

794

ROZPORZĄDZENIE MINISTRA SPRAW WEWNĘTRZNYCH I ADMINISTRACJI¹⁾

z dnia 19 czerwca 2008 r.

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

Na podstawie art. 36 ust. 5 w związku z art. 84a ust. 4 ustawy z dnia 22 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. z 2005 r. Nr 41, poz. 398, z późn. zm.²⁾) zarządza się, co następuje:

§ 1. 1. Rozporządzenie określa sposób naliczania i rozliczania opłat za używanie lokali mieszkalnych oraz opłat pośrednich uiszczanych przez osoby zamieszkujące w lokalach mieszkalnych będących w dyspozycji Zarządu Zasobów Mieszkaniowych Ministerstwa Spraw Wewnętrznych i Administracji:

- 1) pozostających w trwałym zarządzie Zarządu Zasobów Mieszkaniowych Ministerstwa Spraw Wewnętrznych i Administracji;
- 2) niewyodrębnionych, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 oraz z 2004 r. Nr 141, poz. 1492), stanowiących własność Skarbu Państwa, reprezentowanego przez Zarząd Zasobów Mieszkaniowych Ministerstwa Spraw Wewnętrznych i Administracji, znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych;
- 3) w odniesieniu do których Skarb Państwa reprezentowany przez Zarząd Zasobów Mieszkaniowych Ministerstwa Spraw Wewnętrznych i Administracji ma spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

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 cieplną, energię elektryczną, gaz i wodę oraz odbierane z tej nieruchomości nieczystości stałe i płynne.

§ 2. Opłatę za używanie 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustala się oddzielnie dla każdej nieruchomości, odrębnie dla lokali:

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

§ 3. 1. Przy ustalaniu opłat za używanie 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych pozostających w trwałym zarządzie Zarządu uwzględnia się koszty, o których mowa w art. 1a pkt 12 ustawy.

2. Miesięczną opłatę za używanie 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych pozostających w trwałym zarządzie Zarządu określa się na podstawie kalkulacji stawki opłat, dokonywanej według wzoru określonego w załączniku nr 1 do rozporządzenia.

3. Opłatę za używanie lokalu mieszkalnego pozostającego w trwałym zarządzie Zarządu w skali miesięcznej ustala się jako iloczyn miesięcznej opłaty za używanie 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, obliczonej zgodnie z ust. 2, oraz powierzchni użytkowej tego lokalu mieszkalnego.

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

§ 4. 1. Przy ustalaniu opłaty za używanie 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych i spółdzielni mieszkaniowych uwzględnia się:

- 1) opłaty wnoszone przez Zarząd do wspólnoty mieszkaniowej lub spółdzielni mieszkaniowej zgodnie z jej uchwałą;
- 2) koszty, o których mowa w art. 1a pkt 12 ustawy, ponoszone przez Zarząd na utrzymanie lokali mieszkalnych położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych i spółdzielni mieszkaniowych.

2. Miesięczną opłatę za używanie 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, o których mowa w ust. 1, ustala się na podstawie kalkulacji stawki opłat, dokonywanej według wzoru stanowiącego załącznik nr 2 do rozporządzenia.

3. Miesięczną opłatę za używanie 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w budynku spółdzielni mieszkaniowej ustala się, uwzględniając opła-

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⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2005 r. Nr 132, poz. 1110 oraz z 2006 r. Nr 104, poz. 708 i 711, Nr 170, poz. 1217 i Nr 249, poz. 1832.

ty i koszty, o których mowa w ust. 1, oraz koszty ustalone przez spółdzielnię mieszkaniową na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116, z późn. zm.³⁾).

4. Opłata za używanie lokalu mieszkalnego znajdującego się w budynku wspólnoty mieszkaniowej albo spółdzielni mieszkaniowej za jeden dzień wynosi 1/30 iloczynu miesięcznej opłaty za używanie 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, obliczonej zgodnie z ust. 2, oraz powierzchni użytkowej tego lokalu mieszkalnego.

