i odprowadzonych ścieków w danym miesiącu na podstawie wskazań wodomierza głównego w budynku.
- 8) **Wodomierz główny** – urządzenie służące do ciągłego pomiaru pobranej wody z sieci wodociągowej. W danym budynku może być więcej niż jeden wodomierz główny. Wodomierz stanowi własność Przedsiębiorstwa.
- 9) **Podlicznik** – wodomierz zainstalowany w lokalu lub poza lokalem.
- 10) **Opomiarowanie** – dostarczenie i montaż urządzeń służących do rozliczania kosztów zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzenia ścieków.
- 11) **Lokal opomiarowany** – lokal mieszkalny, użytkowy lub inne pomieszczenie (m.in. wspólna ubikacja), w którym zamontowane są urządzenia pomiarowe (podliczniki) rejestrujące zużycie wody zimnej wszystkich punktów czerpalnych występujących w lokalu.
- 12) **Lokal nieopomiarowany** – lokal mieszkalny, lokal użytkowy lub inne pomieszczenie (m.in. wspólna ubikacja), w którym nie są zamontowane urządzenia pomiarowe (podliczniki) rejestrujące zużycie wody zimnej wszystkich punktów czerpalnych występujących w lokalu.

## **Regulamin rozliczania kosztów zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków w budynkach komunalnych i będących w zarządzie Gminy Tarnowskie Góry**

---

- 13) **Ryczałt** – dotyczy lokali nieopomiarowanych oraz lokali w których najemcy w dwóch następujących po sobie okresach rozliczeniowych nie udostępniili odczytu Zarządcy.
- 14) **Koszt zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków** to suma wszystkich kosztów wyliczonych przez Przedsiębiorstwo, rozliczanych na podstawie zawartej przez Gminę Tarnowskie Góry umowy o zaopatrzenie w wodę i odbiór ścieków. Na koszt zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków składają się:
- a) opłaty pobierane, zgodnie z aktualną Taryfą Przedsiębiorstwa, w tym również opłaty abonamentowe za wodomierz główny oraz utrzymanie w gotowości urządzeń kanalizacyjnych, rozliczane według wskazań wodomierza głównego;
  - b) różnica w zużyciu wody i odprowadzeniu ścieków, która wystąpiła w danym okresie rozliczeniowym pomiędzy wodomierzem głównym a podlicznikiem.

### **Rozdział IV**

#### **Szczegółowe warunki ustalania opłat za zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków**

1. Podstawą sporządzenia rozliczenia jest suma wskazań wodomierza głównego zainstalowanego na przyłączy wody do budynku w kolejnych miesiącach, które składają się na dany okres rozliczeniowy. Wskazania wodomierza są podstawą wystawienia comiesięcznej faktury przez Przedsiębiorstwo na rzecz Gminy.
2. Zużycie wody ustala się na podstawie wskazań podlicznika, natomiast ilość odprowadzonych ścieków liczy się jako równa ilość zużycia wody.
3. Podstawą sporządzenia rozliczeń indywidualnych z najemcami lokali są wskazania podliczników lub – w przypadkach określonych w niniejszym Regulaminie ryczałtowe zużycie wody w lokalu w rozliczanym okresie.
4. Ustala się, iż wszyscy najemcy w budynku solidarnie odpowiadają za wskazania wodomierza (wodomierzy) głównych.

### **Rozdział V**

#### **Zasady montażu podliczników**

## **Regulamin rozliczania kosztów zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków w budynkach komunalnych i będących w zarządzie Gminy Tarnowskie Góry**

---

1. Montaż podliczników wody zimnej i ciepłej dokonywany jest przez Zarządcę.
2. Zakup oraz koszt montażu podliczników pokrywa Gmina Tarnowskie Góry.
3. Odbiór techniczny wraz z plombowaniem podliczników zamontowanych w lokalu, rejestrację podliczników oraz pierwszy odczyt wskazań zainstalowanych podliczników dokonuje Zarządca.
4. Najemca lokalu jest zobowiązany do niezwłocznego zgłaszania Zarządcy każdego przypadku uszkodzenia podlicznika lub jego plomby.
5. Zarządca jest zobowiązany do wymiany lub legalizacji podliczników zainstalowanych w lokalu do pięciu lat od ostatniej legalizacji.
6. Potwierdzeniem wykonanej legalizacji jest nadanie cechy legalizacji na podliczniku przez uprawniony zgodnie z prawem organ.
7. W przypadku, gdy podlicznik nie posiada aktualnej cechy legalizacyjnej, wówczas najemca lokalu rozliczany będzie zgodnie z zasadą przyjętą w pkt. 2 Rozdziału VII niniejszego Regulaminu.

