Rozliczenie wody i ścieków za 2011r. – wyjaśnienie

Szanowni Państwo.
Wobec wielu niejasności wynikających z przesłanego rozliczenia wody Spółdzielnia Mieszkaniowa „Bieńczyce" w niniejszej informacji wyjaśnia:

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Bieńczyce" po raz pierwszy dokonała rozliczenia różnic pomiarowych wody powstałych w całym 2011 r. i dlatego, że jest to pierwsze rozlicznie to może nie być w pełni zrozumiałe.

W budynkach wielorodzinnych w rozliczeniach i bilansowaniu się zużycia wody - sumy zużyć dużej liczby wodomierzy indywidualnych z wodomierzami na ujęciach głównych (rozliczenie z MPWiK) zawsze występowały i występują różnice, które wynikają z dopuszczanych błędów pomiarowych wodomierzy .
W początkowych latach bieżącego wieku masowo indywidualizowano rozliczenia zużycia wody i ścieków montując wodomierze indywidualne w lokalach. Wówczas stwierdzono, 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.

Według opracowań naukowców powszechnie występujące w budynkach wielorodzinnych przyczyny powstawania różnic pomiarowych wody pomiędzy sumą wskazań wszystkich wodomierzy zainstalowanych w lokalach mieszkalnych i wskazania wodomierza głównego zainstalowanego na przyłączu do budynku mogą wynikać z :

1. przecieków 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. niejednoczesności odczytów wodomierzy na głównych ujęciach (rozliczenie z MPWiK),
3. stosowania ryczałtu przy braku odczytu wodomierza w mieszkaniu (w przypadku naszej Spółdzielni takich lokali jest tylko 25 na 5332 lokale – a więc ten czynnik nie ma dużego wpływu),
4. zaokrąglenia odczytu do pełnych m 3 (ma znaczenie przy niewielkim poborze wody)
5. użycia spłuczek ciśnieniowych (powoduje „zrywanie" sprzęgła magnetycznego wodomierza, pomiar może zostać zafałszowany nawet o 50%,
6. uszkodzenia lub ingerencja w wodomierz (obecnie istnieją już przyrządy do wykrywania oddziaływania magnesem na wodomierz),
7. zapowietrzenia instalacji – uderzenie hydrauliczne możliwe po każdorazowej awarii na sieci zewnętrznej, szczególnie gdy wodomierz zainstalowany jest w najwyższym, punkcie instalacji
8. zaniku ciśnienia dyspozycyjnego spowodowany zdławieniem zaworu przed wodomierzem, zarośniętą, zamuloną instalacją wewnętrzną w budynku lub lokalu, zarośnięta wężownica w piecykach gazowych, zabrudzone sitka wylewek w bateriach punktów czerpalnych wody.

Wobec powszechnie występujących różnic Ustawodawca w 2006r. dokonał nowelizacji ustawy z dnia 7.06.2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz.U. Nr 72, poz. 747) tekst jednolity z dnia 12 czerwca 2006 r. (Dz.U. Nr 123, poz. 858).

Przepisy ustawowe stanowią, że :
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 wody*";
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 obciąża osobę korzystającą z lokalu w tych budynkach".

W ślad za w/w przepisami ustawowymi Rada Nadzorcza Spółdzielni uchwaliła regulamin, w którym między innymi określono zasady pokrywania przedmiotowych różnic.

W Regulaminie Rozliczania kosztów i przychodów oraz zasad ustalania opłat za użytkowanie lokali.
§ 19

1. Opłaty na pokrycie bieżących kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków, o których mowa w § 18 ust 1 i 2 składają się z :
    1) Opłat podstawowych wynikających z sumy odczytów liczników indywidualnych w lokalach i ryczałtów ustalonych na podstawie niniejszego regulaminu - w przypadku lokali bez liczników indywidualnych,
    2) Opłat uzupełniających, przeznaczonych na pokrycie kosztów :
        a) wynikających z różnicy wskazań między ujęciem bezpośrednim, a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych zainstalowanych w lokalach, pomniejszoną o sumę naliczonych ryczałtów dla lokali nie opomiarowanych oraz pomniejszoną o zużycie wody, zużywanej do podlewania terenów zielonych i na cele gospodarcze - art. 6 ust.6 pkt. 3 ustawy z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków,
        b) opłat abonamentowych za wodomierz główny,
        c) zużycia wody z opomiarowanych ujęć znajdujących się w budynku poza lokalami zużywanej przez mieszkańców oraz do podlewania terenów zielonych i na cele gospodarcze.

§ 20

12. Po zakończeniu okresu rozliczeniowego i zatwierdzeniu sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie dokonuje się rozliczenia faktycznie poniesionych kosztów, o których jest mowa § 19 ust. 1 pkt. 2 z przychodami z tego tytułu.

Na podstawie powyższych przepisów w naszej Spółdzielni rozliczenie wody i odprowadzenie ścieków odbywa się jakby dwuetapowo:

- I etap - po zakończeniu każdego kwartału Spółdzielnia dokonuje rozliczenia wody i odprowadzenia ścieków z użytkownikami lokali według odczytów liczników indywidualnych (faktycznego zużycia w lokalach). To rozliczenie w ciągu roku nie koresponduje z rozliczeniem Spółdzielni z Miejskim Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji (MPWiK).
- II etap – po zakończeniu roku obrachunkowego rozliczeniu poddawana jest różnica kosztów wody i odprowadzenia ścieków powstała pomiędzy sumą wpływów według wskazań w roku 2011 wszystkich wodomierzy zainstalowanych w lokalach, a sumą kosztów według wskazań wodomierzy głównych zainstalowanych na przyłączach do budynku i rozliczanych z MPWiK.

