

UCHWAŁA Nr 2 /2025

z dnia 11.12. 2025 roku

Wspólnoty Mieszkaniowej WEST PARK przy ul.Wylotowej 6 w Kołobrzegu

w sprawie planu gospodarczego, wysokości zaliczek na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej oraz media dostarczane do indywidualnych lokali, przyjęcia regulaminu rozliczania mediów oraz określenia zasad ewidencji księgowych Wspólnoty Mieszkaniowej.

Współwłaściciele nieruchomości wspólnej położonej w Kołobrzegu przy ul. Wylotowej 6 działając na podstawie ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. (Dz.U.2020.532 t.j. z dnia 2020.03.26 z późn. zm.), uchwalają, co następuje:

§ 1

Ustala się Plan Gospodarczy Wspólnoty Mieszkaniowej na okres obrachunkowy od dnia powstania Wspólnoty do końca roku 2026 oraz okresy dalsze do czasu ustalenia kolejnego Planu Gospodarczego, w ramach którego, prowadzone będą działania zmierzające do:

1. podjęcia samodzielnej działalności Wspólnoty poprzez:
 - rejestrację urzędową i założenie rachunku bankowego Wspólnoty,
 - zawarcie umów na świadczenia usług, dostawy mediów, ubezpieczenia, etc.,
 - przejęcie techniczne obiektu od wykonawcy wraz z dokumentacją,
 - zapewnienie środków finansowania Wspólnoty,
2. zapewnienia sprawności technicznej urządzeń i instalacji należących do części wspólnych nieruchomości,
3. wypełniania wymogów przepisów techniczno-budowlanych i ochrony przeciwpożarowej w zakresie kontroli technicznych gwarantujących bezpieczeństwo użytkowania obiektu,
4. utrzymania należytego stanu higieniczno – sanitarnego obiektu i jego otoczenia,
5. zapewnienie ciągłości dostaw mediów i świadczeń na rzecz indywidualnych lokali.

§ 2

Dla realizacji zadań Planu Gospodarczego ustala się wysokości comiesięcznych zaliczek na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, jak również świadczeń na rzecz poszczególnych lokali, wskazane poniżej, a określone według kalkulacji stanowiącej załącznik nr 2 do uchwały. Zaliczki te naliczane będą wszystkim właścicielom od dnia 01.01.2026 r., wynikając z tytułu przysługujących im praw własności lokali oraz ustanowionych na ich rzecz praw do wyłącznego korzystania z określonych części nieruchomości wspólnej. Zaliczki te płatne są na konto Wspólnoty Mieszkaniowej do 10 dnia każdego miesiąca.

1. **Zaliczki na utrzymanie nieruchomości wspólnej**, dotyczące:

1.1. utrzymania części wspólnych nieruchomości i zobowiązań Wspólnoty - w wysokości 5,82 zł/m² za 1 m² powierzchni mieszkań, lokali usługowych oraz komórek lokatorskich.

Zaliczka na utrzymanie części wspólnych nieruchomości przeznaczona jest na pokrycie kosztów utrzymania czystości, porządku, zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania oraz należytego stanu technicznego części wspólnych nieruchomości, jej ubezpieczenie, obsługę bankową, korespondencję, energię elektryczną i serwisy techniczne oraz obsługę administracyjną i koszty zarządu. Zaliczki podlegają rozliczeniu rocznemu z Właścicielami, według stanu na 31 grudnia każdego roku, przy czym pierwsze rozliczenie obejmować będzie okres od dnia powołania Wspólnoty 11.12.2025 do 31.12.2026 r. Rozliczenie uwzględniać będzie wielkość i okres posiadania udziałów w częściach wspólnych.

1.2. utrzymania miejsc postojowych w hali garażowej w kondygnacji podziemnej,

- dla miejsc postojowych na posadzce hali bez platform w wysokości **50,00 zł** na każde z 9 miejsc postojowych tego typu
- dla miejsc postojowych z platformami w wysokości **90,00 zł** na każde z 86 miejsc postojowych tego typu (tj. dla miejsc na poziomie posadzki pod platformą oraz miejsc na platformie)

Zaliczka na utrzymanie miejsc postojowych w garażu podziemnym naliczana jest wszystkim Właścicielom lokali, na rzecz których ustanowiono prawo wyłącznego korzystania z części wspólnych nieruchomości oraz dla dewelopera w zakresie miejsc będących w jego dyspozycji. Zaliczka ta rozliczana jest w okresach rocznych w odniesieniu do ilości miejsc, a przeznaczona jest na pokrycie kosztów utrzymania hali garażowej związanych z zapewnieniem możliwości parkowania pojazdów, w tym między innymi kosztów sprzątania, energii elektrycznej i osprzętu, serwisu bramy, instalacji wentylacji mechanicznej i detekcji spalin, przy czym dysponent miejsc postojowych wyposażonych w platformy hydrauliczne ponoszą dodatkowo koszty ich utrzymania w wysokości uśrednionej dla wszystkich platform. Określane w ten sposób koszty pomniejszają przyjmowaną do rozliczeń wg pkt 1.1 wartość kosztów utrzymania części wspólnych nieruchomości.

