

ROZPORZĄDZENIE

MINISTRA SPRAW WEWNĘTRZNYCH I ADMINISTRACJI ¹⁾

z dnia _____ 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 posiadające tytuł prawny do zamieszkiwania w lokalach mieszkalnych, będących w zasobie Zarządu Zasobów Mieszkaniowych Ministerstwa Spraw Wewnętrznych i Administracji:
 - 1) pozostających w trwałym zarządzie Zarządu Zasobów Mieszkaniowym 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. 1142), 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 posiada 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 ciepłą, energię elektryczną, gaz i wodę oraz odbierane z tej nieruchomości nieczystości stałe i płynne.

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 poz. 711, Nr 170, poz. 1217 oraz Nr 249, poz. 1832.

§ 2.

Opłatę za używanie 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala się oddzielnie dla każdej nieruchomości, dla lokali:

- 1) położonych w budynkach Skarbu Państwa;
- 2) położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych i spółdzielni mieszkaniowych.

§ 3.

1. Przy ustalaniu opłat za używanie 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych położonych w budynkach Skarbu Państwa uwzględnia się koszty, o których mowa w art. 1a pkt 12 ustawy.
2. Miesięczną opłatę za używanie 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych położonych w budynkach Skarbu Państwa, określa się na podstawie kalkulacji stawki opłat, według wzoru stanowiącego załącznik nr 1 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.
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 wnoszone przez Zarząd do wspólnoty mieszkaniowej lub spółdzielni 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;
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. Miesięczną opłatę za używanie 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego Zarządu w budynku spółdzielni ustala się z uwzględnieniem kosztów ustalonych przez spółdzielnię 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 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 Zarząd,

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 oraz z 2006 r. Nr 165, poz. 1180 oraz z 2007 r. Nr 125, poz. 873).

- 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 Zarząd
- 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.

§ 5.

1. Dyrektor Zarządu może ustalić i wprowadzić opłaty za używanie lokalu mieszkalnego corocznie z dniem 1 stycznia i 1 lipca, jak również w przypadku podjęcia stosownej uchwały przez właściwy organ wspólnoty mieszkaniowej lub spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 2.
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 opłat za używanie lokalu mieszkalnego, przyjmując do kalkulacji koszty poniesione w roku bieżącym.
3. Jeżeli suma ustalonych opłat za używanie lokali mieszkalnych w nieruchomości jest różna od rzeczywistych kosztów utrzymania tej nieruchomości w danym okresie rozliczeniowym, Dyrektor Zarządu odpowiednio zwiększa lub zmniejsza opłatę za używanie lokali mieszkalnych w kolejnym okresie. Tak ustalona 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. 47 ust. 1 pkt 3 ustawy, oraz powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.
4. Dyrektor Zarządu zawiadamia o zmianie wysokości opłat nie później niż na 30 dni przed planowaną datą zmiany opłat. Jeżeli opłata będzie niższa od dotychczas obowiązującej, wówczas informacja o zmianie wysokości opłat może być przekazana bez zachowania 30-dniowego terminu zawiadomienia.
5. Osoba zamieszkująca w lokalu mieszkalnym niezwłocznie pisemnie zawiadamiania Zarząd o wszelkich zmianach mających wpływ na wysokość opłat.

§ 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 za media komunalne, 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 za media komunalne nie określa się, jeżeli dostawa danego media komunalnego do lokalu mieszkalnego następuje na podstawie umowy zawartej przez dostawcę lub odbiorcę danego media bezpośrednio z osobą zamieszkującą w tym lokalu.
4. Zaliczkowe stawki opłat pośrednich za media komunalne określa Dyrektor Zarządu na okres roku, poczynając od dnia 1 lipca każdego roku. W przypadku, o którym mowa w ust. 2 zdanie drugie, Dyrektor Zarządu może dokonać korekty zaliczkowych stawek opłat pośrednich z mocą obowiązującą od dnia wejścia w życie nowych warunków zakupu danego media komunalnego lub stosuje się odpowiednio przepis § 5 ust. 4 w przypadku, w którym stwierdzona została znacząca różnica pomiędzy sumą ustalonych opłat pośrednich za poszczególne media komunalne, a rzeczywistymi kosztami ponoszonymi za dostawę tych mediów.

§ 7.