Informacja o rozliczeniu wody i odbioru ścieków ostatnio przesłana do Państwa dotyczyła pokrycia kosztów II etapu rozliczeń.

Wodomierze zastosowane w lokalach i służące do rozliczeń z mieszkańcami w naszej Spółdzielni spełniają wszelkie wymogi techniczne i metrologiczne oraz wyposażone są w moduły radiowe służące zdalnemu dokonywaniu odczytów wskazań zużycia wody – bez potrzeby ingerowania do lokalu. Różnice w kosztach wody i odprowadzeniu ścieków do rozliczenia w II etapie rozliczenia kosztów w poszczególnych nieruchomościach przedstawiono w tabeli poniżej:

L.P.	Nazwa Nieruchomości	Powierzchnia lokali mieszkalnych	Koszty wody i ścieków w 2011r. MPWiK	Wpływy na pokrycie kosztów wody i ścieków w 2011r.	Różnica kosztów do pokrycia - II etap rozliczenia	Różnica w %	Dopłata jednorazowa w zł / 1 m^2
1	Strusia 3 i 4	8 932,02	145 997,88	141 891,39	-4 106,49	-2,81%	-0,46
2	Strusia 9, 10 i 11	13 273,80	238 976,93	230 246,93	-8 730,00	-3,65%	-0,66
3	Strusia 14, 15 i 16	13 311,93	240 583,32	232 685,06	-7 898,26	-3,28%	-0,59
4	Strusia 6	14 474,76	262 482,88	252 466,54	-10 016,34	-3,82%	-0,69
5	Strusia 7	14 632,02	266 790,04	264 309,65	-2 480,39	-0,93%	-0,17
6	Strusia 18	14 510,73	265 541,43	262 888,81	-2 652,62	-1,00%	-0,18
7	Kalinowe 3, 7, 8, 9 i 10	15 377,67	285 518,07	276 820,70	-8 697,37	-3,05%	-0,57
8	Kalinowe 19-23	33 515,89	625 386,56	616 127,89	-9 258,67	-1,48%	-0,28
9	Kombatantów 2 - 12	38 492,39	641 914,50	634 856,33	-7 058,17	-1,10%	-0,18
10	Na Lotnisku 9	3 616,23	69 234,14	65 641,31	-3 592,83	-5,19%	-0,99
11	Na Lotnisku 16	4 311,97	64 239,09	63 467,74	-771,35	-1,20%	-0,18
12	Na Lotnisku 19, 20 i 21	16 254,04	291 302,68	277 523,01	-13 779,67	-4,73%	-0,85
13	Wysokie 1, 2, 4, 12 i 13	15 776,81	273 982,97	259 995,63	-13 987,34	-5,11%	-0,89
14	Wysokie 3a, 3b, 3c	2 840,45	44 346,95	42 135,99	-2 210,96	-4,99%	-0,78
15	Wysokie 8, 9 i 10	5 610,55	108 202,63	100 704,62	-7 498,01	-6,93%	-1,34
	RAZEM:	**214 931,26**	**3 824 500,07**	**3 721 761,60**	**-102 738,47**	**-2,69%**	**-0,48**
					-2,69%		

Podsumowanie

Różnica kosztów wody i odprowadzenia ścieków powstała w roku 2011 pomiędzy sumą wpływów według wskazań wszystkich wodomierzy zainstalowanych w lokalach w danej nieruchomości, a sumą kosztów według wskazań wodomierzy głównych zainstalowanych na przyłączach do budynku i rozliczanych z MPWiK w większości przypadków jest na poziomie niższym od dopuszczalnego błędu pomiarowego nowego wodomierza 5%. Dopuszczalny błąd pomiarowy wodomierza zainstalowanego wynosi 10%. A zatem w naszej Spółdzielni nie występują duże różnice w rozliczeniach wody i ścieków, które zgodnie z przepisami ustawowymi należy rozliczać.

Podkreślamy, że z różnica wskazań między ujęciem bezpośrednim, a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych zainstalowanych w lokalach jest pomniejszona o sumę naliczonych ryczałtów dla lokali nie opomiarowanych oraz pomniejszona o zużycie wody, zużywanej do podlewania terenów zielonych i na cele gospodarcze.

Spółdzielnia w następnych okresach rozliczeniowych będzie stosować analogiczne dwuetapowe rozliczenia w tym zakresie.

Z poważaniem

Z-ca Prezesa Zarządu
Z-ca Dyrektora
Spółdzielni Mieszkaniowej "BIENCZYCE"
Władysława Kruczek
Licencja Zarządcy Nieruchomości nr 1132

PREZES ZARZĄDU
DYREKTOR
Spółdzielni Mieszkaniowej "BIENCZYCE"
mgr inż. Zbigniew Bargiel
Licencja Zarządcy Nieruchomości nr 1067

Kraków 21.09.2012r.