

## Jak wyliczyć utraconą wodę w skutek awarii instalacji

W każdej nieruchomości, wcześniej czy później wystąpi awaria instalacji wodnej. Jednak o jej zakresie będzie decydował rodzaj użytego w instalacji materiału, skład chemiczny wody oraz zakres konserwacji i częstotliwości wykonywanych przeglądów technicznych. Pomimo tych działań, jeżeli wystąpi wyciek wody z instalacji, to poza czynnościami zabezpieczającymi i naprawczymi istotnym działaniem będzie poprawne wyliczenie utraconej w skutek awarii wody. Ma to znaczenie w ustaleniu właściwego bilansu zużycia wody i określenia uchybu stanowiącego koszt użytkowników lokali korzystających z ujęcia wody. Wyliczenia utraconej wody wskutek awarii może być potrzebne do zgłoszenia dostawcy wody celem skłonienia do odstąpienia przez Niego od naliczenia kosztów ścieków za utraconą wodę.

Właściwe działanie najlepiej rozpocząć od opracowania odpowiedniej instrukcji postępowania w sytuacji wystąpienia awarii wodnej, wskazując krok po kroku czynności, które należy wykonać.

W przypadku wystąpienia awarii instalacji wodnej każdorazowo należy sporządzić protokół z awarii postępując wg. poniższej instrukcji:

1. Należy **bezwłocznie zgłosić** zawiadomienie do pogotowia technicznego.
2. Przystąpienie do otwarcia zgłoszenia sporządzając stosowny protokół awarii, podając następujące informacje:
  - a. adres wystąpienia awarii.
  - b. Zaznacz odpowiednio miejsce lokalizacji awarii:
    - 1) Przed wodomierzem głównym
    - 2) Za wodomierzem głównym
    - 3) Za wodomierzem lokalowym
  - c. Podaj datę i **dokładny czas** otrzymania informacji o awarii.
  - d. Podaj datę i **dokładny czas wstrzymania** dostawy wody do obszaru objętego awarią.
  - e. Zaznacz odpowiedni **rodzaj** uszkodzenia:
    1. przerwanie instalacji
    2. pęknięcie.
    3. przeciek na połączeniu
  - f. podaj zewnętrzną **średnicę** uszkodzonej instalacji.
3. W przypadku awarii za wodomierzem głównym lub lokalowym, wyliczoną ilość utraconej wody należy zgłosić do dostawcy celem pomniejszenia należności o kwotę nieodprowadzonych ścieków.

Postępowanie zgodne z instrukcją umożliwia pozyskanie danych niezbędnych dla wyliczenia szacunkowego kosztu utraconej wskutek awarii wody. W tabeli umieszczonej poniżej podano przeciętne ilości wypływu wody w zależności od średnicy uszkodzonej instalacji przy założeniu przeciętnego ciśnienia 0,3 bara. (*Rozporządzenie w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie „§ 114. 1. Ciśnienie wody w instalacji wodociągowej w budynku, poza hydrantami przeciwpożarowymi, powinno wynosić przed każdym punktem czerpalnym nie mniej niż 0,05 MPa (0,5 bara) i nie więcej niż 0,6 MPa (6 barów)”*).

Tabela przepływu wody przez określoną średnicę rury zasilającej							
średnica rury		przepływ nominalny l/min	przepływ maksymalny l/min	średni przepływ l/min	przepływ nominalny m3/godz.	przepływ maksymalny m3/godz.	średni przepływ m3/godz.
1/2"	12,70 mm	30,28	56,78	43,00	1,82	3,41	2,00
3/4"	19,05 mm	45,42	85,16	65,00	2,73	5,11	3,00
1"	25,00 mm	60,56	113,55	87,00	3,63	6,81	5,00
1 1/4"	32,00 mm	113,55	132,48	123,00	6,81	7,95	7,00
1 1/2"	38,00 mm	151,40	264,95	208,00	9,08	15,90	12,00
2"	50,00 mm	246,03	454,20	350,00	14,76	27,25	21,00
2,5"	63,00 mm	302,80	643,45	473,00	18,17	38,61	28,00
3"	76,00 mm	454,20	1021,95	738,00	27,25	61,32	44,00
4"	102,00 mm	946,25	1892,50	1419,00	56,78	113,55	85,00
6"	152,00 mm	1892,50	4163,50	3028,00	113,55	249,81	181,00
8"	203,00 mm	3785,00	7570,00	5677,00	227,10	454,20	340,00
10"	254,00 mm	5677,50	11355,00	8516,00	340,65	681,30	510,00

