

Jak czytać rozliczenie mediów i zaliczek

Prosty poradnik dla mieszkańców wspólnoty mieszkaniowej

Rozliczenia ze wspólnoty często wyglądają skomplikowanie, ale w rzeczywistości składają się z kilku powtarzalnych elementów. Ten poradnik pomoże Tobie krok po kroku zrozumieć, za co płacisz, co oznaczają liczby i skąd bierze się nadpłata lub niedopłata.



1. Czym jest rozliczenie mediów?

Rozliczenie mediów (**patrz swój dokument: Zawiadomienie Rozliczenie mediów za rok**) to podsumowanie rzeczywistych kosztów zużycia w Twoim lokalu w danym okresie (np. rok kalendarzowy) w porównaniu z zaliczkami, które wpłacałeś co miesiąc. Najczęściej rozliczane media:

- Zimna woda i ścieki
- Ciepła woda
- Ogrzewanie (CO)

2. Czym jest zaliczka na media?

Zaliczka to prognozowana miesięczna kwota, którą wpłacasz na poczet przyszłego zużycia mediów (**patrz swój dokument: Zawiadomienie Wielkość zaliczki miesięcznej**)

Zaliczki są szacunkowe — dlatego po zakończeniu okresu rozliczeniowego następuje porównanie z rzeczywistymi kosztami.

3. Najważniejsze elementy rozliczenia

- Okres rozliczeniowy - to czas, którego dotyczy rozliczenie, np.: 01.01.2025-31.12.2025
- Stan liczników - na rozliczeniu zobaczysz:
 - stan licznika na początek okresu
 - stan licznika na koniec okresu
 - zużycie = różnica między tymi odczytami

- **Cena jednostkowa**

To koszt 1 jednostki zużycia, np.:

- 1 m³ wody = to aktualna cena za wodę i ścieki (od dostawcy)
- 1 GJ ciepła = to wyliczona cena z faktury od dostawcy na podstawie regulaminu rozliczenia ciepła we wspólnocie

- **Koszt rzeczywisty**

Obliczany według wzoru:

$$\text{Zużycie} \times \text{Cena jednostkowa}$$

4. Rozliczenie zaliczek – najważniejsza część

To miejsce, które decyduje, czy masz nadpłatę czy niedpłatę.

Element	Co oznacza
Suma wpłaconych zaliczek na media	Ile zapłaciłeś w ciągu roku
Koszt rzeczywisty	Ile faktycznie wyniosło zużycie
Różnica	Nadpłata lub niedpłata

Nadpłata

Powstaje gdy:

wpłacone zaliczki na media > rzeczywiste koszty

Wspólnota ma Twoje pieniądze „na plusie”. Nadpłata zwykle:

- > pomniejsza przyszłe opłaty lub
- > jest zwracana na konto – jeśli napiszesz wniosek o zwrot

Niedopłata

Powstaje gdy:

wpłacone zaliczki < rzeczywiste koszty

Musisz dopłacić brakującą kwotę w terminie podanym na rozliczeniu.

(Patrz swój dokument – Zawiadomienie Rozliczenie mediów za rok – ostatnia strona, pozycja „Razem koszty” i „Razem zaliczki” i „Do zapłaty” lub „Do zwrotu”).

5. Dlaczego powstają duże różnice?

Najczęstsze powody:

- wyższe zużycie wody lub ogrzewania niż w poprzednim roku (np. zimniejsza zima, zmiana nawyków lokatorów)
- niedoszacowane zaliczki w ciągu roku lub brak zaliczek (szczególnie przy wynajmie)

6. Co zrobić, gdy rozliczenie wydaje się błędne?

1. Sprawdź, czy zgadza się numer lokalu i okres rozliczeniowy
2. Porównaj stany liczników z własnym odczytem na koniec okresu rozliczeniowego (jeśli spisujesz liczniki) lub z odczytem aktualnym (może być wtedy różnica wynikająca z daty odczytu)
3. Upewnij się, że uwzględniono wszystkie Twoje wpłaty (**patrz swój dokument: Zawiadomienie Rok bieżący, rozrachunki do miesiąca**)

7. Dlaczego kwota wpłat nie jest rozliczana z kosztem zużycia mediów?

To jedno z najczęstszych nieporozumień (**patrz swój dokument: Zawiadomienie Rok bieżący, rozrachunki do miesiąca**- kwota na samym dole dokumentu tj podsumowanie wpłat, a kwota na Zawiadomienie Rozliczenie mediów za..... – razem koszty na końcu dokumentu).

W miesięcznej opłacie do wspólnoty znajdują się różne rodzaje zaliczek, a nie tylko media. (**patrz swój dokument Zawiadomienie Wielkość zaliczki miesięcznej**)

● Dwa główne „koszyki” pieniędzy

Rodzaj wpłat	Na co idą pieniądze	Czy podlega rozliczeniu wg zużycia?
Zaliczki na media	woda, ścieki, ogrzewanie	TAK
Zaliczki na utrzymanie nieruchomości wspólnej	sprzątanie, prąd na klatce, winda, ubezpieczenie, administracja, fundusz remontowy	NIE (to koszty stałe)

Tylko zaliczki na media są później porównywane z rzeczywistym zużyciem z liczników.

- Przykład, który często wprowadza w błąd:

Mieszkaniec patrzy na rozliczenie i widzi:

- Wpłaty w ciągu roku: **6882,23 zł**
- Koszt mediów z rozliczenia: **2837,96 zł**

I myśli:

„Wpłaciłem prawie 7 tysięcy, zużyłem media za niecałe 3 tysiące, więc powinni oddać ponad 4 tysiące.”

✗ To błąd, ponieważ te 6882,23 zł to wszystkie wpłaty do wspólnoty, a nie tylko na media.

✓ **Jak to powinno być czytane?**

Trzeba oddzielić media od reszty opłat – kwota wpłacona zaliczkowo tylko na media pokazana jest na „Zawiadomienie Rozliczenie mediów za” na końcu dokumentu jako pozycja opisana „Razem zaliczki” pod pozycją „Razem koszty”.

Przykład (uproszczony)

Rodzaj wpłat w ciągu roku Kwota

Zaliczki na media 3200,00 zł

Zaliczki na koszty wspólne 3682,23 zł

Razem wpłaty 6882,23 zł

Rozliczeniu podlegają tylko media:

Pozycja Kwota

Wpłacone zaliczki na media 3200,00 zł

Rzeczywisty koszt mediów 2837,96 zł

Nadpłata 362,04 zł

✓ Zwrot (lub przeniesienie na kolejne miesiące) dotyczy tylko 362,04 zł,

Pozostała część wpłat została prawidłowo wykorzystana na utrzymanie budynku i części wspólnych — te koszty nie są rozliczane „wg zużycia”, tylko są dzielone między wszystkich właścicieli zgodnie z udziałami lub metrażem.