

**REGULAMIN NALICZANIA ZALICZEK I ROZLICZANIA KOSZTÓW  
ORAZ ROZLICZANIA PRZYCHODÓW  
WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ „OSTOJA WILANÓW”**

(przyjęty uchwałą 7/2013 z dnia 12.04.2013r. oraz zmieniony  
uchwałą 11/2014 z dnia 11.04.2014r. i uchwałą 12/2021 z dnia 4.11.2022r - tekst jednolity)

**1. ZALICZKI OBOWIĄZUJĄCE WE WSPÓLNOCIE MIESZKANIOWEJ „OSTOJA WILANÓW”**

1.1. Wysokość zaliczki na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej obowiązującą we Wspólnocie Mieszkaniowej "Ostoja Wilanów" ustala się w Planie Gospodarczym przyjmowanym Uchwałą Wspólnoty Mieszkaniowej.

1.2. Wysokość zaliczki na fundusz remontowy obowiązującą we wspólnocie mieszkaniowej "Ostoja Wilanów" ustala się w Planie Gospodarczym przyjmowanym Uchwałą Wspólnoty Mieszkaniowej

1.3. Podstawę naliczania zaliczek na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej i proporcji podziału kosztów we wspólnocie mieszkaniowej „Ostoja Wilanów” stanowią powierzchnie użytkowe lokali mieszkalnych, lokali użytkowych, miejsc postojowych i komórek lokatorskich.

1.4. Właściciele lokali mieszkalnych i użytkowych za media dostarczane do danego lokalu wnoszą miesięczne zaliczki przez okres 12 miesięcy w roku.

1.5. Wspólnota mieszkaniowa postanawia wyszczególnić następujące kategorie zaliczek na media obowiązujące właścicieli:

1.5.1. Opłata zaliczkowa za dostarczenie zimnej wody oraz odprowadzenie ścieków, którą ustala się dla lokalu w oparciu o średnie zużycie w poprzednim okresie rozliczeniowym oraz obowiązującą cenę 1 m<sup>3</sup> zimnej wody i odprowadzenia ścieków powiększone o 10% tytułem rezerwy na zwiększone zużycie w następnym okresie rozliczeniowym.

1.5.2. Opłata na wywóz nieczystości stałych, którą ustala się na podstawie stawek i zasad określonych w przepisach prawa powszechnego oraz miejscowego

1.5.3. Opłata zaliczkowa za podgrzanie wody, którą ustala się dla lokalu w oparciu o średnie zużycie za ostatni rok kalendarzowy oraz koszt podgrzania 1 m<sup>3</sup> wody w poprzednim roku

1.5.4. Opłata zaliczkowa za energię cieplną – centralne ogrzewanie, którą ustala się w oparciu o średnie zużycie w poprzednim okresie rozliczeniowym oraz obowiązującą cenę 1 GJ powiększone o 10% tytułem rezerwy na zwiększone zużycie w następnym okresie rozliczeniowym.

1.5.5. Opłata zaliczkowa na energię cieplną - opłaty stałe, którą ustala się dla lokalu w oparciu o koszty opłat stałych z faktur dostawcy ciepła w roku poprzednim

1.6. Właściciel ma prawo wnioskować o inny sposób ustalania zaliczki, jeżeli zgłosi, że nie zamieszkuje lokalu.

1.6.1. Jeżeli lokal został zgłoszony jako niezamieszkały naliczane będą jedynie zaliczki za energię cieplną - opłaty stałe. Minimalny czas, którego zgłoszenie może dotyczyć ustala się na 3 miesiące.

