

Problemy w rozliczaniu wody zużywanej przez mieszkańców

Od czasu wprowadzenia do rozliczeń wody indywidualnych wodomierzy mieszkaniowych, systematycznie narasta problem niedoborów jakie muszą pokrywać zarządcy nieruchomości przy rozliczaniu się z dostawcami wody - zakładami wodociągowymi. Problem niedoborów powstaje z faktu rozliczania się zarządcy z mieszkańcami na podstawie indywidualnych liczników mieszkaniowych, których suma wskazań nigdy nie jest równa wskazaniu wodomierza głównego na przyłączy budynku. Powstały ujemny bilans oczywiście muszą pokryć mieszkańcy danego budynku i tu powstaje prawdziwy problem dla zarządcy. Z czego biorą się te różnice? Jak im przeciwdziałać? Jakim kluczem rozliczać mieszkańców? Pod jakim tytułem dopisać opłatę do obciążeń czynszowych? Spróbujemy Państwu przybliżyć ten problem

Podstawowym aktem regulującym rozliczanie zużycia wody jest *ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2006 r. Nr 123, poz. 858, ze zm.)*

Zgodnie z art.27 ust.1 ustawy który brzmi

„Ilość wody dostarczonej do nieruchomości ustala się na podstawie wskazania wodomierza głównego, a w przypadku jego braku - w oparciu o przeciętne normy zużycia wody.”

ilość wody dostarczanej do nieruchomości ustala się na podstawie wskazania wodomierza głównego, w budynku niezależnie od tego czy jest to budynek jednorodzinny czy wielolokalowy.

W myśl art. 26 ust. 2 ustawy który brzmi

„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.”

oraz art.26 ust.3 o treści następującej:

„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.”

Art. 6 ust.3 pkt.3 ma treść następującą

„właściciel lub zarządca rozlicza, zgodnie z art. 26 ust. 3, różnicę wskazań między wodomierzem głównym a sumą wskazań wodomierzy zainstalowanych przy punktach czerpalnych wody;”

Rada Nadzorcza PSM „Kolejarz” uchwaliła *Regulamin rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków w zasobach Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Lublinie (uchwała RN nr 8/2012 z dnia 29-03-2012r.)*. Zgodnie z regulaminem różnica wskazań rozliczana jest proporcjonalnie do zużycia wody w lokalu wg wskazań wodomierzy lokalowych. Przyjęta w naszej Spółdzielni zasada rozliczania tej różnicy funkcjonuje w ponad 90% spółdzielni i wspólnot mieszkaniowych w kraju. Różnica ta przy rozliczaniu z dostawcą wody wg wodomierz blokowego a z mieszkańcami wg wodomierzy lokalowych zawsze będzie występowała.

Wszystkie wodomierze lokalowe montowane przez Spółdzielnię jak również wodomierze blokowe które stanowią własność MPWiK w Lublinie i na podstawie których wystawiane są faktury za zużycie wody są zgodne z wymaganiami określonymi w *Rozporządzeniu Ministra Gospodarki z dnia 23 października 2007r (Dz.U. 209/2007 poz. 1513) w sprawie wymagań którym powinny odpowiadać wodomierze, oraz szczegółowego zakresu sprawdzeń wykonywanych podczas prawnej kontroli metrologicznej tych przyrządów pomiarowych*. Zgodnie z § 6 i § 15 w/w rozporządzenia błędy wodomierzy dopuszczalne błędy wskazań wodomierzy wynoszą:

„§ 6. Błędy graniczne dopuszczalne przy legalizacji ponownej wodomierzy, o których mowa w § 2 pkt 2, wynoszą:

- 1) $\pm 2\%$ - w przedziale górnym zakresu obciążeń ($Q_2 \leq Q \leq Q_4$), dla wodomierzy do wody o temperaturze od $0,1\text{ }^{\circ}\text{C}$ do $30\text{ }^{\circ}\text{C}$;
- 2) $\pm 3\%$ - w przedziale górnym zakresu obciążeń ($Q_2 \leq Q \leq Q_4$), dla wodomierzy do wody o temperaturze od $30\text{ }^{\circ}\text{C}$ do $90\text{ }^{\circ}\text{C}$;
- 3) $\pm 5\%$ - w przedziale dolnym zakresu obciążeń ($Q_1 \leq Q \leq Q_2$), niezależnie od temperatury wody”

„§ 15. Błędy graniczne dopuszczalne wodomierzy w użytkowaniu są równe dwukrotnej wartości błędów granicznych dopuszczalnych.”

Z dokładności wodomierzy wyliczeń teoretycznych, nie uwzględniających wpływu warunków instalacyjnych i innych przyczyn, różnica między wskazaniem wodomierza głównego i sumą wskazań wodomierzy indywidualnych może sięgnąć nawet do 20%. (w Niemczech dopuszczone jest nawet 30% różnicy pomiędzy sumą wodomierzy mieszkaniowych a wodomierzem budynkowym).

