ZAKŁAD
GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ
64-200 Wolsztyn, ul. Fabryczna 13
tel. (068) 3472756, NIP 923-14-89-738
(3)

Załącznik nr 1 do
Zarządzenia nr 3 / IV / 2026
Dyrektora Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Wolsztynie
z dnia 30 kwietnia 2026 roku

REGULAMIN
ROZLICZANIA KOSZTÓW DOSTAWY WODY I ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW W BUDYNKACH KOMUNALNYCH GMINY WOLSZTYN

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Niniejszy Regulamin dotyczy wszystkich lokali mieszkalnych i użytkowych w nieruchomości stanowiącej własność Gminy Wolsztyn.
2. Koszty mediów obejmują wszelkie wydatki związane z opłatami za dostawę mediów uiszczanych na rzecz usługodawców zewnętrznych.
3. Rozliczanie kosztów dostawy mediów dokonuje się odrębnie dla każdego lokalu w obrębie danej nieruchomości.

§ 2

Przez użyte w Regulaminie określenia należy rozumieć:

1. Zarządca – Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Wolsztynie.
2. Właściciel – Gmina Wolsztyn.
3. Okres rozliczeniowy – okres od 1 stycznia do 31 grudnia danego roku kalendarzowego lub między odczytami.
4. Osoba zamieszkała w lokalu – w przypadku, gdy podstawą rozliczeń jest liczba osób, za osobę zamieszkałą w lokalu uważa się:

a) w przypadku lokali mieszkalnych – osobę faktycznie przebywającą w lokalu z zamiarem stałego pobytu,
b) w przypadku lokali użytkowych – osoby zatrudnione (pracujące) w lokalu, zgodnie z oświadczeniem właściciela przyjętym przez Zarządcę.

5. Dostawa mediów – należy rozumieć dostawę:
wody użytkowej do lokalu oraz odprowadzenia ścieków (z.w.).

6. Indywidualny wodomierz – wodomierz zainstalowany w mieszkaniu lub innym punkcie pomiarowym o wymaganej średnicy do 15 mm, przepływie nominalnym do 1,5 m^3/h i klasie obciążeń B. Dla pomiaru ciepłej wody wymagane jest trwałe oznaczenie granicznej, dopuszczalnej temperatury.

§ 3

1. Najemca lokalu zobowiązany jest uiszczać na rachunek bankowy Zarządcy comiesięczne zaliczki na pokrycie kosztów dostawy mediów do lokalu w wysokości ustalonej przez Zarządcę nieruchomości na podstawie analizy (rozliczenia) kosztów poniesionych w ubiegłym okresie rozliczeniowym, powiększone o wskaźnik przewidywanego wzrostu cen.
2. Wysokość zaliczki może ulec zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego. Zmiana ta może nastąpić w przypadku zmian cenowych zaistniałych w cennikach ustalanych przez dostawców mediów, bądź może być następstwem przekroczenia kosztów zaplanowanych przez zarządcę nieruchomości.
3. W przypadku zmiany urzędowych cen wody i odprowadzania ścieków, upoważnia się zarządcę do

odpowiednich zmian w opłatach. Zarządca przedstawi każdemu właścicielowi lokalu nowe naliczenie miesięczne.

4. Średnia norma zużycia wody dla lokali nie posiadających wodomierzy przyjmowana będzie na każdy następny okres rozliczeniowy w wysokości średniorocznej rzeczywistej normy ustalonej na osobę przez zarządcę, na podstawie analizy zużyć wody przyjętej dla ubiegłego okresu rozliczeniowego. W uzasadnionych przypadkach potwierdzonych analizą, dopuszcza się możliwość zmiany wysokości normy ryczałtowej w ciągu danego okresu rozliczeniowego.
5. Zaliczki miesięczne, o których mowa w ust. 1 należy wnosić równocześnie z opłatami czynszu tj. do 10-tego każdego miesiąca za dany miesiąc.

§ 4

1. Rozliczenie następuje po okresie rozliczeniowym. Zarządca dostarczy każdemu Najemcy dokumenty rozliczeniowe nie później niż do końca pierwszego kwartału roku następnego.
2. Nadpłata będzie zaliczana na poczet przyszłych opłat za lokal zgodnie z dyspozycją właściciela.
3. Niedopłatę Najemca uiszcza w najbliższym terminie wraz z opłatami za używanie lokalu, nie później jednak niż w ciągu 30 dni od daty doręczenia rozliczenia.

