

ROZPORZĄDZENIE MINISTRA OBRONY NARODOWEJ

z dnia 22 września 2006 r.

zmieniające rozporządzenie w sprawie opłat za używanie lokali mieszkalnych i opłat pośrednich

Na podstawie art. 36 ust. 5 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.¹⁾) zarządza się, co następuje:

§ 1. W rozporządzeniu Ministra Obrony Narodowej z dnia 12 stycznia 2005 r. w sprawie opłat za używanie lokali mieszkalnych i opłat pośrednich (Dz. U. Nr 14, poz. 118) wprowadza się następujące zmiany:

1) § 2 otrzymuje brzmienie:

„§ 2. 1. Opłatę za używanie 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala się oddzielnie dla każdego rodzaju zasobu mieszkaniowego oddziału regionalnego Agencji, dla lokali:

1) położonych w budynkach Skarbu Państwa;

2) położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych i spółdzielni mieszkaniowych, z zastrzeżeniem ust. 2;

3) pozyskanych w drodze leasingu lub najmu od osób trzecich, w tym od towarzystwa budownictwa społecznego utworzonego przez Agencję.

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 i spółdzielni mieszkaniowej na podstawie ich uchwał oraz kosztów administrowania ponoszonych przez Agencję.”;

2) w § 3:

a) ust. 1—3 otrzymują brzmienie:

„1. Stawkę opłaty za używanie 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 1, określa się na pod-

¹⁾ 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 i Nr 170, poz. 1217.

stawie kalkulacji kosztów, o których mowa w art. 1a pkt 12 ustawy, uwzględniając średnią powierzchnię użytkową tych lokali mieszkalnych ustaloną jako średnia arytmetyczna ze stanu na pierwszy i ostatni dzień poszczególnych miesięcy okresu, z którego są uwzględniane koszty przy sporządzaniu kalkulacji.

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 3 do rozporządzenia.
3. Opłatę za używanie lokali mieszkalnych 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.”,

b) uchyla się ust. 6;

3) § 4 otrzymuje brzmienie:

„§ 4. 1. Przy ustalaniu opłat za używanie 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 2, uwzględnia się:

- 1) opłaty wnoszone do wspólnoty mieszkaniowej lub spółdzielni zgodnie z jej uchwałą;
 - 2) koszty, o których mowa w art. 1a pkt 12 ustawy, ponoszone przez oddział regionalny Agencji na utrzymanie lokali mieszkalnych położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych i spółdzielni;
 - 3) średnią powierzchnię użytkową tych lokali mieszkalnych ustaloną jako średnia arytmetyczna ze stanu na pierwszy i ostatni dzień poszczególnych miesięcy okresu, z którego są uwzględniane koszty przy sporządzaniu kalkulacji.
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 4 do rozporządzenia.
 3. Miesięczną opłatę za używanie 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego Agencji w budynku spółdzielni ustala się z uwzględnieniem odpowiednich pojęć użytych w ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116, z późn. zm.¹⁾).

4. Opłata za używanie lokalu mieszkalnego znajdującego się w budynku wspólnoty mieszkaniowej albo spółdzielni za jeden dzień wynosi 1/30 opłaty, o której mowa w ust. 2.

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 (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 oraz z 2004 r. Nr 141, poz. 1492), oraz przypadające na te lokale koszty administrowania ponoszone przez oddział regionalny Agencji,
- 2) spółdzielni, jeżeli ustalone przez właściwy organ spółdzielni 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 oddział regionalny Agencji

— w przeliczeniu na powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego w budynku danej wspólnoty lub spółdzielni 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.”;

4) § 5 otrzymuje brzmienie:

„§ 5. 1. Opłatę za używanie lokalu mieszkalnego będącego kwaterą ustala się w sposób określony w § 3.

2. Opłatę za używanie 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, będącego kwaterą, pozyskanego w drodze leasingu lub najmu od osób trzecich, w tym od towarzystwa budownictwa społecznego, ustala się w wysokości, jaka została obliczona w oddziale regionalnym Agencji dla lokali mieszkalnych położonych w budynkach Skarbu Państwa.

