

148

ROZPORZĄDZENIE MINISTRA SPRAW WEWNĘTRZNYCH I ADMINISTRACJI¹⁾

z dnia 21 stycznia 2011 r.

w sprawie opłat za lokale mieszkalne zarządzane przez Zarząd Zasobów Mieszkaniowych Ministerstwa Spraw Wewnętrznych i Administracji

Na podstawie art. 78b ust. 2 ustawy z dnia 22 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. z 2010 r. Nr 206, poz. 1367 oraz z 2011 r. Nr 22, poz. 114) zarządza się, co następuje:

§ 1. 1. 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 m² 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) Zarządzie — należy przez to rozumieć Zarząd Zasobów Mieszkaniowych Ministerstwa Spraw Wewnętrznych i Administracji;
- 3) mediach komunalnych — należy przez to rozumieć dostarczaną do nieruchomości energię ciepłą, energię elektryczną, gaz i wodę oraz odbierane z tej nieruchomości nieczystości płynne i stałe.

§ 2. 1. Opłatę za używanie 1 m² 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 m² 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 m² 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.

¹⁾ Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji kieruje działem administracji rządowej — sprawy wewnętrzne, na podstawie § 1 ust. 2 pkt 3 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 16 listopada 2007 r. w sprawie szczegółowego zakresu działania Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji (Dz. U. Nr 216, poz. 1604).

2. Miesięczną opłatę za używanie 1 m² 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 m² 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 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, o której mowa w art. 36 ust. 2 ustawy, oraz powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.

§ 4. 1. Przy ustalaniu opłaty za używanie 1 m² 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 ustawy;
- 3) powierzchnię użytkową tych lokali mieszkalnych.

2. Miesięczną opłatę za używanie 1 m² 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 m² 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 or-

gan 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 ustalony-

mi na podstawie odpowiednio art. 45a ust. 10 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. — Prawo energetyczne (Dz. U. z 2006 r. Nr 89, poz. 625, z późn. zm.²⁾), art. 19 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2006 r. Nr 123, poz. 858, z późn. zm.³⁾) i art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2005 r. Nr 236, poz. 2008, z późn. zm.⁴⁾).

2. Sposób rozliczenia kosztów zakupu energii ciepłej oraz zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania nieczystości płynnych w nieruchomości określają odpowiednio 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 zaawizowaniu o dokonanym 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⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2006 r. Nr 104, poz. 708, Nr 158, poz. 1123 i Nr 170, poz. 1217, z 2007 r. Nr 21, poz. 124, Nr 52, poz. 343, Nr 115, poz. 790 i Nr 130, poz. 905, z 2008 r. Nr 180, poz. 1112 i Nr 227, poz. 1505, z 2009 r. Nr 3, poz. 11, Nr 69, poz. 586, Nr 165, poz. 1316 i Nr 215, poz. 1664 oraz z 2010 r. Nr 21, poz. 104 i Nr 81, poz. 530.

³⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2007 r. Nr 147, poz. 1033, z 2009 r. Nr 18, poz. 97 oraz z 2010 r. Nr 47, poz. 278 i Nr 238, poz. 1578.

⁴⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2006 r. Nr 144, poz. 1042, z 2008 r. Nr 223, poz. 1464, z 2009 r. Nr 18, poz. 97, Nr 79, poz. 666, Nr 92, poz. 753 i Nr 215, poz. 1664, z 2010 r. Nr 47, poz. 278 oraz z 2011 r. Nr 5, poz. 13.

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.⁵⁾

Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji:

J. Miller

⁵⁾ 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. Nr 122, 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. Nr 28, poz. 143).

Załączniki do rozporządzenia Ministra
Spraw Wewnętrznych i Administracji
z dnia 21 stycznia 2011 r. (poz. 148)

Załącznik nr 1

WZÓR

**Kalkulacja stawki opłat za używanie 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego
w nieruchomości Skarbu Państwa**

położonej w _____ przy ul. _____

Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych _____ m²

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 ² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych (<i>lp. 1 + lp. 2</i>)/powierzchnię użytkową lokali mieszkalnych/ <i>liczbę miesięcy</i>)		
4	Miesięczna stawka odpisu na fundusz remontowy (w zł za 1 m ² powierzchni użytkowej)		
5	Łączny miesięczny koszt utrzymania 1 m ² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych (<i>lp. 3 + lp. 4</i>)		
6	3% wartości odtworzeniowej 1 m ² powierzchni użytkowej, o której mowa w art. 36 ust. 2 ustawy, w skali miesiąca		
7	Opłata miesięczna za używanie 1 m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego		
a	dotychczasowa obowiązująca od dnia _____ do dnia _____		X
b	opłata obowiązująca od dnia _____	X	

WZÓR

Kalkulacja stawki opłat za używanie 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w nieruchomości wspólnoty mieszkaniowej/spółdzielni mieszkaniowej

położonej w _____ przy ul. _____

Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych stanowiących własność Skarbu Państwa _____ m²Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali mieszkalnych stanowiących własność Skarbu Państwa _____ m²

Lp.	Wyszczególnienie kosztów utrzymania nieruchomości przypadających na lokale mieszkalne	Poniesione koszty za okres		Prognozowane koszty w okresie	
		od _____ do _____	od _____ do _____	od _____ do _____	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 trwały zarząd				
c	opłaty z tytułu legalizacji przyrządów pomiarowych				
3	Miesięczny koszt Zarządu utrzymania 1 m ² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych (<i>lp. 1 + lp. 2</i>)/powierzchnię użytkową lokali mieszkalnych/liczbę miesięcy)				
4	Oplata miesięczna wnoszona przez Zarząd do wspólnoty mieszkaniowej/spółdzielni mieszkaniowej w przeliczeniu na 1 m ² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych				
5	Miesięczna stawka odpisu na fundusz remontowy (w zł za 1 m ² powierzchni użytkowej)				
6	Łączny miesięczny koszt utrzymania 1 m ² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych (<i>lp. 3 + lp. 4 + lp. 5</i>)				
7	3% wartości odtworzeniowej 1 m ² powierzchni użytkowej, o której mowa w art. 36 ust. 2 ustawy, w skali miesiąca				
8	Oplata miesięczna za używanie 1 m ² 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 ciepłą 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 ciepłą, 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 m³ wody zimnej w wysokości 0,242 GJ/m³. Przy określaniu ilości energii cieplnej potrzebnej do podgrzania 1 m³ 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 ciepłą w stosunku do lokali mieszkalnych. W przypadku niewystępowania urządzeń grzewczych w części wspólnej uwzględnia się zjawisko ogrzewania tych pomieszczeń pośrednio z lokali mieszkalnych poprzez przegrody 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 suma 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.

Załącznik nr 4

SPOSÓB 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 miesz-

kalnych, 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 wska-

zań 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 m³ 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 użytkowania. 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 m³ 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.