2. Zaliczki na dostawy mediów i usług oraz świadczenia na rzecz lokali:

Lp.	Składnik	Podstawa naliczenia	Stawka
2.1	Energia ciepła dla potrzeb centralnego ogrzewania indywidualnych mieszkań i lokali	• stawka zaliczki określana według ceny brutto zakupu paliwa gazowego z PGNiG (składników zależnych od zużycia kWh w przeliczaniu na GJ) - wg cen PGNiG, • zużycie GJ w lokalu na potrzeby C.O. w poprzednim okresie rozliczeniowym, w przypadku braku danych historycznych dla danego właściciela lokalu przyjmuje się prognozowany pobór 0,02 GJ /1m ² mieszkania i lokali miesięcznie.	79,37 zł/GJ
2.2	Energia ciepła na podgrzanie wody dla potrzeb indywidualnych mieszkań i lokali	• stawka zaliczki określana według ceny brutto zakupu paliwa gazowego z PGNiG oraz ilości energii potrzebnej dla podgrzania 1m ³ wody o 50° C, • zużycie wody ciepłej w lokalu w poprzednim okresie rozliczeniowym, w przypadku braku danych historycznych dla danego właściciela lokalu przyjmuje się prognozowany pobór 2 m ³ wody ciepłej w lokalu miesięcznie	16,62 zł/m ³
2.3	Opłaty stałe zakupywanego gazu, koszty ciepła spożytkowanego w częściach wspólnych z uwzględnieniem strat z tytułu sprawności cieplnej kotłowni w budynku i instalacji doprowadzających wodę ciepłą i ogrzewanie do lokali	powierzchnia użytkowa mieszkań i lokali	1,80 zł/m ²
2.4	Dostawa wody i odprowadzenie ścieków	łącznie zużycie ciepłej i zimnej wody w m ³ w poprzednim okresie rozliczeniowym, w przypadku braku danych historycznych dla danego właściciela lokalu przyjmuje się prognozowany pobór 4 m ³ wody w lokalu miesięcznie	10,06 zł/m ³
2.5	Wywóz nieczystości i odpadów	liczba lokali przekazanych nabywcom lub wyodrębnionych umowami przeniesienia własności	39,00 zł/szt.

Przy czym:

- a) Rozliczenia zaliczek wnoszonych na pokrycie kosztów ogrzewania lokali oraz podgrzania wody jak również dostawy wody i odbioru ścieków realizowane będą jeden raz w roku, według stanów na koniec grudnia każdego roku poczynając od stanów na dzień 31.12.2026, w oparciu o zasady określone w Regulaminie rozliczeń mediów Wspólnoty Mieszkaniowej stanowiącym załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.
- b) Stawki zaliczek na centralne ogrzewanie i podgrzanie wody zostały określone w oparciu o cenniki PGNiG aktualne na dzień podjęcia uchwały i mogą być dostosowywane w trakcie roku obrachunkowego do bieżących taryf zakupu gazu określanych przez ich dostawcę. Stawka zaliczki na dostawę wody oraz odprowadzanie ścieków może być dostosowywana w trakcie roku obrachunkowego do aktualnych stawek ZWiK. Zmiany w tym zakresie nie wymagają podejmowania uchwały Wspólnoty i są wprowadzane przez Zarządcę z powiadomieniem właścicieli o ich przyczynie.
- c) Zaliczkę za wywóz nieczystości stałych (poz. 2.5 tabeli) nalicza się dla wyodrębnionych lokali oraz przekazanych przez developera nabywcom. Rozliczenia kosztów poniesionych w pierwszym okresie rozliczeniowym tj. do dnia 31.12.2026 odnosi się do proporcji w/w naliczeń. Rozliczenia kosztów poniesionych przez Wspólnotę począwszy od 01.01.2027 w przypadku objęcia Wspólnoty miejskim programem gospodarowania odpadami komunalnymi odnosić się będzie do zasad ponoszenia opłat obowiązującymi w mieście Kołobrzeg.
- d) Zmianę wysokości naliczeń, związanych z prognozowanym zużyciem wody i ciepła określonych w pkt 2.1, 2.2, 2.4 wprowadza się na wniosek Właściciela danego lokalu od kolejnego miesiąca po złożeniu pisemnego wniosku do Zarządcy Wspólnoty.

§ 3

Właściele lokali tworzący Wspólnotę Mieszkaniową zatwierdzają Regulamin Rozliczeń Mediów stanowiący załącznik nr 3 do uchwały i przyjmują zasady w nim opisane dla bieżących i przyszłych rozliczeń, w szczególności dotyczące rozliczeń kosztów dostawy wody i jej podgrzania, odbioru ścieków, ogrzewania lokali i rozliczeń kosztów ciepła w częściach wspólnych.

