

LEGALIZACJA WODOMIERZY: DLACZEGO TO TAKIE WAŻNE

Wskazanie wodomierza jest podstawą rozliczeń wody, której ceny nie należą do najniższych. Dlatego urządzenie powinno mieć ważną i nienaruszoną cechę legalizacyjną. W innym wypadku zarządcom grożą nieprzyjemne konsekwencje.



Wodomierze są przyrządami pomiarowymi, mierzą objętość przepływającej przez nie wody, stosowane są w obrocie w celu uzyskania prawidłowej podstawy do rozliczeń oraz podlegają prawnej kontroli metrologicznej w formie zatwierdzenia typu, legalizacji pierwotnej i legalizacji ponownej. Zarządcy nieruchomości muszą regularnie monitorować ich stan faktyczny i prawny. Nie można tego pod żadnym pozorem zaniedbać.

Grzywna za niewypełnienie obowiązku

Najistotniejszym prawnie elementem związanym z gospodarowaniem wodą jest legalizacja urządzeń pomiarowych. Ważność cechy legalizacyjnej wodomierza określona jest w załączniku nr 6 do Rozporządzenia Ministra Gospodarki (Dz.U. nr 5 poz. 29) „w sprawie prawnej kontroli metrologicznej przyrządów pomiarowych”. W przypadku wodomierzy o nominalnym strumieniu objętości nie większym niż 500 m³/h – okres ważności legalizacji pierwotnej i ponownej wynosi 5 lat. Paragraf 27 pkt 2 mówi, że okres ważności legalizacji wyrażony w:

- miesiącach liczy się od pierwszego dnia tego miesiąca, w którym legalizacja została dokonana;
- latach – liczy się od dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym legalizacja została dokonana.

W przypadku braku legalizacji wodomierzy właściciel lokalu może zakwestionować poprawność rozliczenia i uznać, że urządzenie nie powinno być używane do naliczania zużytej wody.

W przypadku braku legalizacji urządzeń zgodnie z ustawą Prawo o miarach z dnia 11 maja 2001 r. grożą sankcje, o których mówi art.26 pkt 1: „kto wbrew przepisom ustawy wprowadza do obrotu lub użytkowania, stosuje bądź przechowuje w stanie gotowości do użycia przyrządy pomiarowe, podlegające prawnej kontroli metrologicznej, bez wymaganych dowodów tej kontroli lub nie spełniające wymagań – podlega karze grzywny”.

Zarządca nieruchomości powinien przygotować uchwałę na zebranie wspólnoty mieszkaniowej, w której właściciele wyrażają zgodę na przeprowadzenie legalizacji lub wymiany urządzeń z podaniem podstawy prawnej, kosztów oraz terminu wykonania prac. Ponowna legalizacja wodomierzy powinna być wykonana przez uprawniony organ administracji miar lub podmiot upoważniony do wykonywania legalizacji. Bardzo często właściciele decydują się na

wymianę na nowe urządzenia posiadające ważną cechę legalizacyjną uzyskując wtedy dłuższą gwarancję ponieważ urządzenie jest nowe.

Regulamin rozliczania jest niezbędny

Zgodnie z obowiązującymi przepisami w budynkach mieszkalnych wielolokalowych każdy lokal jest wyposażony w urządzenia umożliwiające określanie ilości dostarczanej wody, tzn. w wodomierze lokalowe. Dotyczy to budynków nowobudowanych lub przebudowywanych i wynika z przepisów wykonawczych do Prawa budowlanego. Zgodnie z Ustawą z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków „właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego lub budynków wielolokalowych jest uprawniony do zainstalowania wodomierzy przy wszystkich punktach czerpalnych wody w danym budynku. Osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana udostępnić lokal w celu zainstalowania wodomierzy oraz dokonywania ich odczytów, legalizacji, konserwacji i wymiany”.

To, w jaki sposób należy montować wodomierze reguluje Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. § 121 pkt 2 mówi, że „w budynku mieszkalnym wieloro-

WAŻNE:

Częstym problemem zarządców nieruchomości jest niebilansowanie się wody, które występuje najczęściej w przedziale 10%-20% różnicy pomiędzy wodomierzem głównym a wodomierzami lokalowymi. Wspólnota rozlicza się z dostawcą wody na podstawie wodomierza głównego, który powinien być dobrej klasy pomiarowej. Należy zainstalować go zgodnie z projektem zaakceptowanym przez dostawcę wody. Wodomierze do obsługi poszczególnych lokali bardzo często są montowane niezgodnie z wytycznymi producenta z powodu braku miejsca na ich montaż. Wpływa to na prawidłowość pomiaru, np. wodomierz zainstalowany w poziomie będzie bardziej dokładny pionowy. Bardzo często spotykamy wodomierze z odczytem manualnym, najczęściej wykonywane przez konserwatora budynku, któremu spisanie stanu urządzeń zajmuje od kilku godzin do kilku dni, w zależności od dostępu. Spowodowane to jest oszczędnościami przy zakupie urządzeń.

