

Komunikat dotyczący legalizacji wodomierzy zainstalowanych w nieruchomościach należących do wspólnot mieszkaniowych

Opublikowane przez : Adam Żeberkiewicz

Prosimy o zapoznanie się z informacją o prawnej kontroli metrologicznej wodomierzy w kontekście ich użytkowania we wspólnotach mieszkaniowych.

Przyrządy pomiarowe, które mogą być stosowane w dziedzinach, o których jest mowa w art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 11 maja 2001 r. - Prawo o miarach (Dz. U. z 2016 r., poz. 884, z późn. zm.) zwanej dalej „ustawą” i są określone w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Finansów z dnia 13 kwietnia 2017 r. w sprawie rodzajów przyrządów pomiarowych podlegających prawnej kontroli metrologicznej oraz zakresu tej kontroli (Dz. U. z 2017 r. poz. 885) - podlegają prawnej kontroli metrologicznej.

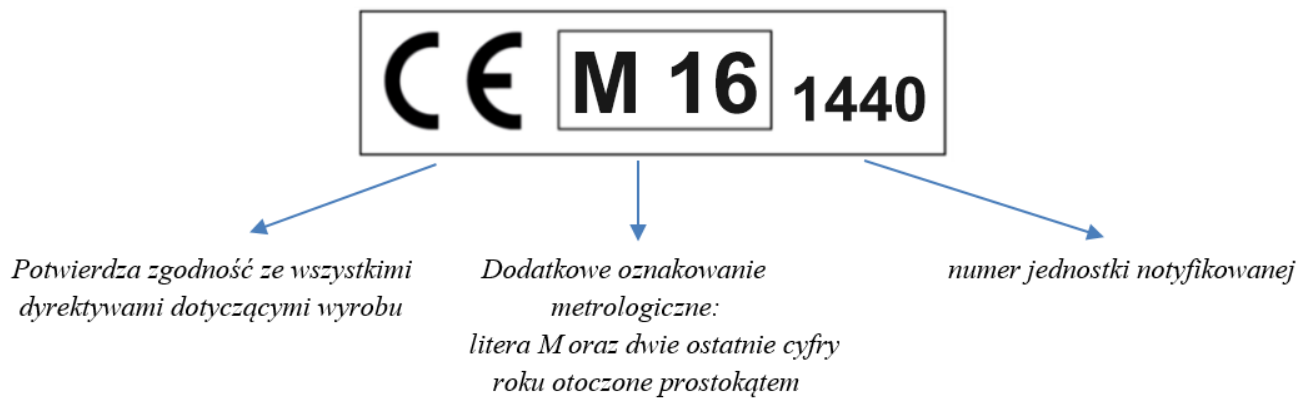
Podobnie, zgodnie z art. 8 ust. 2a tej ustawy, przyrządy pomiarowe wprowadzone do obrotu lub użytkowania po dokonaniu oceny zgodności, które są stosowane w ww. dziedzinach, podlegają w użytkowaniu prawnej kontroli metrologicznej (legalizacji ponownej).

Takimi przyrządami są m.in. wodomierze służące do rozliczeń za wodę, które powinny posiadać ważne dowody prawnej kontroli metrologicznej w postaci cech legalizacji, która wskazuje organ administracji miar, który dokonał legalizacji oraz cecha roczna, np.:



Uwaga. Informacje dotyczące liczenia terminów ważności legalizacji można znaleźć [w komunikacie w osobnym linku](#).

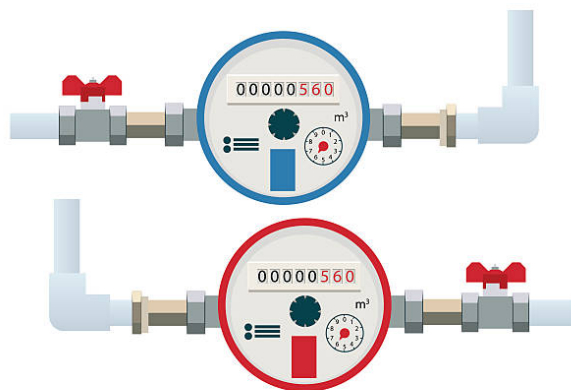
Jeżeli przyrządy pomiarowe podlegają ustawie z dnia 13 kwietnia 2016 r. o systemach oceny zgodności i nadzoru rynku (Dz. U. z 2017 r., poz. 1398), powinny posiadać oznaczenia oceny zgodności, np.:



Okres ważności legalizacji wodomierzy wynosi 5 lat. Natomiast zgodnie z § 26 ust. 2 pkt 2 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Finansów z dnia 13 kwietnia 2017 r. w sprawie prawnej kontroli metrologicznej przyrządów pomiarowych (Dz. U. 2017 r., poz. 969) – okres ważności legalizacji wyrażony w latach – liczy się od dnia pierwszego stycznia roku następującego po roku, w którym legalizacja została dokonana. Natomiast termin zgłoszenia do legalizacji ponownej wodomierza po ocenie zgodności liczy się od pierwszego dnia grudnia roku, którego oznaczenie zostało naniesione na przyrządzie podczas dokonywania tej oceny.

