

ZASADY

rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania wysokości opłat eksploatacyjnych za używanie lokali w SM Aster-Bud

(tekst jednolity)

*Tekst jednolity uwzględnia zmiany wprowadzone uchwałą nr 34/2026/RN Rady Nadzorczej z dnia 16.09.2026 r.,
stosowane od dnia 1 stycznia 2027 r. Zachowano numerację tekstu pierwotnego, bez wprowadzania jej ciągłości.
Tekst pierwotny nie zawiera § 6.*

I. ZASADY OGÓLNE

Zasoby Spółdzielni:

- Lokale mieszkalne – 104 lokale o łącznej powierzchni użytkowej 6 591,83 m²,
- Garaże – 79 stanowisk o łącznej powierzchni 1 837,70 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 podstawową – 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 odprowadzania ścieków na cele wspólne, w tym utrzymania budynku i terenów zielonych, ustalane jako różnica między wskazaniem wodomierza głównego a sumą wskazań wodomierzy zainstalowanych w lokalach, w części nierozliczonej na lokale,
- 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 i kontrole okresowe – 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 garażowych, a także koszty bieżących napraw i usuwania usterek, w tym usterek stwierdzonych w protokołach kontroli okresowych. Do kosztów konserwacji zalicza się koszty kontroli okresowych obiektu budowlanego, o których mowa w art. 62 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, oraz koszty ekspertyz i opinii technicznych zleconych w ich następstwie. Kosztów tych nie pokrywa się ze środków funduszu remontowego. Z dniem rozpoczęcia gospodarowania funduszem celowym utworzonym uchwałą Walnego Zgromadzenia koszty objęte tym funduszem przestają być zaliczane do kosztów konserwacji.

3. Konserwację zabezpieczeń p/pożarowych.

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 rozliczeniowym określonym w § 9b ust. 2 pkt 2, 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) sumę wielkości wskazanych pod lit. a i b powiększoną 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 uwzględniających koszty 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 lit. a, lub kosztu zmiennego zużycia wyliczonego na podstawie 50% średniej jednostkowej wartości zużycia w budynku wyznaczonej jak w lit. b.
 - d) Maksymalny koszt zmienny zużycia ciepła w lokalu oblicza się jako iloczyn powierzchni użytkowej danego lokalu i 300% średniego jednostkowego kosztu zmiennego zużycia ciepła w budynku wyznaczonego jak w lit. a, lub kosztu zmiennego zużycia wyliczonego na podstawie 300% średniej jednostkowej wartości zużycia w budynku wyznaczonej jak w lit. b.

[Handwritten signature]

8) Dla rozliczeń Zarząd dostarcza właścicielowi lokalu po zakończeniu okresu rozliczeniowego 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 1 m² 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 rozliczana jest po zakończeniu okresu rozliczeniowego, na zasadach i w terminach określonych w § 9b.

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. Opłata ma charakter zaliczki celowej. Po zakończeniu wymiany Zarząd sporządza jej rozliczenie w terminie 60 dni; nadwyżkę zalicza się na poczet opłat za lokal, a w razie niedoboru okres pobierania opłaty ulega odpowiedniemu przedłużeniu. Do rozliczenia stosuje się § 8 ust. 3a i 3b.

10) Garaż – rozliczany kwotą od stanowiska:

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

11) Energia elektryczna – rozliczana kwotą wg 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego i 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.

Waw
gare

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 sporządzane przez Zarząd i zatwierdzane 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.

W części planowanych kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi wyodrębnia się rezerwę na naprawy nieplanowane, w wysokości nie niższej niż średnia wartość takich napraw z trzech ostatnich lat obrachunkowych.

§ 4

- 1) Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi rozlicza się w skali budynku zgodnie z uchwalonymi w Planach Rzeczowo-Finansowych podziałami, o których mowa w § 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 m^2),
- b) zużycie ciepła na podgrzew wody rozlicza się na podstawie liczników, uwzględniając ilość energii zużytej do podgrzania wody w koszcie podgrzania wody (m^3),
- 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 od lokalu mieszkalnego za m^2 powierzchni, a od stanowiska garażowego i miejsca parkingowego – od ilości miejsc,
- f) koszty sprzątania 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 oraz 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.

Handwritten signature and initials in blue ink.