### **Rozdział VI**

#### **Zasady odczytu podliczników**

1. Odczyty dokonywane są w sposób tradycyjny, tj. bezpośrednio z podlicznika w obecności najemcy lub innej pełnoletniej osoby przebywającej w lokalu, zdalnie lub w oparciu o pisemne oświadczenie najemcy.
2. Najemca jest zobowiązany umożliwić dostęp do podlicznika zainstalowanego w lokalu osobie dokonującej odczyt, a w przypadku braku takiej możliwości do przekazania Zarządcy informacji o stanie wskazań podlicznika w terminie 7 dni od dnia, w którym odczyt miał być wykonany **nie później niż do dnia 15 września ze stanem na dzień 31 sierpień oraz do dnia 15 marca na dzień 28 luty danego roku.**
3. W przypadku stwierdzenia przez Zarządcę lub osobę dokonującą odczytów działań mogących wpływać na zmianę, zatrzymanie lub utratę właściwości lub funkcji metrologicznych albo zafałszowywania jego wskazań, Zarządca określi ryczałt na

## **Regulamin rozliczania kosztów zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków w budynkach komunalnych i będących w zarządzie Gminy Tarnowskie Góry**

---

poczet kosztów zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków zgodnie z zasadą przyjętą w pkt. 2 Rozdziału VII niniejszego Regulaminu.

4. W przypadku, gdy w okresach pomiędzy odczytami, licznik nie działał prawidłowo z przyczyn niezależnych od najemcy lub Zarządcy zostanie wyliczone średnie zużycie w oparciu o dwa ostatnie okresy rozliczeniowe.

### **Rozdział VII**

#### **Zasady rozliczania kosztów związanych z zaopatrzeniem w wodę i odprowadzaniem ścieków**

1. Koszty zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków są rozliczane odrębnie dla każdego budynku lub jego części, jeżeli są wyposażone w odrębne wodomierze główne, na podstawie ilości pobranej wody oraz wskazań wodomierzy głównych.
2. Najemcy lokali określani w pkt. 13 Rozdział III niniejszego Regulaminu uiszczają miesięczny ryczałt na poczet pokrycia kosztów zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków w wysokości iloczynu ilości zużytej wody przyjmowanej ryczałtowo jako **6 m<sup>3</sup>/ na 1 osobę/ na 1 miesiąc** i taryfy Przedsiębiorstwa.
3. Po zakończeniu każdego okresu rozliczeniowego, o którym mowa w ppkt. 6 pkt. 3 Rozdziału III niniejszego Regulaminu, Zarządca dokonuje rozliczenia kosztów zaopatrzenia w wodę i odprowadzonych ścieków poprzez porównanie wskazań wodomierza głównego z ilością pobranej wody ustaloną na podstawie:
  - wskazań podliczników i/lub
  - ilością ustaloną ryczałtowo dla najemców lokali nie wyposażonych w podliczniki albo
  - najemców, dla których zgodnie z niniejszym Regulaminem ilość pobranej wody ustala się ryczałtowo bez względu na zainstalowanie podlicznika.
4. Rozliczenie zużycia we wspólnych ubikacjach nastąpi poprzez dokonanie odczytu podlicznika i rozdzielenie zużycia na poszczególnych najemców – proporcjonalnie do ilości osób zamieszkujących dane lokale przypisane do wspólnego korzystania, na koniec okresu rozliczeniowego.

