

Warszawa, dnia 28 marca 2024 r.

Poz. 465

ROZPORZĄDZENIE
MINISTRA SPRAW WEWNĘTRZNYCH I ADMINISTRACJI¹⁾

z dnia 27 marca 2024 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 2022 r. poz. 1623 oraz z 2023 r. poz. 1872) zarządza się, co następuje:

§ 1. Rozporządzenie określa:

- 1) sposób naliczania oraz rozliczania opłat za używanie lokali mieszkalnych i opłat pośrednich;
- 2) sposób obliczania zaliczek na opłaty pośrednie;
- 3) wzory kalkulacji stawki opłat za używanie 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego będącego w zasobie Zarządu Zasobów Mieszkaniowych Ministerstwa Spraw Wewnętrznych i Administracji.

§ 2. 1. Opłatę za używanie 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych nalicza się oddzielnie dla każdej nieruchomości, odrębnie dla lokali stanowiących własność Skarbu Państwa:

- 1) położonych w nieruchomościach, które w całości znajdują się w trwałym zarządzie Zarządu Zasobów Mieszkaniowych Ministerstwa Spraw Wewnętrznych i Administracji, zwanego dalej „Zarządem”;
- 2) znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

2. Opłatę za używanie 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, o których mowa w ust. 1 pkt 2, nalicza się oddzielnie dla każdej wspólnoty 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 i opłat, o których mowa w art. 1a ust. 1 pkt 12 ustawy z dnia 22 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej, zwanej dalej „ustawą”, ponoszonych na te lokale, w przeliczeniu na ich powierzchnię użytkową, z uwzględnieniem odpisu na fundusz remontowy, o którym mowa w art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 10 lipca 2015 r. o Agencji Mienia Wojskowego (Dz. U. z 2024 r. poz. 98), obliczonego od wartości odtworzeniowej lokalu mieszkalnego, o której mowa w art. 78b ust. 1a ustawy.

2. Miesięczną opłatę za używanie 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 1, określa się na podstawie kalkulacji stawki opłat za używanie 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w nieruchomości znajdującej się w całości w zarządzie Zarządu, której wzór jest określony w załączniku nr 1 do rozporządzenia.

¹⁾ 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 grudnia 2023 r. w sprawie szczegółowego zakresu działania Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji (Dz. U. poz. 2708).

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.

§ 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 uiszczane na rzecz wspólnoty mieszkaniowej, wynikające z jej uchwał;
- 2) koszty i opłaty, o których mowa w art. 1a ust. 1 pkt 12 ustawy, związane z utrzymaniem lokali mieszkalnych w budynku wspólnoty mieszkaniowej, z uwzględnieniem odpisu na fundusz remontowy, o którym mowa w art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 10 lipca 2015 r. o Agencji Mienia Wojskowego, obliczonego od wartości odtworzeniowej lokalu mieszkalnego, o której mowa w art. 78b ust. 1a ustawy;
- 3) powierzchnię użytkową tych lokali mieszkalnych.

2. Miesięczną opłatę za używanie 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 2, określa się na podstawie kalkulacji stawki opłat za używanie 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w nieruchomości wspólnoty mieszkaniowej, której wzór jest określony w załączniku 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 oraz można je zmieniać z dniem 1 lipca każdego roku, jak również każdorazowo w przypadku podjęcia stosownej uchwały przez właściwy organ wspólnoty mieszkaniowej. Okresem rozliczeniowym opłat za używanie lokali mieszkalnych jest rok kalendarzowy.

2. Jeżeli rzeczywiste koszty i opłaty, o których mowa w art. 1a ust. 1 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 5 %, niezależnie od terminów, o których mowa w ust. 1, można dokonać zmiany wysokości opłat za używanie lokalu, przyjmując do kalkulacji rzeczywiste koszty i opłaty, o których mowa w art. 1a ust. 1 pkt 12 ustawy, jakie zostały poniesione w uwzględnionym w tej kalkulacji okresie rozliczeniowym.