5. W lokalach mieszkalnych położonych w budynkach:

- 1) wspólnot mieszkaniowych, jeżeli ustalone przez właściwy organ wspólnoty mieszkaniowej koszty zarządu nieruchomością wspólną, o których mowa w art. 14 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, oraz przypadające na te lokale koszty administrowania ponoszone przez Zarząd,
- 2) spółdzielni mieszkaniowych, jeżeli ustalone przez właściwy organ spółdzielni mieszkaniowej wydatki, o których mowa w art. 4 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, oraz przypadające na te lokale koszty administrowania ponoszone przez Zarząd

— w przeliczeniu na powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego w budynku danej wspólnoty lub spółdzielni mieszkaniowej wysokości tych kosztów lub wydatków są wyższe niż iloczyn 3 % wartości odtworzeniowej 1 m² powierzchni lokalu mieszkalnego, o której mowa w art. 47 ust. 1 pkt 3 ustawy, w skali miesięcznej oraz powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego — opłata za używanie lokalu mieszkalnego stanowi równowartość odpowiednio kosztów określonych w pkt 1 albo wydatków i kosztów określonych w pkt 2.

§ 5. 1. Dyrektor Zarządu może ustalić i wprowadzić opłaty za używanie lokalu, o których mowa w art. 1a pkt 12 ustawy, corocznie z dniem 1 stycznia i 1 lipca, jak również w przypadku podjęcia stosownej uchwały przez właściwy organ wspólnoty mieszkaniowej lub spółdzielni mieszkaniowej.

2. Jeżeli koszty w bieżącym roku kalendarzowym odbiegają od kosztów przyjętych do kalkulacji o ponad 5 %, Dyrektor Zarządu, niezależnie od terminów, o których mowa w ust. 1, może dokonać zmiany wysokości opłat za używanie lokalu, przyjmując do kalkulacji koszty poniesione w roku bieżącym.

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

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

Tak ustalona opłata za używanie lokalu w skali rocznej nie może być większa niż iloczyn 3 % wartości odtworzeniowej 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, o której mowa w art. 47 ust. 1 pkt 3 ustawy, oraz powierzchni użytkowej lokalu.

4. Dyrektor Zarządu zawiadamia o zmianie wysokości opłat za używanie lokalu nie później niż na 30 dni przed planowaną datą zmiany wysokości opłat za używanie lokalu. Jeżeli opłata za używanie lokalu będzie niższa od dotychczas obowiązującej, wówczas informacja o zmianie jej wysokości może być przekazana bez zachowania 30-dniowego terminu zawiadomienia.

5. Osoba zamieszkująca w lokalu mieszkalnym niezwłocznie pisemnie zawiadamia Zarząd o wszelkich zmianach mających wpływ na wysokość opłat za używanie lokalu mieszkalnego.

§ 6. 1. Zaliczkowe stawki opłat pośrednich, 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.

2. Korekty zaliczkowych stawek opłat pośrednich można dokonać w przypadku zmiany warunków zakupów mediów komunalnych lub powstania znaczącej różnicy pomiędzy sumą ustalonych opłat pośrednich za poszczególne media komunalne a rzeczywistymi kosztami ponoszonymi za dostawę tych mediów.

3. Zaliczkowych stawek opłat pośrednich nie określa się, jeżeli dostawa danego medium komunalnego do lokalu mieszkalnego następuje na podstawie umowy zawartej przez dostawcę lub odbiorcę danego medium bezpośrednio z osobą zamieszkującą w tym lokalu.

4. Zaliczkowe stawki opłat pośrednich określa Dyrektor Zarządu na okres roku, poczynając od dnia 1 lipca każdego roku. W przypadku, o którym mowa w ust. 2, Dyrektor Zarządu może dokonać korekty zaliczkowych stawek opłat pośrednich z mocą obowiązującą od dnia wejścia w życie nowych warunków zakupu danego medium komunalnego lub stosuje się odpowiednio przepis § 5 ust. 4 w przypadku, w którym została stwierdzona znacząca różnica pomiędzy sumą ustalonych opłat pośrednich za poszczególne media komunalne a rzeczywistymi kosztami ponoszonymi za dostawę tych mediów.

³⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2004 r. Nr 19, poz. 177 i Nr 63, poz. 591, z 2005 r. Nr 72, poz. 643, Nr 122, poz. 1024, Nr 167, poz. 1398 i Nr 260, poz. 2184, z 2006 r. Nr 165, poz. 1180 oraz z 2007 r. Nr 125, poz. 873.