1. Sposób rozliczenia kosztów zakupu energii cieplnej oraz zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków w budynkach mieszkalnych określają odpowiednio załączniki nr 3 i 4 do rozporządzenia.
2. Rozliczenia zaliczkowych opłat pośrednich, o których mowa w § 6 ust. 1, w stosunku do poszczególnych lokali mieszkalnych dokonuje Dyrektor Zarządu w okresach rocznych.
3. Rozliczenia zaliczkowych opłat pośrednich, o których mowa w ust. 3, dokonuje się w terminach:
 - 1) miesiąca od dnia rozliczenia przez Zarząd na poszczególne lokale kosztów zakupów mediów komunalnych do budynku za ostatni okres rozliczeniowy (obrachunkowy) – dla budynków zarządzanych przez Zarząd;
 - 2) miesiąca od dnia przekazania Zarządowi przez zarządcę budynku rozliczenia przez tego zarządcę na poszczególne lokale kosztów zakupów mediów komunalnych do budynku za ostatni okres rozliczeniowy (obrachunkowy).
4. W przypadku nie przekazania Zarządowi przez zarządcę budynku rozliczenia, o którym mowa w ust. 4 pkt 2, rozliczenia dokonuje Dyrektor Zarządu na podstawie kosztów zakupów mediów komunalnych w terminie do dnia 31 sierpnia każdego roku.
5. O rozliczeniu zaliczkowych opłat pośrednich, o którym mowa w ust. 4 i 5, Dyrektor Zarządu 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.
6. W przypadku nadpłaty opłat pośrednich, o której mowa w ust. 6, za ostatni okres rozliczeniowy (obrachunkowy), osoba zamieszkująca w lokalu mieszkalnym może zaliczyć ją na poczet przyszłych opłat albo zażądać jej zwrotu. W drugim przypadku Dyrektor Zarządu zwraca nadpłatę po zbilansowaniu jej z innymi należnościami za używanie lokalu, w terminie 14 dni od dnia złożenia wniosku w tej sprawie przez osobę zainteresowaną.

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

§ 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**

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

Załącznik Nr 1

**Kalkulacja stawki opłat za używanie 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w nieruchomości
położonej w _____, przy ul. _____**

Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych _____, _____ m² ;

L.p.	Wyszczególnienie kosztów utrzymania nieruchomości przypadających na lokale mieszkalne	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	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 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 : ilość miesięcy)		
3	Miesięczna stawka odpisu na fundusz remontowy (zł/1 m ² p.u.)		
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	

Załącznik nr 2

Kalkulacja stawki opłat za używanie 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w nieruchomości wspólnoty mieszkaniowej/ spółdzielni mieszkaniowej położonej w _____, przy ul. _____

Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych, stanowiących własność Skarbu Państwa _____, _____ m²,

L.p.	Wyszczególnienie	Poniesione koszty za okres	Prognozowane koszty za okres
		od ____ do ____	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		
d.	Miesięczny koszt utrzymania 1 m ² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych (lp. 1:p.u.: ilość miesięcy)		
2.	Opłata miesięczna wnoszona do wspólnoty (spółdzielni) za 1 m ² zgodnie z uchwałami		
3.	Miesięczna stawka odpisu na fundusz remontowy (zł/1 m ² p.u.)		
4.	Łączny miesięczny koszt utrzymania 1 m ² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych (lp. 1.d + 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 lokalu mieszkalnego:		
a	dotychczas obowiązująca od ____ do ____		x
b	nowa opłata obowiązująca od ____	x	

Załącznik nr 3

SPOSÓB ROZLICZANIA KOSZTÓW ZAKUPU ENERGII CIEPLEJ 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 ze 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 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 ciepłą 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 ze 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 ilości osób zamieszkałych w poszczególnych lokalach.

4. Rozliczenie kosztów zmiennych

- 4.1. Rozliczenie kosztów zmiennych związanych ze 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 ze 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.

Załącznik nr 4

SPOSÓB ROZLICZANIA KOSZTÓW ZBIOROWEGO ZAOPATRZENIA W WODĘ I ZBIOROWEGO ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW W BUDYNKACH MIESZKALNYCH

1. Postanowienia ogólne

- 1.1. Sposób rozliczania kosztów zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków 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 ścieków 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 ilości 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 ilość osób zamieszkałych w lokalu - dla lokali nieopomiarowanych.
- 3.5. Dla lokali użytkowych niewyposażonych w indywidualne wodomierze wielkość zużycia wody określona jest w umowie, na podstawie której lokal jest oddany do używania. W przypadku braku takiego postanowienia stosuje się przeciętne normy zużycia wody dla poszczególnych grup odbiorców zgodnie z obowiązującymi przepisami.
- 3.6. Ilość odprowadzanych ścieków 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 ścieków z lokali mieszkalnych ustala się jako iloczyn ilości ścieków odprowadzonych z poszczególnych lokali zgodnie z pkt 3.6 i ceny za 1 m³ odprowadzanych ścieków.
- 3.8. Dla budynków, w których wszystkie lokale wyposażone są w wodomierze indywidualne, koszt wody i odprowadzonych ścieków 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.

UZASADNIENIE

Ustalanie stawek opłat za używanie lokali mieszkalnych na podstawie obowiązującego rozporządzenia oparte jest o koszty poniesione na utrzymanie danego budynku w poprzednim roku kalendarzowym. Projektowana nowelizacja rozporządzenia pozwoli na wprowadzenie systemu ustalania opłat za używanie lokali mieszkalnych na podstawie kalkulacji faktycznie ponoszonych i prognozowanych kosztów utrzymania danej nieruchomości, co umożliwi bieżące korygowanie wysokości opłat równolegle ze zmianą kosztów eksploatacyjnych budynków.