Działając zgodnie z pkt. 2.b instrukcji postępowania przy awarii instalacji wodnej, należy podać w protokole awarii dokładną lokalizację awarii, co ma znaczenie dla wskazania płatnika kosztu utraconej wody. Jeżeli awaria wystąpiła przed wodomierzem, głównym to z zasady koszt utraconej wody poniesie dostawca, natomiast wystąpienie awarii za wodomierzem głównym wygeneruje koszty dla użytkowników lokali w danym budynku czy grupie budynków o wspólnym wodomierzu głównym. Inaczej przedstawia się awaria za wodomierzem lokalowym, tutaj o wskazaniu osoby zobowiązanej do poniesienia kosztu utraconej wody będzie decydowała szczegółowa analiza awarii. Zasadą jest to, że koszty wystąpienia awarii przed zaworami czerpalnymi poniosą wszyscy użytkownicy lokali, natomiast za wypływ wody poza zaworami czerpalnymi odpowiada użytkownik danego lokalu. Nie odnosi się to do sprawy awarii w instalacji wodnej, gdzie skutki awarii obciążają tego, kto do awarii się przyczynił.

Kolejnym działaniem będzie zapisanie w protokole awarii możliwie jak najdokładniejszego czasu jej wystąpienia oraz dokładnego czasu wstrzymania zasilania instalacji. Dla wyliczenia kosztów utraconej wody wskutek awarii nie ma znaczenia kiedy awaria została usunięta. Zdarza się, że usunięcie awarii będzie trwało wiele dni, a nawet tygodni, co nie oznacza, że wypływ trwał również tak długo. Możliwie jak najdokładniejsze określenie czasu wypływu pozwoli, opierając się na danych z tabeli oszacować koszty utraconej wody.

W pkt 2.e wskazano zaznaczenie rodzaju uszkodzenia instalacji wodnej. Podane parametry w tabeli odnoszą się do pełnego danego przekroju, dlatego podane wielkości będą miarodajne w sytuacji całkowitego przerwania instalacji.

Natomiast pęknięcie instalacji powoduje znacznie niższy przepływ- przeciętnie stanowi on od 20% do 40% tego, podanego w tabeli. Jeszcze mniejszy przepływ wystąpi przy nieszczelności na połączeniu gwintowanym czy w ścianie, która przepływ znacznie ogranicza.

Aby możliwie jak najdokładniej wyliczyć koszt utraconej wody, poza wprowadzeniem instrukcji postępowania przy awarii wodnej, należałoby określić wielkości przepływu w zależności od rodzaju awarii lub skorzystać z gotowych kalkulatorów dostępnych w publikacjach dotyczących rynku nieruchomości.

Powyższy artykuł ma na celu wskazanie administratorom nieruchomości znaczenia właściwych praktyk postępowania oraz odpowiedniego dokumentowania różnego rodzaju zdarzeń w budynkach. Dobra praktyka umożliwia odpowiednie gospodarowanie czasem i kosztami, dlatego należy pamiętać o właściwym prowadzeniu dokumentacji bieżącej eksploatacji nieruchomości.

Wojciech Jan Konieczny

Dyrektor Instytutu Aktywizacji Zawodowej TRANSFER

Zarządca nieruchomości lic. Nr 14587