3. Koszty najmu lokali mieszkalnych pozyskanych w drodze leasingu lub najmu od osób trzecich, w tym od towarzystwa budownictwa społecznego utworzonego przez Agencję, wraz z kosztami administrowania oddziału regionalnego Agencji przypadającymi na te lokale, pomniejszone o przychody należne z opłat za używanie tych lokali wnoszone przez osoby zajmujące lokale mieszkalne, pokrywa się z dotacji budżetowej.

²⁾ 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 oraz z 2006 r. Nr 165, poz. 1180.

4. Średni roczny koszt energii cieplnej potrzebnej do ogrzania lokalu mieszkalnego będącego kwaterą równa się iloczynowi średniorocznego kosztu ogrzewania 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w danym budynku i powierzchni użytkowej danej kwatery według algorytmu:

$$O_{ec} = K_{\text{śr}} \times P_u$$

gdzie:

O_{ec} — oznacza średni roczny koszt energii cieplnej potrzebnej do ogrzania kwatery,

$K_{\text{śr}}$ — oznacza średnioroczny koszt ogrzewania 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w budynku,

P_u — oznacza powierzchnię użytkową kwatery.

5. Średnioroczny koszt ogrzewania 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w danym budynku oblicza się w oparciu o projekt techniczny lub audyt energetyczny budynku oraz obowiązujące normy techniczne, stosując ceny i stawki opłat taryfowych dostawców energii cieplnej.
6. Miesięczny koszt energii cieplnej potrzebnej do ogrzania lokalu mieszkalnego wynosi 1/12 kwoty obliczonej zgodnie z ust. 4 i 5.
7. Koszt energii cieplnej potrzebnej do ogrzania lokalu mieszkalnego za jeden dzień wynosi 1/30 kwoty, o której mowa w ust. 6.
8. Roczne koszty opłat za używanie lokalu mieszkalnego będącego kwaterą i roczne koszty energii cieplnej potrzebnej do ogrzania tego lokalu, przypadające na 1 m² powierzchni użytkowej, o których mowa w ust. 5, nie mogą być większe niż 4,8 % wartości odtworzeniowej 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, o której mowa w art. 47 ust. 1 pkt 3 ustawy.”;

5) § 6 otrzymuje brzmienie:

„§ 6. 1. Dyrektor oddziału regionalnego Agencji może ustalić i wprowadzić opłaty za używanie lokalu mieszkalnego corocznie z dniem 1 maja i 1 listopada, jak również w przypadku podjęcia stosownej uchwały przez właściwy organ wspólnoty mieszkaniowej lub spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Jeżeli koszty w bieżącym roku obrotowym odbiegają od kosztów przyjętych do kalkulacji o ponad 5 %, dyrektor oddziału regionalnego Agencji, niezależnie od terminów, o których mowa w ust. 1, może dokonać

zmiany opłat za używanie lokalu mieszkalnego, przyjmując do kalkulacji koszty poniesione w roku bieżącym. Dokonana zmiana w opłatach za używanie lokalu mieszkalnego w skali rocznej nie może być wyższa niż wynikająca z iloczynu 3 % (dla lokali mieszkalnych, o których mowa w § 3) albo 4,8 % (dla kwater, o których mowa w § 5) wartości odtworzeniowej 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, o której mowa w art. 47 ust. 1 pkt 3 ustawy, oraz powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego lub kwatery.

3. Dyrektor oddziału regionalnego Agencji zawiadamia o zmianie wysokości opłat osoby zamieszkujące w lokalu mieszkalnym, którego zmiana dotyczy, nie później niż na 30 dni przed planowaną datą zmiany opłat. Jeżeli z przeprowadzonej kalkulacji wyniknie, że opłata będzie niższa od dotychczas obowiązującej, wówczas osoby zamieszkujące w lokalu mieszkalnym mogą być poinformowane w terminie krótszym.

