

## **INFORMACJA DOTYCZĄCA RÓŻNIC W BILANSIE WODY**

W związku z licznymi zapytaniami mieszkańców dotyczącymi różnic w bilansie wody Zarząd BSM „ZGODA” przedstawia kompleksową informację dotyczącą przyczyn powstawania oraz zasad ich rozliczania.

Zarząd Białskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „ZGODA” jako zarządca (administrator) budynków ma obowiązek rozliczenia kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokali. Zgodnie z art. 4 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych oraz § 78 Statutu Spółdzielni, **użytkownicy mieszkań zobowiązani są uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, przez uiszczanie opłat.**

Zasada pokrywania w/w kosztów całkowitych dotyczy również kosztów dostawy mediów do budynku (woda i ścieki, energia cieplna, gaz przewodowy). Natomiast zgodnie z art. 26 ust. 2 ustawy z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków **„jeżeli odbiorcą usług (dostawa wody i odprowadzenie ścieków) jest wyłącznie właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego (w tym wypadku: Spółdzielnia, która ma zawartą umowę z dostawcą wody i obciążana jest fakturami z tego tytułu) jest on obowiązany do rozliczenia kosztów tych usług”**. Zgodnie z art. 27 ust. 1 ww. ustawy, faktury przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego wystawiane są na podstawie wskazań wodomierza głównego zainstalowanego w budynku. Ponadto art. 26 ust. 3 ustawy stanowi, iż: **„Właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego lub budynków wielolokalowych dokonuje wyboru metody rozliczania kosztów różnicy wskazań”,... Należnościami wynikającymi z przyjętej metody rozliczania obciąża osobę korzystającą z lokalu w tych budynkach.**

Dodatkowo należy wyjaśnić, że wodomierze mieszkaniowe nie służą rozliczeniu całkowitych kosztów zakupu wody do budynku, bowiem użytkownicy poszczególnych mieszkań nie mają zawartych umów bezpośrednio z dostawcą wody /vide domy prywatne/. Umowa z dostawcą wody do budynku obliguje Spółdzielnię jako zarządcę nieruchomości do rozliczenia się z przedsiębiorstwem wodociągowo-kanalizacyjnym na podstawie wodomierza głównego w budynku. Wodomierze mieszkaniowe mają za zadanie określenie zużycia wody w danym lokalu mieszkalnym, oraz służą jako **podzielniki kosztów do rozliczeń powstałej różnicy w bilansie wody w budynku.**

W świetle powyższych przepisów, jeżeli suma wskazań wodomierzy mieszkaniowych (obciążenie za wodę i ścieki) ze wszystkich lokali w budynku nie pokrywa się ze stanem wodomierza zbiorczego w budynku (koszty zakupu wody do budynku według faktur dostawcy wody), powstała różnica rozliczana jest na wszystkich użytkowników lokali w budynku.

W związku z tym, że zużycie wody w mieszkaniach (tzw. koszt podstawowy) jest rozliczane przez Spółdzielnię według wskazań wodomierzy mieszkaniowych, również powstała różnica (tzw. koszt uzupełniający) też jest rozliczana we-

dług takiej samej zasady, czyli proporcjonalnie do wielkości kosztu podstawowego, a więc proporcjonalnie do zużycia wody w mieszkaniach. Powyższy system rozliczeń jest najczęściej stosowany w praktyce zarządców (administratorów) budynków mieszkalnych wielolokalowych zarówno w kraju jak i w mieście Biała Podlaska i uważany za najbardziej obiektywny.

Wyjaśniamy, że przeprowadzone przez nas symulacje rozliczeń kosztów różnicy w bilansie wody w innych wariantach, w tym też np. „po równo do lokalu”, nie są miarodajne. Dla przykładu: właściciel mieszkania, który nie korzysta z lokalu, lub korzysta rzadko, a zużycie wody jest zerowe lub minimalne, musiałby również pokrywać koszty powstałej różnicy. Natomiast gdyby przyjąć rozliczenie w stosunku do osób zamieszkałych w lokalach to rodzina wieloosobowa, która gospodaruje wodą oszczędnie ze względu na jej sytuację materialną, zapłaciłaby zdecydowanie więcej niż przy rozliczaniu różnic proporcjonalnie do zużycia według wskazań wodomierzy indywidualnych.

Zgodnie z art. 4 ust. 6<sup>3</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych pobierane opłaty (np. za wodę i ścieki) przeznacza się wyłącznie na określone cele (pokrycie kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków). A więc nie można pokrywać kosztów różnicy wskazań zużycia wody i ścieków opłatami eksploatacyjnymi pobieranymi na inne cele np. fundusz na remonty.