WAŻNE:

Wodomierze w zależności od klasy oraz sposobu montażu posiadają swój próg rozruchowy co skutkuje często brakiem pomiaru w przypadku np. nieszczelnej splotki w toalecie lub np. małego przecieku w instalacji. Podczas montażu urządzeń należy skorzystać z opinii specjalistów aby dobrać odpowiedni sprzęt pod kątem ich klasy metrologicznej oraz zastosowania do danego odbioru wody.

Dość często występującym problemem jest przemieszczanie się wody ciepłej do zimnej lub odwrotnie. Woda miesza się przez np. niesprawny mieszacz w baterii lub przez urządzenie termostatyczne zainstalowane w instalacji w lokalu. Wtedy dochodzi do sytuacji, że jeden z wodomierzy dokonuje pomiaru wstecznego. Należy w takiej sytuacji zainstalować zawory zwrotne na instalacji za lub przed wodomierzem. Wodomierze są bardzo wrażliwe na warunki, w jakich pracują, niestety nie można wykluczyć również ingerencji w ich pracę dokonanej przez użytkowników lokali: przykładania magnesów lub czasowego demontażu co wpływa na pracę urządzenia i prawidłowy pomiar zużytej wody.

dzinnym do pomiaru ilości zimnej i ciepłej wody, dostarczanej do poszczególnych mieszkań oraz pomieszczeń służących do wspólnego użytku mieszkańców, należy stosować zestawy wodomierzowe, zgodnie z wymaganiami Polskich Norm”.

Każdy zarządca nieruchomości spotkał się z problemami związanymi z rozliczaniem wody, Wspólnota mieszkaniowa, aby zapewnić wodę dla każdego lokalu podpisuje umowę z dostawcą. Aby dokonywać, zapłaty właściciele wnoszą opłaty w formie zaliczek, rozliczenia wody zarządca dokonuje na podstawie uchwalonego „Regulaminu rozliczania kosztów”.

Regulamin rozliczania kosztów wody powinien określać nie tylko sposób jej rozliczania, ale również rozliczenie w przypadku awarii wodomierza, nieudostępnienie lokalu przez właściciela w celu odczytu lub legalizacji lub na przykład zniszczenia urządzenia lub próby ingerencji w nie.

Konieczny wolny dostęp

Jeśli wodomierze są montowane na klatkach schodowych można dokonać odczytu w każdej chwili lub sprawdzić stan instalacji. Bywa

jednak, że z przyczyn technicznych urządzenia są montowane również w lokalach. Wtedy dostęp i odczyt jest możliwy w momencie udostępnienia lokalu przez jego właściciela, co jest znacznym utrudnieniem w zakresie odczytów i konserwacji. Warto tutaj dodać, że w przypadku wodomierzy w lokalach należy informować właścicieli, aby pozostawili swobodny dostęp do urządzeń w celu ich konserwacji, odczytów i wymiany ponieważ dokonanie zabudowy narazi właściciela na konieczność jej demontażu i niepotrzebne koszty.

W przypadku kiedy właściciel kwestionuje prawidłowość pomiaru można wodomierz poddać badaniu poprawności działania. Odbywa się to poprzez wykonanie ekspertyzy metrologicznej, którą można wykonać w punktach legalizacyjnych. Dokonują jej pracownicy terenowej administracji miar w Okręgowych i Obwodowych Urzędach Miar. Taka usługa jest płatna więc koszty wykonania ekspertyzy metrologicznej powinien określić regulamin rozliczania. W przypadku podważenia ekspertyzy przez jedną ze stron organem, który dokonuje ponownego badania jest Laboratorium Przepływów Głównego Urzędu Miar.

