

# PRZEWODNIK PO OPŁATACH



**Opłaty - informacje podstawowe**

**str. 2**

**Opłaty zależne i niezależne od Spółdzielni**

**str. 3-4**

**Proces ustalania opłat zależnych**

**str. 5**

**Wypowiedzenie i zmiana wysokości opłat**

**str. 6**

**Stawka utrzymania i eksploatacji nieruchomości**

**str. 7-9**

**Fundusz remontowy**

**str. 10**

**Opłaty niezależne**

**str. 11-12**

**Działalność kulturalna**

**str. 13**

**Informacja dodatkowa**

**str. 14**

# OPŁATY - INFORMACJE PODSTAWOWE



## Czym są opłaty za lokal?

Opłaty wnoszone przez mieszkańców służą pokryciu rzeczywistych kosztów:

**Miesięczna opłata to suma wielu elementów**

- utrzymania zasobów mieszkaniowych,
- zapewnienia ich prawidłowego stanu technicznego,
- rozliczenia usług świadczonych przez podmioty zewnętrzne.

## Opłaty a czynsz

mieszkańcy/właściciele uczestniczą w kosztach przez uiszczanie opłat  
(język ustawy i konstrukcja rozliczeń kosztowych)

**nazewnictwo pochodzi z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych**

„Czynsz” w znaczeniu prawnym jest typowy dla umowy najmu w Kodeksie cywilnym  
– najemca płaci wynajmującemu umówiony czynsz za oddanie rzeczy do używania.



# OPŁATY ZALEŻNE I NIEZALEŻNE OD SPÓŁDZIELNI

Zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych, Statutem Spółdzielni, Regulaminem zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w Spółdzielni oraz ustalania wysokości opłat za lokale, miesięczne opłaty za używanie lokali składają się z opłat zależnych i niezależnych od Spółdzielni.

## zależne od Spółdzielni

stawka eksploatacji  
i utrzymania nieruchomości  
(na podstawie planu  
gospodarczego  
nieruchomości)



## niezależne od Spółdzielni

koszty wynikające z taryf,  
uchwał i decyzji podmiotów  
zewnętrznych (dostawcy  
mediów, Miasto Poznań)

Ten podział ma kluczowe znaczenie - Spółdzielnia ma wpływ wyłącznie na część zależną.

# OPLĄTY ZALEŻNE I NIEZALEŻNE OD SPÓŁDZIELNI

## od Spółdzielni zależy

### Plan gospodarczy nieruchomości

Stawka eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest ustalana w oparciu o plan gospodarczy danej nieruchomości. Plan zabezpiecza środki potrzebne m.in. na utrzymanie zasobów w stanie niepogorszonym, przeglądy i realizację obowiązków wynikających z Prawa budowlanego, bezpieczeństwo użytkowania oraz remonty i modernizacje.



## od Spółdzielni nie zależy

Woda i ścieki, ciepło (centralne ogrzewanie i ciepła woda) oraz gospodarowanie odpadami komunalnymi mają stawki wynikające z taryf i uchwał instytucji zewnętrznych. Spółdzielnia nie ustala tych stawek – pełni rolę pośrednika w poborze zaliczek i rozliczeniu, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

### Taryfy i uchwały zewnętrzne

# PROCES USTALANIA OPŁAT ZALEŻNYCH

## Dane i wytyczne

1

**Stawki eksploatacji i utrzymania nieruchomości kalkuluje się m.in. w oparciu o:**

- ➔ prognozy wskaźników makroekonomicznych przyjętych w projekcie ustawy budżetowej (w tym przewidywaną inflację),
- ➔ założenia dotyczące kosztów pracy (w tym wzrost minimalnego wynagrodzenia).

## Plan gospodarczy nieruchomości

Na podstawie tych danych Zarząd przygotowuje wytyczne do sporządzania planów gospodarczych, które Rada Nadzorcza zatwierdza uchwałą.

Plany gospodarcze sporządzają Kierownictwa Osiedli według ww. wytycznych.

2

## Opiniowanie i zatwierdzanie

3

Zgodnie z obowiązującymi zasadami plany są:

- ➔ opiniowane i uchwalane przez Rady Osiedli,
- ➔ następnie zatwierdzane przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

## Zmiana stawek: wypowiedzenie

**Zmiana wysokości opłat zależnych od Spółdzielni wymaga zastosowania ustawowej procedury: wypowiedzenia dotychczasowych wysokości opłat i wprowadzenia nowych po upływie terminu.**

Obowiązuje co najmniej 3-miesięczny termin, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

To nie jest rozwiązanie umowy najmu ani utrata prawa do lokalu, wypowiedzenie dotyczy wyłącznie stawek.

W wypowiedzeniu wskazywane są także remonty planowane do realizacji w danym roku w danej nieruchomości.

4

# WYPOWIEDZENIE I ZMIANA WYSOKOŚCI OPŁAT

## Co to jest wypowiedzenie wysokości opłat?



– Formalna procedura z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych: wypowiedzenie dotychczasowej wysokości opłat i wprowadzenie nowej stawki opłat to formalna procedura wynikająca z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Jej zastosowanie jest obowiązkiem ustawowym i elementem przejrzystego informowania mieszkańców o zmianach.