Analizując powstające różnice między ilością (wartością) zakupionej do budynku wody, a sumą wskazań wodomierzy w lokalach budynku, informujemy, że jej wielkość zależy od wielu czynników, w większości niezależnych od Spółdzielni.

Od Spółdzielni zależy dobór właściwych wodomierzy w lokalach oraz prawidłowy ich montaż.

Istotny wpływ na poziom różnic ma właściwy dobór wodomierzy głównych na budynkach, a na nieprawidłową ich pracę ma między innymi wpływ jakość dostarczanej wody przez dostawcę.

Spółdzielnia konsultując z dostawcą wody właściwy dobór wodomierzy budynkowych prowadzi bieżący monitoring przyłączy wodociągowych. **Jednakże, wodomierz główny jest własnością dostawcy wody i Spółdzielnia może jedynie reklamować pracę wodomierzy.**

Jedną z najważniejszych przyczyn braku bilansowania się wody są prawnie dopuszczalne błędy wskazań wodomierzy – określone przez normę PN-EN 14154-1:2005. Inną z przyczyn powstawania różnic są przecieki urządzeń sanitarnych, a w szczególności spłuczek misek ustępowych. Niewielkie przecieki nie są liczone przez wodomierze mieszkaniowe, natomiast suma przecieków z kilku mieszkań zostanie zliczona przez wodomierz główny (przyczyną jest tzw. próg rozruchu wodomierza).

Jednocześnie pragniemy poinformować, iż prowadzone przez służby Spółdzielni szerokie działania w sprawie zmniejszenia różnic powstających pomiędzy wskazaniem wodomierzy głównych, a sumą wskazań wodomierzy mieszkaniowych obejmują między innymi:

- likwidację wszystkich punktów poboru wody bez pomiaru (pralnie, punkty czerpalne do podlewania zieleni itp.);
- od 2003 r. prowadzona jest kompleksowa wymiana wodomierzy mieszkaniowych. Na dzień dzisiejszy wymieniono już wszystkie wodomierze;
- w trakcie wymiany wodomierzy zlikwidowane zostały złącza elastyczne, wykonano połączenia na sztywno w zgodzie z wymogami normowymi oraz zakładane są plomby zatrzaskowe, co uniemożliwia mechaniczne blokowanie wodomierzy przez mieszkańców;
- od 2004 r. prowadzony jest komputerowy monitoring przyłączy wodociągowych do budynków, przy pomocy którego dokonuje się poprawnego doboru wodomierza głównego (informacje na ten temat zostają przekazywane BWiK);
- w budynkach o największych różnicach w zużyciu wody, prowadzona jest kontrola instalacji i urządzeń w mieszkaniach czy nie ma możliwości poboru wody poza wodomierzem, jak również czy nie występują przecieki;
- na wodomierzach w mieszkaniach o najmniejszym zużyciu wody zostały naklejone paski antymagnetyczne, pozwalające stwierdzić czy były przykładane magnesy w celu zablokowania wodomierzy;
- systematyczny nadzór nad wynikami bilansu wody (na podstawie analiz jak również wyników monitoringu przyłączy wodociągowego), zgłaszanie do zweryfikowania przez BWiK zdolności metrologicznych wodomierzy rozliczeniowych, które budzą wątpliwości;
- wprowadzanie sukcesywnie systemu zdalnego odczytu wodomierzy drogą radiową, w celu wyeliminowania błędów powstałych wskutek braku kompletu odczytów lub pomyłek. System jest również wyposażony w alarmy na obecność pola magnetycznego, ingerencji w nadajnik radiowy lub prób cofania licznika wodomierza. Na dzień dzisiejszy w ten system jest wyposażane osiedle Centrum, Piastowskie, Kopernika, 1000-lecia PP i Jagiellońskie, Młodych – część północna. W bieżącym roku planujemy dokończenie montażu ww. systemu na osiedlu Młodych.

W kwietniu 2008 roku wystosowaliśmy pismo do Głównego Urzędu Miar (GUM), w którym na podstawie dotychczasowych doświadczeń, badań i monitoringów zwróciliśmy uwagę, że wodomierz nie zachowuje swoich zdolności metrologicznych przez pełny okres legalizacji 5 lat oraz zapytaliśmy czy istnieją możliwości sprawdzenia wodomierza w miejscu jego zabudowania, na podstawie których można by żądać wcześniejszej jego wymiany przez dostawcę wody.

