



# DZIENNIK USTAW RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

---

Warszawa, dnia 16 listopada 2022 r.

Poz. 2332

## **OBWIESZCZENIE MINISTRA SPRAW WEWNĘTRZNYCH I ADMINISTRACJI**

z dnia 14 października 2022 r.

### **w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie opłat za lokale mieszkalne zarządzane przez Zarząd Zasobów Mieszkaniowych Ministerstwa Spraw Wewnętrznych i Administracji**

1. Na podstawie art. 16 ust. 3 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1461) ogłasza się w załączniku do niniejszego obwieszczenia jednolity tekst rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 21 stycznia 2011 r. w sprawie opłat za lokale mieszkalne zarządzane przez Zarząd Zasobów Mieszkaniowych Ministerstwa Spraw Wewnętrznych (Dz. U. z 2015 r. poz. 1378), z uwzględnieniem zmian wprowadzonych rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 26 czerwca 2017 r. zmieniającym rozporządzenie w sprawie opłat za lokale mieszkalne zarządzane przez Zarząd Zasobów Mieszkaniowych Ministerstwa Spraw Wewnętrznych (Dz. U. poz. 1335).

2. Podany w załączniku do niniejszego obwieszczenia tekst jednolity rozporządzenia nie obejmuje § 2 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 26 czerwca 2017 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie opłat za lokale mieszkalne zarządzane przez Zarząd Zasobów Mieszkaniowych Ministerstwa Spraw Wewnętrznych (Dz. U. poz. 1335), który stanowi:

„§ 2. Rozporządzenie wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.”.

Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji: wz. *M. Wąsik*

Załącznik do obwieszczenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji  
z dnia 14 października 2022 r. (Dz. U. poz. 2332)

**ROZPORZĄDZENIE**  
**MINISTRA SPRAW WEWNĘTRZNYCH I ADMINISTRACJI<sup>1)</sup>**

z dnia 21 stycznia 2011 r.

**w sprawie opłat za lokale mieszkalne zarządzane przez Zarząd Zasobów Mieszkaniowych  
Ministerstwa Spraw Wewnętrznych i Administracji<sup>2)</sup>**

Na podstawie art. 78b ust. 2 ustawy z dnia 22 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. z 2022 r. poz. 1623) zarządza się, co następuje:

**§ 1. 1.<sup>3)</sup>** Rozporządzenie określa sposób naliczania i rozliczania opłat za używanie lokali mieszkalnych i opłat pośrednich, sposób obliczania zaliczek na opłaty pośrednie oraz wzory kalkulacji stawki opłat za używanie 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, będących w zasobie Zarządu Zasobów Mieszkaniowych Ministerstwa Spraw Wewnętrznych i Administracji.

2. Ilekroć w rozporządzeniu jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 22 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej;
- 2)<sup>3)</sup> Zarządzie – należy przez to rozumieć Zarząd Zasobów Mieszkaniowych Ministerstwa Spraw Wewnętrznych i Administracji;
- 3) mediach komunalnych – należy przez to rozumieć dostarczaną do nieruchomości energię cieplną, energię elektryczną, gaz i wodę oraz odbierane z tej nieruchomości nieczystości płynne i stałe.

**§ 2. 1.** Opłatę za używanie 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala się oddzielnie dla każdej nieruchomości, odrębnie dla lokali:

- 1) pozostających w trwałym zarządzie Zarządu;
- 2) położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych lub spółdzielni mieszkaniowych.

2. Opłatę za używanie 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, o których mowa w ust. 1 pkt 2, kalkuluje się oddzielnie dla każdej wspólnoty mieszkaniowej lub spółdzielni mieszkaniowej na podstawie ich uchwał, podjętych przez właściwe organy, oraz kosztów administrowania ponoszonych przez Zarząd.

**§ 3. 1.** Stawkę opłaty za używanie 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 1, określa się na podstawie kalkulacji kosztów, o których mowa w art. 1a pkt 12 ustawy, ponoszonych na te lokale, w przeliczeniu na ich powierzchnię użytkową.

2. Miesięczną opłatę za używanie 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, o których mowa w ust. 1, określa się na podstawie kalkulacji stawki opłat, której wzór określa załącznik nr 1 do rozporządzenia.

