Informacja o podstawach prawnych i sposobie rozliczania niezbilansowanej wody przez zarządcę

2016-01-22 10:54:01 | Ośka Malwina | 32737

Nowy regulamin rozliczania wody

W związku z faktem, iż w Jaworze mieszkańcy budynków wielolokalowych mają zawarte umowy indywidualne na dostawę wody i odprowadzenie ścieków z Gminą Jawor, zarządcy i administratorowi pozostaje tylko ustalenie sposobu rozliczania powstałej różnicy między wodomierzem głównym a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych oraz deklarowanych ryczałtów. Owe różnice fakturowane są na zarządcę i zgodnie z art.26 ustawy cytowanej niżej, Zarząd Lokalami Komunalnymi w Jaworze jako zarządca i administrator jest zobowiązany rozliczyć te koszty. Poniżej przedstawiamy podstawy prawne takiego działania, przyczyny występowania różnic oraz przyjęty sposób rozliczania w Regulaminie.

Podstawy prawne:

1. Ustawa o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków.

Art. 26. Rozliczenia wody są prowadzone przez przedsiębiorstwa wodociągowo – kanalizacyjne z odbiorcami tych usług (umowa). Jeżeli odbiorca usług jest wyłącznie zarządcą budynków wielolokalowych (faktury za niezbilansowana wodę i ścieki wystawiane na zarządcę) , jest on zobowiązany do rozliczenia kosztów tych usług. Suma obciążeń za wodę i ścieki nie może być wyższa od ponoszonych przez zarządcę na rzecz przedsiębiorstwa wodociągowo – kanalizacyjnego.

Zarządca budynku wielolokalowego dokonuje wyboru metody rozliczania kosztów różnicy wskazań między wodomierzem głównym a sumą wskazań wodomierzy zainstalowanych przy punktach czerpalnych wody. Należnościami wynikającymi z przyjętej metody rozliczania obciąża osobę korzystającą z lokalu w tych budynkach.

2. Rozporządzenie dotyczące różnic wody występującej w budynku wielolokalowym.

Rozporządzenie Ministra Gospodarki z 2007r. w sprawie wymagań, którym powinny odpowiadać wodomierze oraz szczegółowego zakresu sprawdzeń wykonywanych podczas kontroli metrologicznej tych przyrządów oraz dyrektywy parlamentu europejskiego. W myśl obowiązujących przepisów błędy graniczne dopuszczalne wodomierzy w użytkowaniu są równe dwukrotnej wartości błędów granicznych dopuszczalnych, co w praktyce przekłada się na błędy w granicach (plus, minus) 10%. Odchylenia wskazań wodomierzy do 10% są zatem uznawane za zjawisko zupełnie normalne i mieszczące się w normie.

3. Prawo o miarach.

W załączniku nr 6 do ustawy prawo o miarach ustawodawca określa okres legalizacji wodomierzy na 5 lat. Po tym czasie wodomierz przestaje być urządzeniem pomiarowym , czyli ze nie można na podstawie jego wskazań określać ilości zużytej wody, do czasu jego ponownej legalizacji lub montażu nowego urządzenia. Lokal, w którym funkcjonuje niezalegalizowany wodomierz należy traktować jako nieopomiarowany i jego właściciela rozliczać na takich samych zasadach, jak tych, w których wodomierzy nie zamontowano.