§ 7. 1. Rozliczenia zaliczkowych opłat pośrednich, o których mowa w art. 1a pkt 13 ustawy, w stosunku do poszczególnych lokali mieszkalnych dokonuje Dyrektor Zarządu w okresach rocznych.

2. Rozliczenia zaliczkowych opłat pośrednich dokonuje się w terminie miesiąca od dnia:

- 1) rozliczenia przez Zarząd na poszczególne lokale kosztów zakupów mediów komunalnych do budynku za ostatni okres rozliczeniowy (obrachunkowy) — dla budynków zarządzanych przez Zarząd;
- 2) przekazania Zarządowi przez zarządcę budynku dokonanego przez niego rozliczenia na poszczególne lokale kosztów zakupów mediów komunalnych do budynku za ostatni okres rozliczeniowy (obrachunkowy).

3. W przypadku nieprzekazania Zarządowi przez zarządcę budynku rozliczenia, o którym mowa w ust. 2 pkt 2, rozliczenia zaliczkowych opłat pośrednich dokonuje Dyrektor Zarządu w terminie do dnia 31 sierpnia każdego roku, na podstawie kosztów zakupów mediów komunalnych.

4. O rozliczeniu zaliczkowych opłat pośrednich Dyrektor Zarządu zawiadamia osoby zamieszkujące w lokalu mieszkalnym, którego rozliczenie dotyczy, w terminie 15 dni od dnia dokonania rozliczenia, podając jednocześnie kwotę nadpłaty albo niedopłaty opłat pośrednich za ostatni okres rozliczeniowy (obrachunkowy) w podziale na poszczególne media komunalne.

5. W przypadku nadpłaty opłat pośrednich za ostatni okres rozliczeniowy (obrachunkowy) 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.

6. W przypadku niedopłaty opłat pośrednich za ostatni okres rozliczeniowy (obrachunkowy), po zbilansowaniu jej z opłatami za używanie lokalu, Dyrektor Zarządu w zawiadomieniu, o którym mowa w ust. 4, określa termin i sposób jej uiszczenia.

7. Sposób rozliczenia kosztów zakupu energii cieplnej oraz zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania nieczystości płynnych w budynkach mieszkalnych określają odpowiednio załączniki nr 3 i 4 do rozporządzenia.

§ 8. Traci moc rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 11 kwietnia 2005 r. w sprawie opłat za lokale mieszkalne zarządzane przez Zarząd Zasobów Mieszkaniowych Ministerstwa Spraw Wewnętrznych i Administracji (Dz. U. Nr 70, poz. 634).

§ 9. Rozporządzenie wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji:

G. Schetyna

Załączniki do rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych
i Administracji z dnia 19 czerwca 2008 r. (poz. 794)

Załącznik nr 1

WZÓR

Kalkulacja stawki opłat za używanie 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w nieruchomości 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 za okres od ___ do ___
1	2	3	4
1	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		

1	2	3	4
f	podatek od nieruchomości i opłaty za trwały zarząd		
g	opłaty za antenę zbiorczą lub telewizję kablową		
h	opłaty z tytułu legalizacji przyrządów pomiarowych		
i	opłaty za użytkowanie dźwigu		
j	koszty konserwacji urządzeń domofonowych		
2	Miesięczny koszt utrzymania 1 m ² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych (lp. 1: powierzchnię użytkową lokali mieszkalnych : liczbę miesięcy)		
3	Miesięczna stawka odpisu na fundusz remontowy (zł/1 m ² powierzchni użytkowej)		
4	Łączny miesięczny koszt utrzymania 1 m ² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych (lp. 2 + lp. 3)		
5	3 % wartości odtworzeniowej 1 m ² powierzchni użytkowej, o której mowa w art. 47 ust. 1 pkt 3 ustawy, w skali miesiąca		
6	Opłata miesięczna za używanie 1 m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego		
a	dotychczasowa obowiązująca od __ do __		x
b	opłata obowiązująca od ____	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 m²