W odpowiedzi GUM wyjaśnił, że w trakcie eksploatacji wodomierzy zawsze będzie występować różnica pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego oraz sumą wskazań wodomierzy mieszkaniowych. Wynika to z technicznych właściwości wodomierzy, w szczególności z charakterystyki błędów, oraz z faktu, że wodomierz główny musi być przystosowany do pomiarów objętości przy przepływach strumienia kilkakrotnie oraz kilkudziesięciokrotnie większych niż wodomierze mieszkaniowe.

Natomiast dokładne określenie różnicy wskazań jest praktycznie niemożliwe.

W dalszej części GUM wyjaśnił iż w przypadku podejrzenia, że wodomierz przestał spełniać wymagania metrologiczne, nie jest możliwe stwierdzenie tego faktu w miejscu zabudowy. Niezbędne jest wymontowanie takiego wodomierza i wykonanie ekspertyzy na wyspecjalizowanym stanowisku pomiarowym.

Ponadto, w sprawie naszego postulatu skrócenia okresu legalizacji dla wodomierzy głównych, GUM odpowiedział, że nie przewiduje się zróżnicowania okresu ważności legalizacji dla wodomierzy głównych i wodomierzy mieszkaniowych.

Reasumując, jedynym rozwiązaniem całkowitego zlikwidowania różnic w bilansie wody jest wprowadzenie jednokrotnego pomiaru zużycia wody, indywidualnie dla każdego użytkownika oraz pobieranie opłat przez dostawcę wody tylko na podstawie wskazań wodomierzy indywidualnych. W świetle obowiązującego prawa, nawet w przypadku zawarcia indywidualnych umów pomiędzy użytkownikami lokali mieszkalnych a dostawcą wody, który zobowiązałby się do pobierania opłat bezpośrednio od mieszkańców - zarządca budynku w dalszym ciągu musiałby rozliczyć koszty różnicy dostawy wody w obrębie całego budynku. Sytuacja uległaby tylko pogorszeniu, gdyż koszty różnicy w bilansie wody w dalszym ciągu musiałyby być pokrywane przez użytkowników lokali, a ponadto musieliby oni wносить dodatkową opłatę abonamentową dla dostawcy wody.

Informujemy, że w dn. 2.06.2011 r. Spółdzielnia wystąpiła do Ministerstwa Infrastruktury z prośbą o wydanie opinii w sprawie możliwości zawarcia w umowie o zapotrzebowaniu w wodę i odprowadzenie ścieków między przedsiębiorstwem wodociągowym a spółdzielnią mieszkaniową, warunków zezwalających na fakturowanie zużycia wody w budynku na podstawie jednokrotnego pomiaru w oparciu o wskazania wodomierzy mieszkaniowych wyposażonych w zdalny odczyt drogą radiową.

W odpowiedzi z dn. 30 czerwca 2011 r. otrzymaliśmy informację, że *miejsce wykonywania umowy o dostawę wody jest zawór za wodomierzem głównym w budynku i tylko do tego miejsca przedsiębiorstwo wodociągowe może odpowiadać za dostawę wody... Wskazania wodomierza głównego powinny zostać rozliczone na wszystkie lokale.*

*Przy rozliczeniu zużycia wody wykazanego przez wodomierz główny na odbiorców posiadających opomiarowanie zużycia w lokalach, okazuje się zawsze, że wskazania wodomierza głównego są wyższe niż suma wskazań wodomierzy indywidualnych.*” oraz że: „*stosowanie odczytu radiowego wodomierzy nie gwarantuje całkowitej eliminacji ww. różnicy*”.

W obecnej sytuacji pozostają nam tylko systematyczne i intensywne działania Zarządu oraz służb eksploatacyjnych Spółdzielni w celu minimalizowania występujących różnic pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego a sumą wskazań wodomierzy mieszkaniowych, których (przy dwukrotnym pomiarze wody) wyeliminować się nie da. W tym celu również ściśle współpracujemy z Bialskimi Wodociągami i Kanalizacją.

**Intencją Zarządu, jak też pracowników Spółdzielni, nie jest narażanie kogokolwiek na dodatkowe koszty, ale rzetelne i zgodne z obowiązującymi przepisami prawa rozliczenie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości.**

W świetle powyższych szczegółowych wyjaśnień informujemy, że rozliczenie kosztów zakupu wody do budynków jest dokonywane przez Spółdzielnię prawidłowo i zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami.

Biała Podlaska 29.04.2014r.

Zarząd BSM „ZGODA”