

Z A S A D Y
ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI
ORAZ USTALANIA WYSOKOŚCI OPŁAT EKSPLOATACYJNYCH ZA
UŻYWANIE LOKALI W S.M ASTER-BUD

I. ZASADY OGÓLNE

Zasoby Spółdzielni:

- Lokale mieszkalne – 104 lokale o łącznej powierzchni użytkowej 6 591,83 m²
- Garaże – 79 stanowisk o łącznej powierzchni 1837,70 m²
- Miejsca parkingowe zewnętrzne – 34 miejsca o łącznej powierzchni 306 m², w tej grupie jest 20 miejsc postojowych przypisanych do lokali mieszkalnych o pow. 180 m².

§ 1

Opłaty za użytkowanie lokali, zwane dalej opłatami eksploatacyjnymi, są stosowane dla lokali:

- mieszkalnych i pomieszczeń przynależnych (strychów),
- stanowisk garażowych,
- miejsc parkingowych zewnętrznych.

§ 2

Do opłat utrzymania nieruchomości zalicza się:

1. **Eksploatację podstawą** – rozliczaną wg m² powierzchni użytkowej mieszkania i strychu, która obejmuje :
 - koszty sprzątania i utrzymania czystości powierzchni wspólnych budynku,
 - koszty za usługi porządkowe powierzchni zewnętrznych (terenów utwardzonych bez miejsc parkingowych, terenów zielonych itp.),
 - koszty administracyjne: ksero, papier, toner, telefony, internet, materiały biurowe itp.,
 - koszty dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków dla utrzymania budynku i zieleni
 - wynagrodzenia i składki ZUS pracowników i zarządu oraz rady nadzorczej spółdzielni,
 - zakupu materiałów do konserwacji,
 - inne koszty: programy komputerowe – czynszowy, księgowy, opłaty skarbowe, bankowe, pocztowe, opłaty za usługi prawnika, koszty ubezpieczenia majątku Spółdzielni itp.
2. **Konserwację nieruchomości** - rozliczaną wg m² powierzchni użytkowej mieszkania i strychu, która obejmuje koszty konserwacji instalacji elektrycznej i odgromowej, ogólnobudowlanej, wod-kan, gazu, wentylacji, instalacji domofonowych, urządzeń monitoringu oraz bramy wjazdowej i garażowej, Do kosztów konserwacji zalicza się również roczne i 5-letnie przeglądy techniczne nieruchomości.
3. **Konserwację zabezpieczeń p/pożarowych.**

le
Laur
Jas

4. Pozostałe opłaty to koszty, które obejmują:

- 1) **Zimna woda** - rozliczana według indywidualnych wskazań liczników w okresach kwartalnych z uwzględnieniem wniesionych zaliczek.
- 2) **Podgrzanie wody** - rozliczane według indywidualnych wskazań licznika C.W. w okresach kwartalnych z uwzględnieniem wniesionych zaliczek.
- 3) **Ciepło na cele centralnego ogrzewania** – rozliczane według indywidualnych wskazań ciepłomierzy w okresie roku kalendarzowego z uwzględnieniem wniesionych zaliczek w przeliczeniu na GJ.
- 4) **Opłata stała za ciepło** na cele centralnego ogrzewania i podgrzew wody – rozliczana wg m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.
- 5) Do rozliczenia zalicza się koszt zużycia ciepła pomieszczeń wspólnych w przeliczeniu na lokal mieszkalny.
- 6) Wysokość opłaty miesięcznej za ciepło na cele centralnego ogrzewania (**zaliczka**) obejmuje:
 - a) średnie zużycie ciepła w GJ za rok poprzedni obejmujący pełne 12 miesięcy, w podziale na 1 miesiąc,
 - b) koszt zużycia ciepła w GJ na ogrzewanie pomieszczeń wspólnych w przeliczeniu na lokal mieszkalny, w podziale na 1 miesiąc,
 - c) suma ust. a i b. powiększona o 20%.
- 7) W celu **rozliczenia kosztów zużycia ciepła danego lokalu** dla każdego sezonu grzewczego (okresu rozliczeniowego) wyznacza się maksymalny i minimalny koszt zmienny zużycia ciepła w lokalu.
 - a) Średni jednostkowy koszt zmienny zużycia ciepła w budynku wylicza się poprzez podzielenie kosztów zmiennych zużycia ciepła w budynku przez powierzchnię użytkową wszystkich lokali w budynku biorących udział w rozliczeniu.
 - b) Średnią jednostkową wartość zużycia w budynku wylicza się poprzez podzielenie sumy odczytów ciepłomierzy kosztów ogrzewania (z uwzględnieniem współczynników oceny i wyrównawczych) z tym, że do czasu ustalenia współczynników wyrównawczych, współczynnik rozliczenia wynosi 1, przez powierzchnię użytkową wszystkich lokali w budynku wyposażonych w ciepłomierze.
 - c) Minimalny koszt zmienny zużycia ciepła w lokalu oblicza się jako iloczyn powierzchni użytkowej danego lokalu i 50% średniego jednostkowego kosztu zmiennego zużycia ciepła w budynku wyznaczonego jak w pkt.1 lub kosztu zmiennego zużycia wyliczonego na podstawie 50% średniej jednostkowej wartości zużycia w budynku wyznaczonej jak w pkt.b).
 - d) Maksymalny koszt zmienny zużycia ciepła w lokalu oblicza się jako iloczyn powierzchni użytkowej danego lokalu i 300% średniego jednostkowego kosztu