Rozliczanie wg m² liczone jest wg wzoru:

$$\text{Koszt do poniesienia} \div \Sigma \text{powierzchni lokali mieszkalnych (powierzchni użytkowej albo całkowitej)} = \text{wysokość opłaty w zł/m}^2 \text{ powierzchni użytkowej albo całkowitej.}$$

§ 5a

Użyte w niniejszych Zasadach określenia oznaczają:

- 1) ustawa – ustawę z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych;
- 2) osoba uprawniona do lokalu – członka Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, członka Spółdzielni będącego właścicielem lokalu, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni oraz osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu (art. 4 ust. 1–2 i 4 ustawy); ilekroć w Zasadach jest mowa o użytkowniku albo o właścicielu lokalu, rozumie się przez to osobę uprawnioną do lokalu;
- 3) opłaty niezależne od Spółdzielni – opłaty na pokrycie kosztów, o których mowa w art. 4 ust. 7¹ ustawy, w szczególności kosztów energii, wody, odbioru ścieków i odpadów;
- 4) opłaty zależne od Spółdzielni – pozostałe opłaty za używanie lokali;
- 5) zaliczka – część opłaty pobieraną w wysokości ustalonej na podstawie przewidywanych kosztów okresu rozliczeniowego, podlegającą rozliczeniu po jego zakończeniu na zasadach określonych w Zasadach;
- 6) okres rozliczeniowy – okres, za który dokonuje się rozliczenia zaliczek, wskazany w § 9b ust. 2;
- 7) rozliczenie – zestawienie kosztów faktycznie poniesionych w okresie rozliczeniowym z sumą zaliczek wniesionych za ten okres, sporządzone dla lokalu;
- 8) dopłata – kwotę, o którą koszty przypadające na lokal przewyższają sumę wniesionych za ten lokal zaliczek;
- 9) nadpłata – kwotę, o którą suma wniesionych za lokal zaliczek przewyższa koszty przypadające na ten lokal;
- 10) powierzchnia użytkowa – powierzchnię mieszkalną mieszkania;
- 11) powierzchnia całkowita – sumę powierzchni: mieszkalnej, stanowiska garażowego i miejsca parkingowego.

§ 6

(brak)

§ 7

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

W stosunku do pomieszczeń przynależnych (strychów), 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 dnia 12.12.2005 o podziale nieruchomości, stosuje się opłatę eksploatacyjną w wysokości ustalonej odrębnie przez Radę Nadzorczą, nie niższej niż podstawowa stawka 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. W razie zmiany osoby uprawnionej do lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego stawki opłat obowiązujące dotychczasową osobę uprawnioną stosuje się do nowej osoby uprawnionej do końca okresu rozliczeniowego.

[Handwritten signature]
B/ Jan

3a. Rozliczenie okresu rozliczeniowego sporządza się odrębnie dla każdej osoby uprawnionej do lokalu w tym okresie, proporcjonalnie do liczby dni, w których przysługiwało jej prawo do lokalu. Dopłata obciąża osobę uprawnioną do lokalu w tej części okresu rozliczeniowego, której dotyczy, a nadpłata przysługuje tej osobie. Za dzień zmiany osoby uprawnionej przyjmuje się dzień, w którym Spółdzielnia otrzymała zawiadomienie o zbyciu prawa do lokalu wraz z dokumentem potwierdzającym tę czynność.

3b. Na wniosek zbywcy lub nabywcy prawa do lokalu Spółdzielnia wydaje, w terminie 14 dni od dnia złożenia wniosku, zaświadczenie o stanie rozliczeń dotyczących lokalu na wskazany w nim dzień, obejmujące także informację o okresach rozliczeniowych jeszcze nierozliczonych.

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 osoby uprawnionej do lokalu odsetkami ustawowymi za opóźnienie, o których mowa w art. 481 § 2 Kodeksu cywilnego.

5. Podwyższenie opłat w danym miesiącu nie powoduje obciążenia użytkownika odsetkami ustawowymi za opóźnienie. Odsetki naliczane są od podwyższonej opłaty od dnia płatności następnej miesięcznej opłaty.

II. ROZLICZANIE WYNIKÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

§ 9

1. Zarząd prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w art. 4 ust. 1–2 i 4 ustawy, oraz ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego (art. 4 ust. 4¹ ustawy).

2. Rozliczenie kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przeprowadza się na koniec roku kalendarzowego, łącznie ze sprawozdaniem finansowym, nie później niż do 31 marca roku następnego.

3. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1–2 i 4 ustawy, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania tej nieruchomości w roku następnym (art. 6 ust. 1 ustawy oraz § 83 ust. 1 Statutu). Przepisu tego nie stosuje się do zaliczek rozliczanych na zasadach określonych w § 9b.

4. Zarząd przedstawia Radzie Nadzorczej rozliczenie roczne wraz z wnioskami co do wysokości stawek opłat na rok następny, w terminie do 31 marca.

§ 9a

1. Na dzień 31 marca, 30 czerwca, 30 września i 31 grudnia każdego roku Zarząd sporządza kalkulację kontrolną obejmującą zestawienie kosztów faktycznie poniesionych od początku roku kalendarzowego do dnia kalkulacji z przychodami z opłat za ten okres, w podziale na poszczególne składniki opłat oraz odrębnie dla każdej nieruchomości.