3. Opłatę za używanie lokalu mieszkalnego w skali miesięcznej ustala się jako iloczyn miesięcznej opłaty za używanie 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, obliczonej zgodnie z ust. 2, oraz powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.

4. Opłata za używanie lokalu mieszkalnego za jeden dzień wynosi 1/30 opłaty, o której mowa w ust. 3.

5. Opłata za używanie lokalu mieszkalnego w skali rocznej nie może być większa niż iloczyn 3% wartości odtworzeniowej 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, o której mowa w art. 36 ust. 2 ustawy, oraz powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.

---

<sup>1)</sup> Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji kieruje działem administracji rządowej – sprawy wewnętrzne, na podstawie § 1 ust. 2 pkt 2 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 18 listopada 2019 r. w sprawie szczegółowego zakresu działania Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji (Dz. U. poz. 2264).

<sup>2)</sup> Tytuł w brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 26 czerwca 2017 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie opłat za lokale mieszkalne zarządzane przez Zarząd Zasobów Mieszkaniowych Ministerstwa Spraw Wewnętrznych (Dz. U. poz. 1335), które weszło w życie z dniem 21 lipca 2017 r.

<sup>3)</sup> Ze zmianą wprowadzoną przez § 1 pkt 2 rozporządzenia, o którym mowa w odnośniku 2.

§ 4. 1. Przy ustalaniu opłaty za używanie 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 2, uwzględnia się:

- 1) opłaty wnoszone przez Zarząd do wspólnoty mieszkaniowej lub spółdzielni mieszkaniowej zgodnie z ich uchwałami;
- 2) koszty, o których mowa w art. 1a pkt 12 ustawy, ponoszone przez Zarząd na utrzymanie lokali mieszkalnych w budynku wspólnoty mieszkaniowej lub spółdzielni mieszkaniowej oraz odpis na fundusz remontowy, o którym mowa w art. 19 ust. 2a<sup>4)</sup> ustawy;
- 3) powierzchnię użytkową tych lokali mieszkalnych.

2. Miesięczną opłatę za używanie 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, o których mowa w ust. 1, określa się na podstawie kalkulacji stawki opłat, której wzór określa załącznik nr 2 do rozporządzenia.

3. Opłatę za używanie lokalu mieszkalnego w skali miesięcznej ustala się jako iloczyn miesięcznej opłaty za używanie 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, obliczonej zgodnie z ust. 2, oraz powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.

4. Opłata za używanie lokalu mieszkalnego za jeden dzień wynosi 1/30 opłaty, o której mowa w ust. 3.

§ 5. 1. Opłaty za używanie lokalu ustala się corocznie z dniem 1 stycznia; można je zmieniać z dniem 1 lipca każdego roku, jak również każdorazowo w przypadku podjęcia stosownej uchwały przez właściwy organ wspólnoty mieszkaniowej lub spółdzielni mieszkaniowej. Okresem rozliczeniowym opłat za używanie lokali mieszkalnych jest rok kalendarzowy.

2. Jeżeli rzeczywiste koszty, o których mowa w art. 1a pkt 12 ustawy, ponoszone przez Zarząd na utrzymanie lokali mieszkalnych odbiegają od kosztów przyjętych do kalkulacji opłat za używanie lokali mieszkalnych w danej nieruchomości o ponad 10%, niezależnie od terminów, o których mowa w ust. 1, można dokonać zmiany wysokości opłat za używanie lokalu, przyjmując do kalkulacji koszty, o których mowa w art. 1a pkt 12 ustawy, jakie zostały poniesione od początku bieżącego roku kalendarzowego.

3. Jeżeli suma ustalonych opłat za używanie lokali w nieruchomości jest różna od rzeczywistych kosztów utrzymania tej nieruchomości w danym okresie rozliczeniowym, wówczas:

- 1) zwiększa się opłaty za używanie lokali mieszkalnych w tej nieruchomości w kolejnym okresie rozliczeniowym, gdy suma ustalonych opłat za używanie lokali jest mniejsza od rzeczywistych kosztów utrzymania tej nieruchomości, lub
- 2) zmniejsza się opłaty za używanie lokali mieszkalnych w tej nieruchomości w kolejnym okresie rozliczeniowym, gdy suma ustalonych opłat za używanie lokali jest większa od rzeczywistych kosztów utrzymania tej nieruchomości.

