



Szanowni Państwo!

W roku bieżącym otrzymali Państwo półroczne rozliczenie wody, które – w odróżnieniu od poprzednich rozliczeń – uwzględnia tzw. „niedobory” wody, stanowiące różnicę pomiędzy wskazaniem licznika (wodomierza) głównego w budynku a sumą wskazań wodomierzy lokalowych. Rozliczenie „niedoborów” (tzw. różnica budynkowa) wody zimnej obejmuje – co należy podkreślić - 12-miesięczny okres rozliczeniowy, podczas gdy pozostałe rozliczenia (rozliczenie wody zimnej, rozliczenie wody zimnej do podgrzania oraz rozliczenie podgrzewu) dotyczą półrocznego okresu rozliczeniowego.

Wykazana w przesłanym Państwu rozliczeniu zużycia wody pozycja „rozliczenie różnicy budynkowej licznika głównego” stanowi nowe rozwiązanie - dotychczas bowiem niedobory wody (różnica budynkowa) rozliczane były w kosztach Państwa nieruchomości. Dlatego też – dla większej transparentności – koszt „niedoborów” wody uwzględniony został w rozliczeniach indywidualnych (dla poszczególnych lokali), co w naszym przekonaniu umożliwi Państwu racjonalizację poboru i oszczędności kosztów wody.

W związku z licznymi zapytaniami z Państwa strony odnośnie przesłanego rozliczenia zużycia wody, a w szczególności Państwa wątpliwościami odnośnie rozliczenia znacznych różnic pomiędzy wskazaniem licznika głównego (należącego do MPWiK) a wskazaniem liczników lokalowych w Państwa mieszkaniach (tzw. różnica budynkowa) – Zarząd uprzejmie informuje i wyjaśnia:

Podstawę rozliczenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Podwawelska” z Miejskim Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji za dostarczaną Państwu wodę – zgodnie z ustawą o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków - stanowią wskazania licznika/-ów (wodomierza/-y) głównego/-ych, zlokalizowanego/-ych w danym budynku. Wskazania liczników lokalowych (tzn. wodomierzy znajdujących się w Państwa mieszkaniach) służą wyłącznie podziałowi kosztów całości dostarczonej do danego budynku wody pomiędzy poszczególne lokale mieszkalne. Wskazania wodomierza głównego mogą się jednak znacząco różnić od wskazań wszystkich liczników (wodomierzy) lokalowych znajdujących się w budynku – z reguły wodomierz główny wykazuje większe zużycie niż suma wskazań wszystkich wodomierzy lokalowych. Różnica pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego (budynkowego) a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych (w lokalach mieszkalnych) czyli tzw. „niedobór” pokrywany być powinien - zgodnie z obowiązującym w danej spółdzielni regulaminem rozliczania kosztów - przez użytkowników wszystkich lokali w danym budynku.

Jakie mogą być przyczyny rozbieżności pomiędzy wskazaniem licznika głównego a sumą wskazań wodomierzy lokalowych – wyjaśniamy poniżej:

1. Przyczyna pierwsza – błędy pomiarowe i usterki wodomierzy lokalowych

Liczniki wody (wodomierze) zlokalizowane w Państwa lokalach, jak każde urządzenia pomiarowe, posiadają margines błędów odczytu - zgodnie z obowiązującymi przepisami dopuszczalne błędy graniczne wodomierzy wynoszą w granicach maks. 10%. Odchylenia wskazań wodomierzy do 10% są zatem uznawane za zjawisko zupełnie naturalne i mieszczące się w normie – zgodnie z obowiązującym „Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 23 października 2007 r. w sprawie wymagań, którym powinny odpowiadać wodomierze oraz szczegółowego zakresu sprawdzeń wykonywanych podczas prawnej kontroli metrologicznej tych przyrządów pomiarowych (Dz. U. 2007 r. Nr 209, poz. 1513)”, jak również dyrektywą Parlamentu Europejskiego i Rady MID. Gdy różnica pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych przekroczy 10%, to dopiero wówczas świadczyć to może o usterekach urządzeń pomiarowych.

