

**Uchwała nr 5/2022 z dnia 9. marca 2022r.**  
**Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Majolikowej 23,25 w Warszawie**  
w sprawie: **ustalenia regulaminu rozliczania mediów**

Na podstawie art. 22 i art. 23 ustawy z 24 czerwca 1994r. o własności lokali (tekst jednolity: Dz. U. z 2019r., poz. 737, 1309, 1469), uchwała się, co następuje:

§1

Wspólnota Mieszkaniowa ustanawia regulamin rozliczania mediów będący załącznikiem do niniejszej uchwały.

§2

Tracą moc uchwały:

- nr 5/10/2008 z dnia 22 października 2008 („Regulamin rozliczania kosztów centralnego ogrzewania, wody ciepłej i zimnej oraz odprowadzania ścieków na poszczególne lokale we wspólnocie mieszkaniowej przy ul. Majolikowej 23,25 w Warszawie”),
- nr 3/10/2008 z dnia 22 października 2008 („w sprawie indywidualnego sposobu naliczania zaliczek na podgrzew wody, wodę oraz odprowadzanie ścieków dla właścicieli lokali posiadających liczniki wody w lokalach”).

§3

Uchwała wchodzi w życie od dnia jej podjęcia.

§4

Realizację uchwały powierza się Zarządowi Wspólnoty Mieszkaniowej.

<b>ZA</b> uchwałą głosowało	_____	% udziałów
<b>PRZECIW</b> uchwale głosowało	_____	% udziałów
łącznie głosowało	_____	% udziałów

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia. **Data:** \_\_\_\_\_

**Za zgodność**

\_\_\_\_\_  
(data, czytelny podpis)  
Protokolant/ka

\_\_\_\_\_  
(data, czytelny podpis)  
Przewodnicząca/y zebrania

**Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
(data, czytelny podpis)

Załącznikiem do niniejszej uchwały są:

- Regulamin rozliczania mediów we Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. Majolikowej 23,25 w Warszawie
- karty do głosowania

Załącznik nr 1 do Uchwały nr 5/2022 z dnia 9. marca 2022r.  
Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Majolikowej 23,25 w Warszawie

Regulamin rozliczania mediów we Wspólnocie Mieszkaniowej  
przy ul. Majolikowej 23,25 w Warszawie

**Podstawy normatywne**

1. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. 1994 nr 85 poz. 388 z późn. Zmianami).
2. Ustawa z dnia 11 maja 2001 r. Prawo o miarach (Dz. U. 2001 nr 63 poz. 636 z późn. zmianami).
3. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo Energetyczne (Dz. U. 1997 nr 54, poz. 348 z późn. zmianami).
4. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r.- Prawo budowlane (Dz. U. 1994 Nr 89 poz. 414 z późn. zmianami).

**Definicje**

- Indywidualny Użytkownik Lokalu – Osoba posiadająca tytuł prawny do korzystania z lokalu, w szczególności właściciel lokalu w rozumieniu Ustawy o Własności Lokali.
- Nieruchomość Wspólna - to grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.
- Powierzchnia Lokalu – wyrażona w m<sup>2</sup> powierzchnia użytkowa lokalu.
- Woda Niezbilansowana - różnica pomiędzy odczytem na węźle doprowadzającym wodę do Wspólnoty i sumy zużycia wody w poszczególnych lokalach.
- Koszty Zmienne Zakupu Paliwa Gazowego – koszty, które są uzależnione lub proporcjonalne do zużycia paliwa, tj. opłata przesyłowa zmienna, opłata za pobrane paliwo.
- Koszty Stałe Zakupu Paliwa Gazowego – koszty, które nie są uzależnione i nie są proporcjonalne do zużycia paliwa, tj. opłata za zamówioną moc, opłata za przekroczenie mocy umownej, opłata abonamentowa, itd.
- Całkowite Koszty Zakupu Paliwa Gazowego – suma Kosztów Stałych Zakupu Paliwa Gazowego i Kosztów Zmiennych Zakupu Paliwa Gazowego.
- Powierzchnia Użytkowa Lokalu – powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, jak pokój, kuchnia, przedpokój, łazienka i wc.
- Wartość Jednostki Rozliczeniowej – wyrażona w PLN wartość jednostki (GJ, m<sup>2</sup>, m<sup>3</sup>) stanowiącej podstawę rozliczenia finansowego.
- Wartość Jednostki w Zaliczkach – wyrażona w PLN wartość jednostki (GJ, m<sup>2</sup>, m<sup>3</sup>) stanowiącej podstawę do wyznaczenia zaliczek na poczet mediów dla lokali.
- Ciepła Woda Użytkowa/ CWU – ciepła woda doprowadzona do instalacji hydraulicznej lokali.

