

Rozliczanie różnic pomiędzy wskazaniami wodomierza głównego, a sumą wskazań wodomierzy mieszkaniowych

Szanowni Państwo,

W związku z pytaniami dotyczącymi powstawania różnicy zużycia wody pomiędzy wodomierzem głównym, a sumą zużycia z wodomierzy w budynkach wielomieszkaniowych informujemy, co następuje:

Zgodnie z art. 27 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. t.j. poz. 328 ze zm.) - **ilość wody dostarczanej do nieruchomości ustala się na podstawie wskazania wodomierza głównego, a w przypadku jego braku – w oparciu o przeciętne normy zużycia wody określone w rozporządzeniu ministra infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody (Dz. U. Nr 8, poz. 70)**, a zatem miejscem wykonania umowy o dostawę wody jest zawór za wodomierzem głównym w budynku i tylko do tego miejsca przedsiębiorstwo wodociągowe może odpowiadać za dostawę wody w wymaganej ilości, pod odpowiednim ciśnieniem oraz należytej jakości.

Pomiar ilości dostarczonej zimnej wody do budynku zawsze odbywał się za pomocą wodomierza głównego.

Niestety często przy rozliczaniu zużycia wody wykazanego przez wodomierz główny nie jest tożsamy ze zużyciem wody przez odbiorców w budynku po zsumowaniu zużycia w lokalach opomiarowanych, odbiorców z ustalonym zużyciem ryczałtowym (pojedyncze lokale w budynku) oraz tzw. wody gospodarczej.

Przyczynami powszechnie występujących różnic w zużyciu wody pomiędzy sumą zużycia według wskazań wodomierzy indywidualnych i norm ryczałtowych, a zużyciem według wodomierza głównego są w szczególności:

1. Dokładność ich wskazań (błąd pomiaru może spowodować różnicę do 10%) i nie ujawnianie przez liczydło wodomierza małych przecieków z urządzeń domowych, których suma jest na tyle ~~tak~~ duża, że zostanie zarejestrowana przez wodomierz główny.
2. Nieprawidłowa eksploatacja wodomierzy np. dławienie przepływu wody w punktach czerpalnych (kranach) poprzez ich minimalne otwarcie (tzw. kropelkowanie), ingerencja osób zamieszkujących w liczydło wodomierza lokalowego (magnesy, ściskanie liczydła).
3. Niezadowalająca jakość wody, która powoduje odkładanie się w wodomierzu zanieczyszczeń, wapnia, żelaza itp., który w efekcie może wskazywać mniejsze niż rzeczywiste zużycie wody.
4. Występujące w instalacji zjawisko uderzeń hydraulicznych spowodowane chwilowym zapowietrzeniem instalacji, zmianą ciśnienia w instalacji oraz nieszczelność instalacji wodociągowej.

5. Występujący w starszych budynkach nie przygotowanych projektowo do montażu wodomierzy sposób montażu wodomierza "w pionie" mogą powodować zaburzenia przepływu i wskazań wodomierza.
6. Brak wyników z mieszkań, w których nie udostępniono wodomierzy do odczytu i konieczność szacowania zużycia (rozliczanie ryczałtem).
7. Niejednoczesność odczytów wodomierzy mieszkaniowych i wodomierza głównego.
8. Nie rejestrowanie przez wodomierze lokalowe przecieków w instalacjach wewnętrznych spowodowane czynnikami technicznymi lub wypływem wody poniżej progu rozruchowego wodomierza
9. Niezgodnie z warunkami określonymi przez producentów instalowanie wodomierzy.
10. Zaokrąglenie odczytu do pełnych m³ (ma znaczenie przy niewielkim poborze wody).
11. „Przebicie” ciepłej lub zimnej wody przy zastosowaniu baterii mieszalnikowych (należy stosować zawory zwrotne na cyrkulacji ciepłej wody i kontrolować ich sprawność).
12. Uszkodzenie wodomierza lokalowego lub ingerencja w jego pracę.

Mieszkańcy budynków wielolokalowych zawsze, również przed wejściem w życie przedmiotowej ustawy, płacili za wodę dostarczaną do budynku według wskazań wodomierza głównego, a więc ponosili wszystkie koszty związane z różnicami wody o których mowa w rozliczeniu na m² lokalu. Jednak do 2017 roku różnice wynikające z rocznego rozliczenia były ewidencjonowane i rozliczane z Państwem w ramach opłaty eksploatacyjnej. Od września 2017r. opłata eksploatacyjna została zmniejszona o ten składnik. Ostatnie rozliczenie dostarczone Państwu pokazuje rozliczenie wody wg tych samych zasad ale w inny sposób.

Sukcesywne opomiarowanie lokali wykazało i zwróciło powszechną uwagę na występowanie różnicy pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego, a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych. Ustawodawca z tych powodów w 2005 r. znowelizował ustawę o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, wprowadzając ustawy obowiązek rozliczania ww. różnicy. **W myśl art. 26 ust. 2 ustawy- jeżeli odbiorcą usług jest wyłącznie właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego lub budynków wielolokalowych, jest on obowiązany do rozliczenia kosztów tych usług. Suma obciążeń za wodę i ścieki nie może być wyższa od kosztów ponoszonych przez właściciela lub zarządcę na rzecz przedsiębiorstwa wodno-kanalizacyjnego. Zgodnie z art. 26 ust. 3 właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego dokonuje wyboru metody rozliczania różnicy wskazań wodomierza głównego i sumy wskazań wodomierzy zainstalowanych w lokalach.**

Stosownie do zapisów art.6 ust.1 „ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych”, § 12 ust.2 „Regulaminu rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni”, i §16 „Regulaminu rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków oraz ustalania opłat za wodę i ścieki w Otwockiej Spółdzielni Mieszkaniowej” – różnice licznikowe za rok poprzedni rozlicza się w drugim kwartale roku następnego proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali w budynku po odliczeniu kosztów zużycia na cele gospodarcze tj. mycie klatek, dopuszczenie wody do instalacji grzewczej, zużycie wody poza budynkiem. (Informujemy, że lokale bez wodomierzy w mieszkaniach również są dociążane różnicą niebilansującej się wody ale w odmiennej formule rozliczeniowej).

Dla zobrazowania sytuacji w zakresie przedłożonych naszym mieszkańcom rozliczeń różnic po raz pierwszy w formie odrębnego rozliczenia za 2017 rok informujemy, że globalnie w spółdzielni różnice niebilansującej wody wyniosły średnio 6,3%. (dla porównania różnice za 2016 rok – 7,3%, za 2015 rok- 9,0%). Zauważa się, że występujące różnice nie bilansującej się wody za ostatnie trzy lata mają tendencję spadkową, co nie oznacza, że służby techniczne naszej spółdzielni uznają je za zadawalające. Spółdzielnia mając na uwadze dalsze poszukiwanie i eliminowanie występujących różnic w poszczególnych budynkach na bardzo różnym poziomie jest w trakcie przygotowywania strategii dalszej poprawy łącznie z wymianą wodomierzy lokalowych przystosowanych odpowiednio do klasy dokładności wodomierzy głównych.. O tych działaniach Spółdzielnia będzie informować w najbliższym czasie.

Mając na uwadze ograniczenie różnic z tego tytułu liczymy na współpracę mieszkańców i prosimy Państwa o niezwłoczne zgłaszanie zauważonych nieprawidłowości pracy wodomierzy oraz widocznych przecieków z instalacji wodnej a także „przechodzenie” na rozliczanie wg licznika lokalowego.

Zarząd OSM