ROZLICZANIE KOSZTÓW DOSTAWY WODY I ODPROWADZANIE ŚCIEKÓW

§ 5

1. Regulamin dotyczy wszystkich lokali mieszkalnych i użytkowych wyposażonych w instalację wodno-kanalizacyjną.
2. Rzeczywiste koszty obciążające budynek w stosunku do poszczególnych właścicieli lokali rozliczane będą minimum raz w roku.
3. Wodomierze zainstalowane w lokalach spełniają jednocześnie funkcję podzielników kosztów.
4. Zużycie wody zimnej obliczone dla danego lokalu zawiera ilość wody wykazanej na wodomierzach wody zimnej lub wody zimnej i ciepłej (w przypadku, gdy budynek posiada instalację ciepłej wody użytkowej zasilanej z m.s.c.) oraz ustalonego ryczałtu zużycia wody zimnej i ciepłej w lokalach nieopomiarowanych.
5. Koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków dla lokali nie wyposażonych w indywidualne wodomierze (rozliczenie ryczałtowe) rozlicza się wg średniej normy zużycia wody dla budynku (nieruchomości).
6. Średnią normę zużycia wody i odprowadzenia ścieków dla lokali ustala się według wzoru:

   N = (K-SI-G-W)/SR x M

   gdzie:

   N – średnia norma zużycia wody i odprowadzenia ścieków (m^3/m-c),

   K – ilość dostarczonej wody do nieruchomości w oparciu o odczyt wodomierza (wodomierzy) głównego (m^3),

   SI– suma zużyc wody wykazana na wodomierzach indywidualnych w budynku (nieruchomości),

   G – ilość zużytej wody na cele eksploatacyjne związane z utrzymaniem nieruchomości,

   W– ilość zużytej wody przez obcych wykonawców,

   SR– suma osób zamieszkałych w budynku (nieruchomości) w okresie, dla którego ustalana jest średnia norma zużycia rozliczanych ryczałtowo,

   M – ilość miesięcy w okresie rozliczeń.
7. Koszt dostawy wody i odprowadzenia ścieków do lokalu nieopomiarowanego (ryczałt) w całym okresie rozliczeniowym oblicza sie wg wzoru:

Kw = N x SOI x C x M

gdzie:

Kw – koszt dostawy wody i odprowadzenia ścieków obliczony dla lokalu w okresie rozliczeniowym (zł),

N – średnia norma zużycia wody i odprowadzenia ścieków obliczona wg wzoru określonego w § 5 ust. 6 (m^3/m-c),

SOI – suma osób zamieszkałych w lokalu w okresie rozliczeniowym,

C – cena wody i odprowadzenia ścieków za 1 m^3 (zł/m^3),

M – ilość miesięcy w okresie rozliczeniowym.

8. Koszt dostawy wody i odprowadzenia ścieków do lokalu, którego opomiarowanie nastąpiło **w trakcie roku rozliczeniowego** (częściowo wg ryczałtu, częściowo wg wskazań wodomierza), w całym okresie rozliczeniowym oblicza się wg wzoru:

   Koszt dostawy wody i odprowadzenia ścieków do lokalu, którego opomiarowanie nastąpiło **w trakcie roku rozliczeniowego** (częściowo wg ryczałtu, częściowo wg wskazań wodomierza), w całym okresie rozliczeniowym oblicza się wg wzoru:

   Kw = (N x M x SOI x C) + (Z x C)

   gdzie:

   Kw – koszt dostawy wody i odprowadzenia ścieków obliczony dla lokalu w okresie rozliczeniowym (zł),

   N – średnia norma zużycia wody i odprowadzenia ścieków obliczona wg wzoru określonego w § 5 ust. 6 (m^3/m-c),

   SOI – suma osób zamieszkałych w lokalu w okresie rozliczeniowym, do momentu rozpoczęcia rozliczania na podstawie wodomierza,

   C – cena wody i odprowadzenia ścieków za 1 m^3 (zł/m^3),

   M - ilość miesięcy w okresie rozliczeniowym,

   Z – zużycie wody ustalone wg wskazań wodomierza od momentu rozpoczęcia rozliczania wg wskazań wodomierza do końca okresu rozliczeniowego.