Rozbieżności wskazań wodomierzy mogą być spowodowane następującymi głównymi czynnikami:

I. sposób montażu wodomierza głównego i wodomierzy mieszkaniowych

Wodomierz budynkowy na podstawie którego MPWiK wystawia fakturę za zużytą wodę przez dany blok jest zamontowany poziomo (tarczą licznika równoległe do powierzchni ziemi) a wodomierze mieszkaniowe są zamontowane pionowo (inaczej nie dało by się dokonać odczytu). Skutkiem tego jest fakt, że wodomierz blokowy pracuje w wyższej klasie pomiarowej (klasa B) niż wodomierze mieszkaniowe (w klasie A). W naszej Spółdzielni jako wodomierze mieszkaniowe stosujemy wodomierze typu JS-1 o następujących parametrach pomiarowych w klasie A

- Próg rozruchu 10-20 l/h – wodomierz przy tej wielkości przepływu mierzy zużycie ale z błędem większym od normowego tzn. 5% (10%) i to z błędem ujemnym nawet do 100%
- przepływ minimalny 40 l/h – wodomierz zaczyna mierzyć z błędem normowym tzn. 5% (10%)
- przepływ pośredni 100 l/h - wodomierz zaczyna mierzyć z błędem normowym tzn. 2% (4%)
- przepływ nominalny $1\text{ m}^3/\text{h}$ (1000 l/h) – błąd pomiaru zbliżony jest do 0%

Wodomierze blokowe w zależności od wielkości mają następujące parametry

- Próg rozruchu 50-110 l/h – wodomierz przy tej wielkości przepływu mierzy zużycie ale z błędem większym od normowego tzn. 5% (10%) i to z błędem ujemnym
- przepływ minimalny 150-200 l/h – wodomierz zaczyna mierzyć z błędem normowym tzn. 5% (10%)

W przeciętnym bloku z 50 mieszkaniami i ciepłą wodą jest zainstalowanych (przy pełnym opomiarowaniu) 100 wodomierzy. Zakładając, że na 10% wodomierzy występują na odbiornikach przecieki kropelkowe dające przepływ jednostkowy na poziomie rozruchu (20 l/h) to zsumowane w bloku dają na wodomierzu głównym przepływ 200 l/h czyli na poziomie przepływu nominalnego a nawet powyżej. Np. nieznaczny przeciek wody w misce ustępowej o szerokości 0,5 cm powoduje zużycie 300 l wody na dobę co w skali miesiąca daje wielkość 9 m^3 . Skutkiem tego jest minimalne lub wcale naliczenie zużycia na wodomierzach mieszkaniowych a pełne naliczenie na wodomierzu blokowym

II. Niepełne opomiarowanie mieszkań i stosowanie rozliczeń ryczałtowych od osoby oraz rozliczanie według ryczałtu przy braku odczytu wodomierza w mieszkaniu

Licząc osób zamieszkałych w danym mieszkaniu Spółdzielnia ustala na podstawie oświadczeń składanych przez właściciela. Niestety dość częstym przypadkiem, szczególnie przy wynajmowaniu mieszkań na stancję jest brak wodomierza i zaniżanie ilości osób zamieszkałych.

III. niejednoczesność odczytów wodomierzy mieszkaniowych i wodomierza głównego,
Wodomierze mieszkaniowe odczytywane są dwa razy do roku przez pracowników Spółdzielni ale trwa to przeciętnie 3-5 dni. Przy legalizacji (wymianie) wodomierzy Spółdzielnia montuje wodomierze z odczytem radiowym. Wodomierze blokowe odczytywane są przez MPWiK co miesiąc.

IV. zaokrąglenie odczytu do pełnych m³ (ma znaczenie przy niewielkim poborze wody),

V. „przebiecie” ciepłej lub zimnej wody przy zastosowaniu baterii mieszalnikowych

Przy wodomierzach do pomiaru ciepłej wody stosowane są zawory zwrotne.

VI. uszkodzenie wodomierza mieszkaniowego lub ingerencja w jego pracę,

Aktualnie montowane w Spółdzielni wodomierze są zabezpieczone przed ścisaniem i zastosowaniem magnezu (dodatkowo wyposażone są w wskaźnik działania pola magnetycznego) ale pomysłowość niektórych mieszkańców w celu zapłacenia mniejszego rachunku jest ogromna a nie wszystkie przypadki da się wyłapać na bieżąco.

W PSM „Kolejarz” zgodnie z regulaminem rozliczania wody różnicę wskazań rozliczamy proporcjonalnie do wskazań wodomierzy mieszkaniowych - w rozliczeniu wody występuje współczynnik rozbieżności jednakowy dla wszystkich mieszkań w danym budynku.