§ 6. 1. Zaliczki na opłaty pośrednie, w skali miesięcznej dla lokali mieszkalnych, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 1, oblicza się na podstawie faktycznego zużycia lub rzeczywistych kosztów zakupu w poprzednim okresie rozliczeniowym energii cieplnej, energii elektrycznej, gazu i wody oraz odbioru nieczystości stałych i płynnych, zwanych dalej „mediami komunalnymi”, i aktualnych cen zakupów tych mediów do danego budynku lub zespołu budynków zasilanych z jednego źródła lub przyłącza mediów komunalnych oraz prognozowanego średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem, określonego w ustawie budżetowej na dany rok kalendarzowy albo wskaźnika procentowego wynikającego z analizy innych czynników, które mają wpływ na zużycie lub koszty zakupów mediów komunalnych.

2. Korekty zaliczek na opłaty pośrednie można dokonać w przypadku zmiany warunków zakupów mediów komunalnych lub powstania ponad 5 % różnicy między prognozowanymi kosztami zakupu poszczególnych mediów komunalnych przyjętymi do ustalenia zaliczkowych opłat pośrednich a rzeczywistymi kosztami ponoszonymi za dostawę tych mediów.

3. Zaliczki na opłaty pośrednie dla lokali mieszkalnych, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 2, ustala się na podstawie opłat wnoszonych przez Zarząd na rzecz wspólnoty mieszkaniowej wynikających z jej uchwał.

§ 7. 1. Rozliczenia kosztów zakupu mediów komunalnych na poszczególne lokale mieszkalne dokonuje się oddzielnie dla każdego budynku lub zespołu budynków zasilanych z jednego źródła lub przyłącza mediów komunalnych, nie rzadziej niż raz w roku, 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 2024 r. poz. 266), art. 19 ust. 3 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz. U. z 2023 r. poz. 537 i 1688) i art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2024 r. poz. 399).

2. Sposób rozliczania kosztów zakupu energii cieplnej lub jej wytworzenia we własnym źródle ciepła w budynkach mieszkalnych jest określony w załączniku nr 3 do rozporządzenia.

3. Sposób rozliczania kosztów zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania nieczystości płynnych w budynkach mieszkalnych jest określony w załączniku nr 4 do rozporządzenia.

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 dokonanym rozliczeniu określa termin i sposób jej uiszczenia.

§ 8. Rozporządzenie wchodzi w życie z dniem 29 marca 2024 r.²⁾

Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji: *wz. C. Mroczek*

²⁾ Niniejsze rozporządzenie było poprzedzone rozporządzeniem 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 i Administracji (Dz. U. z 2022 r. poz. 2332), które traci moc z dniem wejścia w życie niniejszego rozporządzenia zgodnie z art. 12 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 17 sierpnia 2023 r. o zmianie ustawy o Agencji Mienia Wojskowego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1872).

WZÓR

**Kalkulacja stawki opłat za używanie 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego
w nieruchomości znajdującej się w całości w zarządzie Zarządu Zasobów
Mieszkaniowych Ministerstwa Spraw Wewnętrznych i Administracji
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	Koszty i opłaty, o których mowa w art. 1a ust. 1 pkt 12 ustawy z dnia 22 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. z 2022 r. poz. 1623, z późn. zm.), 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	zwrot kosztów z tytułu podatku od nieruchomości i opłat za trwałe zarząd		
g	opłaty za antenę zbiorczą lub telewizję kablową		
h	opłaty z tytułu legalizacji przyrządów pomiarowych zamontowanych na potrzeby lokalu mieszkalnego		
i	opłaty z tytułu użytkowania dźwigu osobowego		
j	opłaty z tytułu konserwacji urządzeń domofonowych		
2	Miesięczny koszt utrzymania 1 m ² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych <i>(lp. 1 / powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych / liczba miesięcy)</i>		
3	Miesięczna stawka odpisu na fundusz remontowy (w zł za 1 m ² powierzchni użytkowej)		
4	Łączny miesięczny koszt utrzymania 1 m ² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych <i>(lp. 2 + lp. 3)</i>		
5	3 % wartości odtworzeniowej 1 m ² powierzchni użytkowej, o której mowa w art. 78b ust. 1a ustawy z dnia 22 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej, w skali miesiąca		
6	Opłata miesięczna za używanie 1 m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego		
a	dotychczas 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**

położonej w _____ przy ul. _____

Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych stanowiących własność Skarbu Państwa
_____ m²

Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali mieszkalnych stanowiących
własność Skarbu Państwa _____ 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	Koszty i opłaty Zarządu Zasobów Mieszkaniowych Ministerstwa Spraw Wewnętrznych i Administracji, o których mowa w art. 1a ust. 1 pkt 12 ustawy z dnia 22 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. z 2022 r. poz. 1623, z późn. zm.), w tym:		
a	koszty administrowania		
b	zwrot kosztów z tytułu podatku od nieruchomości i opłat za trwały zarząd		
c	opłaty z tytułu legalizacji przyrządów pomiarowych zamontowanych na potrzeby lokalu mieszkalnego		
2	Miesięczny koszt Zarządu utrzymania 1 m ² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych (<i>lp. 1 / powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych / liczba miesięcy</i>)		
3	Opłata miesięczna wnoszona przez Zarząd do wspólnoty mieszkaniowej w przeliczeniu na 1 m ² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych		

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. 2 + lp. 3 + lp. 4</i>)		
6	3 % wartości odtworzeniowej 1 m ² powierzchni użytkowej, o której mowa w art. 78b ust. 1a ustawy z dnia 22 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej, w skali miesiąca		
7	Opłata miesięczna za używanie 1 m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego		
a	dotychczas obowiązująca od dnia _____ do dnia _____		X
b	opłata obowiązująca od dnia _____	X	

SPOSÓB ROZLICZANIA KOSZTÓW ZAKUPU ENERGII CIEPLNEJ LUB JEJ WYTWORZENIA WE WŁASNYM ŹRÓDLE CIEPŁA W BUDYNKACH MIESZKALNYCH

1. Postanowienia ogólne

- 1.1. Sposób rozliczania kosztów zakupu energii cieplnej lub jej wytworzenia we własnym źródle ciepła określony w załączniku stosuje się w nieruchomościach będących w zarządzie Zarządu Zasobów Mieszkaniowych Ministerstwa Spraw Wewnętrznych i Administracji.
- 1.2. Rozliczenia kosztów zakupu energii cieplnej lub jej wytworzenia we własnym źródle ciepła dokonuje się cyklicznie, zgodnie z przyjętym okresem rozliczeniowym, nie rzadziej jednak niż raz w roku, oddzielnie dla każdego budynku lub zespołu budynków zasilanych w energię cieplną z jednego źródła ciepła, zwanego dalej „zespołem budynków”.

2. Podział całkowitych kosztów energii cieplnej

- 2.1. Całkowite koszty zakupu energii cieplnej lub jej wytworzenia we własnym źródle ciepła do budynku lub zespołu budynków w okresie rozliczeniowym dzieli się na koszty stałe wynikające z ponoszonych opłat stałych oraz koszty zmienne związane z zużyciem energii cieplnej lub paliwa, z którego wytwarzana jest energia cieplna.
 - 2.1.1. Podziału kosztów całkowitych na stałe i zmienne dokonuje się na podstawie faktur zakupu energii cieplnej lub paliwa, z którego jest wytwarzana energia cieplna.
- 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.).
 - 2.2.1. Podziału kosztów stałych na koszty stałe związane z c.o. i c.w.u. dokonuje się proporcjonalnie do ilości energii cieplnej zużytej na potrzeby c.o. i c.w.u., z uwzględnieniem wskazań zainstalowanego w węźle cieplnym lub kotłowni układu pomiarowego, pozwalającego na odrębne ustalenie ilości energii cieplnej zużytej lub wytworzonej na potrzeby c.o. i c.w.u.
 - 2.2.2. W przypadku braku lub awarii układu pomiarowego pozwalającego ustalić oddzielnie ilości energii cieplnej zużytej lub wytworzonej na potrzeby c.o. i c.w.u. – podziału kosztów stałych na koszty stałe związane z c.o. i c.w.u.

dokonywane na podstawie współczynnika wynikającego z proporcji:

- a) ilości zamówionej mocy cieplnej na potrzeby c.o. i ilości zamówionej mocy cieplnej na potrzeby c.w.u. w stosunku do całkowitego zapotrzebowania mocy cieplnej albo
- b) obliczeniowej ilości energii cieplnej przypadającej na c.o. i obliczeniowej ilości energii cieplnej przypadającej na przygotowanie c.w.u., w stosunku do całkowitej ilości energii cieplnej, przyjmując do wyliczeń, że:
 - ilość energii cieplnej przypadającą na przygotowanie c.w.u. oblicza się jako iloczyn rzeczywistego zużycia ciepłej wody oraz ilości energii cieplnej niezbędnej do podgrzania 1 m³ wody zimnej, oszacowanej na podstawie zużycia energii cieplnej na przygotowanie c.w.u. poza sezonem grzewczym, w okresie, w którym centralne ogrzewanie jest wyłączone, a
 - ilość energii cieplnej na c.o. oblicza się jako różnicę całkowitej ilości energii cieplnej i wyliczonej w sposób określony w lit. a ilości energii cieplnej przypadającej na przygotowanie c.w.u.

