




دستورالعمل نحوه شناسایی واحدهای خالی از سکنه در مجموعه‌های مسکونی

معاونت برنامه‌ریزی و امور اقتصادی شرکت مهندسی آب و فاضلاب کشور

دفتر اقتصاد و تعرفه

فروردین ماه ۱۴۰۲

شماره سند : تاریخ صدور : شماره تجدیدنظر : + تاریخ تجدیدنظر : +	دستورالعمل نحوه شناسایی واحدهای خالی از سکنه در مجموعه‌های مسکونی	 شرکت مهندسی آب و فاضلاب کشور
---	--	--

شرکت مهندسی آب و فاضلاب کشور

دستورالعمل نحوه شناسایی واحدهای خالی از سکنه در مجموعه‌های مسکونی

مقام تصویب‌کننده: مدیرعامل شرکت مهندسی آب و فاضلاب کشور

دریافت‌کنندگان سند جهت اجرا:

- شرکت های آب و فاضلاب


اسناد مرتبط:

- بند ۲-۵ تعرفه های آب و خدمات دفع فاضلاب موضوع ابلاغیه شماره ۱۴۰۱/۶۹۵۶۹/۲۰/۱۰۰ مورخ ۱۴۰۱/۱۲/۲۸
- تصویب‌نامه ستاد فرماندهی اقتصاد مقاومتی موضوع نامه شماره ۷۸۹۵ مورخ ۱۳۹۵/۰۱/۲۹ معاون اول رئیس‌جمهور.
- آیین‌نامه عملیاتی و شرایط عمومی تعرفه‌های آب و فاضلاب.
- بند (۴) مصوبه شماره ۱۰۶۶۲۹/ت/۵۸۲۵۹-هـ مورخ ۱۳۹۹/۰۹/۲۳ هیئت وزیران.
- بند ۱-۴ دستورالعمل اجرایی مصوبه شماره ۱۰۶۶۲۹/ت/۵۸۲۵۹-هـ مورخ ۱۳۹۹/۰۹/۲۳ هیئت وزیران.
- ابلاغیه تعرفه‌های آب و فاضلاب.



فهرست :

۳	.....	مقدمه
۳	.....	۱- اهداف
۳	.....	۲- محدوده اجرا
۳	.....	۳- مسئولیتها
۴	.....	۴- دستور انجام کار
۴	.....	۴-۱- تعاریف
۵	.....	۴-۲- تشریح اقدامات
۷	.....	۶- گردآورندگان سند

شماره سند : تاریخ صدور : شماره تجدیدنظر : + تاریخ تجدیدنظر : +	دستورالعمل نحوه شناسایی واحدهای خالی از سکنه در مجموعه‌های مسکونی	 شرکت مهندسی آب و فاضلاب کشور
---	--	--

مقدمه

با توجه به اینکه در محاسبات قبوض مشترکین میزان مصرف قرائت شده بر تعداد کل واحدها تقسیم می‌گردد، خالی بودن تعدادی از واحدهای یک مجتمع مسکونی به‌ویژه در شهرهای بزرگ، موجب کاهش غیر واقعی میانگین مصرف شده، لذا شناسایی مشترکین با مصرف بالای الگوی مصرف به ازای هر واحد در ماه و کمتر از آن به‌طور صحیح امکان‌پذیر نمی‌باشد. از طرفی نصب کنتور مجزا برای اشتراک‌های خانگی چندواحدی به دلیل پرهزینه بودن برای مشترکین (لزوم استفاده از پکیج برای آب گرم و گرمایش) و وجود مشکلات فنی در تاسیسات داخلی و محدودیت‌های فنی برای شرکت‌های آب و فاضلاب (تامین فشار برای طبقات دوم به بالا)، تقریباً غیر ممکن می‌باشد. بنابراین به منظور واقعی نمودن میانگین مصارف ماهانه انشعابات خانگی بیش از یک واحد لازم است صرفاً مصرف واحدهای مسکونی دارای سکنه برای محاسبه میانگین مصرف ماهانه در قبوض آب لحاظ گردد و در صورت خالی از سکنه بودن تعدادی از واحدهای یک مجتمع مسکونی، کل مصرف مجتمع مسکونی صرفاً بر تعداد واحدهای مسکونی دارای سکنه تقسیم شود. دستورالعمل حاضر در این راستا تدوین گردیده است.