9. Koszt dostawy wody i odprowadzenia ścieków do lokalu wyposażonego **w indywidualny wodomierz** w całym okresie rozliczeniowym oblicza się wg wzoru:

   Kw = Z x C

   gdzie:

   Kw – koszt dostawy wody i odprowadzenia ścieków obliczony dla lokalu w okresie rozliczeniowym (zł),

   C – cena wody i odprowadzenia ścieków za 1 m^3 (zł/m^3),

   Z – zużycie wody ustalone wg wskazań wodomierza w całym okresie rozliczeniowym.

§ 6

Rozliczenie kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków **w systemie pełnego opomiarowania lokali** w wodomierze.

1. Ilość wody dostarczonej do budynku (nieruchomości) ustala się na podstawie wskazań wodomierza głównego i rozlicza się na wszystkich właścicieli tego budynku (nieruchomości).
2. Różnicę pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych, pomniejszone o zużycia wody wykazane na olicznikowanych ujęciach wody do celów eksploatacyjnych, rozlicza się proporcjonalnie do zużycia wody wg następującego wzoru:

   $W_R = (Z_{gł} - G - W) / Sz_i$

gdzie:

W_R – współczynnik korygujący różnicę pomiędzy wodomierzem głównym a sumą wskazań na wodomierzach, rozliczana na odbiorców proporcjonalnie do zużycia wody wskazanego na wodomierzu indywidualnym,

$Z_{gł}$ - zużycie wody wykazane na wodomierzu głównym (m^3),

G – ilość zużytej wody na cele eksploatacyjne związane z utrzymaniem nieruchomości,

W – ilość zużytej wody przez obcych wykonawców,

Sz_i – suma zużyć wody wykazanych na wodomierzach indywidualnych (m^3).

3. Koszt dostawy wody i odprowadzenia ścieków do lokalu wyposażonego w indywidualny wodomierz w całym okresie rozliczeniowym oblicza się wg wzoru:

Kw = (Z + R x SOI) x C

gdzie:

Kw – koszt dostawy wody i odprowadzenia ścieków obliczony dla lokalu w okresie rozliczeniowym (zł),

C – cena wody i odprowadzenia ścieków za 1 m^3 (zł/m^3),

Z – zużycie wody ustalone wg wskazań wodomierza w całym okresie rozliczeniowym,

R – różnica zużycia wody obliczana wg wzoru określonego w pkt. 2 niniejszego paragrafu,

SOI – suma osób zamieszkałych w lokalu w okresie rozliczeniowym.

§ 7

Jeżeli średnia norma zużycia wody i odprowadzenia ścieków obliczona zgodnie z § 5 ust. 6 przekracza granicę 5 m^3/ m-c, rozliczenie wody dla budynku prowadzi się zgodnie z § 6 zakładając, że zużycie wody dla lokali nieopomiarowanych wyraża się wzorem:

Z_i = 5 x M x SOI

gdzie:

5 – norma miesięczna zużycia wody na osobę,

M – ilość miesięcy w okresie rozliczeniowym,

SOI – suma osób w lokalu,

Z_i – zużycie wody dla lokalu nieopomiarowanego traktowana jak odczyt z podlicznika (m^3).

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 8

1. Niniejszy Regulamin stosuje sie w całości do budynku niezależnie od wyposażenia w instalacje wewnętrzne i rodzaju dostaw mediów.
2. W oparciu o niniejszy Regulamin dokonuje się rozliczeń w częściach dotyczących danego budynku (nieruchomości) oraz automatycznie – w przypadku doprowadzenia do budynku (nieruchomości) nowej instalacji, której skutkiem będzie rozpoczęcie rozliczeń będących przedmiotem Regulaminu.

§ 9

1. Regulamin wchodzi w życie z dniem podjęcia i ma zastosowanie dla okresu rozliczeniowego 2026 roku i lat następnych.
2. Zmiany do Regulaminu wymagają formy przewidzianej dla jego wprowadzenia.

DYREKTOR
mgr Paweł Gmerek