§ 6. 1. Zaliczki na opłaty pośrednie, o których mowa w art. 1a pkt 13 ustawy, w skali miesięcznej określa się na podstawie faktycznego zużycia mediów komunalnych w poprzednim roku kalendarzowym i aktualnych kosztów zakupów tych mediów do danej nieruchomości oraz prognozowanego średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem, określonego w ustawie budżetowej na dany rok kalendarzowy.

2. Analizy kosztów i korekty zaliczek na opłaty pośrednie dokonuje się w cyklu rocznym po rozliczeniu kosztów za poprzedni rok rozliczeniowy. Korekty zaliczek na opłaty pośrednie można dokonać w przypadku zmiany warunków zakupów mediów komunalnych lub powstania ponad 10% różnicy pomiędzy sumą ustalonych opłat pośrednich za poszczególne media komunalne a rzeczywistymi kosztami ponoszonymi za dostawę tych mediów.

3. Zaliczki na opłaty pośrednie dla lokali mieszkalnych, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 1, z zastrzeżeniem ust. 2, ustala się corocznie z dniem 1 stycznia i można je zmieniać z dniem 1 lipca każdego roku.

4. Zaliczki na opłaty pośrednie dla lokali mieszkalnych, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 2, ustala się na podstawie stosownej uchwały podjętej przez właściwy organ wspólnoty mieszkaniowej lub spółdzielni mieszkaniowej.

§ 7. 1. Rozliczenia kosztów zakupu do danego budynku mediów komunalnych dokonuje się na poszczególne lokale mieszkalne zgodnie z regulaminami rozliczeń poszczególnych mediów komunalnych ustalonymi na podstawie odpowiednio art. 45a ust. 10 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne (Dz. U. z 2022 r. poz. 1385, 1723, 2127 i 2243), art. 19 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2020 r. poz. 2028 oraz z 2022 r. poz. 1549) i art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2022 r. poz. 1297, 1549 i 1768).

<sup>4)</sup> Uchylony na podstawie art. 107 pkt 5 ustawy z dnia 10 lipca 2015 r. o Agencji Mienia Wojskowego (Dz. U. poz. 1322), która weszła w życie z dniem 1 października 2015 r.

2. Sposób rozliczenia kosztów zakupu energii cieplnej oraz zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania nieczystości płynnych w nieruchomości określają załączniki nr 3 i 4 do rozporządzenia.

3. Rozliczenie opłat pośrednich dla lokali mieszkalnych, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 2, następuje zgodnie z regulaminem wprowadzonym przez zarządcę budynku.

4. W przypadku nadpłaty opłat pośrednich za ostatni okres rozliczeniowy osoba zamieszkująca w lokalu mieszkalnym może zaliczyć ją na poczet przyszłych opłat pośrednich albo zażądać jej zwrotu. W przypadku zażądania zwrotu nadpłaty Dyrektor Zarządu zwraca nadpłatę po zbilansowaniu jej z opłatami za używanie lokalu, w terminie 14 dni od dnia złożenia wniosku o zwrot nadpłaty przez osobę zainteresowaną.

5. W przypadku niedopłaty opłat pośrednich za ostatni okres rozliczeniowy, po zbilansowaniu jej z opłatami za używanie lokalu, Dyrektor Zarządu w zawiadomieniu o dokonany rozliczeniu określa termin i sposób jej uiszczenia.

**§ 8. 1.** W przypadku sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz zamieszkałych w nich osób uprawnionych posiadających decyzję o przydziale lub umowę najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony rozliczenia opłat za używanie lokali w nieruchomości i opłat pośrednich, z zastrzeżeniem ust. 2, dokonuje się odrębnie dla każdego lokalu mieszkalnego najpóźniej na 7 dni przed planowaną datą jego sprzedaży, z uwzględnieniem wszystkich kosztów utrzymania przypadających na ten lokal i należnych opłat do dnia sprzedaży. Wynikająca z tego rozliczenia różnica w przypadku nadpłaty powinna być zwrócona, a w przypadku niedopłaty powinna być opłacona, najpóźniej do dnia poprzedzającego dzień sprzedaży lokalu mieszkalnego.