۱- اهداف

اهداف مورد انتظار از تدوین و اجرای این دستورالعمل به شرح زیر می‌باشد:

- اجرای برنامه اقتصاد مقاومتی
- اندازه‌گیری صحیح مصرف در بخش آب شرب خانگی
- شناسایی مشترکین پرمصرف و بد مصرف
- مدیریت در مصارف بخش خانگی و ترویج مصرف بهینه

۲- محدوده اجرا


- کلیه شرکت‌های آب و فاضلاب

۳- مسئولیت‌ها

مسئول اجرا: مدیران عامل شرکت‌های آب و فاضلاب

مسئول نظارت بر حسن اجرا: شرکت مهندسی آب و فاضلاب کشور



شماره سند : تاریخ صدور : شماره تجدیدنظر : * تاریخ تجدیدنظر : *	دستورالعمل نحوه شناسایی واحدهای خالی از سکنه در مجموعه‌های مسکونی	 شرکت مهندسی آب و فاضلاب کشور
---	--	--

۴- دستور انجام کار

۴-۱- تعاریف

۴-۱-۱- **مشترک**: شخص حقیقی یا حقوقی که "قرارداد انشعاب" آب و یا فاضلاب مورد تقاضای وی، طبق مقررات منعقد شده باشد.

۴-۱-۲- **انشعاب آب خانگی**: تجهیزات و لوازمی شامل خطوط فرعی آب (نسبت به "شبکه عمومی توزیع آب" یا "خط آبرسانی اختصاصی") اعم از لوله و متعلقات مربوطه تا شیر فلکه بعد از کنتور (صرف نظر از واقع شدن یا نشدن در ملک "مشترک")، که صرفاً با هدف تامین آب "مشترک خانگی" ایجاد یا نصب می‌شوند.

۴-۱-۳- **الگوی مصرف خانگی**: میزان مصرف آبی است که به عنوان متوسط مصرف آب ماهانه مشترکین خانگی مطابق "قانون توسعه و بهینه‌سازی آب شرب شهری و روستایی در کشور"، توسط وزیر نیرو تعیین و ابلاغ می‌گردد.

۴-۱-۴- **میانگین مصرف**: میانگین مصرف هر واحد با استفاده از رابطه زیر محاسبه می‌گردد:

$$\text{میانگین مصرف در ماه} = \frac{\text{مصرف دوره} \times 30}{\text{مدت دوره} \times \text{تعداد واحد های مسکونی دارای سکنه}}$$


۴-۵-۱- واحد مسکونی: مکان، فضا و یا محوطه‌ای است که یک یا چند خانوار در آن سکونت داشته و به یک یا چند ورودی راه داشته باشد.

۴-۶-۱- واحد مسکونی دارای سکنه: واحد مسکونی است که بیشتر از دو ماه متوالی در آن سکونت داشته باشند.

۴-۱-۷- واحد مسکونی خالی از سکنه: خالی از سکنه یا خالی بودن واحد مسکونی در دوره زمانی حداقل دو ماهه که به استناد خود اظهاری مشترک یا تحلیل گزارشات مصرف در قیاس با میانگین مصارف متعارف و همزمان با بررسی مصارف برق در مناطق عادی و یا گرمسیر با مصرف کمتر از پنجاه (۵۰) کیلو وات ساعت در ماه مورد سنجش قرار می‌گیرد.