§1

**Zasady ogólne**

1. Niniejszy Regulamin obowiązuje Indywidualnych Użytkowników Lokali mieszkalnych we Wspólnocie i określa zasady rozliczania finansowego zużytej w lokalu: ciepłej i zimnej wody, energii cieplnej pobranej z instalacji C.O., odprowadzonych ścieków oraz rozliczania wody niezbilansowanej.
2. Za powierzchnię ogrzewaną lokalu uważa się Powierzchnię Użytkową Lokalu.
3. Za podstawowe opomiarowanie lokalu uważa się licznik ciepła.
4. Za kompletne opomiarowanie lokalu uważa się opomiarowanie podstawowe uzupełnione wodomierzami instalacji ciepłej i zimnej wody.
5. Należności od dostawców mediów i energii reguluje Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej na podstawie comiesięcznych faktur.
6. Wspólnota Mieszkaniowa ma obowiązek dokonywania rozliczenia finansowego zużycia mediów oraz energii zużytej na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej.
7. Odczyty wskazań liczników ciepła i wodomierzy w lokalach dokonywane są w styczniu i lipcu każdego roku.

8. Rozliczenia z Indywidualnymi Użytkownikami Lokalu wykonywane są przez administrację Wspólnoty na podstawie odczytów liczników i wodomierzy.
9. Okresem rozliczeniowym jest rok kalendarzowy z zastrzeżeniem, że rozliczenia finansowe dokonywane są po każdym półroczu.
10. Rozliczenie Indywidualny Użytkownik Lokalu otrzymuje w sposób określony w Statucie Wspólnoty Mieszkaniowej lub w sposób indywidualnie uzgodniony.
11. Dopłatę stanowiącą różnicę między kwotą kosztów C.O., ciepłej i zimnej wody, odprowadzania ścieków oraz wody niezbilansowanej a wniesioną zaliczką Indywidualny Użytkownik Lokalu ma obowiązek uregulować w ciągu 14 dni od przekazania mu wyników rozliczenia. W przypadku zwłoki we wnoszeniu dopłaty naliczane będą odsetki w wysokości ustawowej.
12. W przypadku zaistnienia nadpłaty wynikającej z różnicy pomiędzy wniesionymi zaliczkami a faktycznymi kosztami wytworzenia i dostarczenia C.O., ciepłej i zimnej wody, odprowadzania ścieków, Indywidualny Użytkownik Lokalu powinien ją potrącić z kolejnej płatności zaliczek w kolejnym miesiącu, a w przypadku zalegania z płatnościami na rzecz Wspólnoty nadpłata zostanie zaliczona na pokrycie zadłużenia.
13. Indywidualnym Użytkownikom Lokalu nie służy roszczenie o odsetki w przypadku wystąpienia nadpłaty wynikającej z rozliczenia.
14. Indywidualny Użytkownik Lokalu ponosi koszty związane z pogwarancyjną naprawą lub wymianą liczników ciepła C.O. oraz wodomierzy lokalowych, bowiem te nienależą do Nieruchomości Wspólnej.