2. Rozliczenia opłat pośrednich z tytułu zakupu energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania w przypadku, o którym mowa w ust. 1, dokonuje się na koniec okresu rozliczeniowego, w terminie 30 dni od rozliczenia kosztów zakupu energii cieplnej dla całej nieruchomości.

**§ 9.** Rozporządzenie wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia<sup>5), 6)</sup>

---

<sup>5)</sup> Rozporządzenie zostało ogłoszone w dniu 8 lutego 2011 r.

<sup>6)</sup> Niniejsze rozporządzenie było poprzedzone rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 19 czerwca 2008 r. w sprawie opłat za lokale mieszkalne zarządzane przez Zarząd Zasobów Mieszkaniowych Ministerstwa Spraw Wewnętrznych i Administracji (Dz. U. poz. 794), które utraciło moc z dniem wejścia w życie ustawy z dnia 22 stycznia 2010 r. o zmianie ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 143).

Załączniki do rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji  
z dnia 21 stycznia 2011 r. (Dz. U. z 2022 r. poz. 2332)

## Załącznik nr 1

## WZÓR

**Kalkulacja stawki opłat za używanie 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego  
w nieruchomości Skarbu Państwa**

położonej w \_\_\_\_\_ przy ul. \_\_\_\_\_

Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

Lp.	Wyszczególnienie kosztów utrzymania nieruchomości przypadających na lokale mieszkalne	Poniesione koszty za okres od _____ do _____	Prognozowane koszty w okresie od _____ do _____
01	02	03	04
1	Różnica wynikająca z bilansu opłat za używanie lokali mieszkalnych i rzeczywistych kosztów ich utrzymania w poprzednim okresie rozliczeniowym		
2	Koszty, o których mowa w art. 1a pkt 12 ustawy, w tym:		
a	koszty administrowania		
b	koszty konserwacji		
c	koszty utrzymania technicznego nieruchomości		
d	koszty utrzymania zieleni		
e	koszty utrzymania pomieszczeń wspólnego użytkowania, w tym:		
	– koszty związane z utrzymaniem czystości		
	– koszty energii cieplnej		
	– koszty energii elektrycznej		
	– koszty zużycia wody na potrzeby części wspólnej		
f	podatek od nieruchomości i opłaty za trwałe zarząd		
g	opłaty za antenę zbiorczą lub telewizję kablową		
h	opłaty z tytułu legalizacji przyrządów pomiarowych		
i	opłaty z tytułu użytkowania dźwigu osobowego		
j	koszty konserwacji urządzeń domofonowych		
3	Miesięczny koszt utrzymania 1 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych (lp. 1 + lp. 2)/powierzchnię użytkową lokali mieszkalnych/liczbę miesięcy)		
4	Miesięczna stawka odpisu na fundusz remontowy (w zł za 1 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej)		
5	Łączny miesięczny koszt utrzymania 1 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych (lp. 3 + lp. 4)		
6	3% wartości odtworzeniowej 1 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej, o której mowa w art. 36 ust. 2 ustawy, w skali miesiąca		
7	Opłata miesięczna za używanie 1 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego		
a	dotychczasowa obowiązująca od dnia _____ do dnia _____		X
b	opłata obowiązująca od dnia _____	X	

## Załącznik nr 2

## WZÓR

**Kalkulacja stawki opłat za używanie 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego  
w nieruchomości wspólnoty mieszkaniowej/spółdzielni mieszkaniowej**

położonej w \_\_\_\_\_ przy ul. \_\_\_\_\_

Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych stanowiących własność Skarbu Państwa \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali mieszkalnych stanowiących własność Skarbu Państwa \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

