

## ROZLICZANIE KOSZTÓW WODY W NIEMCZECH

(Uwagi wstępne *Stowarzyszenia ds. Rozliczania Energii*)

Różnice pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego w budynku i sumą wskazań wodomierzy mieszkaniowych, w danym okresie rozliczeniowym, stanowią poważny kłopot przy rozliczaniu kosztów wody przez właścicieli i zarządców budynków wielolokalowych w Polsce. Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2006 r. Nr 123, poz. 858), nakłada na zarządzającego budynkiem obowiązek rozliczenia kosztów wody, wynikających z tej różnicy wskazań, pomiędzy wszystkich użytkowników lokali w danym budynku. Przepisy polskie nie dają jednak żadnych wskazówek co do metody takiego rozliczenia. Powoduje to liczne nieporozumienia na linii: administracja budynku - lokator. Użytkownicy mieszkań chcą traktować wskazania wodomierza mieszkaniowego jako bezwzględną ilość zużytej wody, przypadającej na dany lokal i uważają, że administracja oszukuje ich rozliczając dodatkowe koszty wody, wynikające z różnicy wskazań wodomierza głównego i sumy wskazań wodomierzy mieszkaniowych. Problem ten nie jest problemem wyłącznie naszego kraju.

Poniżej publikujemy tłumaczenie niemieckiego informatora dla lokatorów, który omawia ten problem. Z informatora wynika, że **wodomierz mieszkaniowy traktowany jest w Niemczech jako podzielnik kosztów zaopatrzenia w wodę danej nieruchomości, ustalonych na podstawie wskazań wodomierza głównego, powiększonych o koszty obsługi układów pomiarowych i koszty rozliczeń**. Wymienione w informatorze przepisy niemieckie, prawnie sankcjonują taki sposób rozliczania należności za wodę w budynkach wielorodzinnych.

*Stowarzyszenie ds. Rozliczania Energii* publikuje tłumaczenie informatora niemieckiego z nadzieją, że pomoże to zarządcom budynków w Polsce przy formułowaniu wewnętrznych regulaminów rozliczeń kosztów ciepła i wody, w ramach spółdzielni mieszkaniowych i wspólnot zarządzających budynkami.

# TLUMACZENIE TEKSTU INFORMATORA NIEMIECKIEGO

WYDANIE SPECJALNE

## ROZLICZANIE KOSZTÓW OGRZEWANIA

Informacje, fakty, analizy i opinie na temat ogrzewania

WYDAWCA: Zespół roboczy ds. rozliczania kosztów ogrzewania i wody (e.V.)<sup>1)</sup>

## SPECYFIKA ROZLICZANIA KOSZTÓW WODY ODPOWIEDNIO DO ZUŻYCIA

*Rozliczanie kosztów wody zgodnie z jej zużyciem zostało docenione. Co raz więcej mieszkań dysponuje dzisiaj własnymi wodomierzami mieszkaniowymi, do rejestracji zużycia ciepłej i zimnej wody. W obliczu wysokiej ceny wody i odprowadzania ścieków coraz większe zrozumienie znajduje rejestracja i rozliczanie pojedynczego mieszkania. Zobowiązanie do pomiaru zużycia ciepłej wody jest uregulowane prawnie w rozporządzeniu o kosztach ogrzewania z 20 stycznia 1989 r. (Heizkostenverordnung). W stosunku do wody zimnej, większość krajów związkowych, w ich aktualnych, lokalnych przepisach budowlanych, wymaga instalowania wodomierzy mieszkaniowych w nowo-wznoszonych budynkach. Również Niemiecki Związek Lokatorów, jako rzecznik jednej z największych grup użytkowników mieszkań, popiera rozliczanie kosztów wody odpowiednio do jej zużycia. (Gazeta Lokatorów 2/98).*

W praktyce rozliczania kosztów wody pojawiają się jednak szczególne uwarunkowania. Aby uprzedzić niepotrzebne nieporozumienia, Zespół roboczy ds. rozliczania kosztów ogrzewania i wody (e.V.)<sup>1)</sup>, Stowarzyszenie zawodowe ds. rozliczania kosztów ogrzewania przy pomocy podzielników kosztów (e.V.)<sup>1)</sup>, i Związek Niemieckiego Przemysłu Wodomierzy i Ciepłomierzy (e.V.)<sup>1)</sup>, chcą ten problem wyjaśnić generalnie.

