

Wspólne wydatki

Kosztami zarządu nieruchomością wspólną są przede wszystkim:

- wydatki na remonty i bieżącą konserwację,
- opłaty za dostawę energii elektrycznej, ciepłej, gazu i wody w części dotyczącej nieruchomości wspólnej,
- opłaty za antenę zbiorczą i windę,
- ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publiczno-prawne,
- wydatki na utrzymanie porządku i czystości,
- wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy.

źródło: Gazeta Prawna nr 210 (2080) z 29 października 2007

Informacja na temat rozliczania mediów

Podczas rozliczania kosztów dostawy energii ciepłej, dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków w budynkach wspólnot mieszkaniowych mogą wystąpić niedopłaty lub nadpłaty. Rozbieżności te wynikają z różnicy pomiędzy rzeczywistymi kosztami dostaw mediów według wskazań głównych wodomierzy i liczników na budynku wspólnoty, a wpłatami dokonywanymi przez mieszkańców danego budynku.

Różnica powstająca po rozliczeniu kosztów dostawy centralnego ogrzewania zostaje przez Zarządcę dzielona proporcjonalnie do powierzchni użytkowej mieszkania.

Natomiast różnica, która powstaje przy rozliczeniu usług za dostawę wody i odprowadzanie ścieków rozliczana jest proporcjonalnie do wielkości zużycia wody w mieszkaniu.

Podstawa rozliczenia:

1. Rozliczenie mediów z najemcami lokali mieszkalnych regulują przepisy zawarte w [ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 r. \(Dz.U. 71 z 2001r. poz. 733 z późn.zm.\)](#)

W art. 2 ust. 1 pkt 8 ustawy zawarta jest definicja opłat niezależnych od właściciela, do których należą opłaty za dostawy do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór ścieków. Opłaty niezależne od właściciela mogą być pobierane w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

Lokator zobowiązany jest opłacać podwyższone opłaty tylko do takiej wysokości, jaka jest niezbędna do pokrycia kosztów dostarczenia do lokalu używanego przez lokatora dostaw wody i energii ciepłej. Koszty te wynikają z odczytów liczników głównych wody i energii ciepłej w budynku. Właściciel lokalu zobowiązany jest do przedstawienia lokatorowi na piśmie zestawienia opłat wraz z przyczyną ich podwyższenia na podstawie art.9 pkt 2 ustawy.

2. Rozliczenie mediów z właścicielami lokali regulują przepisy [ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. \(Dz.U. 80 z 2000 r. poz. 903 z późn.zm.\)](#)

Właściciel lokalu ponosi wydatki związane z utrzymaniem lokalu oraz pokrywa koszty zarządu nieruchomością wspólną w formie bieżących opłat zgodnie z art. 13 ust.1. Do kosztów zarządu nieruchomością wspólną zalicza się zgodnie z art. 14 ustawy opłaty za dostawę energii ciepłej i wody w części dotyczącej części wspólnej (np.pralnia). Nie można zatem do kosztów eksploatacji części wspólnej zaliczyć kosztów dostaw do lokalu właściciela energii ciepłej i wody. Opłaty za dostawę ciepła i wody są ściśle związane z lokalem. Właściciele mieszkań sami płacą wszystkie związane z lokalem zobowiązania.