1.6.2. Właściciel dokonuje zgłoszenia o fakcie, że lokal nie jest zamieszkały w formie pisemnej lub drogą elektroniczną

1.6.2.1. Zgłoszenie powinno zawierać datę, od której lokal nie będzie zamieszkały oraz określenie czasu do kiedy lokal nie będzie zamieszkały lub zobowiązanie, że o fakcie zamieszkania w lokalu niezwłocznie powiadomi administratora wspólnoty mieszkaniowej

1.6.2.2. Administrator dokonuje odczytów liczników ciepłej wody i zimnej wody w lokalu, który został zgłoszony jako niezamieszkały, w terminie wskazanym w zgłoszeniu

1.6.3. Jeżeli w lokalu, który został zgłoszony jako niezamieszkały, stwierdzono zużycie wody zimnej lub ciepłej większe niż 1 m<sup>3</sup> wówczas zaczną być naliczane zaliczki na wszystkie media.

1.6.4. W przypadku gdy lokal nie był zamieszkały, a obecny/nowoczesny właściciel będzie w nim przebywał od wskazanego terminu, wysokość zaliczek ustala się następująco:

1.6.4.1. Wywóz nieczystości stałych - zgodnie z zasadami obowiązującymi we Wspólnocie.

1.6.4.2. Zimna woda i ścieki, podgrzanie wody, energia cieplna - centralne ogrzewanie – w oparciu o średnie miesięczne zużycie dla danego budynku z poprzedniego okresu + 10%.

1.6.5. Koszt/przychód techniczny na zimnej wodzie i odprowadzaniu ścieków tzw. woda techniczna stanowi różnicę pomiędzy kosztem dostarczonej zimnej wody i odprowadzenia ścieków, a kosztem zużycia zimnej wody i odprowadzania ścieków w lokalach i kosztem wody gospodarczej. Koszt wody technicznej stanowi element kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej.

1.7. W sprawach spornych dotyczących określenia wysokości zaliczek decyzje podejmuje Zarząd Wspólnoty.

## **2. ROZLICZENIE KOSZTÓW WE WSPÓLNOCIE MIESZKANIOWEJ „OSTOJA WILANÓW”**

2.1. Koszty dotyczące zimnej wody i odprowadzenia ścieków, podgrzania wody i energii cieplnej - centralnego ogrzewania rozliczane są na właścicieli w oparciu o odczyty liczników.

2.2. Dаты wykonywania odczytów liczników to 30.06 i 31.12 każdego roku.

2.3. Rozliczenie zaliczek za media będzie wykonywane dwa razy w roku, przy czym Zarząd, a w przypadku braku Zarządu Administrator może podjąć decyzję o nieprzekazaniu właścicielom rozliczenia za pierwsze półrocze tj. za okres od 1 stycznia do 30 czerwca. Rozliczenie za ten okres powinno być przekazane właścicielom do 31 sierpnia danego roku. Rozliczenie za drugie półrocze (lub cały rok) powinno być przekazane właścicielom do 30 czerwca następnego roku za rok poprzedni.

2.4. Koszt związany ze zużyciem wody z liczników gospodarczych należy zaliczyć do kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej tzw. woda gospodarcza.

2.5. Koszty związane ze zużyciem mediów w pomieszczeniach wspólnoty należy zaliczyć do kosztów nieruchomości wspólnej – tzw. woda gospodarcza i tzw. ciepło wspólne.

2.6. Rozliczenie kosztów zimnej wody i odprowadzenia ścieków:

2.6.1. Koszt (cenę) 1 m<sup>3</sup> zimnej wody i odprowadzenia ścieków (C<sub>ZW</sub>) ustala się na podstawie faktur dostawcy za dany okres rozliczeniowy.

2.6.2. Koszt dostarczenia zimnej wody i odprowadzenia ścieków (K<sub>ZW</sub>) w danym okresie ustalany jest na podstawie faktur dostawcy.