Wodomierze - jako mechaniczne urządzenia pomiarowe - mogą też podlegać usterekom i awariom (np. w wyniku gromadzenia się z upływem czasu zanieczyszczeń). Dlatego też należy okresowo kontrolować prawidłowość działania wodomierzy, sprawdzając czy zmienia się odczyt na urządzeniu i czy wskazywane zużycie wody nie zmniejszyło się lub nie wzrosło znacząco w porównaniu do wcześniejszych okresów rozliczeniowych, a w przypadku stwierdzenia jakichkolwiek nieprawidłowości lub znacznych odchyleń od dotychczasowych odczytów – prosimy o poinformowanie Spółdzielni o tym fakcie.

2. Przyczyna druga – nieszczelności na instalacji wodociągowej lub na urządzeniach i armaturze

Najczęstszą przyczyną ubytków wody (niedoborów) są nieszczelności na urządzeniach (np. spłuczki toalet) i armaturze (baterie umywalkowe, wannowe itd.) w lokalach mieszkalnych. Uszkodzona głowica baterii umywalkowej lub nieszczelna uszczelka spłuczki toaletowej (np. w wyniku zakamienienia) mogą powodować ciągły wyciek o niewielkiej intensywności, który pozostaje niezauważalny dla użytkowników i nie jest rejestrowany przez wodomierz lokalowy, natomiast w dłuższej perspektywie czasowej skutkuje znacznymi stratami wody. Liczniki (wodomierze) lokalowe mogą nie być w stanie zarejestrować wypływu wody o tak

niewielkim natężeniu, natomiast licznik główny (budynkowy), będący znacznie bardziej precyzyjnym urządzeniem, już je zarejestruje – zwłaszcza, że ubytki wody w wyniku nieszczelności urządzeń i armatury mogą mieć miejsce w większej ilości lokali, co powoduje znacznie większy i intensywniejszy wyciek wody.

Dlatego też zwracamy się z prośbą, aby sprawdzili Państwo wszelkie urządzenia (spłuczki, baterie) w Państwa lokalach pod kątem ewentualnych nieszczelności lub usterek. Najprostszym sposobem wykrycia wycieku będącego skutkiem uszkodzenia głowicy baterii lub nieszczelności uszczelki w spłuczce jest np. umieszczenie na baterii (umywalkowej, wannowej itp.) oraz na osuszonej uprzednio umywalce, wannie lub misce toaletowej papieru toaletowego i skontrolowanie po dłuższym czasie, czy nie został on zawilgocony przez wodę kapiącą z niesprawnych urządzeń. W przypadku tzw. dolnoptuków (tzn. ustępów z zewnętrznym zbiornikiem do spłukiwania) można również wlać do spłuczki płyn barwiący (np. atrament), który wykaże, czy nie następuje niekontrolowany wyciek wody z urządzenia. Wydatki poniesione na ewentualną naprawę niesprawnej armatury są w ostatecznym rozrachunku bez porównania mniejsze, niż koszty spowodowane ubytkiem wody w wyniku niesprawności / nieszczelności urządzeń sanitarnych.

3. Przyczyna trzecia – brak opomiarowania wszystkich lokali mieszkalnych.

Zgodnie z dyrektywą Parlamentu Europejskiego i Rady MID do końca 2026 roku wszystkie punkty poboru wody winny zostać opomiarowane poprzez montaż urządzeń pomiarowych (wodomierzy) z odczytem radiowym, umożliwiającym administracji budynku oraz użytkownikom poszczególnych lokali bieżące monitorowanie zużycia wody. Niestety, pomimo polityki Spółdzielni Mieszkaniowej Podwawelska „pakietowego” montażu nowych i wymiany starych wodomierzy - dzięki czemu udało się znacząco obniżyć koszty montażu/wymiany wodomierzy – istnieje znaczna grupa osób odmawiających zgody na montaż opomiarowania wody (jak również – na montaż instalacji ciepłej wody użytkowej wraz z jej opomiarowaniem).