§ 4

1. Wspólnota Mieszkaniowa nie prowadzi kasy, a wszelkie rozliczenia dokonywane będą poprzez rachunek bankowy Wspólnoty.
2. Ewidencja kosztów i przychodów Wspólnoty Mieszkaniowej prowadzona będzie na zasadach pozaksiegowej ewidencji kosztów zgodnie z artykułem 22 ust.3 pkt. 10 ustawy o własności lokali, określonych samodzielnie przez powołanego Zarządcę nieruchomości, do czego niniejsza uchwała się go upoważnia lub ustalonych odrębną uchwałą Właścicieli.
3. Wspólnota mieszkaniowa wybiera zwolnienie podmiotowe z rozliczeń podatku VAT.
4. Okresem rozliczeniowym wspólnoty mieszkaniowej jest rok kalendarzowy, przy czym pierwszy okres rozliczeniowy obejmować będzie okres od dnia powstania wspólnoty tj.: od dnia 11.12.2025 do 31.12.2026 r. Sprawozdanie finansowe powinno przedstawiać grupy przychodów i odpowiadające im grupy kosztów w ujęciu memoriałowym tj. według wartości naliczonych i kwot należnych oraz obrazować gospodarkę finansami Wspólnoty.

§ 5

1. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.
2. Lista Właścicieli z oddanymi głosami pod Uchwałą stanowi Załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Kalkulacja wysokości stawek zaliczek stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.
4. Regulamin rozliczania mediów Wspólnoty Mieszkaniowej stanowi załącznik nr 3 do uchwały.
5. Ustalenia Planu gospodarczego (§ 1) oraz stawki zaliczek i opłat określone w § 2 obowiązywać będą do wprowadzenia kolejnego planu gospodarczego oraz nowych stawek w drodze Uchwały Wspólnoty.
6. Głosowanie przeprowadza się udziałami Właścicieli.

Uchwała została podjęta w dniu 11.12.2025 roku, głosami współwłaścicieli reprezentujących 100% udziałów w nieruchomości wspólnej, co potwierdzają poprzez złożenie podpisów na liście głosowania.

REGULAMIN ROZLICZANIA MEDIÓW

Wspólnoty Mieszkaniowej WEST PARK przy ul. Wylotowej 6 w Kołobrzegu

I. Podstawy prawne

1. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali
2. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo Energetyczne
3. Rozporządzenie Ministra Klimatu z dnia 7 grudnia 2021 r. w sprawie warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy, wyboru metody rozliczania kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zwartych w indywidualnych rozliczeniach.
4. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
5. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Finansów z 13 kwietnia 2017 w sprawie rodzaju przyrządów pomiarowych podlegających prawnej kontroli metrologicznej oraz zakresu tej kontroli.

II. Postanowienia ogólne

1. Postanowienia niniejszego Regulaminu mają zastosowanie do rozliczeń kosztów centralnego ogrzewania, dostawy wody i odprowadzenia ścieków pomiędzy właścicielami lokali w budynku przy ul. Wylotowej 6 w Kołobrzegu oraz tworzoną przez nich Wspólnotę Mieszkaniową, zakupującą media na potrzeby utrzymania budynku oraz indywidualnych lokali.
2. Za lokal opomiarowany uważa się lokal, dla którego zamontowane są urządzenia pomiarowe - wodomierze lokalowe rejestrujące zużycie wody zimnej i ciepłej na wszystkich punktach czerpalnych w lokalu oraz liczniki ciepła rejestrujące pobór ciepła doprowadzanego do lokalu.
3. Za urządzenie pomiarowe uważa się liczniki wody zimnej, ciepłej oraz liczniki ciepła zarejestrowane przez administrację budynku i posiadające aktualną legalizację na dokonywane pomiary zużycia w indywidualnych lokalach.
4. Wodomierze lokalowe oraz liczniki ciepła stanowią własność Wspólnoty Mieszkaniowej i są wymieniane lub poddawane ponownej legalizacji przed upływem okresu legalizacji urządzeń przez Zarządcę Wspólnoty w ramach czynności zwykłego zarządu (bez potrzeby podejmowania uchwały).
5. Przez właściciela lokalu rozumie się osobę posiadającą tytuł prawny własności lokalu.
6. Za powierzchnię grzewczą lokalu uważa się powierzchnię użytkową lokali posiadających instalacje centralnego ogrzewania oraz pomieszczeń przynależnych znajdujących się w strefie ogrzewanej budynku, określone w księdze wieczystej lub aktach notarialnych ustanowienia odrębnej własności lokalu.
7. Za powierzchnię grzewczą budynku uważa się powierzchnię ogrzewanych kondygnacji budynku określaną jako sumę powierzchni grzewczej wszystkich lokali i powierzchnię części wspólnych znajdujących się w strefie ogrzewanej (korytarze, klatki schodowe, pomieszczenia wspólne).
8. Udział w nieruchomości wspólnej poszczególnych właścicieli określa stosunek powierzchni użytkowej danego lokalu wraz z pomieszczeniami do niego przynależnymi, do sumy powierzchni użytkowej wszystkich samodzielnych lokali wraz z powierzchnią pomieszczeń do nich przynależnych. Udział w nieruchomości wspólnej poszczególnych właścicieli określono w księdze wieczystej i aktach notarialnych ustanowienia odrębnej własności lokalu.
9. Okresowe rozliczanie kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków oraz kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania wody przeprowadza się 1 raz w roku dokonując odczytów z urządzeń pomiarowych na koniec grudnia każdego roku kalendarzowego.