2.6.3. Koszt zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków w lokalach (K<sub>ZWL</sub>) ustala się jako iloczyn sumy zużycia wody w lokalach (Z<sub>ZWL</sub>) i kosztu (ceny) 1m<sup>3</sup> zimnej wody i odprowadzenia ścieków.

$$(K_{ZWL}) = (Z_{ZWL}) * (C_{ZW})$$

2.6.4. Koszt wody gospodarczej (K<sub>ZWG</sub>) ustala się jako iloczyn sumy zużycia wody z liczników gospodarczych i liczników w pomieszczeniach wspólnoty (Z<sub>ZWG</sub>) i kosztu (ceny) 1 m<sup>3</sup> zimnej wody i odprowadzenia ścieków. Koszt wody gospodarczej stanowi element kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej.

$$(K_{ZWG}) = (Z_{ZWG}) * (C_{ZW})$$

2.6.5. Koszt/przychód techniczny na zimnej wodzie i odprowadzeniu ścieków (K<sub>ZWT</sub>) tzw. woda techniczna stanowi różnicę pomiędzy kosztem dostarczonej zimnej wody i odprowadzenia ścieków a kosztem zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków w lokalach i kosztem wody gospodarczej.

$$(K_{ZW}) - (K_{ZWL}) - (K_{ZWG}) = (K_{ZWT})$$

2.7. Rozliczenie kosztów wywozu nieczystości:

2.8. Rozliczenie kosztów za energię cieplną – opłaty stałe:

2.8.1. Koszt energii cieplnej — opłat stałych w danym okresie ustalany na podstawie faktur dostawcy.

2.8.2. Rozliczenie energii cieplnej — opłat stałych odbywa się w proporcji do naliczonych zaliczek z tego tytułu w danym okresie.

2.9. Rozliczenie kosztów zużycia energii cieplnej:

2.9.1. Koszt zużycia energii cieplnej w danym okresie ustalany jest na podstawie faktur dostawcy.

2.9.2. Kosz zużycia energii cieplnej (K<sub>CZ</sub>) obejmuje koszty energii cieplnej - centralnego ogrzewania (K<sub>CZCO</sub>) i koszt podgrzania wody (K<sub>CZCW</sub>).

$$(K_{CZ}) = (K_{CZCO}) + (K_{CZCW})$$

2.9.3. Koszt energii cieplnej — centralnego ogrzewania ustala się jako iloczyn sumy zużycia ciepła w lokalach (Z<sub>COL</sub>) i kosztu (ceny) 1 GJ z faktur dostawcy ciepła (C<sub>CO</sub>).

$$(K_{CZCO}) = (Z_{COL}) * (C_{CO})$$

2.9.4. Koszt podgrzania wody ustala się jako różnicę pomiędzy kosztem zużycia energii cieplnej, a kosztem energii cieplnej — centralnego ogrzewania.

2.9.5. Koszt (cenę) podgrzania 1 m<sup>3</sup> wody ( $C_{CW}$ ) ustala się jako iloraz kosztu podgrzania wody i sumy zużycia wody w lokalach ( $Z_{CWL}$ )

2.9.6. Z kosztów energii cieplnej — centralnego ogrzewania i kosztów podgrzania wody wydziela się tzw. koszt ciepła wspólnego ( $K_{CZW}$ ) obejmujący zużycie ciepła i ciepłej wody w lokalach będących własnością wspólnoty oraz ciepła do ogrzania części wspólnych (klatki schodowe, itp.). Koszt ciepła wspólnego stanowi element kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej

2.10. Rozliczenia mediów przekazywane są właścicielom poprzez ich dostarczenie przez Administratora do skrzynek pocztowych, za wyjątkiem sytuacji, gdy właściciel podał do korespondencji adres inny niż we Wspólnocie, wówczas rozliczenie mediów wysyłane jest listem zwykłym na ten adres.

2.11. Właściciel w terminie 60 dni od daty wysłania/dostarczenia rozliczenia może zwrócić się do Zarządu, a w przypadku braku Zarządu do administratora Wspólnoty Mieszkaniowej o korektę. O takiej możliwości właściciel będzie informowany każdorazowo przy przekazaniu rozliczenia. Po upływie ww. terminu reklamacje nie będą rozpatrywane.