4. Normy zużycia wody.

Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 2002r. określa przeciętne normy zużycia wody, stanowiące podstawę ustalania ilości pobranej wody w razie braku wodomierza głównego. I tak wartości te wynoszą:

Tabela 1. Przeciętne normy zużycia wody na jednego mieszkańca w gospodarstwach domowych

Lp.	Wyposażenie mieszkania w instalacje	Przeciętne normy zużycia wody	
		dm³/ mieszkańca x dobę	m³/ mieszkańca x miesiąc
1	2	3	4
1	Wodociąg bez ubikacji i łazienki (brak kanalizacji), pobór wody ze zdroju podwórzowego lub ulicznego	30	**0,9**
2	Wodociąg, ubikacja bez łazienki	50 -60*	**1,5-1,8***
3	Wodociąg, zlew kuchenny, wc, brak łazienki i ciepłej wody	70-90*	**2,10-2,70***
4	Wodociąg, ubikacja, łazienka, lokalne źródło ciepłej wody (piecyk węglowy, gazowy - gaz z butli, elektryczny, bojler)	80 -100*	**2,4-3,0***
5	Wodociąg, ubikacja, łazienka, dostawa ciepłej wody do mieszkania (z elektrociepłowni, kotłowni osiedlowej lub blokowej)	140-160*	**4,2-5,4***

*Wartości niższe odnoszą się do budynków podłączonych do zbiorników bezodpływowych na terenach nieskanalizowanych, a wartości wyższe odnoszą się do budynków podłączonych do sieci kanalizacyjnych.

Zarządca sugeruje, aby w tych przypadkach, gdzie deklarowana w umowie norma wody jest niższa na osobę w określonych warunkach instalacyjnych, zmienić normę na wskazaną w powyższej tabeli lub zainstalować wodomierz. Wówczas ilość niezbilansowanej wody z pewnością będzie mniejsza.

5. Regulamin obowiązujący we wspólnocie.

Przyjęty Regulamin we wspólnotach i budynkach komunalnych zarządzanych przez ZLK określa sposób rozliczania wody niezbilansowanej:

Rozliczanie całości kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków dla Wspólnoty Mieszkaniowej i dla budynku komunalnego dokonuje się pomiędzy właścicielem/użytkownikami lokali opomiarowanych i nieopomiarowanych a powstałe różnice pokrywane są przez właścicieli/użytkowników lokali w następujący sposób:

1. 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 wodomierz głównego i sumą podwodomierzy zainstalowanych w poszczególnych lokalach i pomieszczeniach, proporcjonalnie do ilości osób zamieszkujących w lokalu.
2. 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.

Przyczyny występowania różnic wskazań wodomierzy w budynkach wielorodzinnych

Wg opracowania dr inż. Wojciecha Koral – pracownika naukowego Instytutu Wody i Ścieków Politechniki Śląskiej w Gliwicach pt. „Bilans wody w budynkach wielorodzinnych – przyczyny oraz sposoby ich redukcji" występują m.in. następujące przyczyny rozbieżności wskazań wodomierza głównego i sumy wskazań wodomierzy mieszkaniowych:

1. przecieki w instalacjach spowodowane czynnikami technicznymi lub wypływem wody poniżej progu rozruchowego wodomierza (np. poprzez dławienie zaworu spłuczki lub przepuszczanie uszczelek 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%
2. niejednoczesność odczytów wodomierzy
3. stosowanie ryczałtu przy braku odczytu wodomierza w mieszkaniu
4. zaokrąglenie odczytu do pełnych m3 (ma znaczenie przy niewielkim poborze wody)
5. montaż wodomierza mieszkaniowego (montaż pionowy zamiast poziomego powoduje obniżenie dokładności wskazań)
6. stosowanie wodomierzy niskiej klasy pomiarowej (zastosowanie wodomierzy klasy B, lecz zamontowane pionowo spadają do klasy A- najniższej- ,
7. użycie spłuczek ciśnieniowych (powoduje „zrywanie" sprzęgła magnetycznego wodomierza, pomiar zostaje zafałszowany nawet o 50%
8. uszkodzenie lub ingerencja w wodomierz (obecnie istnieją już przyrządy do wykrywania oddziaływania magnesem na wodomierz)
9. zapowietrzenie instalacji – uderzenie hydrauliczne możliwe po każdorazowej awarii na sieci zewnętrznej, szczególnie gdy wodomierz zainstalowany jest w najwyższym, punkcie instalacji
10. „przebicie" ciepłej lub zimnej wody przy zastosowaniu baterii mieszalnikowych (należy zastosować zawory zwrotne na cyrkulacji cieplej wody)
11. zanik ciśnienia dyspozycyjnego spowodowany zdławieniem zaworu przed wodomierzem, zarośniętą, zamuloną instalacją wewnętrzną w budynku, szczególnie w mieszkaniach (na „kolankach" o małych przekrojach), zarośnięta wężownica w piecykach gazowych, zabrudzone sitka wylewek w bateriach punktów czerpalnych wody.