2. Kalkulację kontrolną Zarząd przedstawia Radzie Nadzorczej w terminie 20 dni od dnia, na który została sporządzona, a kalkulację sporządzoną na dzień 31 grudnia – w terminie do 20 lutego roku następnego.

3. W kalkulacji kontrolnej Zarząd wskazuje, jaka część odchylenia kosztów od przychodów wynika z sezonowego rozkładu kosztów oraz z wydatków jednorazowych ujętych w rocznym Planie Rzeczowo-Finansowym.

4. Jeżeli z kalkulacji kontrolnej wynika, że koszty danego składnika opłat przewyższają przychody z tego składnika o więcej niż 5%, a odchylenie nie wynika w całości z okoliczności, o których mowa w ust. 3, Zarząd obowiązany jest przedstawić Radzie Nadzorczej wniosek o podwyższenie stawki tego składnika wraz z pisemnym uzasadnieniem obejmującym wyliczenie nowej stawki. Rada Nadzorcza rozpatruje wniosek na najbliższym posiedzeniu.

5. Jeżeli z kalkulacji kontrolnej wynika, że przychody z danego składnika opłat przewyższają koszty o więcej niż 5%, przepis ust. 4 stosuje się odpowiednio do wniosku o obniżenie stawki.

6. Stawki zmienione na podstawie ust. 4 albo 5 obowiązują od pierwszego dnia miesiąca następującego po upływie trzech miesięcy od dnia zawiadomienia osób uprawnionych do lokali, na koniec miesiąca kalendarzowego (§ 12a ust. 1).

[Handwritten signature]

7. Kalkulacja kontrolna oraz uchwała Rady Nadzorczej podjęta na jej podstawie są udostępniane osobom uprawnionym do lokali na zasadach określonych w art. 8¹ ustawy i w regulaminie udostępniania dokumentów.

8. Ustalona w kalkulacji kontrolnej różnica między kosztami a przychodami nie stanowi podstawy do żądania od osób uprawnionych do lokali dopłaty za okres objęty kalkulacją; podlega ona rozliczeniu w sposób określony w § 9 ust. 3.

§ 9b

1. Opłaty na pokrycie kosztów zimnej wody i odprowadzania ścieków, podgrzania wody, centralnego ogrzewania, opłaty stałej za centralne ogrzewanie i ciepłą wodę, energii elektrycznej części wspólnych nieruchomości oraz gospodarowania odpadami komunalnymi mają charakter zaliczek na poczet przewidywanych kosztów i podlegają rozliczeniu po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

2. Okresami rozliczeniowymi są:

- 1) dla zimnej wody i odprowadzania ścieków oraz dla podgrzania wody – kwartał kalendarzowy;
- 2) dla centralnego ogrzewania oraz opłaty stałej za centralne ogrzewanie i ciepłą wodę – okres od 1 lipca do 30 czerwca roku następnego;
- 3) dla energii elektrycznej części wspólnych nieruchomości oraz dla gospodarowania odpadami komunalnymi – półrocze kalendarzowe kończące się odpowiednio 30 czerwca i 31 grudnia.

3. Rozliczenie sporządza się w terminie 60 dni od zakończenia okresu rozliczeniowego i doręcza osobom uprawnionym do lokali. Rozliczenie kosztów ciepła zawiera co najmniej informacje wskazane w § 2 pkt 4 ppkt 8 oraz odpowiada wymaganiom art. 45c ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne.

4. Dopłata wynikająca z rozliczenia jest płatna wraz z opłatą za drugi miesiąc następujący po miesiącu doręczenia rozliczenia. Na wniosek osoby uprawnionej do lokalu, złożony przed upływem terminu płatności, Zarząd rozkłada dopłatę na nie więcej niż trzy równe raty płatne wraz z kolejnymi opłatami miesięcznymi; rozłożenie na raty nie powoduje naliczania odsetek. Zarząd może rozłożyć dopłatę na raty także z urzędu, jeżeli jej wysokość przekracza dwukrotność miesięcznej opłaty za lokal.

5. Nadpłata wynikająca z rozliczenia jest zaliczana na poczet opłat za miesiąc następujący po miesiącu doręczenia rozliczenia. Na wniosek osoby uprawnionej do lokalu nadpłata podlega zwrotowi w terminie 30 dni od dnia złożenia wniosku, o ile nie występuje zaległość w opłatach za lokal.

6. Osoba uprawniona do lokalu może w terminie 30 dni od doręczenia rozliczenia złożyć pisemną reklamację. Zarząd rozpatruje reklamację w terminie 30 dni, zawiadamiając wnioskodawcę na piśmie o sposobie jej załatwienia. Złożenie reklamacji nie wstrzymuje terminu płatności dopłaty, chyba że Zarząd postanowi inaczej. Od decyzji Zarządu przysługuje odwołanie do Rady Nadzorczej.