Zgodnie z obowiązującym w Spółdzielni Mieszkaniowej Podwawelska „Regulaminem rozliczania poboru wody w lokalach mieszkalnych” – lokale nieopomiarowane (bez wodomierzy) rozliczane są wg określonego ryczaftu w wysokości 11m³/osobę/miesiąc. Przyjęty sposób rozliczania lokali nieopomiarowanych – pomimo określonego w Regulaminie wysokiego ryczaftu ilości zużytej wody na osobę – nie jest do końca miarodajny, opiera się bowiem na deklarowanej przez właścicieli lokali ilości osób zamieszkujących w danym lokalu. Praktyka dowodzi jednak, że istnieje grupa osób podająca w składanych do Spółdzielni oświadczeniach o ilości zamieszkających osób – które służą rozliczaniu nie tylko wody i ścieków, ale również innych opłat (np. wind, śmieci) – dane niezgodne ze stanem faktycznym, zaniżając ilość mieszkańców danego lokalu. Spółdzielnia nie posiada niestety możliwości weryfikacji prawidłowości składanych oświadczeń, dlatego też zużycie wody w lokalach nieopomiarowanych również może wpływać na rozliczenie „niedoborów” (tzw. różnicy budynkowej) i obciążać wszystkich właścicieli lokali mieszkalnych w danym budynku.

Dla pełniejszego wyjaśnienia kwestii rozliczenia „różnicy budynkowej” posłużymy się konkretnym przykładem z rozliczenia budynku:

Zużycie wg wskazań licznika głównego (wodomierza budynkowego za 6-miesięczny okres – wyj. SM)	5337,00 m ³
Zużycie wg wskazań podliczników lokalowych (wodomierzy w lokalach za 6-miesięczny okres – wyj. SM)	4896,00 m ³
Różnica do rozliczenia z licznika głównego (czyli „niedobór” za 12-miesięczny okres – wyj. SM)	441,00 m ³

W prezentowanym wyżej przykładzie „niedobór” w budynku wynosi: **441,00 m³** (wg powyższego rozliczenia – za okres 12 miesięcy). Przyjmując natomiast połowę wartości w/w „niedoboru” (co należy podkreślić – obejmującego okres roczny) do rozliczenia - otrzymamy rzeczywisty niedobór za 6-miesięczny okres rozliczeniowy, wynoszący w danym przypadku **220,50 m³** /budynek. Wobec powyższego faktyczny „niedobór” w budynku za półroczny okres w odniesieniu do różnicy pomiędzy wskazaniem licznika głównego a sumą wskazań liczników lokalowych wynosić będzie: $220,50 \times 100 / 4896,00 = 4,50\%$

Podkreślić należy fakt, iż „niedobór” w wysokości **4,50%** mieści się w granicach błędu pomiarowego (zgodnie z przywołanym na wstępie „Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 23 października 2007 r. w sprawie wymagań, którym powinny odpowiadać wodomierze oraz szczegółowego zakresu sprawdzeń wykonywanych podczas prawnej kontroli metrologicznej tych przyrządów pomiarowych (Dz. U. 2007 r. Nr 209, poz. 1513)”.

Naliczenie w bieżącym rozliczeniu „niedoboru” (różnicy budynkowej) za okres 12 miesięcy stanowi wyrównanie zaległych opłat (z poprzedniego półroczia) za różnice budynkowe, natomiast od przyszłego okresu rozliczeniowego będziecie Państwo otrzymywać rozliczenia uwzględniające faktyczne 6-miesięczne „niedobory”.

Jednocześnie pragniemy Państwa zapewnić, iż na bieżąco monitorujemy i analizujemy odczyty liczników wody i w przypadku nieprawidłowości dokonujemy kontroli. Jeśli mają Państwo jakiegokolwiek wątpliwości i pytania odnośnie przesłanych Państwu rozliczeń – pozostajemy do Państwa dyspozycji.

Z wyrazami szacunku

ZARZĄD SM „PODWAWELSKA”