Lp.	Wyszczególnienie kosztów utrzymania nieruchomości przypadających na lokale mieszkalne	Poniesione koszty za okres od _____ do _____	Prognozowane koszty w okresie od _____ do _____
01	02	03	04
1	Różnica wynikająca z bilansu opłat za używanie lokali mieszkalnych i rzeczywistych kosztów ich utrzymania w poprzednim okresie rozliczeniowym		
2	Koszty Zarządu, o których mowa w art. 1a pkt 12 ustawy, w tym:		
a	koszty administrowania		
b	podatek od nieruchomości i opłaty za trwałe zarząd		
c	opłaty z tytułu legalizacji przyrządów pomiarowych		
3	Miesięczny koszt Zarządu utrzymania 1 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ( <i>lp. 1 + lp. 2</i> )/powierzchnię użytkową lokali mieszkalnych/liczbę miesięcy)		
4	Opłata miesięczna wnoszona przez Zarząd do wspólnoty mieszkaniowej/spółdzielni mieszkaniowej w przeliczeniu na 1 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych		
5	Miesięczna stawka odpisu na fundusz remontowy (w zł za 1 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej)		
6	Łączny miesięczny koszt utrzymania 1 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ( <i>lp. 3 + lp. 4 + lp. 5</i> )		
7	3% wartości odtworzeniowej 1 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej, o której mowa w art. 36 ust. 2 ustawy, w skali miesiąca		
8	Opłata miesięczna za używanie 1 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego		
a	dotychczasowa obowiązująca od dnia _____ do dnia _____		X
b	opłata obowiązująca od dnia _____	X	

## SPOSÓB ROZLICZANIA KOSZTÓW ZAKUPU ENERGII CIEPLNEJ W BUDYNKACH MIESZKALNYCH

### 1. Postanowienia ogólne

1.1. Sposób rozliczania kosztów zakupu energii cieplnej określony w załączniku stosuje się w nieruchomościach będących w zasobie Zarządu.

1.2. Rozliczenia kosztów zakupu energii cieplnej dokonuje się oddzielnie dla każdego budynku lub zespołu budynków zasilanych w energię cieplną z jednego źródła ciepła, zwanego dalej „zespołem budynków”.

### 2. Podział całkowitych kosztów zakupu energii cieplnej do budynku lub zespołu budynków

2.1. Całkowite koszty zakupu energii cieplnej do budynku lub zespołu budynków w okresie rozliczeniowym dzieli się na koszty stałe wynikające z zamówionej mocy cieplnej (suma opłat za zamówioną moc cieplną, stałych opłat przesyłowych i opłat abonamentowych) oraz koszty zmienne związane z zużyciem energii cieplnej (suma wartości energii cieplnej, zmiennych opłat przesyłowych i wartości zużytego nośnika ciepła).

2.1.1. Podziału kosztów całkowitych na stałe i zmienne dokonuje się w oparciu o faktury zakupu energii cieplnej od przedsiębiorstwa energetycznego.

2.2. Koszty stałe dzieli się na koszty stałe związane z centralnym ogrzewaniem (c.o.) oraz koszty stałe związane z przygotowaniem ciepłej wody użytkowej (c.w.u.). Podstawę podziału stanowi współczynnik wynikający ze stosunku zamówionej mocy cieplnej na potrzeby c.o. i zamówionej mocy cieplnej na potrzeby c.w.u.

2.3. Koszty zmienne dzieli się tak jak w pkt 2.2, przyjmując za podstawę podziału współczynnik wynikający ze stosunku ilości energii cieplnej zużytej na potrzeby c.o. i c.w.u.

2.3.1. W przypadku braku układu pomiarowego pozwalającego zmierzyć oddzielnie ilości energii cieplnej zużytej na potrzeby c.o. i c.w.u. ilość energii cieplnej, która przypada na przygotowanie c.w.u., oblicza się jako iloczyn rzeczywistego zużycia ciepłej wody i ilości energii cieplnej niezbędnej do podgrzania 1 m<sup>3</sup> wody zimnej w wysokości 0,242 GJ/m<sup>3</sup>. Przy określaniu ilości energii cieplnej potrzebnej do podgrzania 1 m<sup>3</sup> wody zimnej uwzględnia się straty ciepłe w instalacjach c.w.u.

