

Wyjaśnienia w sprawie odczytu i rozliczenia wody

Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków przewiduje iż mieszkańcy budynków wielorodzinnych w odróżnieniu od właścicieli domów jednorodzinnych zobowiązani są do ponoszenia wyższych kosztów dostawy wody wynikających z różnicy wskazań między wodomierzem głównym a sumą wskazań wodomierzy zainstalowanych w mieszkaniach (Art. 6 ust. 6 pkt 3 i 4). Ten ustawowy zapis stawia dwie grupy odbiorców wody w nierównej sytuacji. Należy wskazać iż suma odczytów wszystkich wodomierzy domowych i wskazanie wodomierza głównego zainstalowanego na przyłączy do budynku mają prawo się różnić. W myśl obowiązujących przepisów niższe wskazania wodomierzy domowych do 10 % mieszczą się w granicach normy. Również liczne badania pokazują, że suma wskazań wodomierzy domowych zawsze będzie mniejsza od wskazania licznika głównego w budynku o wielkość do 10 %. Zgodnie z art. 26 ust. 3 cytowanej na wstępie ustawy każdy zarządca budynku wielolokalowego ma obowiązek dokonania wyboru metody finansowania przez mieszkańców większych wskazań licznika głównego. Żaden przepis powszechnie obowiązującego prawa - nie rozstrzyga sposobu rozliczania różnicy pomiędzy wskazaniami wodomierza głównego a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych. Najczęściej spotykane metody finansowania tej różnicy to rozliczenie proporcjonalne do zużycia wody. Zgodnie z ustawą wybór metody należy do właściciela lub zarządcy budynku wielolokalowego, zatem w przypadku spółdzielni mieszkaniowej - do uprawnionego statutowo organu samorządowego czyli Rady Nadzorczej. Obecnie w naszej Spółdzielni obowiązuje metoda rozliczenia różnicy wskazań wodomierzy proporcjonalna do zużycia wody.

W praktyce na wyższe wskazania wodomierza głównego od sumy odczytów wodomierzy mieszkaniowych ma wpływ:

- różnica w klasach dokładności wodomierza głównego i wodomierzy mieszkaniowych . Wodomierze mieszkaniowe klasy A, (często z braku miejsca montowane w pozycji pionowej) wskazują zawsze mniej od zamontowanego przez Wodociągi Białostockie bardzo czułego wodomierza głównego klasy C, pracującego poziomo.
- bezwładność rozruchowa wodomierza: skrzydełka wodomierza mieszkaniowego kilkanaście razy na dobę ruszają z pewnym opóźnieniem a woda która w tym czasie wypływa zawsze jest zliczana przez wysokiej klasy wodomierz główny. Wodomierze domowe mają dość wysokie progi rozruchu i niewielką dynamikę pomiaru. W wielu przypadkach deklarowane przez producentów wyjątkowo niskie progi rozruchowe drastycznie wzrastają już po niedługim okresie pracy. Występuje zjawisko braku reakcji części ruchomych licznika domowego przy małych przepływach, a więc i brakiem naliczania zużycia przy małych przepływach. Skoro liczniki indywidualne mogą „nie doliczać”, suma ich wskazań nie może zbilansować się z bardzo czułym licznikiem głównym.
- dodatkowy wypływ wody poniżej progu rozruchowego wodomierzy mieszkaniowych powodują niesprawne zawory spłuczki czy uszczelki przy nocnym wzroście ciśnienia w instalacji (próg rozruchu wodomierza jest to próg poniżej którego wodomierz albo nie pracuje, albo jego wskazania obarczone są błędem pomiaru bliskim 100%)

W najmniejszym stopniu na różnicę wpływa tzw. woda administracyjna - do 0,3% ogólnego zużycia w budynku (mycie klatek schodowych, zieleń). W naszej Spółdzielni pobór wody administracyjnej odbywa się za pomocą liczników.

Przedstawione fakty prowadzą do stwierdzenia, że w budynkach wielorodzinnych wskazania wodomierza głównego na podstawie którego następuje zakup wody nigdy nie mogą być równe sumie wskazań wodomierzy indywidualnych. Wykonywanie w takiej sytuacji prawnej obowiązków rozliczania wody wywołuje wiele nieporozumień. Naszym zdaniem ten dotkliwy dla nas problem mogą rozwiązać jedynie zmiany w ustawie, zobowiązujące przedsiębiorstwa wodociągowe do

uwzględniania w rozliczeniach wody w budynkach wielorodzinnych wodomierzy domowych z pominięciem licznika wspólnego. (*ustawowa likwidacja pomiarów dwustopniowych*)

Realizując ustawowy obowiązek rozliczenia wody Spółdzielnia „Wieloblokowa” nie korzysta z wodomierzy elektronicznych przystosowanych do taniego, zdalnego i jednoczesnego odczytu wszystkich wodomierzy w budynku . Próba zamontowania takich urządzeń w roku 2012 spotkała się z protestem ze strony „działaczy” doprowadzając do odwołania Zarządu. Obecnie odczyty wodomierzy nadal są wykonywane poprzez wejście do mieszkań. Spółdzielnia nie zarabia na wodzie a jedynie rozlicza koszty jej dostawy wynikające z licznika głównego na poszczególne mieszkania. Licznik domowy pełni więc rolę podzielnika kosztów, gdyż jak wcześniej wykazano jego jednostka nie jest równa jednostce licznika głównego. Aby rozliczenie wody (między lokalami) było jak najbardziej dokładne potrzebne jest odczytanie wszystkich liczników domowych w tym samym czasie. Zarząd zrezygnował z rozliczeń wody półrocznych jako mało dokładnych gdyż w okresie wakacyjnym brak jest możliwości odczytu wielu mieszkań, jak również, co oczywiste, wydłużenie okresu między odczytami zwiększyła dokładność rozliczeń. Dodatkowo był to kosztowny proces który zatrudniał wszystkich konserwatorów w okresie nasilenia prac osiedlowych na wiele dni roboczych. Należy zauważyć iż Wodociągi Białostockie nie odczytują liczników w dniu zmiany ceny wody, dokonując rozliczenia proporcjonalnego. Spółdzielnia również zrezygnowała z wykonywania na tę okoliczność dodatkowych odczytów i rozliczeń. Z wyliczeń wynika, iż dodatkowe koszty odczytu i rozliczenia wodomierzy w ciągu roku, znacznie przekraczają skrajną różnicę nierównomiernego poboru wody po cenie niższej i wyższej. Również różnice wynikające z „ręcznych” odczytów w różne dni tygodnia oraz niedokładności wskazań wodomierzy (do 10%) są wielokrotnie większe od zakresu podwyżki. W przypadku wątpliwości związanych z rozliczeniem wody, o rozliczenie można występować indywidualnie. Spółdzielnia nasza uwzględnia również stany liczników w sytuacji sprzedaży mieszkania, wyjazdu czy zmiany ilości osób zamieszkałych.

Wyjątkowo, ze względu na stan epidemii, prosimy mieszkańców o podanie odczytu wodomierzy mieszkaniowych w terminach zgodnie z ogłoszeniami, które będą zamieszczane na klatkach schodowych. (koniec czerwca - osiedle „Nowe Miasto” i „Kraszewskiego”)

Leszek Wincenty Lachowski
Prezes Zarządu