۴-۱-۸- سامانه ۱۲۲: سامانه ۱۲۲ مرکز اطلاع‌رسانی شرکت بوده که به صورت متمرکز از طریق برقراری ارتباط تلفنی دو سویه با مشترکین، متقاضیان ارائه خدمات و دیگر ذینفعان در تماس بوده و درخواست‌های اخذ شده از آن‌ها را به واحدهای بهره‌برداری و مشترکین برای اقدام لازم ارجاع می‌دهد؛



شماره سند : تاریخ صدور : شماره تجدیدنظر : * تاریخ تجدیدنظر : *	دستورالعمل نحوه شناسایی واحدهای خالی از سکنه در مجموعه‌های مسکونی	 شرکت مهندسی آب و فاضلاب کشور
---	--	--

همچنین منعکس‌کننده اطلاعات و یکی از درگاه‌های اصلی تعامل و برقراری ارتباط با مردم و مشترکین می‌باشد.

۲-۴-۲- تشریح اقدامات


۴-۲-۱- روش‌های شناسایی واحدهای مسکونی خالی از سکنه (از منظر صیانت از حقوق بیت‌المال)

- اخذ اطلاعات و تاییدیه از مالک، سازنده املاک نوساز، مدیر ساختمان و مجتمع در قالب خود اظهاری
- میانگین مصارف مشترکین خانگی به ازای هر واحد در ماه مورد بررسی و تحلیل قرار گرفته و در صورت مصرف کمتر از دو سوم الگو در ماه به ازای هر واحد، جهت تشخیص خرابی، دستکاری شدن کنتور، انشعاب غیر مجاز و یا تغییر کاربری اقدام گردد. در صورتی که هیچ‌کدام از موارد مذکور تشخیص داده نشود، نسبت به تطبیق داده‌های مصرف برق این مشترک اقدام و چنانچه مصرف ماهانه برق مشترک کمتر از پنجاه (۵۰) کیلو وات ساعت در مناطق عادی و یا گرمسیر بود به عنوان واحد مسکونی خالی از سکنه شناسایی گردد.

۴-۲-۲- اطلاع‌رسانی به مشترکین (از منظر صیانت از حقوق مشترکین)

- تعداد واحدهای مسکونی دارای سکنه و خالی از سکنه به صورت شفاف در قبوض آب‌بها درج گردد.
- شرکت‌های آب و فاضلاب موظف می‌باشند با استفاده از روش‌های گوناگون از جمله قبوض آب‌بها، ارسال پیامک، ارسال اطلاعیه و همچنین از طریق سامانه ۱۲۲ اطلاع‌رسانی دقیق را به مشترکین به عمل آورند.
- ثبت و بررسی نقطه نظرات و اعتراضات مشترکین منعکس شده از طریق سامانه ۱۲۲ در خصوص واحدهای مسکونی خالی از سکنه
- قبل از اعمال واحد مسکونی خالی از سکنه در سیستم، به مشترک پانزده (۱۵) روز فرصت داده شود تا چنانچه اعتراضی نسبت به تعداد واحدهای مسکونی خالی از سکنه داشته باشد، با سامانه ۱۲۲ تماس گرفته و پس از مراجعه مجدد مأمور نسبت به ارائه مدارک مثبت اقدام نماید.



شماره سند : تاریخ صدور : شماره تجدیدنظر : + تاریخ تجدیدنظر : ++	دستورالعمل نحوه شناسایی واحدهای خالی از سکنه در مجموعه‌های مسکونی	 شرکت مهندسی آب و فاضلاب کشور
--	--	--


تبصره ۱: در صورت هرگونه اشتباه، به استناد مفاد بند (ج) ماده ۳۰-۴ آیین‌نامه عملیاتی و شرایط عمومی تعرفه‌های آب و فاضلاب، مبلغ با اصلاح محاسبات در قبض قابل برگشت می‌باشد.