Stwierdzić należy, że suma wskazań wszystkich wodomierzy i wskazanie wodomierza głównego zainstalowanego na przyłączu do budynku mają prawo różnić się, ponieważ każdy z wodomierzy obarczony jest indywidualnym błędem wskazań, mieszczącym się w granicach błędów dopuszczalnych.

Praktycznie nie jest możliwe ustalenie jakim błędem wskazania wodomierza obarczona jest rzeczywista objętość dostarczonej wody (nawet jeśli określona jest krzywa błędów wskazań konkretnego wodomierza), ponieważ nie jest możliwe ustalenie wartości strumieni objętości wody przepływowej przez każdy wodomierz w warunkach użytkowania.

Z wyliczeń teoretycznych, nie uwzględniających wpływu warunków instalacyjnych, różnica między wskazaniem wodomierza głównego i suma wskazań wodomierzy indywidualnych może sięgnąć 10%. Wpływ warunków instalacyjnych może tę różnicę zwiększyć.

Wynikające stąd wnioski prowadzą do stwierdzenia, że **tylko przypadkiem wskazania wodomierza głównego mogą być równe sumie wskazań wodomierzy indywidualnych. Podkreślić jednak trzeba , że wspólnota mieszkaniowa zawsze rozliczać się musi wg wskazań wodomierza głównego.**

Ogólne zasady rozliczeń wody niezbilansowanej w budynkach wielolokalowych.

Rozliczanie kosztów zużytej wody oparte jest o zawartą umowę i obowiązującą taryfę zatwierdzoną uchwałą rady gminy/miasta. Podstawą do wystawienia faktury są wskazania licznika głównego lub określona kwota ryczałtu w m^3 na osobę. Sprawa komplikuje się w przypadku budynków wielolokalowych (wielorodzinnych), gdzie konieczny jest podział kosztów wynikających z faktury na poszczególne lokale (mieszkania).

Zwykle przeprowadza się podział w oparciu o wskazania wodomierzy indywidualnych. lub przyjęty ryczałt (w m^3 na osobę/lokal). Wraz z wzrostem ilości wodomierzy indywidualnych przypadających na jeden licznik główny mogą pojawić różnice pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych. W przypadku wystąpienia różnicy (zarówno na "+" jak i na "-") konieczne jest rozliczenie tych kosztów.

Poniżej przedstawione zostało **przykładowe rozliczenie wody** w budynku wielorodzinnym złożonym z **sześciu lokali mieszkalnych** o łącznej **powierzchni 330 m^2,** zamieszkiwanych przez **22** mieszkańców. Okres rozliczenia to 6 miesięcy. Suma wskazań wodomierzy indywidualnych to**: 405 m^3**, natomiast suma wskazań wodomierza głównego to **450 m^3.** Różnica niezbilansowanej wody wynosi **45 m^3** (10 %).