### **3. ROZLICZANIE KOSZTÓW DLA LOKALU W PRZYPADKACH SZCZEGÓLNYCH**

3.1. W przypadku zmiany właściciela lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego, spowodowanej sprzedażą bądź zamianą lokalu, dotychczasowy właściciel zobowiązany jest do spisania z nowym właścicielem odpowiedniego protokołu, określającego stany liczników c.o., c.w. i z.w. na dzień sprzedaży/przekazania lokalu, pod rygorem rozliczenia dotychczasowego właściciela według stanu na ostatni dzień okresu rozliczeniowego, w którym nastąpiła zmiana właściciela. Dotychczasowy właściciel jest zobowiązany do dostarczenia takiego protokołu do Administratora w ciągu 14 dni od jego spisania. Dopuszcza się możliwość rozliczenia c.o., c.w. i z.w. proporcjonalnie do ilości miesięcy użytkowania danego lokalu przez poszczególnych właścicieli, pod warunkiem uzyskania zgody nowego właściciela na takie rozliczenie.

3.2. W przypadku awarii określonych liczników przyjmowane są do rozliczenia następujące dane:

3.2.1. Awaria licznika centralnego ogrzewania — zużycie za dany okres w oparciu o średnie zużycie na 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu w danym budynku.

3.2.2. Awaria licznika ciepłej wody — zużycie za dany okres w oparciu o 70% zużycia zimnej wody.

3.2.3. Awaria licznika zimnej wody — zużycie za dany okres w oparciu o 130% zużycia ciepłej wody.

3.2.4. Awaria liczników ciepłej i zimnej wody — zużycie za dany okres w oparciu o zużycie z poprzedniego okresu. W przypadku, gdy w poprzednim okresie lokal nie był zamieszkały to zużycie ustala się oparciu o średnie zużycie na 1 m<sup>3</sup> powierzchni lokalu w danym budynku.

3.3. Dane przyjmowane do rozliczenia w przypadku, gdy właściciel nie stworzył warunków do obowiązkowej wymiany liczników, a został skutecznie poinformowany o takim obowiązku:

3.3.1. jednego lub wszystkich liczników ciepłej wody w lokalu - zużycie za dany okres w oparciu o 150% zużycia zimnej wody w lokalu, a w przypadku braku takiej możliwości 200% średniego zużycia ciepłej wody w danym budynku w przeliczeniu na m<sup>2</sup> pow. użytkowej.

3.3.2. jednego lub wszystkich liczników zimnej wody w lokalu - zużycie za dany okres w oparciu o 200% zużycia ciepłej wody w lokalu, a w przypadku braku takiej możliwości 200% średniego zużycia zimnej wody w danym budynku w przeliczeniu na m<sup>2</sup> pow. użytkowej.

#### **4. INNE POSTANOWIENIA**

4.1. Każdy właściciel, w przypadku wątpliwości, co do prawidłowego pomiaru przyrządu pomiarowego ma obowiązek niezwłocznie zgłosić ten fakt do Zarządu/Administratorsa, celem dokonania kontroli i weryfikacji. W przypadku stwierdzenia, że przyrząd pomiarowy był sprawny technicznie, właściciel ponosi ewentualne koszty ekspertyzy, legalizacji i opłombowania przyrządu pomiarowego.

4.2. Właściciel lokalu, który nie akceptuje stanowiska Zarządu a w przypadku braku Zarządu Administratorsa ma prawo domagać się zbadania przyrządu pomiarowego przez niezależną instytucję posiadającą upoważnienie Prezesa Głównego Urzędu Miar. W przypadku, gdy zarzuty nie zostaną potwierdzone i przyrząd pomiarowy zostanie uznany za nadający się do użytku, Zarząd a w przypadku braku Zarządu Administratorsa obciąży właściciela dodatkowymi kosztami poniesionymi w związku z badaniem przyrządu, a w szczególności jego wymianą, kosztami ekspertyzy, ponowną wymianą i kosztami transportu.