## **Regulamin rozliczania kosztów zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków w budynkach komunalnych i będących w zarządzie Gminy Tarnowskie Góry**

---

5. Jeżeli w wyniku rozliczenia budynku wystąpi różnica pomiędzy należnością Przedsiębiorstwa, a wskazaniem podliczników w lokalach, przyjmuje się zasadę, iż:
- 1) niepokryta część różnicy podlega rozliczeniu z poszczególnymi najemcami lokali w danym okresie rozliczeniowym w następujący sposób w przypadku, gdy:
    - a) wszystkie lokale są wyposażone w podliczniki i są odczytane - proporcjonalnie do zużycia wody w lokalu;
    - b) wszystkie lokale są wyposażone w podliczniki, a nie wszystkie są odczytane, bądź nie działały prawidłowo z przyczyn nie zależnych od najemcy – proporcjonalnie do zużycia wody w lokalu przy uwzględnieniu, że dla potrzeb rozliczenia lokali rozliczenie nastąpi poprzez wyliczenie średniego zużycia za dwa poprzednie okresy rozliczeniowe;
    - c) nie wszystkie lokale są wyposażone w podliczniki – proporcjonalnie do zużycia wody w lokalu przy uwzględnieniu, że dla potrzeb rozliczenia lokali niewyposażonych w podliczniki w przypadku braku bieżącego i poprzedniego odczytu rozliczenie nastąpi poprzez wyliczenie ryczałtu w wysokości jako **6 m<sup>3</sup>/ na 1 osobę/ na 1 miesiąc**.
  - 2) nadwyżka podlega rozliczeniu z poszczególnymi najemcami lokali w danym okresie rozliczeniowym w następujący sposób w przypadku, gdy:
    - a) wszystkie lokale są wyposażone w podliczniki i są odczytane – proporcjonalnie do zużycia wody w lokalu;
    - b) w budynku występują lokale nieopomiarowane – po naliczeniu ryczałtu, wskazanym w pkt. 5 niniejszego Rozdziału, nadwyżka podlega rozliczeniu tylko i wyłącznie z lokalami wyposażonymi w podliczniki proporcjonalnie do zużycia wody.
6. Dla lokali użytkowych niewyposażonych w podliczniki, przyjmuje się zasadę, iż najemca lokalu użytkowego pokrywa zużycie wody wskazane przez wodomierz główny w sposób następujący:
- 1) przy działalności gastronomicznej i wytwórczej w wysokości 30%,
  - 2) przy działalności handlowej w wysokości 20%,

- 3) przy działalności usługowej w wysokości 15%,
  - 4) przy pozostałej działalności w wysokości 10%
7. Rozliczenie wniesionych przez najemców zaliczek i naliczonych ryczałtów następuje, zgodnie z zasadami określonymi niniejszym Regulaminem, **w terminie do 90 dni od daty zakończenia danego okresu** w następujący sposób:
- 1) jeżeli suma wpłacanych przez najemcę zaliczek przekroczy wysokość kosztów zaopatrzenia w wodę i odprowadzenie ścieków wyliczonych dla tego lokalu, wówczas kwota nadpłaty zaliczana jest na poczet opłat związanych z zajmowanym lokalem lub na pisemny wniosek najemcy może być wypłacona, pod warunkiem nie posiadania zaległości z tytułu opłat.
  - 2) jeżeli suma wpłacanych przez najemcę zaliczek jest niższa niż wysokość kosztów zaopatrzenia w wodę i odprowadzenie ścieków wyliczonych dla tego lokalu, wówczas kwotę niedopłaty najemca lokalu zobowiązany jest uiścić na rzecz Gminy Tarnowskie Góry, za pośrednictwem Zarządcy, łącznie z opłatą za kolejny miesiąc. Gmina może wyrazić zgodę na rozłożenie na raty niedopłaty, pod warunkiem złożenia przez najemcę pisemnego wniosku w tej sprawie przed upływem terminu płatności wskazanym w karcie rozliczeniowej, o której mowa w wyżej wymienionym pkt 1 Rozdziału IX.
8. Najemcom lokali nie przysługuje roszczenie o odsetki od kwot nadpłat, o których mowa w wyżej wymienionym ppkt. 1 pkt. 7.
9. Jeżeli w trakcie okresu rozliczeniowego nastąpią istotne zmiany warunków zaopatrzenia w wodę i odprowadzenie ścieków powodujące znaczący wzrost kosztów, Zarządca jest uprawniony do zmiany wysokości wcześniej ustalonych zaliczek.

