

W związku z licznymi zapytaniami mieszkańców dotyczącymi rozliczenia zużycia wody, Spółdzielnia Mieszkaniowa informuje, że problem różnic w zużyciu wody pomiędzy wodomierzem głównym a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych to jeden z najważniejszych tematów wszystkich Spółdzielni Mieszkaniowych i Wspólnot. Spółdzielnia Mieszkaniowa „BARBARA” informuje, że zużycie wody w mieszkaniach określa się na podstawie wodomierzy mieszkaniowych zgodnie z odczytem, a w przypadku braku odczytu wg średniej zgodnie z Regulaminem. Dostawca wody zaś nalicza opłaty na podstawie wskazań wodomierzy głównych zamontowanych na przyłączach do sieci. Wynika to z zapisu art. 27 ust.1 Ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz.U.2020.2028).

Powodem różnic we wskazaniach wodomierzy głównych i sumy wskazań wodomierzy mieszkaniowych są m.in.:

- przecieki w instalacjach spowodowane czynnikami technicznymi lub wypływem wody poniżej progu rozruchowego wodomierza (np. poprzez dławienie zaworu spłuczki lub przepuszczania uszczelki). Wodomierze mieszkaniowe nie są w stanie wykryć tak małych przepływów lecz ich sumy mogą być na tyle duże, że spowodują naliczenie wskazań na wodomierzu głównym,
- niejednoczesność odczytów wodomierzy w mieszkaniach,
- stosowanie średnich przy braku odczytu wodomierza w mieszkaniach, co jest zgodne z Regulaminem obowiązującym w Spółdzielni.

Nadmieniamy, że z analizy parametrów wodomierzy wynika, że zawsze występują różnice wskazań pomiędzy wodomierzem głównym a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych. Główną przyczyną powstawania tych różnic są przede wszystkim dopuszczalne przepisami tolerancje wskazań przyrządów pomiarowych. Oczywiście jest, że na poszczególnych budynkach ta różnica jest mniejsza lub większa. Jako Spółdzielnia podejmujemy działania zmierzające do zniwelowania różnic w odczytach pomiędzy wodomierzem głównym a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych w lokalach. Sprawdzamy nadal wodomierze główne pod kątem prawidłowości działania i ich legalizacji, prowadzimy kontrolę stanu instalacji, plomb oraz sprawności samych wodomierzy. Wszelkie prace remontowe bądź inne rzeczy mające wpływ na zużycie wody zostały ujęte w rozliczeniu tak, aby mieszkańcy nie ponosili kosztów zużycia wody przez firmy remontowe. Na przestrzeni najbliższych lat, w każdym lokalu zostaną wymienione wodomierze na radiowe, bez konieczności wejścia do mieszkania by dokonać ich odczytu. Dodatkowo Spółdzielnia w tym roku wynegocjowała z firmą ubezpieczeniową możliwość odszkodowania za straty związane z ubytkami wody.

Jeżeli chodzi o prawne aspekty rozliczania różnic zużycia wody, między licznikami głównymi a wodomierzami mieszkaniowymi to Ustawa wskazuje kto jest zobowiązany do rozliczania powstałych różnic wody. Mówi o tym zapis art. 6 ust. 6 pkt 3 tj.: „właściciel lub zarządca rozlicza zgodnie z art. 26 ust. 3 różnicę wskazań między wodomierzem głównym a sumą wskazań wodomierzy zainstalowanych przy punktach czerpalnych wody”. Natomiast art. 26 ust. 3 mówi o wyborze metody rozliczania różnic: „właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego lub budynków wielolokalowych dokonuje wyboru metody rozliczania kosztów różnicy wskazań, o której mowa w art. 6 ust. 6 pkt 3. Należnościami wynikającymi z przyjętej metody rozliczania obciąża osobę korzystającą z lokalu w tych budynkach”. W związku z postanowieniami polustracyjnymi, Spółdzielnia została zobowiązana przez Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach do rozliczania

różnic zgodnie z Ustawą. Dlatego został utworzony nowy Regulamin, w którym określono zasady rozliczania powstałych różnic i Spółdzielnia stosuje się do jego zapisów. Różnice pomiędzy wodomierzem głównym a sumą zużyć wodomierzy indywidualnych zawsze były rozliczane w naszej Spółdzielni inną metodą rozliczania. Zatem rozliczenie wodomierza zbiorczego na poszczególne punkty w miesiącu kwietniu jest zgodne z Załącznikiem Nr 1 tj. Zasady Rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków §2 pkt 16 oraz pkt 17 do Regulaminu w sprawie zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi obowiązujący w Spółdzielni Mieszkaniowej „Barbara” tj.:

„16) Różnicę pomiędzy wskazaniem licznika głównego a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych oraz zadeklarowanego zużycia (tzw. ryczałtu) przez właścicieli/użytkowników lokali nieopomiarowanych pokrywają właściciele/użytkownicy lokali nieopomiarowanych proporcjonalnie do ilości zamieszkujących osób. Zatem w budynkach, w których nie wszystkie lokale wyposażone zostały w podwodomierze, mieszkańcy lokali opomiarowanych obciążani są za pobór wody i odprowadzanie ścieków wg odczytu podwodomierza. Mieszkańcy lokali nieopomiarowanych (lub posiadających podwodomierze bez legalizacji) obciążani są różnicą pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego i sumą podwodomierzy zainstalowanych w poszczególnych lokalach i pomieszczeniach, proporcjonalnie do ilości osób zamieszkujących w lokalu.

17) W przypadku opomiarowania wszystkich ujęć wody różnicę pomiędzy wskazaniem licznika głównego a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych pokrywają wszyscy właściciele lokali proporcjonalnie do ilości zużytej wody w lokalu.”

Rozliczenie wodomierza zbiorczego na poszczególne punkty dokonywane będzie w okresach półrocznych. Zgodnie z art. 26 pkt 2 jeżeli występują różnice na plus Spółdzielnia jest zobowiązana do ich rozliczenia: „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 lub ścieki nie może być wyższa od ponoszonych przez właściciela lub zarządcę na rzecz przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego.” W miesiącu kwietniu 2021 roku wszystkie budynki zostały rozliczone zgodnie z Regulaminem. Tam gdzie była nadwyżka, wystąpiła kwota do zwrotu bądź kwota do zapłaty tam gdzie była strata. **Nie jest to rozwiązanie stosowane wyłącznie w naszej Spółdzielni, ale przepis powszechnie obowiązujący.**

Reasumując, Zarządca budynku wielolokalowego rozlicza się z przedsiębiorstwem dostarczającym wodę według wskazania wodomierza głównego. Zarządca musi dokonać wyboru metody rozliczania kosztów różnicy wskazań pomiędzy wodomierzem głównym a sumą wskazań wodomierzy zainstalowanych w poszczególnych lokalach. Należnościami wynikającymi z przyjętej metody rozliczania obciąża się mieszkańców zgodnie z przyjętym Regulaminem. Spółdzielnia Mieszkaniowa „BARBARA” ma nadzieję, że powyższe wyjaśnienie kwestii różnic we wskazaniach wodomierzy głównych i sumy wskazań wodomierzy indywidualnych obrazuje ten temat i wyczerpująco go wyjaśnia.

CZŁONEK ZARZĄDU
GŁÓWNY KSIĘGOWY
Spółdzielni Mieszkaniowej
„Barbara”
mgr Izabela Stec

PREZES ZARZĄDU
Spółdzielni Mieszkaniowej
„Barbara”
mgr inż. Adam Płonka