10. Właściciel lokalu w czasie między okresowymi rozliczeniami, wnosi do wspólnoty miesięczne zaliczki na pokrycie kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków, podgrzania wody oraz centralnego ogrzewania lokalu i ciepła w częściach wspólnych wg zasad określonych niniejszym regulaminem lub określanych w drodze odrębnej uchwały wspólnoty.
11. Wynik okresowego rozliczenia, określany jako:
 - nadwyżka – zaliczana jest na poczet bieżących miesięcznych opłat wnoszonych przez właściciela do wspólnoty lub w przypadku nie zalegania właściciela z miesięcznymi opłatami może zostać zwrócona właścicielowi na podstawie pisemnej dyspozycji, na wskazane przez niego konto bankowe. W przypadku właścicieli zadłużonych – niezależnie od tytułu zaległości, nadwyżkę z rozliczenia zalicza się na poczet zadłużenia wobec wspólnoty,
 - niedobór - podlega zapłacie na konto Wspólnoty w terminie najbliższej opłaty miesięcznej tj. do 10 dnia kolejnego miesiąca. W uzasadnionych przypadkach, na wniosek właściciela lokalu, zarządca wspólnoty może wyrazić zgodę na wniesienie niedopłaty w miesięcznych ratach.
12. W przypadku zmiany właściciela lokalu w okresie rozliczeniowym nowy i były właściciel lokalu w ramach rozliczenia ponoszą opłaty proporcjonalnie do okresu dysponowania prawem własności lokalu (data aktu notarialnego) lub wskazań liczników i warunków określonych protokołem przejęcia lokalu sporządzonym i zaakceptowanym przez nowego i byłego właściciela. Protokół taki dla uwzględnienia go w rozliczeniach musi zostać dostarczony do administracji wspólnoty przed zakończeniem okresu rozliczeniowego (wg. pkt 9).
13. Wprowadzenie w życie niniejszego Regulaminu Rozliczania Mediów, poprzez podjęcie uchwały wspólnoty mieszkaniowej, skutkuje utratą mocy uprzednio stosowanych postanowień regulujących metodologię rozliczania mediów we wspólnocie.
14. W przypadku braku ustaleń lub wątpliwości co do zapisów niniejszego Regulaminu dopuszcza się stosowanie zasad rozliczeń dookreślonych przez Zarządcę Wspólnoty z powiadomieniem Właścicieli w dokumentach rozliczających media za dany okres.

III. Zasady odczytów urządzeń pomiarowych i zasad rozliczeń w przypadku awarii bądź uszkodzeń urządzeń

1. Liczniki wody oraz liczniki ciepła odczytywane będą na zlecenie Wspólnoty lub przez osobę upoważnioną przez administratora budynku według wskazań na koniec grudnia każdego roku.
2. Odczytów urządzeń pomiarowych dokonuje się bez wchodzenia do lokali.
3. W przypadku awarii licznika mierzącego indywidualne zużycie wody lub upływu okresu jego legalizacji rozliczenie przeprowadzone będzie wg zużycia w danym lokalu w poprzednim okresie rozliczeniowym.
4. W przypadku awarii licznika ciepła uniemożliwiającej określenie zużycia ciepła w lokalu w okresie rozliczeniowym lub upływu okresu jego legalizacji, dla określenia zużycia ciepła w lokalu przyjmuje się średnie zużycie ciepła przypadające na 1m² powierzchni grzewczych w budynku.
5. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia lub manipulacji mających na celu uniemożliwienie odczytu lub zmniejszenie wskazań urządzeń, w tym ich demontaż, bądź też pobór wody lub ciepła z pominięciem urządzeń pomiarowych, rozliczenie przeprowadzone będzie wg większej z wartości spośród zużycia w danym lokalu w równorzędnym okresie rozliczeniowym roku poprzedniego lub średniego zużycia w budynku, każdorazowo powiększonym o 50%. Właściciel obciążony zostanie ponadto kosztami naprawy i wymiany urządzenia pomiarowego.
6. Właścicielowi lokalu przysługuje prawo żądania od Wspólnoty zlecenia wykonania ekspertyzy urządzeń pomiarowych, których wskazania zostały zakwestionowane przez administrację (sytuacja opisana w punkcie 5). W przypadku potwierdzenia nieprawidłowej pracy urządzenia przy utrzymaniu okresu legalizacji urządzenia (brak rejestracji zużycia lub przekroczone normy dokładności wskazań) koszty ekspertyzy poniesie właściciel, a zużycie rozliczone zostanie według zasad opisanych w powyższych punktach. W przypadku potwierdzenia prawidłowej pracy urządzenia koszty poniesie Wspólnota, a zużycie rozliczone zostanie według wskazań urządzenia.

7. W przypadku kwestionowania przez Właściciela wskazań urządzeń pomiarowych przysługuje mu prawo żądania od Wspólnoty zlecenia wykonania ekspertyzy licznika ustalającej poprawność pracy urządzenia. W przypadku potwierdzenia prawidłowej pracy urządzenia koszty ekspertyzy, zamiennego licznika i jego montażu poniesie właściciel, a zużycie rozliczone zostanie według wskazań urządzenia. W przypadku potwierdzenia nieprawidłowej pracy urządzenia bądź upływu okresu legalizacji urządzenia, koszty ekspertyzy i wymiany licznika poniesie Wspólnota, a zużycie w danym lokalu rozliczone zostanie według zasad opisanych w punktach 3 i 4.
8. Reklamacje rozliczenia mediów z uzasadnieniem składane są przez właściciela lokalu pisemnie lub drogą elektroniczną (e-mail) do Zarządu Wspólnoty w terminie do 30 dni po ich otrzymaniu. Reklamacje składane po tym terminie nie podlegają rozpatrzeniu.