4.3. Koszty naprawy albo wymiany liczników w razie awarii w trakcie eksploatacji ponosi Wspólnota Mieszkaniowa z zaliczki na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej.

4.4. Dodatkowe przychody wspólnoty mieszkaniowej tzn. przychody z pożytków, odsetki od środków zgromadzonych na rachunku bankowym, zapłacone odsetki od zaległości będą na koniec roku:

4.4.1. Przekazywane na fundusz remontowy w przypadku uzyskania nadwyżki zaliczek nad kosztami nieruchomości wspólnej.

4.4.2. Przekazywane na poczet niedoboru (do jego wysokości) w przypadku nadwyżki kosztów nieruchomości wspólnej nad zaliczkami.

4.5. Właściciele lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową „Ostoja Wilanów” upoważniają Zarząd, a w przypadku braku Zarządu Administratorsa Wspólnoty Mieszkaniowej do podniesienia, jeden raz w roku, wysokości zaliczki koszty utrzymania nieruchomości wspólnej o kwotę nie przekraczającą wskaźnika inflacji za rok poprzedzający rok, w którym następuje podwyższenie wysokości zaliczki, w sytuacji nie podjęcia Uchwały o planie gospodarczym do dnia 31 maja roku kalendarzowego, na skutek nie uzbierania wystarczającej ilości głosów Właścicieli.

4.6. Właściciele lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniowców '„Ostoja Wilanów" upoważniają Zarząd, a w przypadku braku Zarządu Administratora Wspólnoty Mieszkaniowej do przekazania właścicielom nadwyżki przychodów nad kosztami nieruchomości wspólnej w przypadku niepodjęcia Uchwały o przyjęciu sprawozdania finansowego do dnia 31 maja roku kalendarzowego, na skutek nieuzbierania wystarczającej ilości głosów Właścicieli.

4.7. Właściciele upoważniają Zarząd a w przypadku braku Zarządu Administratora Wspólnoty Mieszkaniowej do zbierania i gromadzenia danych dotyczących właścicieli, lokali i najemców niezbędnych do przeprowadzenia rozliczenia wspólnoty, w tym danych dotyczących ilości osób przebywających w lokalu i sposobu wykorzystania lokalu.

4.7.1. W przypadku niezłożenia oświadczenia o ilości osób przebywających w lokalu przyjmuje się, że lokal jest zamieszkały przez co najmniej 4 osoby.

4.7.2. W przypadku złożenia oświadczenia niezgodnego ze stanem faktycznym konsekwencje prawne dotyczące Wspólnoty Mieszkaniowej, Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej, Zarządcy Wspólnoty Mieszkaniowej, Administratora Wspólnoty Mieszkaniowej mogą być cedowane na właścicieli lokali.

4.8. Właściciele upoważniają Zarząd a w przypadku braku Zarządu Administratora Wspólnoty Mieszkaniowej do odcięcia dopływu ciepłej wody do lokalu właściciela, który długotrwale zalega z zapłatą należnych zaliczek dla Wspólnoty Mieszkaniowej.

4.8.1. Upoważnienie powyższe dotyczy jedynie właścicieli, których zaległość w stosunku do wspólnoty mieszkaniowej przekracza sześciokrotnie wymiar miesięcznej zaliczki.

4.8.2. O zamiarze zastosowania sankcji polegającej na odłączeniu wody właściciel powinien być poinformowany na trzy sposoby:

4.8.2.1. Listem poleconym na adres lokalu w obrębie nieruchomości lub inny adres korespondencyjny wskazany przez właściciela.

4.8.2.2. Drogą elektroniczną, jeżeli znany jest adres poczty elektronicznej właściciela.

4.8.2.3. Drogą telefoniczną, jeżeli znany jest numer telefonu właściciela.

4.8.3. Powiadomienie przekazane właścicielowi trwale zalegającemu z zapłatą należnych zaliczek powinno zawierać kwotę zaległości i termin zapłaty oraz datę odłączenia dopływu ciepłej wody.