Jais

zmiennego zużycia ciepła w budynku wyznaczonego jak w pkt.1. lub kosztu zmiennego zużycia wyliczonego na podstawie 300% średniej jednostkowej wartości zużycia w budynku wyznaczonej jak w pkt.b.

8) **Dla rozliczeń** Zarząd dostarcza właścicielowi lokalu raz w roku rozliczenia kosztów ogrzewania oraz kosztów przygotowania c.w.u. wraz z poniższym zakresem informacji:

a) dla budynku:

1. ilość pobranego ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynku oraz ilość ciepła zarejestrowanego przez ciepłomierze lokalowe,
2. powierzchnię budynku,
3. ilość pobranego ciepła przypadająca na 1m² powierzchni lokali,
4. koszt pobranego ciepła w rozbiciu na koszty ogrzewania i koszty przygotowania ciepłej wody użytkowej,
5. koszty stałe zakupu ciepła,
6. koszty zmienne zakupu ciepła wynikające z ilości pobranego ciepła,
7. średni koszt ogrzewania lokali w budynku na 1 m² powierzchni,
8. stosowane współczynniki wyrównawcze dla poszczególnych lokali.

b) dla lokalu:

1. ilość zarejestrowanych jednostek GJ przez ciepłomierze ogrzewania w danym lokalu
2. ilość GJ na ciepłomierzu danego lokalu skorygowanych przez współczynniki wyrównawcze,
3. wielkość naliczonych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania,
4. wysokość miesięcznych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania w następnym sezonie grzewczym,
5. saldo rozliczenia, w tym wysokość nadpłaty lub niedopłaty,

Zaliczka na cele centralnego ogrzewania rozliczona zostanie po zakończeniu roku obrachunkowego, nie później niż do 31 marca roku następnego.

9) Opłata za obowiązkową co 5 lat **wymianę liczników** tj. wodomierzy i ciepłomierzy – ustalana jako całkowity koszt wymiany liczników w przeliczeniu na 1 lokal. Miesięczna opłata wynosi 1/60 kosztu na lokal. Pobierana jest przez 60 miesięcy.

10) **Garaż** – rozliczany kwotą od stanowiska

- koszt dostawy energii elektrycznej (oświetlenie i wentylacja),
- koszt konserwacji garażu,
- podatek od garaży stanowiący składową podatkową od nieruchomości liczony w m²,
- koszt sprzątnięcia i utrzymania czystości garażu,
- zakupy materiałów do konserwacji garażu,

11) **Energia elektryczna** – rozliczana kwotą wg 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego strychu, która obejmuje koszt energii do oświetlenia klatek schodowych, terenu, biura itd. (bez garażu).

12) **Fundusz remontowy podstawowy** – naliczany wg m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego i przynależnego strychu.

13) **Fundusz remontowy** – naliczany dla **miejsc postojowych w garażu** podziemnym ustala się na podstawie wysokości stawki odpisu funduszu remontowego dla lokalu mieszkalnego z uwzględnieniem procentowego udziału powierzchni izby garażowej w ogólnej strukturze powierzchni użytkowej mieszkań, miejsc postojowych naziemnych przypisanych do lokali mieszkalnych oraz powierzchni garażu podziemnego.

14) **Fundusz remontowy** – naliczany dla **miejsc postojowych naziemnych**, przypisanych do lokali mieszkalnych ustala się na podstawie wysokości stawki odpisu funduszu remontowego dla lokalu mieszkalnego z uwzględnieniem procentowego udziału powierzchni izby garażowej w ogólnej strukturze powierzchni użytkowej mieszkań, miejsc postojowych naziemnych przypisanych do lokali mieszkalnych oraz powierzchni garażu podziemnego.

15) Fundusze celowe -tworzone na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni,

16) **Wywóz śmieci** – wg stawek opłat ustalanych przez U.M. St. Warszawy

17) **Opłata za podatek od nieruchomości** – rozliczany wg m² powierzchni użytkowej mieszkania i strychu oraz miejsca postojowego w garażu i na zewnątrz do wyłącznego korzystania. Opłata za podatek od nieruchomości nie dotyczy lokali wyodrębnionych.