### Aspekty techniki rozliczania

- Pobór przez ogólnodostępne punkty czerpania, często nie jest rejestrowany przez wodomierze i tym zużyciem obciąża się równomiernie wszystkich użytkowników mieszkań (podlewanie ogródków, zmywanie chodników, i klatek schodowych, pralnie, rowerownie, kotłownie itp.). Tego niezarejestrowanego zużycia, brakuje więc, przy porównywaniu ze wskazaniami wodomierzy domowych<sup>2)</sup>.
- Wodomierz domowy nie zawsze jest odczytywany w tym samym czasie, co wodomierze mieszkaniowe, a te ostatnie różnią się terminami odczytów pomiędzy sobą. Często między odczytami może upłynąć wiele tygodni.
- Często, także, okresy rozliczeniowe przedsiębiorstw wodociągowych, różnią od okresów rozliczeniowych zarządcy budynku lub wspólnoty właścicieli.
- Zdarza się również, że wskazanie zużycia na pojedynczych wodomierzach mieszkaniowych, z powodu nieobecności użytkownika w terminie odczytu, lub z powodu braku dostępu, zostało jedynie oszacowane.

- W przypadku, gdy np. wodomierz domowy psuje się, albo właściciel lub zarządca budynku uniemożliwia odczyt przedsiębiorstwu wodociągowemu, siłą rzeczy wykazywane są różnice.
- Często część wody zimnej, przeznaczona do przygotowania ciepłej wody, zostaje rozliczona w kosztach ciepłej wody. Należy uwzględnić również tę wielkość zużycia.

## **Wnioski**

- Powyższe przykłady wskazują, że całkowita zgodność wartości wskazań pomiędzy wodomierzem domowym<sup>2)</sup> i wodomierzami mieszkaniowymi nie jest możliwa. Nie wynikają stąd jednak żadne problemy dla rozliczania zależnych od zużycia kosztów wody, ponieważ występujące różnice odnoszą się do wszystkich użytkowników i przez to stosunek pomiędzy nimi, nie zmienia się wykrywalnie.
- Technicznie byłoby wprowadzić możliwe, tak zmienić wodomierz mieszkaniowy, aby rejestrował najmniejsze rozbiory. Byłoby to jednak związane z wysokimi kosztami. Ryczałtowe rozliczenie wg powierzchni lub liczby osób nie jest, ani z punktu widzenia sprawiedliwości, ani oszczędności wody, możliwe do zaakceptowania.
- Decydującym jest raczej, że istnieje prawnie uznana technika (wodomierz legalizowany) i zabezpieczone podstawy prawne, do ekonomicznego i sprawiedliwego rejestrowania i rozliczania kosztów wody, a przy tym pozostaje do dyspozycji ważny bodziec do oszczędnego traktowania wody pitnej.
- Decydującym jest również, że poprawnie ustalony koszt zaopatrzenia w wodę na podstawie zmierzonego zużycia, zostaje podzielony na wszystkie wodomierze mieszkaniowe. Również, gdy suma zużycia leży o kilka punktów procentowych niżej od wskazań wodomierza domowego<sup>2)</sup>, nie ma to żadnego wpływu na poprawny podział kosztów.

## **Rozliczanie kosztów wody w praktyce**

Przedsiębiorstwa wodociągowe rozliczają koszty dostawy wody z zarządcą budynku lub wspólnotą właścicieli mieszkań, na podstawie zużycia zmierzonego przez wodomierz domowy<sup>2)</sup>. Dalszy podział kosztów wody na poszczególne jednostki użytkowników, następuje wg wskazań wodomierzy mieszkaniowych.

Oprócz kosztów wody zimnej i odprowadzania ścieków występują, podobnie jak przy rozliczeniu ryczałtowym, dodatkowe pozycje kosztów, takie jak: przygotowanie wody, konserwacja, wynajem urządzeń, obsługa, rozliczanie itp. Obecnie, opłaty za różnorakie koszty eksploatacyjne są uregulowane przez zmianę ustawy o prawach lokatorów, która weszła w życie 1 września 2004 r., z uwzględnieniem

§556 Kodeksu Cywilnego (BGB<sup>3)</sup>), a także w §20ff, rozporządzenia o najmie w nowych budynkach. §556a ust.2 Kodeksu Cywilnego (BGB) w połączeniu z §2 pkt2 i 3 rozporządzenia o kosztach eksploatacji (Betr. KV<sup>4)</sup>), uprawniają wynajmującego do opłacania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków zależnie od zużycia, nawet wówczas, gdy w umowie najmu nie ma mowy o rozliczaniu zgodnym z zużyciem, a zostało jedynie uzgodnione rozliczanie ryczałtowe. [wcześniej §4 ust.5 MHG<sup>5)</sup>].

Jakie koszty eksploatacyjne, oprócz rejestracji, rozliczania i legalizacji wodomierzy, mogą zostać umieszczone w rozliczeniu, określa rozporządzenie o kosztach eksploatacyjnych (Betr. KV<sup>4)</sup>), które weszło w życie 1 stycznia 2004 r., i które odnosi się zarówno do budownictwa mieszkaniowego finansowanego ze środków prywatnych, jak i ze środków publicznych (socjalnych).