2.3. Koszty zmienne dzieli się tak jak w pkt 2.2, proporcjonalnie do ilości energii cieplnej zużytej na potrzeby c.o. i c.w.u., z uwzględnieniem wskazań zainstalowanego w węźle cieplnym lub kotłowni układu pomiarowego, pozwalającego na odrębne ustalenie ilości energii cieplnej zużytej lub wytworzonej na potrzeby c.o. i c.w.u., a w przypadku braku lub awarii takiego układu pomiarowego – na podstawie współczynnika, o którym mowa w pkt 2.2.2.

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 wspólnych części budynku lub zespołu budynków, proporcjonalnie do ich powierzchni lub kubatury.

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

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 wspólnych części 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. Ilość ciepłej wody zużytej do utrzymania wspólnych części 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.

3.2.3. Pozostałą część kosztów stałych związanych z przygotowaniem c.w.u., po odjęciu kosztów określonych w pkt 3.2.1, dzieli się między wszystkie lokale proporcjonalnie do ilości tych lokali lub ich powierzchni.

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 wspólnych części budynku lub zespołu budynków proporcjonalnie do ich powierzchni lub kubatury.

4.1.2. Pozostałą część kosztów zmiennych związanych z c.o. rozlicza się między wszystkie lokale proporcjonalnie do:

a) ilości energii cieplnej zużytej w każdym lokalu – w przypadku budynku lub zespołu budynków, w którym lokale są wyposażone w ciepłomierze lub podzielniki kosztów ogrzewania, albo

b) powierzchni lokalu – w przypadku budynku lub zespołu budynków, w którym lokale są nieopomiarowane lub niewyposażone w podzielniki kosztów ogrzewania.

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 c.w.u. do utrzymania wspólnych części budynku lub zespołu budynków proporcjonalnie do zużycia ciepłej wody na taki cel w odniesieniu do zużycia ustalonego dla całego budynku lub zespołu budynków.

4.2.2. Ilość ciepłej wody zużytej do utrzymania wspólnych części budynku lub zespołu budynków ustala się w sposób określony w pkt 3.2.2.

4.2.3. Pozostałe koszty zmienne związane z przygotowaniem c.w.u. rozlicza się między wszystkie lokale proporcjonalnie do:

- a) ilości ciepłej wody zużytej w każdym lokalu – w przypadku budynku lub zespołu budynków, w którym lokale są wyposażone w wodomierze ciepłej wody, albo
- b) liczby osób zamieszkałych lub użytkujących każdy lokal – w przypadku budynku lub zespołu budynków, w którym lokale są nieopomiarowane.

5. Rozliczenie kosztów energii cieplnej związanych z utrzymaniem wspólnych części budynku lub zespołu budynków

5.1. Koszty energii cieplnej związane z utrzymaniem wspólnych części 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 i podlegają one rozliczeniu proporcjonalnie do powierzchni wszystkich lokali, w ramach opłat za ich używanie.

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 zarządzie Zarządu Zasobów Mieszkaniowych Ministerstwa Spraw Wewnętrznych i Administracji.
- 1.2. Rozliczenia kosztów zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania nieczystości płynnych dokonuje się cyklicznie, zgodnie z przyjętym okresem rozliczeniowym, nie rzadziej jednak niż raz w roku, 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. Odczytów wskazań urządzeń pomiarowych dokonuje się na koniec każdego okresu rozliczeniowego, a także każdorazowo po zmianie cen wody lub odprowadzenia nieczystości płynnych oraz w przypadku zmiany użytkownika lokalu lub sprzedaży lokalu.
- 2.2. Wielkość wskazań wodomierza 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

- 3.1. Wielkość zużycia wody w budynku lub zespole budynków 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 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 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 wspólnych części 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 wspólnych części budynku lub zespołu budynków.