IV. Zasady rozliczeń mediów

1. ZAŁOŻENIA I UWARUNKOWANIA TECHNICZNE NIERUCHOMOŚCI

- ciepło na potrzeby ogrzewania budynku i podgrzania wody wytwarzane jest w lokalnej kotłowni gazowej znajdującej się w budynku Wspólnoty i będącej jej własnością,
- kotłownia Wspólnoty zasilana jest przez PGNiG w gaz ziemny zaazotowany typu Ls i posiada opomiarowanie dot. zakupywanego gazu licznikiem PGNiG, wykazującym m.in. wartość energetyczną pobranego gazu w kWh
- opomiarowanie poboru ciepła w lokalach realizowane jest licznikami ciepła znajdującymi się w szafach instalacyjnych na korytarzach,
- opomiarowanie poboru wody zimnej i ciepłej realizowane jest licznikami znajdującymi się w szafach instalacyjnych na korytarzach,
- wszystkie liczniki posiadają aktualne cechy legalizacyjne dopuszczające urządzenia do pomiarów,
- budynek posiada instalacje cyrkulacji wody ciepłej, ogrzewane klatki schodowe
- budynek nie posiada prywatnych lokali wyłączonych ze strefy grzewczej, przy czym kondygnacja podziemna z halą garażową, jak również znajdujące się w danej kondygnacji komórki lokatorskie są obszarami nieogrzewanymi, nieposiadającymi instalacji ogrzewania i ciepłej wody.

2. ZAŁOŻENIA I DANE WYJŚCIOWE DO ROZLICZEŃ

- Ilość energii z paliwa gazowego dostarczonego do budynku w okresie rozliczeniowym określa się w kWh w oparciu o wskazania licznika głównego gazu wg faktur PGNiG i przelicza na GJ (Gigadżule) z zależności $1\text{ kWh} = 0,0036\text{ GJ}$, i oznaczona w dalszej treści symbolem:

$\Sigma\text{ GJ}$ (suma Gigadżuli)

- określa się opłaty jakie poniosła Wspólnota do PGNiG wg faktur z okresu rozliczeniowego, oznaczając symbolem $\Sigma\text{ KGaz}$ (suma Kosztów PGNiG), z rozdziałem:
- koszty stałe niezależne od zużycia (opłata abonamentowa, dystrybucja stała, etc.), oznaczane w dalszej treści symbolem – $\Sigma\text{ KS}$ (suma Kosztów Stałych)
- koszty zmienne zależne od zużycia (paliwo gazowe, dystrybucja zmienna, etc.), oznaczane w dalszej treści symbolem – $\Sigma\text{ KZ}$ (suma Kosztów Zmiennych),

przy czym w przypadku zróżnicowania taryfowego grup odbiorców we wspólnocie (gospodarstwa domowe, działalność gospodarcza, etc.) koszty PGNiG określa się odrębnie dla danych grup odbiorców i rozliczenia prowadzone będą odrębnie dla grup takich lokali

- określa się średniookresowy koszt 1 GJ energii z paliwa gazowego zakupionego od PGNiG poprzez podzielenie kosztów zmiennych przez ilość zakupionej energii paliwa gazowego w okresie, i określa symbolem - KGJ (Koszt Gigadżula) z zależności:

$\text{KGJ} = \Sigma\text{ KZ} / \Sigma\text{ GJ}$ wyrażając wartość w zł/GJ

Regulamin rozliczania mediów Wspólnoty Mieszkaniowej WEST PARK przy ul. Wylotowej 6 w Kołobrzegu | Załącznik nr 3 do uchwały nr 2/2025

- określa się łączny pobór wody w budynku w okresie rozliczeniowym wg faktur dostawcy (MWiK Kołobrzeg) wyrażony w m³ (w oparciu o wskazania licznika głównego) – oznaczając symbolem Σ WZ (suma Woda Zimna), przyjmowany jako równoważny ilości ścieków odprowadzonych z budynku
- określa się opłaty jakie wniosła Wspólnota do przedsiębiorstwa wodno – kanalizacyjnego w okresie rozliczeniowym – jako wartość łączna opłat za wodę i ścieki wraz ze stałymi składnikami opłat, i oznacza symbolem

Σ KMWiK (suma Kosztów MWiK)