7. Suma obciążeń osób uprawnionych do lokali z tytułu zimnej wody i odprowadzania ścieków nie może być wyższa od kwot ponoszonych przez Spółdzielnię na rzecz przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego (art. 26 ust. 2 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków).

8. Na żądanie osoby uprawnionej do lokalu Spółdzielnia udostępnia dokumenty stanowiące podstawę rozliczenia, na zasadach określonych w art. 8¹ ustawy i w regulaminie udostępniania dokumentów.

9. Do rozliczenia stosuje się § 8 ust. 3a i 3b.

§ 10

Saldo rozliczenia kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi ustalone na koniec roku kalendarzowego rozlicza się w sposób określony w § 9 ust. 3. Saldo rozliczenia zaliczek, o których mowa w § 9b, rozlicza się z osobami uprawnionymi do lokali w sposób określony w tym przepisie.

§ 11

Saldo rozliczenia kosztów opłat eksploatacyjnych wynika z zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

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:

- 1) zmiany cen usług zewnętrznych, mediów i świadczeń publicznych;
- 2) gdy z kwartalnej kalkulacji kontrolnej, o której mowa w § 9a, wynika odchylenie kosztów od przychodów przekraczające próg określony w § 9a ust. 4;
- 3) zmiany zakresu usług objętych danym składnikiem opłaty.

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 doręcza zawiadomienia o nowych stawkach za użytkowanie lokalu z datą, od jakiej zmienione stawki obowiązują, w trybie określonym w § 12a.

e) Potwierdzenie salda opłat za dany rok kalendarzowy dostarczane jest osobom uprawnionym do lokali do 31 marca roku następnego, po dokonaniu rozliczeń zaliczek na:

- 1) zimną wodę i odprowadzanie ścieków za kwartały roku minionego,
- 2) podgrzanie wody za kwartały roku minionego,
- 3) energię elektryczną części wspólnych nieruchomości oraz gospodarowanie odpadami komunalnymi za drugie półrocze roku minionego.

Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania i opłaty stałej za centralne ogrzewanie i ciepłą wodę, obejmujące okres od 1 lipca do 30 czerwca, doręcza się odrębnie, w terminie określonym w § 9b ust. 3.

f) Sposób prezentacji wyliczeń poszczególnych składników opłat eksploatacyjnych określa załącznik nr 1 do Zasad.

§ 12a

1. O zmianie wysokości opłat zależnych od Spółdzielni Spółdzielnia zawiadamia osoby uprawnione do lokali na piśmie co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego (art. 4 ust. 7 ustawy).

2. O zmianie wysokości opłat niezależnych od Spółdzielni Spółdzielnia zawiadamia osoby uprawnione do lokali co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin (art. 4 ust. 7¹ ustawy).

3. Każde zawiadomienie o zmianie wysokości opłat – zarówno zależnych, jak i niezależnych od Spółdzielni – zawiera pisemne uzasadnienie.

4. Uzasadnienie zawiera co najmniej: wskazanie składnika opłaty, którego dotyczy zmiana; przyczynę zmiany; koszty poniesione w okresie porównawczym i przychody z tego składnika; planowane koszty okresu, którego dotyczy zmiana; arytmetyczne wyliczenie nowej stawki wraz z podaniem przyjętej podstawy rozliczenia, a w przypadku zaliczek na media – także przyjętej dla lokalu normy zużycia; datę, od której stawka obowiązuje, oraz podstawę prawną terminu zawiadomienia.

5. Spółdzielnia dokumentuje sposób i datę doręczenia zawiadomień.

6. Na żądanie osoby uprawnionej do lokalu Spółdzielnia przedstawia kalkulację wysokości opłat (art. 4 ust. 6⁴ ustawy).

7. Zmieniona wysokość opłaty obowiązuje wyłącznie od dnia wskazanego w zawiadomieniu, ustalonego zgodnie z ust. 1 albo 2. Zmiana wysokości opłaty nie może obejmować okresów poprzedzających ten dzień.

§ 13

Niniejsze „Zasady...” zostały zatwierdzone Uchwałą nr RN/6/25 z dnia 28.08.2025 r. z mocą obowiązującą od dnia uchwalenia. Z dniem 28.08.2025 r. tracą moc „Zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania wysokości opłat za używanie lokali SM «Aster-Bud»” przyjęte przez Radę Nadzorczą SM ASTER-BUD uchwałą nr 8/2025/RN z dnia 31 stycznia 2025 roku.

§ 13a

Zasady w brzmieniu nadanym uchwałą nr 31/2026/RN Rady Nadzorczej z dnia 16.09.2026 r. stosuje się od dnia 1 stycznia 2027 r.

Joanna Józefowska-Jonik
Bartosz Nawrocki
Bożena Winiarska - Jędrzej