Zdalny system odczytów eliminuje pomyłki

Producenci wodomierzy dostosowują swoje urządzenia do aktualnych potrzeb ich użytkowników. Dzięki temu stają się one bardzo pomocne w lepszym rozliczaniu mediów przez zarządców. Wciąż najbardziej popularnym trendem technicznym są wodomierze z możliwością zdalnego odczytu drogą radiową. Są wyposażone w nakładki z urządzeniem radiowym zasilanym

Wodomierze są przyrządami pomiarowymi, mierzą objętość przepływającej przez nie wody, stosowane są w obrocie w celu uzyskania prawidłowej podstawy do rozliczeń oraz podlegają prawnej kontroli metrologicznej w formie zatwierdzenia typu, legalizacji pierwotnej i legalizacji ponownej.

poprzez wytrzymałą baterię wytrzymałą minimum 5 lat.

Wodomierze z modułem radiowym pozwalają na dokonanie odczytu wszystkich urządzeń w tym samym czasie co zwiększa dokładność rozliczenia i zbilansowania zużycia wody z poszczególnych wodomierzy z wodomierzem głównym. Dodatkowo system zdalnego odczytu posiada jeszcze więcej funkcji bardzo przydatnych, takich jak informacja o ingerencji użytkownika w prawidłowe działanie wodomierzy mieszkaniowych oraz informacja o awarii lub przemieszczaniu się wody ciepłej do zimnej lub odwrotnie.

Konstrukcja większości wodomierzy umożliwia instalację urządzenia zdalnego poprzez nałożenie modułu radiowego. Nie trzeba w tym

////////////////////////////////////

Funkcje zdalnego systemu odczytów:

- Wykrywanie przemieszczania się wody ciepłej do zimnej lub odwrotnie tj. kierunku przepływu wody z informacją daty i godziny zdarzenia oraz ilości przemieszczonej wody, daje nam to możliwość prawidłowego rozliczenia oraz wiemy, w którym lokalu należy zamontować zawór zwrotny.
- Wykrycie przyłożenia magnesu do wodomierza oraz sumaryczny czas działania magnesu.
- Alarm demontażu nakładki radiowej z datą oraz godziną.
- Wykrycie przepływu maksymalnego wraz dokładną datą, daje nam to możliwość przeanalizowania problemów z konserwatorem, może będą wskazania regulacji zestawu hydroforowego lub potrzeba instalacji regulatora ciśnienia w instalacji.
- Sygnalizacja wycieku, który zdefiniowany jest jako ciągły, nieprzerwany przepływ np. 120 minut co może wskazywać na wyciek wody do lokalu lub niesprawną spłuczkę w toalecie; nowoczesne systemy są w stanie zarejestrować czas wycieku.
- Sygnalizacja stanu słabej baterii; ma to znaczenie aby realizować zgłoszenia gwarancyjne lub zgłoszenie wymiany po okresie gwarancyjnym.
- Sygnalizacja wykrycia silnego oświetlenia; sposób na zakłócenie pracy odczytu wodomierza.

////////////////////////////////////

W przypadku braku legalizacji urządzeń zgodnie z ustawą Prawo o miarach z dnia 11 maja 2001 r. grożą sankcje, o których mówi art.26 pkt 1: „kto wbrew przepisom ustawy wprowadza do obrotu lub użytkowania, stosuje bądź przechowuje w stanie gotowości do użycia przyrządy pomiarowe, podlegające prawnej kontroli metrologicznej, bez wymaganych dowodów tej kontroli lub nie spełniające wymagań – podlega karze grzywny”.

wypadku dokonywać wymiany całego wodomierza. Dopuszczony w zdalny odczyt zapisuje w pamięci stan zużycia wody na każdy miesiąc, więc w każdej chwili mamy dostęp do odczytów archiwalnych lub bieżących a sam odczyt można importować do formatu Excel a potem wykorzystać w programie do rozliczeń mediów. Znacznie skraca to czas pracy podczas przygotowania rozliczeń dla właścicieli lokali oraz, co warto podkreślić, przy takiej operacji eliminujemy wszelkiego rodzaju pomyłki przy spisywaniu stanu zużycia wody.

Firmy specjalizujące się w odczytach wodomierzy proponują również usługi dostępu dla każdego właściciela w każdym czasie. Szczególnie przydatne jest to dla właścicieli, którzy swoje lokale wynajmują ponieważ mogą stale monitorować zużycie wody dokonywane przez najemców.

Usługę można również rozszerzyć o wykonywanie rozliczeń mediów przez firmy zewnętrzne co jest bardzo pomocne przy nieruchomościach posiadających dużą liczbę lokali. Odczytów wodomierzy wykonują podmioty zewnętrzne lub zarządcy nieruchomości, którzy zakupią odpowiednie urządzenia do tego celu. ☛

Artur Sobotka
Zarządca nieruchomości