18) **Miejsce parkingowe naziemne** – rozlicza się od miejsca

- opłata za teren (podatki)
- koszt konserwacji stanowiska i sprzątanie

§ 3.

Podstawą do ustalenia wysokości opłat eksploatacyjnych za:

- 1) mieszkanie wraz z pomieszczeniem przynależnym do lokalu (strych)
- 2) miejsce postojowe w garażu
- 3) miejsce postojowe naziemne zewnętrzne

są roczne Plany Rzeczowo–Finansowe sporządzone przez Zarząd i zatwierdzone przez Radę Nadzorczą, w oparciu o koszty roku poprzedniego oraz przewidywany plan kosztów w danym roku kalendarzowym.

W rocznych Planach Rzeczowo–Finansowych, o których mowa w ust. 1 w części planowanych kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, wyodrębnia się koszty:

- lokali mieszkalnych
- garażu podziemnego
- miejsc parkingowych naziemnych

§ 4.

1) Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi rozlicza się w skali budynku zgodnie z uchwalonymi w Planach Rzeczowo–Finansowych z podziałem, o których mowa § 3.

2) Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi rozlicza się na wszystkie lokale wraz z pomieszczeniem przynależnym do lokalu (strych) z zastrzeżeniami wynikającymi z braku stanowiska garażowego lub miejsca parkingowego.

§ 5.

Założenia rozliczeń kosztów poszczególnych składników są następujące:

a) zużycie ciepła na cele centralnego ogrzewania rozlicza się na podstawie wskazań liczników (GJ), natomiast opłata stała, dla ciepła na cele centralnego ogrzewania i podgrzew wody dzielona jest na lokale zależnie od ich wielkości (powierzchnia użytkowa m²).

b) zużycie ciepła na podgrzew wody rozlicza się na podstawie liczników, uwzględniając ilość energii zużytej do podgrzania wody w koszcie podgrzania wody (m³).

c) zużycie wody zimnej i odprowadzenia ścieków rozlicza się na podstawie wskazań liczników (woda zimna i ciepła łącznie).

d) zużycie energii elektrycznej (do celów administracyjnych) rozlicza się: na powierzchnię użytkową lokalu i strychu, stanowiska garażowe i miejsca parkingowe.

e) koszt opłaty za podatek od nieruchomości rozlicza się i od lokalu mieszkalnego za m² powierzchni a stanowiska garażowego i miejsca parkingowego od ilości miejsc.

f) koszty sprzątnięcia i utrzymania czystości rozlicza się wg powierzchni użytkowej lokalu i strychu, stanowiska garażowego i miejsca parkingowego

g) koszty konserwacji rozlicza się wg powierzchni użytkowej lokalu i strychu i stanowiska garażowego i miejsca parkingowego

h) koszty dostawy zimnej wody (do celów administracji) kwota od lokalu

i) pozostałe koszty i fundusz remontowy rozliczane są wg powierzchni użytkowej lokalu i strychu.

Rozliczanie wg m² liczone jest wg wzoru:

Koszt do poniesienia

Σ Powierzchni lokali mieszkalnych
Pow. użytkowej* (lub całkowitej*)

=

Wysokość opłaty w zł/m²
powierzchni użytkowej*
(lub całkowitej*)

Handwritten signature and initials in blue ink.

Powierzchnia użytkowa jest to powierzchnia mieszkalna mieszkania
Powierzchnia całkowita jest to suma powierzchni: mieszkalnej,
stanowiska garażowego i miejsca parkingowego

§ 7.

Ustalone w wyniku rozliczeń obciążenia poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami lokalowymi pokrywane są przez użytkowników lokali, stanowisk garażowych i miejsc parkingowych.

W stosunku do lokali przynależnych (strych), które nie zostały ujęte w załączniku do Uchwały Zarządu z dnia 30.11.2004 oraz Uchwały Zarządu z dnia 05.08.2005, jak również Uchwały Zarządu z 12.12.2005 o podziale nieruchomości stosuje się opłatę eksploatacyjną wynoszącą trzykrotność podstawowej stawki opłaty eksploatacyjnej za każdy m² powierzchni. Ponadto stosuje się opłatę na fundusz remontowy, opłatę za energię elektrycznej części wspólnej nieruchomości.

§ 8.

1. Opłaty eksploatacyjne i pozostałe wnoszone są w okresach miesięcznych.
2. Opłaty eksploatacyjne i pozostałe za dany miesiąc, użytkownicy wnoszą do 15. dnia każdego miesiąca.
3. Część opłat eksploatacyjnych i pozostałych – zaliczki należne za używanie lokalu przejętego przez nowego właściciela (użytkownika) obowiązują w wysokości płaconej przez poprzednika do zakończenia okresu rozliczeniowego.
4. Wniesienie opłaty eksploatacyjnej za dany miesiąc po 15. dniu tego miesiąca, o ile 15. dzień nie jest dniem ustawowo wolnym od pracy powoduje obciążenie użytkownika ustawowymi odsetkami.
5. Podwyższenie opłat w danym miesiącu nie powoduje obciążenia użytkownika ustawowymi odsetkami. Odsetki naliczane są od podwyższonej opłaty od dnia płatności następnej miesięcznej opłaty.