Tabela 2. Przykład rozliczenia straty na wodzie w budynku wielorodzinnym

Informacja o mieszkaniu	**A (proporcjonalnie do zużycia wody)**	**B (wg ilości osób)**	**C (wg ilości lokali)**	**D (wg metrażu mieszkania lub % udziału w nieruchomości wspólnej)**
1. M4 (60 m^2), 4 osoby, zużycie 100 m^3,	(24,7%) 11,1 m^3	4 x 2,05 m^3 = 8,2m^3	7,5 m^3	(18,2 %) 8,2 m^3
2. M3 (45 m^2), 3 osoby, zużycie 75 m^3,	(18,5%) 8,3m^3	3 x 2,05 m^3= 6,15m^3	7,5 m^3	(13,7 %) 6,2 m^3
3. M4 (60 m^2), 4 osoby, zużycie125 m^3,	(30,9%) 13,9 m^3	4 x 2,05 m^3= 8,2m^3	7,5 m^3	(18,2 %) 8,2 m^3
4. M4 (60 m^2), 7 osób, zużycie 50 m^3,	(12,3%) 5,5 m^3	7 x2,05 m^3= 14,4m^3	7,5 m^3	(18,2 %) 8,2 m^3
5. M3 (45 m^2), 3 osoby, zużycie 25 m^3,	(6,2%) 2,8 m^3	3 x2,05 m^3= 6,15m^3	7,5 m^3	(13,7 %) 6,2 m^3
6. M4 (60 m^2), 1 osoba zużycie 30 m^3,	(7,4%) 3,4 m^3	1 x2,05 m^3= 2,05m^3	7,5 m^3	(18,2 %) 8,2 m^3
Suma:	**(100 %) 45 m^3**	**22x2,05 m^3= 45m^3**	**45m^3:6lok= 7,5m^3**	**(100 %) 45 m^3**

W budynku wielolokalowym można przyjąć następujące sposoby rozliczenia:

- **wg zużycia wody (A)** - straty są pokrywane (nadwyżka rozdzielana) proporcjonalnie do ilości zużytej wody, najlepszy sposób premiujący osoby racjonalnie korzystające z wody i chroniący interesy osób nie zamieszkujących trwale w nieruchomości; w przypadku wystąpienia nadwyżki osoby, które relatywnie dużo zużyły wody i poniosły z tego tytułu wysokie koszty otrzymują największe zwroty; w powyższym przykładzie rodzina z mieszkania nr 5, która zużywa najmniejszą ilość wody (zużycie 25 m^3 to 6,2 % zużycia budynku, czyli do dopłaty koszt 2,8 m^3 wody) płaci najniższą dopłatę, natomiast rodzina z mieszkania nr 3 najwyższą,
- **wg ilości osób zamieszkujących w danym lokalu (B)** - straty są pokrywane (nadwyżka rozdzielana) proporcjonalnie do ilości osób zamieszkujących w lokalu, sposób ten nie zachęca do racjonalnego korzystania z wody; konieczne jest posiadanie aktualnej informacji o ilości osób trwale zamieszkujących w danym lokalu, co jest często jest znacznym problemem i źródłem sporów sąsiedzkich; w powyższym przykładzie osoba z mieszkania nr 6 płaci najniższą dopłatę (1 x (45m^3:22os=2,05m^3) = 2,05m^3), natomiast rodzina z mieszkania 4 najwyższą,
- **wg ilości lokali (C)** - straty są pokrywane (nadwyżka rozdzielana) proporcjonalnie do ilości lokali; sposób ten nie zachęca do racjonalnego korzystania z wody, system ten nie jest sprawiedliwy dla osób, które nie mieszkają w mieszkaniu z powodu np. pracy za granicą; w naszym przykładzie (45m^3: 6 lokali = 7,5 m^3) każda rodzina pokrywa koszt 7,5 m^3 wody,
- **wg metrażu mieszkania (D)** - straty są pokrywane (nadwyżka rozdzielana) proporcjonalnie do procentowego udziału metrażu mieszkania w sumie powierzchni użytkowej budynku; sposób ten nie zachęca do racjonalnego korzystania z wody, system ten nie jest sprawiedliwy dla osób mieszkających samotnie w dużym mieszkaniu; w naszym przykładzie mieszkanie M3 zajmuje 13,7 %