4. Osoba zamieszkująca w lokalu mieszkalnym zawiadamia niezwłocznie, pisemnie właściwy miejscowo organ Agencji o wszelkich zmianach mających wpływ na wysokość opłat.”;

6) w § 7 ust. 5 otrzymuje brzmienie:

„5. Do zmiany zaliczkowej stawki opłat pośrednich za media komunalne stosuje się odpowiednio przepis § 6 ust. 3.”;

7) w § 8 ust. 7 otrzymuje brzmienie:

„7. O rozliczeniu zaliczkowych opłat pośrednich, o których mowa w ust. 5 i 6, dyrektor oddziału regionalnego Agencji zawiadamia osoby zamieszkujące w lokalu mieszkalnym, których 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.”;

- 8) dodaje się załącznik nr 3 do rozporządzenia w brzmieniu określonym w załączniku nr 1 do niniejszego rozporządzenia;

- 9) dodaje się załącznik nr 4 do rozporządzenia w brzmieniu określonym w załączniku nr 2 do niniejszego rozporządzenia.

§ 2. Rozporządzenie wchodzi w życie z dniem 1 października 2006 r.

Minister Obrony Narodowej: w z. *M. Zająk*

Załączniki do rozporządzenia Ministra Obrony Narodowej
z dnia 22 września 2006 r. (poz. 1237)

Załącznik nr 1

Oddział Regionalny

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

(w zł)

Lp.	Wyszczególnienie	Poniesione koszty za okres od do	Przewidywane koszty w okresie od do	% (kolumna 4:3)
1	2	3	4	5
1	Średnia powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych Oddziału Regionalnego (m ²)			
2	Koszty, o których mowa w art. 1a pkt 12 ustawy, z tego:			
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			
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			
3	Miesięczny koszt utrzymania 1 m ² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych (lp. 2: lp. 1: ilość miesięcy)			
4	Miesięczna stawka odpisu na fundusz remontowy (zł/1 m ² p.u.)			
5	Łączny, miesięczny koszt utrzymania 1 m ² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych (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 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego			
a	dotychczasowa obowiązująca od ... do ...		X	
b	opłata obowiązująca od ...	X		

Załącznik nr 2

Oddział Regionalny
 Wspólnota/spółdzielnia¹⁾

**Kalkulacja stawki opłat
 za używanie 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego położonego w budynku wspólnoty
 mieszkaniowej, spółdzielni mieszkaniowej**

(w zł)

Lp.	Wyszczególnienie	Poniesione koszty za okres od do	Przewidywane koszty w okresie od do	% (kolumna 4:3)
1	2	3	4	5
I	Kalkulacja kosztów oddziału regionalnego			
1	Średnia powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych oddziału regionalnego (m ²)			
2	Koszty, o których mowa w art. 1a pkt 12 ustawy, ponoszone przez oddział regionalny, w tym:			
a	koszty administrowania			
b	podatek od nieruchomości			
c	opłaty z tytułu legalizacji przyrządów pomiarowych			
3	Miesięczny koszt utrzymania 1 m ² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych (lp. 2 : lp. 1 : ilość miesięcy)			
II	Opłata miesięczna wnoszona do wspólnoty (spółdzielni) za 1 m² zgodnie z uchwałami			
III	Miesięczna stawka odpisu na fundusz remontowy (zł/1 m² p.u.)			
IV	Łączny miesięczny koszt utrzymania 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych (lp. I.3 + lp. II + lp. III)			
V	3 % wartości odtworzeniowej 1 m² powierzchni użytkowej, o której mowa w art. 47 ust. 1 pkt 3 ustawy w skali miesiąca			
VI	Opłata miesięczna za używanie 1 m² lokalu mieszkalnego.²⁾			
a	dotychczas obowiązująca od ... do ...		X	
b	nowa opłata obowiązująca od ...	X		

¹⁾ Niepotrzebne skreślić.

²⁾ Z zastrzeżeniem art. 36 ust. 2 ustawy.