

Szanowni Państwo ,

Informacja uzupełniająca do rozliczenia mediów za 2020r

Na drugiej stronie znajduję Państwo rozliczenie mediów za 2020r. Po raz pierwszy rozliczenie zostało wykonane całkowicie w oparciu o pomiary wykonane drogą radiową. Jest to już 2 gi rok w którym Zarząd korzysta z tego narzędzia. Doświadczenie wskazuje, że rozliczenia rocznego można oczekiwać najpóźniej do połowy Marca. Wynika to z faktu iż, odczyty zdalne wodomierzy przedstawiane są Zarządowi przez wykonawcę pomiarów z końcem Stycznia w formie rozbudowanych tabel tekstowych w formacie excel. Do sporządzenia finalnego dokumentu wymagane jest wykonanie kilku czasochłonnych czynności takich jak: obróbka danych do formatu edytowalnego dla księgowej, sprawdzenie poprawności przesłanych danych przez wykonawcę, wyjaśnienie wątpliwości z lokalami, sprawdzenie i uzupełnienie ewentualnych braków w pomiarze, porównanie danych z danymi z MPWik, wstępne rozliczenie i sprawdzenie poprawności danych dla 2 różnych okresów zaliczkowych (1 Marca 2020r – zmieniły się wymiary stawek eksploatacyjnych z uwagi na zmianę naliczania opłat za odpady komunalne a przy okazji w niektórych lokalach urealniono/zaktualizowano zaliczki poboru wody), sprawdzenie propozycji rozliczenia lokali przesłanej przez księgową, sprawdzenie finalnych zawiadomień z poprawnością wyliczeń. Niestety powyższe czynności nie umożliwiają Zarządowi przedstawienia rozliczeń mediów natychmiast po przesłaniu odczytów. Zarząd aktywnie uczestnicząc w sporządzaniu dokumentu chciałby uniknąć niepotrzebnych reklamacji.

Jak czytać rozliczenia mediów. Rozliczenie mediów (woda ZW-zimna woda/CW-ciepła woda) oraz CO dotyczy pełnego roku 2020. Pierwsza tabela przedstawia zestawienie liczników w Państwa lokalach. **Jeżeli w Państwa lokalach znajdują się niewymienione liczniki prosimy o informację. Prosimy również o informacje jeżeli w Państwa lokalu znajduje się nieopomiarowane źródło poboru wody lub inne jej poza licznikowe ujęcie.** Za wykrycie tego typu sytuacji Zarząd może na właściciela lokalu nałożyć bardzo wysoką karę nawet do 2000 PLN szczególnie jeżeli uzna, że tego typu uchybienie nosi cechy intencjonalne.

Tabela druga pokazuje zużycie wody (zimna woda ZW/ ciepła woda CW) i wyliczenie ścieków wg. wzoru: zimna woda +ciepła woda= ścieki. Efektem rozliczenia jest nadpłata (do zwrotu właścicielowi) lub niedopłata (do dopłaty do spółdzielni). By przedstawić kalkulację posłużymy się przykładem. **Założmy, że druga tabela pokazuje nadpłatę 5,43 PLN.**

Tabela trzecia dotyczy centralnego ogrzewania (CO) zasada rozliczenia jest identyczna jak w tabeli drugiej. Założmy że **tabela trzecia pokazuje niedopłatę 10,00 PLN**

Ogółem wynik rozliczenia wskazuje na sumę rozliczenia za media (Woda+Centralne) dla powyższych dwu tabel (tabela 2 i 3) wyniesie **+5,43 PLN – 10,00 PLN = - 4,57 PLN**. Mieszkaniec ma niedopłatę w wysokości 4,57 PLN i takie saldo powinien widzieć na koniec miesiąca Marca. Będzie ono podstawą do naliczenia odsetek od ujemnego salda od 1 kwietnia.

Wysokość salda opłat na dzień 28 lutego 2021r informuje o stanie rozliczeń opłat eksploatacyjnych (nazywanych potocznie „czynszem”) – jest to informacja dodatkowa składająca się z informacji o saldzie początkowym z dnia 1.01.2020 oraz różnicy w sumie należnych spółdzielni opłat wraz z rozliczeniem mediów za 2019r i wpłat na konto w okresie od 1 stycznia 2020r a 28 lutego 2021r. **Wysokość salda opłat nie zawiera w sobie rozliczenia mediów za 2020r.** Jeżeli w naszym przykładzie wysokość salda opłat jest ujemna określana jest niedopłatą i wynosi – 114 PLN oznacza to że na lokalu widnieje dług w wysokości -115 PLN + (-4,57 PLN)= - 119,57. **Uwaga! Saldo nie zawiera odsetek od nieterminowych wpłat.**

Informacja na temat ustalania wysokości nowej stawki eksploatacyjnej (tzw. czynszu) od kwietnia do grudnia 2021.

Od kwietnia 2021 r. w Warszawie będą obowiązywać nowe zasady naliczania opłat za gospodarowanie odpadami. Rada m.st. Warszawy zdecydowała o wprowadzeniu cyt. "najbardziej sprawiedliwego z rozwiązań, które przewidują przepisy - system naliczania opłaty od ilości zużytej wody". Nowa stawka opłaty miesięcznej dla właścicieli nieruchomości jednorodzinnych i wielolokalowych domów będzie liczona wg wzoru: 12,73 zł x 1m³ zużytej wody. Mając na uwadze fakt, że średnie zużycie wody na 1 mieszkańca waha się między 2 a 6 m³ to dla wieloosobowych lokali naszej kamienicy podwyżka może okazać się znaczna. Dla przykładu dzisiejsza opłata za wywóz nieczystości wynosi 65 PLN od lokalu co odzwierciedla 5m³ zużytej wody. Praktycznie jednak zużycia są daleko różne od średniej więc opłaty za śmieci będą również zróżnicowane a dla części lokali bardzo uciążliwe ponieważ zużycie wody na lokal w kamienicy mają rozpiętość od 1,6m³ do 25,5m³... Dodatkowo **przy okazji zmian stawek eksploatacyjnych** do opłat licznikowych zostanie doliczona tzw. woda techniczna użytkowana przez Spółdzielnię na cele ogólne. Woda techniczna jest wyliczana z różnicy pomiędzy licznikiem głównym (wodomierzem MPWiK) a sumą zużycia wody w lokalach mieszkańców w liczbie 69 i 2 lokali użytkowych. Miesięczny koszt wody technicznej w kamienicy to ok 600 PLN miesięcznie. Będzie on w nowym kwietniowym zawiadomieniu o wymiarze stawki eksploatacyjnej wyszczególniony i rozliczony proporcjonalnie do zużycia wody wg. wskazania wodomierzy w lokalu. Kontrybucja kosztu wody technicznej w zaliczce eksploatacyjnej szacowana jest od 2 PLN do nawet 30 PLN na lokal. Z analizy zużycia wody za 2020r wynika, że średni koszt wody technicznej wynosi miesięczne 8,45 PLN na lokal przy założeniu, że będzie to kwota 600 PLN. Powyżej średniej znajduje się 29 z 69 lokali ze stawką między 8,5 a 30 PLN. W zestawieniu tym duży udział mają lokale wynajmowane.