2.3.2. Ilość energii cieplnej zużytej na potrzeby c.o. w przypadku, o którym mowa w pkt 2.3.1, oblicza się jako różnicę całkowitego zużycia energii cieplnej i ilości energii cieplnej zużytej na przygotowanie c.w.u. obliczonej według pkt 2.3.1.

### 3. Rozliczanie kosztów stałych

3.1. Rozliczanie kosztów stałych związanych z centralnym ogrzewaniem.

3.1.1. Z kosztów stałych dotyczących c.o. wydziela się część kosztów związanych z ogrzewaniem części wspólnej budynku lub zespołu budynków zgodnie z zapotrzebowaniem mocy. Dla budynku lub zespołu budynków, w których nie zostało oddzielnie określone zapotrzebowanie mocy dla części wspólnej, koszty stałe wydziela się proporcjonalnie do powierzchni części wspólnej przy zastosowaniu współczynnika korekcyjnego wynikającego ze zróżnicowanego zapotrzebowania na energię cieplną w stosunku do lokali mieszkalnych. W przypadku niewystępowania urządzeń grzewczych w części wspólnej uwzględnia się zjawisko ogrzewania tych pomieszczeń pośrednio z lokali mieszkalnych poprzez prze-grody stałe.

3.1.2. W przypadku występowania w budynku lub w zespole budynków lokali użytkowych, dla których nie zostało oddzielnie określone zapotrzebowanie mocy, z kosztów stałych dotyczących c.o. wydziela się część kosztów związanych z ogrzewaniem tych lokali proporcjonalnie do ich powierzchni przy zastosowaniu współczynników korekcyjnych jak w pkt 3.1.1. Wydzielone koszty dzieli się pomiędzy lokale użytkowe proporcjonalnie do ich powierzchni i zastosowanych współczynników korekcyjnych.

3.1.3. Pozostałą część kosztów stałych związanych z c.o., po odjęciu kosztów określonych w pkt 3.1.1 i 3.1.2, rozlicza się na poszczególne lokale mieszkalne proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.

3.2. Rozliczanie kosztów stałych związanych z przygotowaniem ciepłej wody użytkowej.

3.2.1. Z kosztów stałych dotyczących przygotowania c.w.u. wydziela się część kosztów wynikających z zużycia c.w.u. do utrzymania części wspólnej budynku lub zespołu budynków proporcjonalnie do zużycia ciepłej wody na taki cel w odniesieniu do zużycia ustalonego dla całego budynku lub zespołu budynków.

3.2.2. W przypadku występowania w budynku lub w zespole budynków lokali użytkowych z kosztów stałych związanych z przygotowaniem c.w.u. wydziela się część kosztów przypadających na te lokale tak jak w pkt 3.2.1. Wydzielone koszty dzieli się pomiędzy lokale użytkowe proporcjonalnie do zużycia ciepłej wody w każdym z tych lokali.

3.2.3. Pozostałą część kosztów stałych związanych z przygotowaniem c.w.u., po odjęciu kosztów określonych w pkt 3.2.1 i 3.2.2, dzieli się pomiędzy wszystkie lokale mieszkalne proporcjonalnie do średniorocznej liczby osób zamieszkałych w poszczególnych lokalach.

#### **4. Rozliczenie kosztów zmiennych**

4.1. Rozliczenie kosztów zmiennych związanych z zużyciem energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania.

4.1.1. Z kosztów zmiennych związanych z c.o. wydziela się część kosztów związanych z ogrzewaniem części wspólnej budynku lub zespołu budynków proporcjonalnie do ilości energii cieplnej zużytej w tym celu.

4.1.2. Ilość energii cieplnej zużytej na potrzeby c.o. w części wspólnej budynku lub zespołu budynków oblicza się jako różnicę ilości energii cieplnej ustalonej za pomocą ciepłomierza głównego na instalacji c.o. i ilości energii cieplnej zmierzonej przez wszystkie ciepłomierze w lokalach. W przypadku braku pełnego opomiarowania instalacji c.o. ilość energii cieplnej zużytej w części wspólnej budynku lub zespołu budynków wyznacza się proporcjonalnie do jej powierzchni przy zastosowaniu współczynnika korekcyjnego określonego w pkt 3.1.1.