(powierzchni budynku (odpowiednio 6,2 m^3 niedoboru wody do pokrycia), a mieszkanie M4 zajmuje 18,2 % powierzchni budynku; (odpowiednio 8,2 m^3 niedoboru wody do pokrycia),

- **wg udziału % w nieruchomości wspólnej** (udział procentowy jak w D) - straty są pokrywane (nadwyżka rozdzielana) proporcjonalnie do procentowego udziału danego właściciela w nieruchomości wspólnej, system bardzo podobny jak podziała wg metrażu mieszkania, sposób ten nie zachęca do racjonalnego korzystania z wody, często stosowany w wspólnotach mieszkaniowych,

Przylądowe wyliczenia dla lokalu nr 1:

Wg A = % zużycia (100m^3) z 405m^3= 24,7% , czyli taki % z niezbilansowanej wody 45m^3 x24,7%= 11,1m^3

Wg B = 45m^3 : 22 osoby= 2,05m^3 na osobę, czyli 4 osoby x 2,05m^3= 8,2m^3

Wg C = 45m^3 : 6 lokali = 7,5 m^3 na lokal w nieruchomości

Wg D = % udziału metrażu(60m^2) w ogólnej powierzchni (330m^2) = 18,2%, czyli 45m^3 x18,2% = 8,2 m^3

Już pobieżna analiza tabeli nr 2 wskazuje na znaczne rozbieżności ponoszonych kosztów, ze względu na przyjęty sposób rozliczeń. Tak naprawdę nie ma idealnego systemu rozliczeń. Każdy przyjęty system powoduje, że ktoś może poczuć się pokrzywdzony. W przypadku, gdy dany lokal nie posiada wodomierza indywidualnego to w regulaminie rozliczeń wody można przyjąć, że dana rodzina pokrywa całą stratę lub jej część np. dodatkowy ryczałt liczony od ilości mieszkańców (np. x osób x 7m^3 miesięcznie).

W przypadku wystąpienia znacznych różnic pomiędzy wskazaniami wodomierza głównego, a wodomierzy indywidualnych można podjąć następujące działania:

- sprawdzenie rozliczenia wody pod kątem błędów rachunkowych,
- przegląd sieci wodnej w budynku pod kątem możliwego zasilania sąsiednich budynków, nieolicznikowanych punktów poboru wody (np. stare pralnie, krany do podlewania podwórka), awarii powodujących wyciek wody,
- sprawdzenie sieci wodnej w mieszkaniu, aby wyeliminować nieolicznikowane krany,
- montaż jednakowych wodomierzy, najlepiej mokrobieżnych, odpornych na magnes w jednolitych pozycjach (albo pion albo poziom) w całym budynku,
- ograniczenie ilości wodomierzy w mieszkaniach w przypadku gdy istnieje taka możliwość,
- zlecenie ekspertyzy wodomierza głównego,
- wymiana sieci wodnej w budynku w celu ograniczenia potencjalnych awarii i zwiększenia bezpieczeństwa poprzez umieszczenie zaworów podpionowych w ogólnodostępnych korytarzach piwnicznych,
- zamieszczenie schematu pokazującego umieszczenie zaworu głównego i zaworów podpionowych (w miarę możliwości do tych pomieszczeń powinien być swobodny dostęp) aby w sytuacji awarii można było szybko zamknąć dostęp wody do budynku w celu minimalizacji strat.

Szukaj...

Na skróty

bip biuletyn informacji publicznej

Oficjalny portal Zarządu Lokalami Komunalnymi w Jaworze

Na skróty

- www.zlkjawor.pl
- O ZLK
- W razie awarii
- Kontakt

Adres

Zarząd Lokalami Komunalnymi w Jaworze
ul. Poniatowskiego 14A, 59-400 Jawor

Copyright © 2020 ZLK. Wszystkie prawa zastrzeżone. Projekt i wykonanie Pixel IT.