- określa się pobór ciepła w indywidualnych lokalach na podstawie odczytów liczników ciepła na początku i końcu okresu rozliczeniowego i określa symbolem – CL (Ciepło Lokalowe), wyrażając wartość w GJ (Giga Dżulach)
- określa się pobór wody ciepłej w indywidualnych lokalach na podstawie odczytów liczników wody ciepłej na początku i końcu okresu rozliczeniowego i określa symbolem – CWL (Ciepła Woda w Lokalach), wyrażając wartość w [m³]
- określa się pobór wody zimnej w indywidualnych lokalach na podstawie odczytów liczników wody zimnej na początku i końcu okresu rozliczeniowego i określa symbolem – ZWL (Zimna Woda w Lokalach), wyrażając wartość w [m³]
- określa się wartości naliczonych w okresie rozliczeniowym zaliczek dla wpłat poszczególnych właścicieli do Wspólnoty na pokrycie kosztów:
- ogrzewania lokali [zł]
- podgrzania wody używanej w lokalu [zł]
- opłat stałych i ciepła spożytkowanego w częściach wspólnych z uwzględnieniem sprawności cieplnej węzła grzewczego i instalacji doprowadzających ogrzewanie i ciepłą wodę do lokali
- dostawę wody (ciepłej i zimnej) do lokali i odprowadzenie ścieków [zł]
- uwzględnienie w rozliczeniach ciepła wskaźników korygujących pobór ciepła w lokalach związanych z lokalizacją lokali w budynku i różnym zapotrzebowaniem cieplnym lokali [oznaczanych symbolem LAF] może zostać wprowadzone do rozliczeń się w drodze odrębnej uchwały wspólnoty mieszkaniowej jako element uzupełniający niniejszy regulamin,
- uwzględnienie w rozliczeniach doszacowań – zwiększających rozliczeniowy pobór ciepła w lokalach nieogrzewanych lub lokalach o znikomym poborze ciepła, do wartości ustalanego minimalnego poboru ciepła na CO w takich lokalach, może zostać wprowadzone w drodze odrębnej uchwały wspólnoty mieszkaniowej jako element uzupełniający niniejszy regulamin.

3. ZASADY ROZLICZEŃ

3.1. Koszty Ciepła Lokali [symbol KCL] (Koszty centralnego ogrzewania lokali)

Koszt ogrzewania lokali w okresie rozliczeniowym, oznaczone symbolem KCL - określa się według ilości ciepła pobranego w danym lokalu wykazanego na podstawie wskazań lokalowego licznika ciepła – CL i średniokresowego koszt 1 GJ energii cieplnej z paliwa gazowego – KGJ, z zależności:

$$KCL = CL \times KGJ$$

W przypadku wprowadzenia do rozliczeń wskaźników korygujących – LAF (w drodze uchwały wspólnoty), zużycie ciepła w lokalach CL będzie przemnażane przez wskaźnik lokalowy LAF określając zużycie ciepła w lokalach podlegające rozliczeniu CL^{LAF} , wówczas:

$$KCL = CL^{LAF} \times KGJ$$

Tak określony koszt ogrzewania danego lokalu odnosi się do wartości naliczonej na ten cel zaliczki dla danego właściciela lokalu określając wartość nadpłaty bądź niedopłaty z tytułu ogrzewania lokalu w danym okresie rozliczeniowym.

3.2. Koszt Ciepłej Wody Lokalu – [symbol KCWL] (Koszty podgrzania wody zużytej w lokalu w okresie rozliczeniowym)

Koszt podgrzania 1m³ wody w budynku w okresie rozliczeniowym, oznaczone symbolem KCW (Koszt Ciepłej Wody) wyraża się stawką w zł/m³, a określa się w oparciu o zależność wskazującą ilość energii potrzebnej do podgrzania wody o 50°C, uwzględniając ciepło właściwe wody [4187 J/kg·C°], tj. zapotrzebowanie cieplne 0,20935 GJ/m³ oraz średniookresowego koszt 1 GJ energii cieplnej – KGJ

$$KCW = 0,20935 \times KGJ$$

Koszt podgrzania wody zużytej w okresie rozliczeniowym w lokalu KCWL [zł] - określa się według ilości wody ciepłej pobranej w danym lokalu wykazanego na podstawie wskazań lokalowego licznika poboru wody ciepłej – CWL i średniookresowego kosztu podgrzania 1 m³ wody KCW, z zależności:

$$KCWL = CWL \times KCW$$

Tak określony koszt podgrzania wody zużytej w danym lokalu odnosi się do wartości naliczonej na ten cel zaliczki dla danego właściciela lokalu określając wartość nadpłaty bądź niedopłaty z tytułu podgrzania wody w danym okresie rozliczeniowym.

3.3. Opłaty stałe dostawy gazu oraz ciepło spożytkowane w częściach wspólnych – Koszty Opłat Stałych [symbol KOS]

Wartość rozliczeniową danego okresu obejmującą opłaty stałe dot. zakupu gazu z PGNiG [Σ KS] oraz koszty ciepła spożytkowanego w częściach wspólnych z uwzględnieniem strat z tytułu sprawności cieplnej pieca gazowego i urządzeń w kotłowni oraz instalacji doprowadzających ogrzewanie i ciepłą wodę do lokali - KOS - określa się jako różnicę pomiędzy całkowitymi opłatami do PGNiG z okresu rozliczeniowego Σ KGaz, a sumą rozliczonych kosztów ogrzewania lokali Σ KCL i podgrzania wody pobranej w lokalach w okresie rozliczeniowym – Σ KCWL.

$$KOS = \Sigma KGaz - (\Sigma KCL + \Sigma KCWL)$$

Tak określoną wartość KOS jako koszty nieznajdujące pokrycia w rozliczeniach mediów zużywanych w indywidualnych lokalach rozlicza się z właścicielami lokali według powierzchni grzewczej lokali.