4.1.3. Pozostałą część kosztów zmiennych związanych z c.o. rozlicza się pomiędzy wszystkie lokale proporcjonalnie do ilości energii cieplnej zużytej w każdym lokalu lub powierzchni całkowitej lokalu (w przypadku lokali nieopomiarowanych lub niewyposażonych w podzielniki kosztów).

4.1.4. W przypadku występowania w budynku lub w zespole budynków nieopomiarowanych lub niewyposażonych w podzielniki kosztów lokali użytkowych dla tych lokali stosuje się współczynniki korekcyjne określone w pkt 3.1.2.

4.2. Rozliczenie kosztów zmiennych związanych z przygotowaniem ciepłej wody użytkowej.

4.2.1. Z kosztów zmiennych związanych z przygotowaniem c.w.u. wydziela się część kosztów wynikających z zużycia ciepłej wody w celu utrzymania części wspólnej budynku lub zespołu budynków (analogicznie jak w pkt 3.2.1 w oparciu o zużycie ciepłej wody określone w pkt 4.2.2).

4.2.2. Ilość ciepłej wody zużytej do utrzymania części wspólnej budynku lub zespołu budynków określa się jako różnicę zużycia zarejestrowanego przez wodomierz główny c.w.u. i zużycia według wskazań wodomierzy ciepłej wody we wszystkich lokalach.

4.2.3. Pozostałe koszty zmienne związane z przygotowaniem c.w.u. rozlicza się pomiędzy wszystkie lokale (mieszkalne i użytkowe) proporcjonalnie do ilości ciepłej wody zużytej w danym lokalu.

#### **5. Rozliczenie kosztów energii cieplnej związanych z utrzymaniem części wspólnej budynku lub zespołu budynków**

5.1. Koszty energii cieplnej związane z utrzymaniem części wspólnej budynku lub zespołu budynków stanowi sumą wydzielonych w pkt 3.1.1, 3.2.1, 4.1.1 i 4.2.1 części kosztów stałych i zmiennych dotyczących centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej.



## SPÓSÓB ROZLICZANIA KOSZTÓW ZBIOROWEGO ZAOPATRZENIA W WODĘ I ZBIOROWEGO ODPROWADZANIA NIECZYSTOŚCI PŁYNNYCH W BUDYNKACH MIESZKALNYCH

### 1. Postanowienia ogólne

1.1. Sposób rozliczania kosztów zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania nieczystości płynnych stosuje się w nieruchomościach będących w zasobie Zarządu.

1.2. Rozliczenia kosztów zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania nieczystości płynnych dokonuje się oddzielnie dla każdego budynku lub zespołu budynków zasilanych w wodę z jednego źródła wody, zwanego dalej „zespołem budynków”.

### 2. Dokonywanie odczytów wskazań wodomierzy

2.1. Odczytu wskazań urządzeń pomiarowych dokonuje osoba upoważniona przez Dyrektora Zarządu.

2.2. Odczytów wskazań urządzeń pomiarowych dokonuje się cyklicznie, zgodnie z przyjętym okresem rozliczeniowym oraz na koniec roku kalendarzowego.

2.3. Odczytu wskazań wodomierzy dokonuje się każdorazowo po zmianie ceny wody i zmianie użytkownika lokalu mieszkalnego oraz w przypadku sprzedaży lokalu.

2.4. O terminie przeprowadzenia odczytów użytkowników lokali powiadamia się z siedmiodniowym wyprzedzeniem, w formie ogłoszenia wywieszonego na tablicy informacyjnej w budynku, w którym odczyt ten ma być dokonany.

2.5. Główny użytkownik lokalu mieszkalnego lub inna zamieszkała w tym lokalu osoba dorosła, która była obecna przy odczycie wskazań wodomierzy, potwierdza pisemnie ilość zużytej wody wynikającą z dokonanego odczytu.

2.6. W przypadku nieobecności osób, o których mowa w pkt 2.5, w wyznaczonych dwóch kolejnych terminach odczytów wielkość zużycia wody w bieżącym okresie rozliczeniowym ustala się na podstawie średniego zużycia wody na osobę w lokalach mieszkalnych, w których nie dokonano odczytu, a rozliczenie faktycznego zużycia wody następuje w kolejnym okresie rozliczeniowym.