## §2

### **Szczegółowe zasady rozliczenia centralnego ogrzewania i podgrzewu wody**

1. Przedmiotem podziału między Indywidualnych Użytkowników Lokali są Całkowite Koszty Zakupu Paliwa Gazowego na cele centralnego ogrzewania oraz na przygotowanie ciepłej wody poniesione przez Wspólnotę na rzecz dostawcy paliwa gazowego w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia danego roku.
2. Podział Całkowitego Kosztu Zakupu Paliwa Gazowego dokonywany jest oddzielnie dla każdego z dwóch węzłów cieplnych, w szczególności dla budynku Majolikowa 23 i Majolikowa 25.
3. Koszty Stałe Zakupu Paliwa Gazowego rozliczane są proporcjonalnie do Powierzchni Lokalu, jednostką rozliczeniową jest m<sup>2</sup> (metr kwadratowy) powierzchni lokalu.
4. Koszty Zmienne Zakupu Paliwa Gazowego rozliczane są proporcjonalnie do wskazań liczników lokalowych, w szczególności jednostkami rozliczeniowymi są:
  - a. dla kosztów centralnego ogrzewania – GJ (giga dżul)
  - b. dla kosztów związanych z podgrzaniem wody – m<sup>3</sup> (metr sześcienny).
5. Wartość Jednostek Rozliczeniowych (GJ, m<sup>3</sup>) określa się według poniższego schematu:
  - a.  $E_{PGNIG} = E_{CO} + E_{CWU}$
  - b. Koszt 1 GJ = Koszty Zmienne Zakupu Paliwa Gazowego /  $E_{PGNIG}$
  - c. Koszt podgrzania 1 m<sup>3</sup> wody = Koszt 1 GJ \*  $E_{CWU} / V_{CWU}$
  - d. Koszt podgrzania 1 GJ C.O. = Koszt 1 GJ

Przy czym:

- $E_{PGNIG}$  to ilość energii dostarczonej do węzła przez dostawcę gazu
- $E_{CO}$  to ilość energii zużytej w instalacji C.O. (suma wskazań zużycia C.O. we wszystkich lokalach Indywidualnych Użytkowników Lokali danego węzła/ budynku)
- $E_{CWU}$  to ilość energii zużytej na podgrzanie wody w danym węźle/ budynku
- $V_{CWU}$  to liczba [m<sup>3</sup>] wody zużytej w instalacji CWU (suma wskazań zużycia CWU we wszystkich lokalach Indywidualnych Użytkowników Lokali danego węzła/ budynku)

## §3

### **Szczegółowe zasady rozliczenia wody, odprowadzania ścieków i wody niezbilansowanej**

1. Przedmiotem podziału między Indywidualnych Użytkowników Lokali są koszty zakupu wody oraz odprowadzania ścieków poniesione przez Wspólnotę na rzecz dostawców w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia danego roku.
2. Podział kosztów, o których mowa w §3 pkt 1, dokonywany jest dla całej Wspólnoty.
3. Podstawą rozliczenia wody i odprowadzania ścieków są liczniki lokalowe wody.

4. Wartości Jednostek Rozliczeniowych dla wody i odprowadzania ścieków wynikają wprost z faktur dostawców.
5. Woda Niezbilansowana rozliczana jest proporcjonalnie do Powierzchni Lokalu, jednostką rozliczeniową jest m<sup>2</sup> (metr kwadratowy) powierzchni lokalu.

#### §4

##### **Szczegółowe zasady ustalania zaliczek**

1. Comiesięcznemu zaliczkowaniu bezwzględnie podlegają: ciepła i zimna woda, centralne ogrzewanie, Koszty Stałe Zakupu Paliwa Gazowego. Comiesięcznemu zaliczkowaniu decyzją Zarządu Wspólnoty może podlegać Woda Niezbilansowana.
2. Wartości Jednostek w Zaliczkach na kolejne miesiące następujące po rozliczeniu finansowym ustalane są na poziomie Wartości Jednostek Rozliczeniowych ostatniego rozliczenia.
3. Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej jest upoważniony do zmiany Wartości Jednostek w Zaliczkach w zakresie +/- 15% (piętnaście procent). Zmiana, co do zasady, może nastąpić po rozliczeniu finansowym. Wyjątkiem od tej reguły jest zaistnienie obiektywnych przesłanek uzasadniających termin i skalę zmiany w innym momencie (np. nagła, niezapowiedziana i znacząca podwyżka cen wody, gazu, etc.). W takim przypadku skala zmiany Wartości Jednostek w Zaliczkach będzie odpowiadać przyczynie, dla której będzie ona wprowadzona.