W tym miejscu należy zwrócić uwagę, że zgodnie z § 30 ust. 1 i § 33 ust. 1 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. Nr 74, poz. 836, z późn. zm.), w przypadku, gdy instalacja ciepłej wody użytkowej lub instalacja wodociągowa zostały wyposażone w wodomierze służące do rozliczeń zużycia tej wody w lokalach – właściciel tych urządzeń powinien zapewnić okresową ich legalizację.

Natomiast ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2015 r., poz. 1892), zwanej dalej „*uwł*” stwierdza zaś, że – właściciele lokali mogą w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali albo w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego określić sposób zarządu nieruchomością wspólną, a w szczególności mogą powierzyć zarząd osobie fizycznej albo prawnej – (art. 18 i następane ustawy). Może to przybrać formę, np. wspólnoty mieszkaniowej. Przedmiotowy zarząd obejmuje sposób zarządzania nieruchomością wspólną, która stanowi: grunt, na którym znajduje się budynek, w którym wyodrębniono własność samodzielnych lokali mieszkalnych (lokali o innym przeznaczeniu), oraz częściami budynku i urządzeniami, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli tych lokali (art. 3 ust. 2 *uwł*). Powyższe wskazuje, że wspólnota mieszkaniowa nie posiada kompetencji do podejmowania decyzji w sprawach dotyczących tych części nieruchomości, które nie stanowią nieruchomości wspólnej, w szczególności w sprawach dotyczących lokali będących odrębną własnością.



Może się oczywiście zdarzyć tak, że doszło do ewentualnego porozumienia (umowy) mieszkańców nieruchomości i funkcjonującej tam wspólnoty mieszkaniowej w odniesieniu, np. do rozliczeń wody i organizacji wymiany i legalizacji wodomierzy oraz ich konserwacji i naprawy. Właściciel wodomierza to nie zawsze to samo, co użytkownik wodomierza. Właścicielem wodomierza jest osoba fizyczna lub prawna, która zakupiła ten wodomierz z własnych środków finansowych. Użytkownikiem zaś wodomierza może być osoba fizyczna lub prawna biorąca w użytkowanie wodomierz na podstawie umowy lub aktu administracyjnego. Istotną kwestią jest więc zawsze ustalenie, kto w rzeczywistości jest podmiotem prawnie odpowiedzialnym za użytkowanie danego przyrządu pomiarowego.

Dodatkowo należy mieć na uwadze to, że legalizacja ponowna przyrządu pomiarowego jest dokonywana na wniosek: użytkownika lub wykonawcy naprawy lub instalacji przyrządu pomiarowego (art. 8k ust. 1 ustawy z dnia 11 maja 2001 r. Prawo o miarach). Co istotne również - użytkownik stosując przyrządy pomiarowe bez wymaganych dowodów prawnej kontroli metrologicznej (brak legalizacji) naraża się na sankcje przewidziane w art. 26 ustawy Prawo o miarach. Należy również dodać, że rozliczenia za wodę powinny odbywać się tylko i wyłącznie w oparciu o wskazania zalegalizowanych przyrządów pomiarowych (wodomierzy). W przypadku braku takich przyrządów w lokalach, jak wskazał Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w wyroku z dnia 19 lipca 2013 r. - „(...) Zgodnie z regulaminem, podstawą naliczenia opłat w takim wypadku ma być ryczałt - stawka wynikająca ze średniego zużycia wody w budynku pomnożona przez 2. Z powyższego wynika, że Wspólnota przewidziała możliwość, że w przypadku niektórych lokali opłaty za wodę nie będą rozliczane według faktycznego zużycia. Podobne rozwiązanie mogłoby zostać wprowadzone w odniesieniu do lokali, w których właściciele zaniechaliby dokonania legalizacji wodomierzy, wskutek czego nie byłoby pewności, czy odczyt z wodomierza jest prawidłowy.”