Lp.	Wyszczególnienie	Poniesione koszty za okres od ___ do ___	Prognozowane koszty za okres od ___ do ___
1	Koszty, o których mowa w art. 1a pkt 12 ustawy, w tym:		
a	koszty administrowania		
b	podatek od nieruchomości		
c	opłaty z tytułu legalizacji przyrządów pomiarowych		
2	Miesięczny koszt utrzymania 1 m ² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych (lp. 1: powierzchnię użytkową lokali mieszkalnych : liczbę miesięcy)		
3	Opłata miesięczna wnoszona do wspólnoty (spółdzielni) za 1 m ² zgodnie z uchwałami		
4	Miesięczna stawka odpisu na fundusz remontowy (zł/1 m ² powierzchni użytkowej)		
5	Łączny miesięczny koszt utrzymania 1 m ² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych (lp. 2 + lp. 3 + lp. 4)		
6	3 % wartości odtworzeniowej 1 m ² powierzchni użytkowej, o której mowa w art. 47 ust. 1 pkt 3 ustawy, w skali miesiąca		
7	Opłata miesięczna za używanie 1 m ² lokalu mieszkalnego:		
a	dotychczas obowiązująca od ___ do ___		x
b	nowa opłata obowiązująca od ___	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 budynkach będących w zasobie Zarządu Zasobów Mieszkaniowych Ministerstwa Spraw Wewnętrznych i Administracji.

2. Podział całkowitych kosztów zakupu energii cieplnej do budynku

2.1. Całkowite koszty zakupu energii cieplnej do budynku 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 m³ wody zimnej w wysokości 0,242 GJ/m³. Przy określaniu ilości energii cieplnej potrzebnej do podgrzania 1 m³ wody zimnej uwzględnia się straty ciepłone 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 zgodnie z zapotrzebowaniem mocy. Dla budynków, w których nie zostało oddzielnie określone zapotrzebowanie mocy dla części wspólnej budynku, 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 budynku uwzględnia się zjawisko ogrzewania tych pomieszczeń pośrednio z lokali mieszkalnych poprzez przegrody stałe.

3.1.2. W przypadku występowania w budynku 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 proporcjonalnie do ustalonej normy zużycia ciepłej wody na taki cel w odniesieniu do normy zużycia ustalonej dla całego budynku.

3.2.2. W przypadku występowania w budynku 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 ustalonej normy 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 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 proporcjonalnie do ilości energii cieplnej zużytej w tym celu.

4.1.2. Ilość energii cieplnej zużytej na potrzeby c.o. w części wspólnej budynku 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 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 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 (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 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

5.1. Koszty energii cieplnej związane z utrzymaniem części wspólnej budynku 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.

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 budynkach będących w zasobie Zarządu Zasobów Mieszkaniowych Ministerstwa Spraw Wewnętrznych i Administracji.

2. Dokonywanie odczytów wskazań wodomierzy

2.1. Odczytu wskazań urządzeń pomiarowych dokonuje osoba pisemnie upoważniona przez Dyrektora Zarządu Zasobów Mieszkaniowych Ministerstwa Spraw Wewnętrznych i Administracji.

2.2. Odczytów wskazań urządzeń pomiarowych dokonuje się cyklicznie, zgodnie z przyjętym okresem rozliczeniowym.

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.

2.5. Użytkownik lokalu mieszkalnego potwierdza pisemnie ilość zużytej wody wynikającej z dokonanego odczytu.

2.6. W przypadku nieobecności użytkownika lokalu w wyznaczonych dwóch kolejnych terminach odczytów rozliczenie zużycia wody następuje w kolejnym okresie rozliczeniowym.

2.7. W przypadku wodomierzy usytuowanych poza lokalem mieszkalnym użytkownik lokalu potwierdza pisemnie wielkość wskazań wodomierzy na koniec okresu obrachunkowego. W przypadku nieobecności użytkownika lokalu i braku możliwości uzyskania potwierdzenia wielkość wskazań uznaje się za potwierdzoną, jeżeli użytkownik lokalu nie zgłosił reklamacji w terminie 14 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.

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 budynku.

3.3. Wielkość zużycia wody przypadająca na lokale mieszkalne niewyposażone w indywidualne wodomierze ustala się jako różnicę ilości wody zużytej w budynku, 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. Otrzymaną ilość dzieli się na poszczególne lokale mieszkalne proporcjonalnie do średniorocznej liczby osób w nich zamieszkających.

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 zamieszkających w lokalu — dla lokali nieopomiarowanych.

3.5. Dla lokali użytkowych niewyposażonych w indywidualne wodomierze wielkość zużycia wody jest określona 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.