W § 2 przyjęta została zasada obliczania opłaty za używanie lokali mieszkalnych oddzielnie dla każdej nieruchomości. Wprowadza to możliwość skalkulowania jednej stawki opłat dla kilku budynków mieszkalnych, usytuowanych na tej samej nieruchomości gruntowej. Ponoszone koszty administrowania, konserwacji, utrzymania zieleni, koszty związane z utrzymaniem czystości (art. 1a pkt 12 ustawy) często są kosztami wspólnymi dla kilku budynków usytuowanych w obrębie tej samej nieruchomości gruntowej, a czynności te wykonuje ten sam wykonawca w ramach jednej umowy na świadczenie danej usługi lub dostawy. Przyjmowanie wszystkich rozliczeń kalkulowanych oddzielnie na każdy budynek (nawet w przypadku usytuowania kilku budynków na tej samej nieruchomości gruntowej) powoduje konieczność dokonywania sztucznego podziału ponoszonych kosztów.

Proponowana treść § 3 rozporządzenia stanowi dostosowanie do aktualnie obowiązującej treści ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej (głównie art. 1a pkt 12 oraz art. 19 ust. 2a) oraz dostosowanie do proponowanego brzmienia § 2 tj. przejścia z kosztów kalkulowanych oddzielnie dla każdego z budynków na koszty kalkulowane na nieruchomość.

Określanie miesięcznej opłaty za używanie 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego na podstawie kalkulacji stawki opłat pozwoli Zarządowi Zasobów Mieszkaniowych MSWiA na ustalanie ich na poziomie aktualnie ponoszonych kosztów i bieżące ich urealnianie. Propozycja nowego zapisu ust. 2 w § 3 wprowadza do stosowania wzór kalkulacji stawki opłat za używanie 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych. Pozwoli to na jednolite kalkulowanie opłat dla wszystkich zasobów mieszkaniowych ZZM MSWiA. Podobnie w proponowanym brzmieniu ust. 2 w § 4 wprowadzono wzór kalkulacji stawki opłat za używanie 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, usytuowanych w budynkach wspólnot mieszkaniowych i spółdzielni.

Brak możliwości bieżącego korygowania stawek opłat za używanie lokali mieszkalnych w obecnym brzmieniu rozporządzenia niejednokrotnie powoduje konieczność przeniesienia refundacji poniesionych kosztów na następny okres rozliczeniowy, co z kolei skutkuje sztucznym wzrostem bieżących opłat w następnym okresie rozliczeniowym. W przypadku, gdy koszty przyjęte do kalkulacji odbiegają od kosztów bieżących o ponad 5%, proponowany zapis ust. 2 w § 5 rozporządzenia wprowadza możliwość bieżącej aktualizacji stawek opłat za używanie lokali mieszkalnych.

Przedmiot projektowanego aktu prawnego nie jest objęty zakresem prawa Unii Europejskiej.

OCENA SKUTKÓW REGULACJI

1. Podmioty, na które oddziałuje projektowana regulacja.

Projektowane rozporządzenie obejmuje zakresem regulacji Zarząd Zasobów Mieszkaniowych MSWiA oraz osoby zamieszkujące w lokalach mieszkalnych usytuowanych w nieruchomościach pozostających w trwałym zarządzie i administracji ZZM MSWiA.

2. Wyniki przeprowadzonych konsultacji.

Projektowana regulacja stosownie do wymogów art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa (Dz.U. Nr 169, poz. 1414) została zamieszczona w Biuletynie Informacji Publicznej na stronach internetowych Ministerstwa Spraw Wewnętrznych i Administracji.

3. Wpływ regulacji na sektor finansów publicznych, w tym budżet państwa i budżety sektora przedsiębiorstw oraz jednostek samorządu terytorialnego.

Regulacje zawarte w projekcie rozporządzenia nie wprowadzają zmian, w stosunku do obecnie obowiązującego rozporządzenia, mających wpływ na sektor finansów publicznych, w tym budżet państwa i budżety sektora przedsiębiorstw oraz jednostek samorządu terytorialnego.

4. Wpływ regulacji na rynek pracy.

Wejście w życie projektu nowelizowanego rozporządzenia nie ma wpływu na rynek pracy.

5. Wpływ regulacji na konkurencyjność wewnętrzną i zewnętrzną gospodarki.

Nie przewiduje się wpływu projektowanych regulacji na konkurencyjność wewnętrzną i zewnętrzną gospodarki.

6. Wpływ regulacji na sytuację i rozwój regionów.

Projektowana regulacja nie wywiera bezpośredniego wpływu na sytuację i rozwój regionalny.