

W związku z licznymi pytaniami mieszkańców dotyczącymi rozliczenia i niedoborów wody w nieruchomościach budynkowych, Brzezińska Spółdzielnia Mieszkaniowa przedstawia poniższą informację jako przykład dla nieistniejącego lokalu w nieistniejącej nieruchomości :

- 1) Pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego należącego do dostawcy wody (w naszym przypadku ZUK Brzeziny) według którego Spółdzielnia jest obciążana kosztami dostawy wody, a sumą wskazań wodomierzy lokalowych zamontowanych w lokalach, według których ustalane są stosowne zaliczki, a na koniec roku dokładne rozliczenie – zawsze występuje rozbieżność, głównie wynikająca z różnicy dokładności i klasy metrologicznej zastosowanych urządzeń. W literaturze fachowej jako dopuszczalna normatywnie rozbieżność wskazań przyjmowana jest wielkość około -10%, choć czasami w praktyce dochodzi nawet do -20%.
- 2) Innym powodem może również być :
 - a) niekontrolowany wypływ wody w wyniku awarii poziomów lub pionów instalacji budynkowej wspólnej,
 - b) zużycie wody na tzw. cele administracyjne, ale taka woda nie wchodzi w zakres rozliczenia ponieważ czynne punkty czerpalna (np. pralnia, lokal użytkowy) również są opomiarowane,
 - c) zużycie wody na cele technologiczne przy pracach remontowych, ale wszyscy wykonawcy prac są obciążani za użytą wodę na podstawie wskazań wodomierzy (zgodnie ze standardem zawieranych umów),
 - d) brak możliwości dokonania jednoczesnych odczytów w tym samym momencie wodomierza głównego i wszystkich wodomierzy lokalowych,
 - e) możliwość stosowania przez mieszkańców magnesów neodymowych na wodomierze suchobieżne ze sprzęgiełkiem magnetycznym, lub innych metod, w celu zakłócenia pracy wodomierza, nawet do zatrzymania włącznie - wodomierze mokrobieżne na takie działania są odporne.
- 3) Zgodnie z ustawą z dnia 07.06.2001 r. (Dz. U. Nr 72/2001 poz. 747 z późn. zmianami) o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków, na zarządców i właścicieli nieruchomości nałożony został obowiązek ustalenia sposobu i rozliczenia tych rozbieżności :
 - a) art. 6 ust. 6 pkt 3 - „właściciel lub zarządca rozlicza zgodnie z art. 26 ust. 3, różnicę wskazań między wodomierzem głównym a sumą wskazań wodomierzy zainstalowanych przy punktach czerpalnych”,
 - b) art. 26 ust. 3 - „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 obciążą osobę korzystającą z lokalu w tych budynkach”.
- 4) W spółdzielni mieszkaniowej, zgodnie z ustawą i statutem BSM (§ 37 pkt 13), organem uprawnionym do ustalania zasad rozliczania kosztów jest Rada Nadzorcza, a dokumentem prawnym jest stosowny regulamin. Obowiązujący obecnie regulamin został wprowadzony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 21/2013 z dnia 28.03.2013 r. który w § 2 i 7 precyzuje sposób rozliczenia kosztów zużycia wody i różnic wynikających z rozbieżności wskazań.

- 5) W ramach działań dążących do obniżenia rozbieżności, a zatem i kosztów, wprowadzono obowiązek stosowania dokładnych wodomierzy mokrobeżnych wyposażonych w zaworek kropelkowy i zwrotny, przeprowadzane są kontrole stanu technicznego instalacji wspólnych, ale również wyrywkowe kontrole w lokalach o drastycznie niskim zużyciu wody. Przyczyną tego ostatniego nie tylko są działania świadome, ale także zmniejszenie dokładności wodomierzy wraz z czasem ich użytkowania ze względu na zarastanie kamieniem osadzającym się z wody. W celu zwiększenia dokładności zaliczek wprowadzono również system określania przewidywanego zużycia z dokładnością dwóch miejsc po przecinku. Prowadzone jest również rozeznanie na temat możliwości wprowadzenia w najbliższych latach odczytu radiowego stanów wodomierzy (jednoczesność odczytów i kontrola bieżąca zużycia), lecz ze względu na związane z tym koszty pragniemy wypracować sposób jak najmniej obciążający finansowo użytkowników lokali.
- 6) Po wymianie w ciągu ostatnich lat większości starych wodomierzy lokalowych suchobieżnych na nowe o wysokiej dokładności w budynkach Spółdzielni statystycznie rozbieżność wyraźnie spadła, z 12,97% za rok 2010 do 2,21% za rok 2014.
- 7) W przykładowej nieruchomości, w której jest 30 lokali mieszkalnych, za rok 2014 koszty całego budynku poniesione wobec ZUK wyniosły 25.167,42 zł (czyli ok. 2.652,0 m³), natomiast przychody w wyniku odczytu wodomierzy lokalowych wyniosły 24.647,42 zł (ok. 2.597,2 m³), ogólnie wystąpiła rozbieżność w wysokości -2,07% w kwocie - 520,00 zł (czyli ok. 54,8 m³), która jest dzielona na wszystkie lokale w proporcji do zużycia wody w danym lokalu. Nasycenie lokali w budynku dokładnymi wodomierzami mokrobeżnymi z zaworkami kropelkowymi na koniec 2014 r. wynosiło 84,0%.
- 8) W wyniku rozliczenia 2014 roku karta obrotów przykładowego lokalu mieszkalnego wykazuje ustalone zaliczki i rozliczenie (obciążenia) oraz dokonywane wpłaty (uznania) :
 - a) w dacie 1 stycznia po stronie obciążenia występuje niedopłata w wysokości 50,00 zł z rozliczenia 2013 r. która została spłacona (uznania) w styczniu 2014 r.,
 - b) w roku 2014 wnoszone były zaliczki miesięczne w kwocie 121,93 zł za przewidywane zużycie 4 m³ wody zimnej oraz 3 m³ wody ciepłej plus podgrzanie (18,50 zł/m³), czyli rocznie 84 m³ wody,
 - c) faktyczne zużycie wyniosło za cały rok 53 m³ wody zimnej oraz 36 m³ wody ciepłej – razem 89 m³,
 - d) w dacie 31 grudnia pojawiło się obciążenie w wysokości 47,45 zł z rozliczenia wody zimnej w lokalu, czyli większe zużycie od zaliczek o 5 m³ x 9,49 zł = 47,45 zł,
 - e) w dacie 31 grudnia po stronie obciążenia pojawiła się również niedopłata w wysokości 17,84 zł z rozliczenia rozbieżności w całej nieruchomości,
 - f) saldo końcowe wykazuje zadłużenie w wysokości 65,29 zł jako różnicę pomiędzy obciążeniami w wysokości 1.578,45 zł, a uznaniem 1.513,16 zł.
- 9) Ponieważ w całej nieruchomości mieszkańcy według wodomierzy lokalowych zużyli w roku 2014 ok. 2.597,2 m³ wody, natomiast przykładowy lokal zużył 89 m³ wody – czyli 3,43% całości, zatem udział ten w ogólnym niedoborze 520,00 zł wynosi 17,84 zł.
- 10) Informujemy, że regulamin rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków wywieszony jest w siedzibie biura spółdzielni oraz jest dostępny na stronie internetowej www.smbreziny.pl w zakładce „dokumenty”.

Zapewniamy, że Spółdzielnia czyni wiele starań w zakresie zmniejszenia rozbieżności wskazań, choć będą one występować zawsze.

Zarząd BSM