#### §5

##### **Postępowanie w przypadkach szczególnych**

1. Dla lokali nieopomiarowanych, a także dla tych, w których zostały uszkodzone urządzenia, podstawą do rozliczenia jest najwyższe zużycie w danym węźle cieplnym/ budynku, jakie wystąpiło w danym okresie rozliczeniowym w innym lokalu mieszkalnym w przeliczeniu na metr kwadratowy powierzchni użytkowej.
2. W przypadku potwierdzenia uszkodzenia licznika ciepła C.O. i wodomierzy mieszkaniowych bez winy Indywidualnego Użytkownika Lokalu w rozliczeniu stosuje się szacowanie na podstawie średniego zużycia w pozostałych lokalach budynku, chyba że możliwe jest dokładne ustalenie okresu, w którym urządzenie było sprawne – wówczas stosuje się metodę szacowania zużycia na podstawie wskazań urządzenia pomiarowego z okresu jego pracy pod warunkiem, że okres ten obejmował minimum trzy miesiące (w przypadku C.O. trzy miesiące sezonu grzewczego). Niniejszy punkt ma również zastosowanie w przypadku wymiany urządzenia na inne sprawne w trakcie trwania okresu rozliczeniowego.
3. Gdy w ciągu okresu rozliczeniowego nastąpiła zmiana właściciela lokalu, to koszty rozliczenia obciążają osobę, która posiada tytuł prawny do lokalu w końcu okresu rozliczeniowego. Ewentualny podział kosztów może być dokonany pod warunkiem, że jest możliwość wskazania ilości zużytych mediów w lokalu przed i po zmianie właścicielskiej.

#### §6

##### **Reklamacje**

1. Reklamacje dotyczące rozliczeń mediów należy zgłaszać na piśmie w terminie 14 dni od daty jego otrzymania.
2. Późniejsze zgłoszenie reklamacji nie będzie uwzględniane i nie daje podstaw do odmowy zapłaty należności na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej.
3. Reklamacje będą rozpatrzone przez Zarząd lub firmę dokonującą rozliczenia w terminie do 30 dni od daty wniesienia reklamacji.

## Uzasadnienie dla Uchwały nr 5/2022 z dnia 9. marca 2022r. Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Majolikowej 23,25 w Warszawie

Przedmiotem zmian jest obowiązujący regulamin (jego obecna treść posłużyła jako punkt wyjścia).  
Wprowadzone zmiany mają charakter edycyjny (reorganizacja tekstu) oraz merytoryczne.

Wprowadzane modyfikacje merytoryczne w regulaminie rozliczania mediów dotyczą:

- Precyzyjnego wskazania podziału kosztów produkcji ciepła (C.O. i ciepłej wody) na budynki (oba budynki rozliczane będą oddzielnie, dotychczas wskazanie takie było, ale niejednoznaczne),
- Wprowadzenia zaliczek na poczet kosztów stałych ogrzewania oraz poprawnego rozliczania tych zaliczek,
- Wprowadzenia jawnego rozliczenia wody niezbilansowanej,
- Ustalania zaliczek na poziomie wartości rozliczeniowych poprzedniego okresu i, przede wszystkim,
- jasnego i precyzyjnego sposobu obliczania stawek rozliczeniowych za media.

Powyższe rozwiązania są standardem we wspólnotach.

Dają właścicielom pełną jasność w kwestii tego, co i ile kosztuje i służą przede wszystkim możliwie najdokładniejszemu podziałowi kosztów energii cieplnej na lokale (każdy płaci za swoje zużycie, nie więcej i nie mniej).

Proponowane rozwiązanie pozwoli również na bardziej elastyczne dopasowanie zaliczek, dzięki czemu ograniczone zostaną nadpłaty/ niedopłaty przy rozliczeniach.