2.7. W przypadku wodomierzy usytuowanych poza lokalem mieszkalnym główny użytkownik lokalu lub inna zamieszkała w tym lokalu osoba dorosła potwierdza pisemnie wielkość wskazań wodomierzy na koniec okresu rozliczeniowego. W przypadku nieobecności głównego użytkownika lokalu lub innych zamieszkałych w tym lokalu osób dorosłych i braku możliwości uzyskania potwierdzenia wielkość wskazań uznaje się za potwierdzoną, jeżeli główny użytkownik lokalu nie zgłosił reklamacji w terminie 7 dni od daty otrzymania rozliczenia wody.

### 3. Rozliczanie kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzania nieczystości płynnych w lokalach mieszkalnych

3.1. Wielkość zużycia wody w budynku ustala się na podstawie odczytu z wodomierza głównego zainstalowanego na przyłączy głównym zimnej wody do budynku lub zespołu budynków.

3.2. Wielkość zużycia wody w lokalach mieszkalnych wyposażonych w indywidualne wodomierze ustala się jako sumę wskazań wodomierzy zimnej i ciepłej wody zainstalowanych w poszczególnych lokalach.

3.2.1. W przypadku braku możliwości dokonania odczytów lub braku ważności cechy legalizacyjnej wielkość zużycia wody ustala się na podstawie średniego zużycia wody na osobę w lokalach mieszkalnych, w których nie dokonano odczytu.

3.3. Wielkość zużycia wody przypadająca na lokale mieszkalne niewyposażone w indywidualne wodomierze lub lokale mieszkalne, w których nie dokonano odczytu wskazań urządzeń pomiarowych z przyczyn określonych w pkt 2.6 i 3.2.1, ustala się jako różnicę ilości wody zużytej w budynku lub zespole budynków, ustalonej na podstawie dokonanych odczytów wskazań wodomierza głównego, i sumy wody zużytej w lokalach opomiarowanych, pomniejszoną o ilość wody zużytej na cele utrzymania części wspólnej budynku lub zespołu budynków. Otrzymaną ilość dzieli się na poszczególne lokale mieszkalne proporcjonalnie do średniorocznej liczby osób w nich zamieszkałych.

3.4. Koszt wody zużytej w lokalach mieszkalnych ustala się jako iloczyn ilości wody zużytej w poszczególnych lokalach i ceny za 1 m<sup>3</sup> dostarczonej wody – dla lokali opomiarowanych lub iloczyn średniego zużycia wody na osobę wynikającego z rozliczenia dokonanego zgodnie z pkt 3.3 i ceny jednostkowej wody, pomnożony przez liczbę osób zamieszkałych w lokalu – dla lokali nieopomiarowanych.

3.5. Dla lokali użytkowych niewyposażonych w indywidualne wodomierze wielkość zużycia wody określa się w umowie, na podstawie której lokal jest oddany do używania. W przypadku braku takiego postanowienia stosuje się przeciętne normy zużycia wody dla poszczególnych grup odbiorców zgodnie z obowiązującymi przepisami.

3.6. Ilość odprowadzanych nieczystości płynnych z lokalu równa się sumie zużytej wody zimnej i ciepłej w lokalu określonej na podstawie wskazań urządzeń pomiarowych, a w przypadku ich braku – ilości wody zużytej, ustalonej zgodnie z pkt 3.3.

3.7. Koszt odprowadzania nieczystości płynnych z lokali mieszkalnych ustala się jako iloczyn ilości nieczystości płynnych odprowadzonych z poszczególnych lokali zgodnie z pkt 3.6 i ceny za 1 m<sup>3</sup> odprowadzanych nieczystości płynnych.

3.8. Dla budynków, w których wszystkie lokale są wyposażone w wodomierze indywidualne, koszt wody i odprowadzonych nieczystości płynnych wynikający z różnicy pomiędzy zużyciem wykazanim przez wodomierz główny a sumą zużycia wody w poszczególnych lokalach mieszkalnych traktuje się jako koszt utrzymania części wspólnej budynku lub zespołu budynków.