

## Szanowni Państwo

W odpowiedzi na pisma, które wpłynęły do Zarządu i Rady Nadzorczej w sprawie występujących różnic wody i naliczoną z tym dodatkową opłatą w wydrukach czynszowych za miesiąc czerwiec, informujemy co następuje:

Problem bilansu wody w budynkach wielorodzinnych dotyczy praktycznie wszystkich zarządców nie tylko w Polsce, ale także w innych krajach europejskich, które mają podobnie skonstruowane prawo w tym zakresie. Nie jest to także problem odosobniony dla naszej Spółdzielni Mieszkaniowej. Borykają się z tym problemem pozostałe spółdzielnie, wspólnoty czy TBS-y, niezależnie od tego przez kogo są zarządzane. Warto sięgnąć do telewizji, prasy czy internetu, gdzie ten temat jest często poruszany i komentowany. Trudno się też temu dziwić, gdyż wiąże się to z wydatkowaniem dodatkowych nakładów pieniężnych z budżetu domowego mieszkańców.

Postaramy się w skrócie przybliżyć Państwu tematykę niedoborów wody oraz działania, jakie obecny Zarząd oraz Rada Nadzorcza wprowadziły i zamierzają dalej wprowadzać, aby zminimalizować skutki tego zjawiska dla mieszkańców naszego osiedla.

Od czasu wprowadzenia do rozliczeń wody indywidualnych wodomierzy mieszkaniowych, systematycznie narasta problem niedoborów, jakie muszą pokrywać zarządcy nieruchomości przy rozliczaniu się z dostawcami wody – zakładami wodociągowymi. Problem niedoborów powstaje z faktu rozliczania się zarządcy z mieszkańcami na podstawie indywidualnych liczników mieszkaniowych, których suma wskazań nigdy nie jest równa wskazaniu wodomierza głównego na przyłączy budynku. Powstały ujemny bilans oczywiście muszą pokryć mieszkańcy danego budynku i tu powstaje prawdziwy problem dla zarządcy.

Zgodnie z art. 27 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków, ilość wody dostarczanej do nieruchomości ustala się na podstawie wskazania **wodomierza głównego**, a zatem miejscem wykonywania umowy o dostawę wody jest zawór za wodomierzem głównym w budynku i tylko do tego miejsca przedsiębiorstwo wodociągowe może odpowiadać za dostawę wody w wymaganej ilości, pod odpowiednim ciśnieniem oraz należytej jakości.

W myśl art. 26 ust. 2 ustawy, jeżeli odbiorcą usług jest wyłącznie właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego lub budynków wielolokalowych, jest on obowiązany do rozliczenia kosztów tych usług. Suma obciążeń za wodę lub ścieki nie może być wyższa od kosztów ponoszonych przez właściciela lub zarządcę na rzecz przedsiębiorstwa wodnokanalizacyjnego. Zgodnie z art. 26 ust. 3 właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego dokonuje wyboru metody rozliczania różnicy wskazań wodomierza głównego i sumy wskazań wodomierzy zainstalowanych w lokalach.

Z wyliczeń teoretycznych dokładności wodomierzy, nie uwzględniając wpływu warunków instalacyjnych i innych przyczyn, różnica między wskazaniem wodomierza głównego i sumą wskazań wodomierzy indywidualnych może sięgnąć ok. 10%. W naszej Spółdzielni Mieszkaniowej ten wskaźnik wynosi za pierwsze półrocze 2012 roku – 6,81%. Ale są także nieruchomości, na których występują różnice rzędu 20%. W przypadku różnic przekraczających próg 10% rozbieżności wskazań wodomierzy, mogą być one spowodowane różnymi czynnikami.

Są to m.in.

- różnice w czasie odczytów wodomierzy
- błąd ludzki i niedokładny odczyt
- nieprawidłowy sposób montażu wodomierzy
- różne dokładności wodomierzy
- nieszczelność urządzeń sanitarnych
- ciśnienie wody
- kradzieże
- awarie

Dokładny opis wpływu tych czynników podajemy w załączniku na podstawie opracowania wg. NIERUCHOMOŚCI Wydawnictwa C.H. BECK., dostępne na stronie internetowej pod adresem: [http://www.nieruchomosci.beck.pl/index.php?mod=m\\_artykuly&cid=18&id=1663](http://www.nieruchomosci.beck.pl/index.php?mod=m_artykuly&cid=18&id=1663)  
[http://www.nieruchomosci.beck.pl/index.php?mod=m\\_artykuly&cid=18&id=1680](http://www.nieruchomosci.beck.pl/index.php?mod=m_artykuly&cid=18&id=1680)

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej wraz z Radą Nadzorczą zdając sobie sprawę z wagi problemu podejmuje kroki w celu zmniejszenia różnic wody, a także zminimalizowania skutków ich występowania dla mieszkańców.

Podjęto decyzję o zmianie sposobu naliczania różnic wody z okresu półrocznego na okres miesięczny, a także zmieniono sposób naliczania tych różnic z systemu proporcjonalnego do zużycia wody na system proporcjonalny do ilości mieszkań, wychodząc z założenia, że skoro jest kilka czynników, które mają wpływ na te różnice, to nie można w mniejszym stopniu obciążać mieszkańców, którzy zużywają mniej wody kosztem tych, którzy zużywają jej więcej.

Dodatkowo na nieruchomościach, na których różnice wody są największe, zostały już przeprowadzone niezapowiedziane komisyjne kontrole zarówno wodomierzy, jak i instalacji w mieszkaniach oraz w pomieszczeniach wspólnych, w celu wykrycia ewentualnych nieprawidłowości. Takie kontrole będą przeprowadzane w sposób cykliczny na wszystkich nieruchomościach będących w zarządzie Spółdzielni Mieszkaniowej.

Tak jak już wspomniano wcześniej, zamierzamy również na przełomie roku ogłosić przetarg nieograniczony na wymianę wodomierzy, dla których w tym roku kończy się okres legalizacji. Przy okazji tego przetargu zamierzamy pilotażowo wprowadzić na 2-3 nieruchomościach, na których występują największe niedobory wody pilotażowy system radiowego odczytu wodomierzy z możliwością jego późniejszej rozbudowy, jeśli wpłynie to korzystnie na bilans wody różnicowej.

Zdajemy sobie sprawę, że te działania, które podejmujemy nie zlikwidują całkowicie zjawiska różnicy wody, mamy jednak nadzieję, że przyczynią się one do tego, że skutki tego zjawiska nie będą tak uciążliwe dla mieszkańców naszego osiedla.

Przewodniczący Rady Nadzorczej  
 Spółdzielni Mieszkaniowej  
 w Ropczycach  
*Adam Kukla*  
 Adam Kukla

Z-ca PREZESA ZARZĄDU  
*mgr inż. Tomasz Totań*  
 mgr inż. Tomasz Totań

PREZES ZARZĄDU  
*Józef Pipala*  
 mgr Józef Pipala