Wynika stąd, że w ramach rozliczania kosztów wody zgodnie z jej zużyciem, użytkownikom, w żadnym wypadku, nie może być przedstawiana tylko cena metra sześciennego wody, ustalona przez przedsiębiorstwo wodociągowe. Dochodzą tu koszty dodatkowe, wymienione w katalogu zawartym w §2 pkt.2 i 3 rozporządzenia o kosztach eksploatacyjnych (Betr. KV), a także w §21 rozporządzenia o najmie w nowych budynkach (NMV<sup>6)</sup>), takie jak np.: koszty wynajmu wodomierzy, koszty odczytu i rozliczania, koszty legalizacji itp. Otrzymuje się stąd „łączne koszty wody”, które wpływają na rozliczenie wg zużycia.

Suma całkowitych (łącznych) kosztów wody zostaje podzielona pomiędzy użytkowników na podstawie zużycia zarejestrowanego przez wodomierze mieszkaniowe.

### **Różnice wskazań wodomierza domowego i wodomierzy mieszkaniowych**

Przy porównaniu zużycia zmierzonego przez wodomierz domowy i sumy zużycia zmierzonego przez wodomierze mieszkaniowe, z reguły stwierdza się rozbieżności.

W większości przypadków wodomierz domowy wykazuje większe zużycie. Normalnie, te różnice mogą wynosić do 30%. Takie różnice wskazań mają różne przyczyny (o charakterze technicznym i pozatechnicznym) i nie powodują błędów w rozliczeniach.

### **Techniczne przyczyny różnicy wskazań**

- Najmniejsze wypływy, np. przez kapiący zawór, lub ciekącą spłuczkę klozetową, w pojedynczych mieszkaniach, często nie poddają się wskazaniom stosowanych wodomierzy mieszkaniowych. Jednak wodomierz domowy reaguje na te niewielkie wypływy, zależnie od jednoczesności ich występowania w budynku. Posłużmy się przykładem: Niezauważone kapanie z kranu i przecieki spłuczki klozetowej mogą szybko sumować się jako duże zużycie. Jedno przeciętne, dobrze wyposażone gospodarstwo domowe rozporządza dzisiaj nader licznymi punktami czerpania zimnej i ciepłej wody. Przy jednym tylko ciekącym kranie, przez ponad rok, dochodzi do rozbioru wody, zgrubnie licząc, rzędu wielu tysięcy litrów wody. Jedna ciekąca spłuczka klozetowa może wywoływać wzrost przeciętnego zużycia wody w mieszkaniu o 10%.
- Wodomierze domowe i mieszkaniowe podlegają obowiązkowi legalizacji i muszą być, co 6 lat (wodomierze ciepłej wody, co 5 lat) na nowo legalizowane lub wymieniane. Każdy przyrząd pomiarowy posiada tylko jedną końcową dokładność – czy może się ona stosować do różnych zakresów wskazań? W praktyce, zabudowany wodomierz może w obszarze małych przepływów, zgodnie z przepisami metrologicznymi, wykazywać do 10% tolerancji pomiaru. Poza tym przedziałem wynik pomiaru stoi pod znakiem zapytania. Dlatego ważna jest regularna konserwacja, aby rozpoznać i ew. usunąć wpływy uboczne.

Wodomierze domowe montowane są z tarczą w położeniu poziomym. Skutkuje to wyższą czułością pomiarową w stosunku do wodomierzy mieszkaniowych, które z reguły montowane są z tarczą w położeniu pionowym. Wodomierze domowe i wodomierze mieszkaniowe różnią się budową. To również jest przyczyną różnic wskazań. Wodomierz domowy, zbudowany jako tzw. mokro- bieżny, reaguje już na najmniejsze przepływy, w przeciwieństwie do wodomierza mieszkaniowego, tak zwanego – sucho bieżnego. Wodomierz mokro-bieżny nie nadaje się jednak, z pewnych powodów, do montażu w mieszkaniach (m. in. możliwy rozwój alg). Wpływ sieci wodociągowych i różnice w jakości wody mogą wywoływać pogorszenie wskazań (zanieczyszczenia, osadzanie kamienia, przecieki, itd.).

\*

---

\*1) e.V. – eingetragene Verein: stowarzyszenie zarejestrowane,

2) wodomierz domowy – w polskiej nomenklaturze: wodomierz główny.

3) BGB – Bürgerliches Gesetzbuch; Kodeks Cywilny,

4) Betr. KV – Betriebskostenverordnung; rozporządzenie o kosztach eksploatacyjnych,

5) MHG – prawdopodobnie Mieterrechtsgesetz; ustawa o prawach lokatorów; Brak wyjaśnienia w tekście,

6) NMV – Neubaumietenverordnung; rozporządzenie o najmie w nowych budynkach,