3.4. Pobór wody w lokalach i odprowadzenie ścieków (Koszty Wody Lokalowej) - [symbol KWL]

Koszty dla danego lokalu określa się według zużycia wody wykazanego na podstawie sumy wskazań lokalowych liczników poboru wody zimnej i ciepłej – WL [m³] i średniej, w okresie rozliczeniowym ceny zakupu 1 m³ wody i kosztu odprowadzenia 1 m³ ścieków wg faktur MWiK - [symbol Km³] (wyrażanej w zł/m³), a określane z zależności:

$$KWL = WL \times Km^3$$

3.5. Woda wspólna i ścieki [symbol WWS]

Wartość rozliczeniową WWS dla okresu rocznego określa się jako różnicę pomiędzy całkowitymi opłatami do przedsiębiorstwa wodno - ściekowego z okresu rozliczeniowego – Σ KMWiK oraz sumą rozliczonych kosztów wody i ścieków z lokali Σ KWL w okresie rocznym:

$$WWS = \Sigma KMWiK - \Sigma KWL$$

Tak określoną wartość WWS jako koszty nieznajdujące pokrycia w rozliczeniach mediów zużywanych w indywidualnych lokalach rozlicza się z właścicielami lokali według posiadanego przez nich udziału w częściach wspólnych.

KALKULACJA ZALICZEK NA POKRYCIE KOSZTÓW UTRZYMANIA CZĘŚCI WSPÓLNYCH NIERUCHOMOŚCI WEST PARK przy ul. Wylotowej 6 w Kołobrzegu

parametry projektowe - założenia kalkulacyjne - wg danych dostępnych na stronie www.domrybakakolobrzeg.pl

Parametr	Wartość	Jednostka
ilość lokali mieszkalnych	74	szt
ilość lokali użytkowych	2	szt
ilość komórek lokatorskich	36	szt
hala garażowa - część wspólna - prawo do korzystania z miejsc parkingowych w ramach uprawnień quoaq usum	95	szt
ilość platform samochodowych w hali garażowej	43	szt
powierzchnia łączna samodzielnych lokali	4149,80	m ²
powierzchnia części wspólnych bez komórek	2246,71	m ²
łączna powierzchnia użytkowa budynku	6700,51	m ²
powierzchnia mieszkań jako samodzielnych lokali	3930,23	m ²
powierzchnia lokali usługowych jako samodzielnych lokali	219,57	m ²
powierzchnia komórek lokatorskich jako pomieszczeń do wyłącznego korzystania	304,00	m ²
łączna powierzchnia samodzielnych lokali do wyodrębnienia i komórek lokatorskich	4453,80	m ²

SZACOWANE KOSZTY według stanu na XII 2025

Lp.	SKŁADNIK KOSZTÓW	comiesięcznie	okresowe	jednorazowe	roczne
I.	Czynności porządkowe				
1	utrzymanie czystości wewnątrz budynku - klatki schodowe, korytarze, (3 x tydzień)	4 800 zł			57 600 zł
2	utrzymanie porządku w otoczeniu budynku (3x tydzień), w tym pomieszczenie śmietnika, chodniki, dojazdy, odśnieżanie,	1 200 zł			14 400 zł
3	pielęgnacja zieleni wspólnej (bez ogródków przydomowych), V - X (6 m-cy), w tym zbieranie liści, koszenie i podlewanie trawy, nawożenie i inne zabiegi pielęgnacyjne bez kosztów materiałowych		400 zł	500 zł	2 900 zł
II.	Serwisy techniczne - zapewnienie sprawności technicznej:				
1	pogotowie techniczne instalacji wodno kanalizacyjnych i centralnego ogrzewania	500 zł			6 000 zł
2	pogotowie techniczne instalacji zasilania energetycznego lokali i urządzeń wspólnych	300 zł			3 600 zł
3	serwis instalacji RTVSAT	637 zł			7 646 zł
4	serwis kotłowni gazowej - 3 kotły	800 zł	2 000 zł		11 600 zł
5	instalacja domofonów	273 zł	1 000 zł		4 277 zł
6	instalacja sygnalizacji pożaru i oddymiania (bez obsługi stałego łącza z PSP)	360 zł	1 000 zł		5 320 zł
7	systemy oświetlenia awaryjnego i podstawowego budynku i otoczenia	300 zł	1 000 zł		4 600 zł
8	dwa dźwigi osobowe, w tym UDT, pomiary elektr. oraz łączność alarmowa z kabiny	1 600 zł			19 200 zł
9	instalacji wentylacji mieszkań systemami wentylatorów dachowych		4 000 zł		4 000 zł
10	drobne prace ogólnobudowlane, montażowe, naprawcze, regulacyjne, etc.	500 zł	3 000 zł		9 000 zł
III.	Obsługa administracyjna				