## **Rozdział VIII**

### **Rozliczenie kosztów zaopatrzenia w wodę i odprowadzenie ścieków w przypadku zmiany najemcy lokalu lub zmiany osób zamieszkujących w lokalu**

1. W przypadku zmiany najemcy danego lokalu, która następuje pomiędzy okresami



## **Regulamin rozliczania kosztów zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków w budynkach komunalnych i będących w zarządzie Gminy Tarnowskie Góry**

---

rozliczeniowymi, odczytów dokonuje się według wskazań podlicznika na dzień wydania lokalu nowemu najemcy lokalu, które to wskazania zostają odnotowane w protokole zdawczo-odbiorczym lokalu.

2. Po zakończeniu okresu rozliczeniowego dotychczasowy najemca lokalu jest zobowiązany do uregulowania kosztów zaopatrzenia w wodę i odprowadzenie ścieków obliczonych w stosunku do wskazań podlicznika wody, w dacie wydania lokalu nowemu najemcy i uiszczonych za ten okres przez dotychczasowego najemcy lokalu zaliczek. Nowy najemca lokalu jest zobowiązany do zapłaty kosztów wedle wskazań podlicznika za okres od dnia wydania mu lokalu do dnia zakończenia okresu rozliczeniowego i uiszczonych przez niego w tym okresie zaliczek.

### **Rozdział IX**

#### **Wniesienie wniosku w sprawie okresowego rozliczenia kosztów**

1. Najemca składa pisemny wniosek w sprawie okresowego rozliczenia kosztów zaopatrzenia w wodę i odprowadzenie ścieków, w siedzibie Zarządcy **w nieprzekraczalnym terminie 14 dni** od daty otrzymania karty rozliczeniowej. Po tym terminie wnioski nie będą uwzględniane.
2. Terminowo wniesione reklamacje zostaną rozpatrzone przez Zarządcę **do 30-dni** od daty ich wniesienia.
3. Złożenie reklamacji nie zwalnia najemcy od obowiązku zapłaty:
  - 1) niedopłaty wynikającej z rozliczenia, o której mowa w ppkt 2 pkt 7 Rozdziału VII niniejszego Regulaminu, jak również
  - 2) zaliczek na poczet opłat z tytułu zaopatrzenia w wodę i odprowadzenie ścieków na następny okres rozliczeniowy.
4. Odmowa przyjęcia rozliczenia przez najemcę lokalu, jak również jego nieobecność w miejscu zamieszkania nie jest podstawą do przedłużenia terminu reklamacji. Za skuteczne przyjmuje się poinformowanie najemcy lokalu o wszelkich czynnościach wynikających z niniejszego Regulaminu złożonych pod adresem lokalu znajdującego się w budynku komunalnym.

## **Rozdział X**

### **Postanowienia końcowe**

1. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia podlicznika spowodowanego jego nieprawidłową eksploatacją lub kradzieży tego podlicznika najemca ponosi pełne koszty jego zakupu i montażu, wymiany lub naprawy.
2. Okresowe rozliczenie kosztów zaopatrzenia w wodę i odprowadzenie ścieków najemców lokali mieszkalnych i użytkowych stanowiących gminny zasób mieszkaniowy we wspólnotach mieszkaniowych następuje na zasadach przyjętych przez daną wspólnotę mieszkaniową.
3. Traci moc Postanowienie nr 239/2003 Burmistrza Miasta Tarnowskie Góry z dnia 10 lipca 2003r. w sprawie ustalenia zasad rozliczania zużycia wody w nieruchomościach będących własnością i współwłasnością Gminy Tarnowskie Góry.
4. Niniejszy Regulamin wchodzi w życie z dniem podpisania z mocą obowiązująca **od dnia od dnia 1 lipca 2024 r.**