

Ważna informacja dotycząca płatności za nadmiarowe zużycie wody w budynku w latach 2023-2024.

Szanowni Państwo,

w związku z licznymi wątpliwościami dotyczącymi nadmiarowego zużycia wody w 14-tu z 28-u nieruchomości w zasobach SM oraz pytaniami mieszkańców dotyczącymi opłat za tzw. **wodę niebilansującą się** uprzejmie wyjaśniamy, dlaczego w Państwa rozliczeniu pojawia się płatność wynikająca z różnicy między wskazaniem **wodomierza głównego w Państwa nieruchomości**, a sumą wskazań wodomierzy w lokalach (mieszkaniach) w budynku.

Dlaczego występuje różnica? Różnice te są zjawiskiem powszechnym i mają miejsce w większości budynków wielorodzinnych. Wynikają one z różnych czynników technicznych i użytkowych, m.in.:

1. **Nieszczelności instalacji wodociągowej** w częściach wspólnych budynku.
2. **Poboru wody w częściach wspólnych** (np. do podlewania zieleni, sprzątania, prac konserwacyjnych).
3. **Błędów pomiarowych wodomierzy** – nawet legalizowane urządzenia mogą wykazywać niewielkie różnice pomiarowe (dopuszczalne przez prawo).
4. **Różnych terminów odczytu wodomierzy głównego i lokalowych.**
5. **Nielegalnego poboru wody** lub uszkodzenia wodomierzy lokalowych.
6. **Zużycia wody przez lokale nieopomiarowane** lub z niesprawnymi wodomierzami.

Podstawa prawna rozliczania różnicy: Zgodnie z art. 26 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2024 r. poz. 613 z późn. zm.), koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej, w tym **dostarczanej wody**, są pokrywane przez członków spółdzielni oraz właścicieli lokali w częściach przypadających na ich lokale.

Ponadto, zgodnie z § 26 ust. 1 rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 15 stycznia 2007 r. w sprawie szczegółowych warunków funkcjonowania systemów ciepłowniczych i wodociągowych (Dz.U. 2007 nr 16 poz. 92), odbiorca (czyli Spółdzielnia) rozlicza się z przedsiębiorstwem wodociągowo-kanalizacyjnym na podstawie wskazań wodomierza głównego, który jest podstawą naliczenia opłat.

Oznacza to, że różnica pomiędzy zużyciem wody wg wodomierza głównego, a sumą zużyć z wodomierzy lokalowych **nie znika** – Spółdzielnia musi za nią zapłacić dostawcy i w konsekwencji rozlicza ją proporcjonalnie na wszystkich użytkowników budynku.

Jak rozliczana jest różnica? Różnica rozliczana jest zgodnie z zasadami określonymi w regulaminie rozliczania mediów w Spółdzielni, który może uwzględniać m.in.:

- ilość osób zamieszkujących lokal,
- powierzchnię lokalu,
- lub rozlicza ją proporcjonalnie do zużycia wody w danym lokalu.

Taki sposób rozliczania jest zgodny z obowiązującym prawem i praktyką stosowaną w całej Polsce.

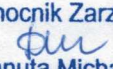
Podsumowanie: Opłata za wodę niebilansującą się (różnica pomiędzy wodomierzem głównym w budynku, a sumą zużyć wody w lokalach) nie jest dodatkową opłatą naliczaną przez Spółdzielnię „z góry”, lecz **wynika z realnego zużycia wody w budynku**, które nie zostało zarejestrowane przez wodomierze lokalowe. Spółdzielnia, jako odbiorca usług wodociągowych, ma obowiązek uregulować należność według wskazania wodomierza głównego, a koszt ten, zgodnie z ustawą, rozkładany jest na użytkowników lokali. Kwota ta nie jest ujęta w zaliczkach miesięcznych, które dotyczą zużyć w lokalach, ponieważ obejmuje bilans jednego, dwóch lub więcej okresów rozliczeniowych (rocznych). Stąd bilans zużycia wody w budynku za 2023 i 2024r.

Obecnie Spółdzielnia wstrzymuje obowiązek uregulowania płatności, do czasu weryfikacji sposobu naliczenia opłaty dla poszczególnych lokali. Jakikolwiek sposób rozliczenia nie zmniejszy kwoty, która wynika ze wskazań wodomierzy głównych, może tylko zmniejszyć proporcje opłaty w lokalach- w tym także tych osób, które już dokonały wpłat.

Wrocław, 01 września 2025r.

Kierownik Działu
techniczno - eksploatacyjnego

mgr inż. Marek Podgórski

Pełnomocnik Zarządu SM

Danuta Michalak