Lp.	SKŁADNIK KOSZTÓW	comiesięcznie	okresowe	jednorazowe	roczne
1	wynagrodzenie zarządcy — wg stawki 0,95 zł/m2	6 365 zł			76 386 zł
2	koszty korespondencji		1 000 zł		1 000 zł
3	obsługa rachunku bankowego	50 zł			600 zł
4	pozostałe koszty, w tym zebrania Wspólnoty, opłaty skarbowe, inne		3 000 zł		3 000 zł
IV.	Materiały dla utrzymania części wspólnych (wymiana zużytych elementów, oznakowania, doposażenie, środki do pielęgnacji zieleni, etc.)	800 zł			9 600 zł
V.	Ubezpieczenie nieruchomości (mienie + odpowiedzialność cywilna)			14 000 zł	14 000 zł
VI.	Energia elektryczna dla zasilania obwodów wspólnych	4 500 zł			54 000 zł
VII.	Przeglądy budowlane			2 400 zł	2 400 zł
	RAZEM				311 128 zł (średniomiesięcznie 25 927 zł)
	Łączna miesięczna, szacowana zaliczka na utrzymanie nieruchomości wspólnej w przeliczeniu na m2 pow. lokali i komórek	5,82 zł			
	Łączna miesięczna, szacowana zaliczka na utrzymanie nieruchomości wspólnej w przeliczeniu na udział w nieruchomości wspólnej	0,26 zł (na 1 / 100.000 udział)			

SZACOWANE MIESIĘCZNE KOSZTY UTRZYMANIA

I. MIEJSCA POSTOJOWE W HALI GARAŻOWEJ JAKO NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ W PRZELICZENIU NA 74 MIEJSC POSTOJOWYCH W HALI

Składnik	comiesięcznie	okresowe	jednorazowe	roczne	miesięczna zaliczka w przeliczeniu na 1 z 95 miejsc w hali garaż.
utrzymanie czystości w obszarze miejsc parkingowych i dojazdów - komunikacji	1 200 zł		3000	17 400 zł	15,26 zł
brama garażowa i systemy sterowania jej otwieraniem	360 zł			4 320 zł	3,79 zł
instalacji wentylacji mechanicznej i systemów detekcji CO w hali garażowej		3 200,00 zł		6 400 zł	5,61 zł
serwis instalacji oświetleniowej hali garażowej		400,00 zł		1 600 zł	1,40 zł
energia elektryczna w hali garażowej	2 300 zł			27 600 zł	24,21 zł
koszty serwisu platform samochodowych (2 x w roku) + dozór UDT (naliczenia dla 68 miejsc postojowych z platformami)				41 254 zł	39,98 zł
				57 320 zł	90,26 zł
					miesięczna zaliczka
miesięczna zaliczka na utrzymanie 1 miejsca postojowego w hali garażowej z platformami (miejsce na platformie i pod nią traktowane jako odrębne miejsce)					90 zł
miesięczna zaliczka na utrzymanie 1 miejsca postojowego w hali garażowej dla 9 miejsc nie posiadających platform					50 zł

II. Mieszkania o powierzchni

Składnik	37,65	41,68	56	79,87	102,41
1. utrzymanie części wspólnych (zaliczka wg stawki 5,82 zł/m ²)	219,18 zł	242,64 zł	326,00 zł	464,96 zł	596,17 zł
2. ogrzewanie lokalu (zaliczka na 1 GJ ciepł wg stawek opłat zmiennych PGNiG)	79,37 zł	79,37 zł	79,37 zł	79,37 zł	79,37 zł

Składnik	37,65	41,68	56	79,87	102,41
3. ogrzewanie części wspólnych i opłaty stałe za gaz (zaliczka wg stawki 1,80 zł/m ²)	67,77 zł	75,02 zł	100,80 zł	143,77 zł	184,34 zł
4. dostawa wody, odbiór ścieków (2m ³ woda zimna + 2m ³ woda ciepła) - stawka miejska 2025 -10,06 zł/m ³	40,24 zł	40,24 zł	40,24 zł	40,24 zł	40,24 zł
5. podgrzanie wody użytkowej wg stawki 16,62 zł/m ³ (naliczenie dla 2m ³)	33,24 zł	33,24 zł	33,24 zł	33,24 zł	33,24 zł
6. opłata za odpady komunalne	39,00 zł	39,00 zł	39,00 zł	39,00 zł	39,00 zł
RAZEM	478,80 zł	609,51 zł	618,65 zł	800,57 zł	972,36 zł
stawka średnia na 1m ² powierzchni	12,72 zł	12,22 zł	11,05 zł	10,02 zł	9,49 zł

IV. komórka lokatorska o powierzchni

Składnik	5,86	11,26
utrzymanie części wspólnych	34,11 zł	65,55 zł

Lista głosowania właścicieli lokali

uchwały nr 2/2025

w sprawie planu gospodarczego, wysokości zaliczek na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej oraz media dostarczane do indywidualnych lokali, przyjęcia regulaminu rozliczania mediów oraz określenia zasad ewidencji księgowych Wspólnoty Mieszkaniowej.

L.P.	Imię i Nazwisko / Nazwa Właściciela	Wielkość udziałów	za uchwałą	przeciw uchwale
1	INTER KOMPLEKS spółka z ograniczoną odpowiedzialnością reprezentowana przez Pełnomocniczkę Spółki p. Ismenę Jańską	98.927 / 100.000		
2	Magdalena Krafczyk Rafał Krafczyk	1.073 / 100.000		
3				
	Kołobrzeg, dnia 11.12.2025 r.	100.000 / 100.000		