تبصره ۲: با توجه به اینکه ارائه خدمات آب به استناد بند ۱۷-۴ آیین‌نامه عملیاتی و شرایط عمومی تعرفه‌های آب و فاضلاب عبارت از "در دسترس قرار دادن و فراهم بودن امکان برداشت و استفاده آب از شبکه آبرسانی توسط انشعاب آب و وسایل اندازه‌گیری (کنتور)، با ظرفیت مشخص و با فشار متعارف و کیفیت مناسب (در نقطه تحویل) اعم از این‌که مشترک از این ظرفیت استفاده نماید یا ننماید"، می‌باشد؛ بدیهی است آبونمان به واحدهای مسکونی خالی از سکنه نیز تعلق می‌گیرد.

۴-۲-۳- فرآیند اجرایی

- تهیه لیست اولیه از مشترکین با میانگین مصرف کمتر از دو سوم الگوی مصرف در ماه بر اساس میزان مصارف حداقل دو دوره قرائت.
 - تهیه لیست نهایی از طریق بازدید میدانی توسط مامورین شرکت بابت عدم خرابی کنتور، دستکاری کنتور، انشعاب غیر مجاز و تغییر کاربری.
 - اطلاع‌رسانی به مشترک از طریق ارسال پیامک/ اطلاعیه مبنی بر اعلام تعداد واحدهای مسکونی خالی از سکنه و مهلت پانزده (۱۵) روزه جهت اعتراض احتمالی مشترک.
 - بررسی و کنترل نهایی درخواست‌های اعلام شده از طریق سامانه ۱۲۲ و یا مراجعه حضوری مشترکین.
- تبصره:** در صورت اعتراض مشترک، اطلاع‌رسانی لازم به مشترکین جهت ارائه مستندات مربوطه و بازدید توسط مامورین شرکت.
- اعمال و ثبت تعداد واحدهای مسکونی خالی از سکنه در سیستم امور مشترکین.
 - اطلاع‌رسانی شفاف و مستمر تعداد واحدهای مسکونی دارای سکنه و خالی از سکنه به مشترکین در قبوض آب‌بها صادره در هر دوره.
 - بررسی مستمر و دوره‌ای مصارف مشترکین که در سیستم امور مشترکین برای آنها واحد مسکونی خالی از سکنه ثبت شده و در صورت لزوم کاهش/حذف واحدهای مسکونی خالی از سکنه در سیستم.
 - بررسی سالانه موارد ثبت شده در سیستم امور مشترکین و اطلاع‌رسانی مجدد به مشترکین.



شماره سند : تاریخ صدور : شماره تجدیدنظر : + تاریخ تجدیدنظر : +	دستورالعمل نحوه شناسایی واحدهای خالی از سکنه در مجموعه‌های مسکونی	 شرکت مهندسی آب و فاضلاب کشور
---	--	--

۵- بازنگری سند

شماره بازنگری	تاریخ بازنگری	شرح تغییرات	بازنگری کننده

۶- گردآورندگان سند

ردیف	نام و نام خانوادگی	سمت
	شهرام حیدریان سامانی	مدیر کل دفتر اقتصاد و تعرفه شرکت مهندسی آب و فاضلاب کشور
	آزاده جزایری	رئیس گروه دفتر اقتصاد و تعرفه شرکت مهندسی آب و فاضلاب کشور
	علیرضا ابراهیمی نورعلی	رئیس گروه تعرفه و اقتصاد آب و آبفا دفتر اقتصاد، سرمایه گذاری و تنظیم مقررات بازار آب و برق وزارت نیرو
	لیلی بیاری	کارشناس مسئول گروه تعرفه و اقتصاد آب و آبفا دفتر اقتصاد، سرمایه گذاری و تنظیم مقررات بازار آب و برق وزارت نیرو
	سید رسول باقری	معاون خدمات مشترکین و درآمد شرکت آب و فاضلاب استان تهران
	مهرزاد خائیز	مدیر دفتر پیاده‌سازی و اجرای تعرفه‌های شرکت آب و فاضلاب استان تهران
	لادن حسینقلی	رئیس گروه تعرفه شرکت آب و فاضلاب استان تهران

امضاء