II. ROZLICZANIE WYNIKÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

§ 9

Rozliczanie kosztów i wpływów GZM dokonywane jest na koniec roku kalendarzowego łącznie z bilansem. Decyzje co do sposobu rozliczania wyników GZM podejmuje Zarząd Spółdzielni za akceptacją Rady Nadzorczej.
Rozliczanie wyników GZM dokonywane jest raz w roku i przeprowadzane jest najpóźniej 31 marca roku następnego.

§ 10

Saldo rozliczenia kosztów opłat eksploatacyjnych przechodzi na następny okres rozliczeniowy.

§ 11

Saldo rozliczenia kosztów opłat eksploatacyjnych wynika z zasad rozliczania kosztów GZM.

III. ZASADY I TRYB USTALANIA OPŁAT ZA UŻYTKOWANIE LOKALI

§ 12

1. Opłaty za lokale mieszkalne, stanowiska garażowe i miejsca parkingowe aktualizowane są na początku roku tj. do dnia 31 marca. W trakcie roku Zarząd dokonuje aktualizacji opłat w przypadku zmiany cen usług zewnętrznych mediów i świadczeń publicznych. Inne korekty opłat wymagają zgody Rady Nadzorczej.

2. Tryb wprowadzania zmian opłat eksploatacyjnych lokali mieszkalnych:

a. Zarząd przedstawia Radzie Nadzorczej stawki opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych, stanowisk garażowych i miejsc parkingowych na rok następny w terminie do 31 marca. Propozycje zmian wysokości stawek dla poszczególnych składników opłat Zarząd uzasadnia pisemnie.

b. Rada Nadzorcza przy udziale Zarządu dokonuje wspólnej analizy wnioskowanych przez Zarząd zmian.

c. Rada Nadzorcza zatwierdza zweryfikowane propozycje zmian stawek za lokale mieszkalne, stanowiska garażowe i miejsca parkingowe.

d. Zarząd dostarcza zawiadomienia o nowych stawkach za użytkowanie lokalu z datą od jakiej zmienione stawki obowiązują.

e. Potwierdzenie salda opłat eksploatacyjnych za dany rok kalendarzowy dostarczane jest właścicielom lokali do 31 marca następnego roku, po dokonaniu rozliczeń zaliczek na:

- 2) zimną wodę za drugie półrocze roku minionego,
- 3) ciepłą wodę za drugie półrocze roku minionego,
- 4) ciepło na cele centralnego ogrzewania za miniony rok.

Z dniem 1 stycznia 2026 roku zmianie ulega sposób prezentacji wyliczeń poszczególnych składników opłat eksploatacyjnych. Wzór stanowi załącznik nr 1.

§ 13.

Niniejsze „Zasady....” zostały zatwierdzone Uchwałą nr RN/16/25 z dnia 28.08 2025 z mocą obowiązującą od dnia uchwalenia. Z dniem 28.08 2025 tracą moc „Zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania wysokości opłat za użytkowanie lokali SM „Aster-Bud” przyjętych przez Radę Nadzorczą SM ASTER-BUD, uchwałą nr 8/2025/RN z dnia 31 stycznia 2025 roku.

[Handwritten signature]

Załącznik nr 1

Sposób prezentacji wyliczeń poszczególnych składników opłat eksploatacyjnych

Imię i Nazwisko właściciela lokalu
Nr rachunku indywidualnego do wpłat

Opłaty za lokal obowiązujące od dnia wynoszą:

- I. Opłaty zależne od Spółdzielni:
 - a. Eksploatacja bieżąca
 - b. Konserwacja bieżąca budynku i obowiązkowe przeglądy techniczne
 - c. konserwacja ppoż, w tym monitoring nieruchomości
 - d. fundusz remontowy za lokal
 - e. miejsce parkingowe
 - f. fundusz remontowy za miejsce parkingowe
 - g. opłata eksploatacyjna za strych - jeśli dotyczy
 - h. fundusz remontowy za strychRazem podsumowanie sekcji I

- II. Opłaty niezależne od Spółdzielni:
 - a. opłata za wywóz śmieci
 - b. opłata stała za co i cw, części wspólne
 - c. opłata za energię elektryczną, części wspólne
 - d. zaliczka na zw
 - e. zaliczka na cw
 - f. zaliczka na coRazem podsumowanie sekcji II

Razem opłaty za lokal:

LE B
Włoch
Chocia