## To znaczy, że muszę się wyprowadzić?

– Wypowiedzenie stawek nie oznacza rozwiązania umowy ani utraty prawa do lokalu – dotyczy wyłącznie zmiany stawek opłat.



## Ile Spółdzielnia ma czasu na wypowiedzenie?

– Zmiana opłat zależnych od Spółdzielni wymaga wypowiedzenia z zachowaniem co najmniej trzymiesięcznego terminu, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.



## Jakie opłaty obejmuje wypowiedzenie?

– Wypowiedzeniem objęte są opłaty ustalane przez Spółdzielnię, w szczególności stawka eksploatacji i utrzymania nieruchomości, a w jej ramach także odpis na fundusz remontowy nieruchomości (w wypowiedzeniu wskazane są także remonty planowane do realizacji w danym roku).

## Jak wyliczane są nowe stawki?

– Nowa wysokość opłat wynika z zatwierdzonego planu gospodarczego nieruchomości, sporządzonego zgodnie z obowiązującymi regulaminami oraz uchwałami właściwych organów Spółdzielni. W planie gospodarczym nieruchomości określone są koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem tej nieruchomości kalkulowane m. in. w oparciu o prognozy wskaźników makroekonomicznych przyjętych w projekcie ustawy budżetowej na dany rok.

# STAWKA EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI

## Koszty bezpośrednie

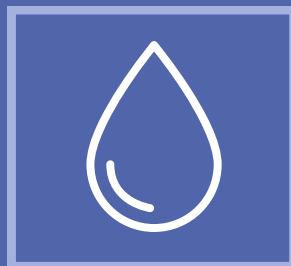
To koszty przypisane bezpośrednio  
do danej nieruchomości, m.in.:



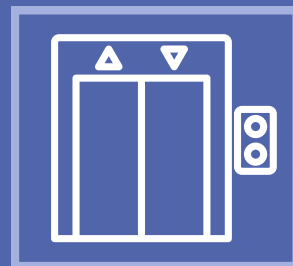
odpis na fundusz  
remontowy



energia  
elektryczna



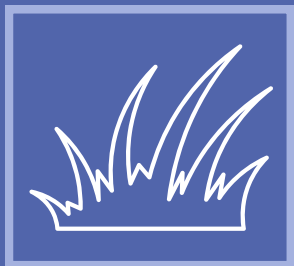
woda  
gospodarcza



konserwacja  
dźwigów



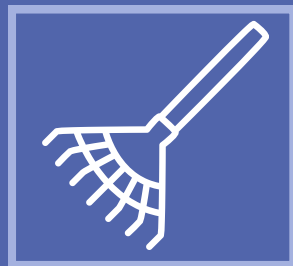
konserwacja  
domofonów



konserwacja  
zieleni



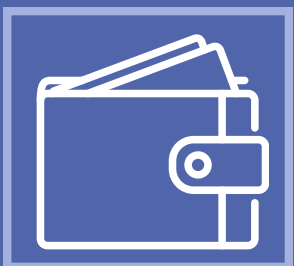
przeglądy  
techniczne



utrzymanie  
czystości



opłaty  
za odprowadzanie  
wód opadowych



wynagrodzenia  
gospodarzy domów



ubezpieczenie  
budynków



materiały gospodarcze  
gospodarzy domów

# STAWKA EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI

## Koszty pośrednie

To koszty, których nie da się przypisać do jednej nieruchomości, rozlicza się je pomiędzy nieruchomości proporcjonalnie do ich powierzchni, m.in.:



remonty i konserwacje  
środków trwałych



usługi bankowe



naliczenia  
na PFRON



usługi pocztowe



ubezpieczenia  
rzeczowe



wynagrodzenia  
organów samorządowych



wynagrodzenia  
pracowników biurowych



amortyzacja  
środków trwałych



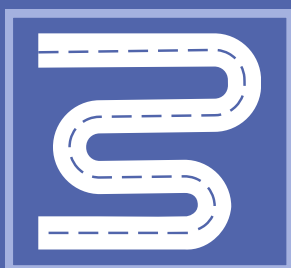
odpis na administrację  
ogólną



# STAWKA EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI

## Koszty pośrednie mienie do wspólnego korzystania

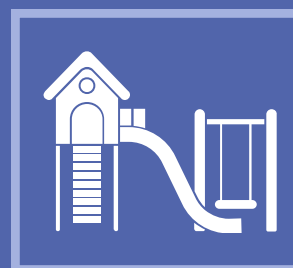
To elementy infrastruktury i przestrzeni,  
które nie są przypisane do jednej  
nieruchomości, tylko służą  
wszystkim mieszkańcom, m.in.:



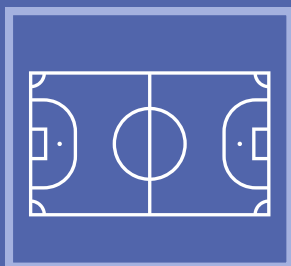
drogi osiedlowe  
i wewnętrzne



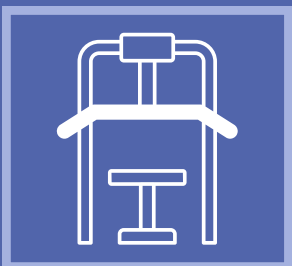
chodniki i ciągi piesze



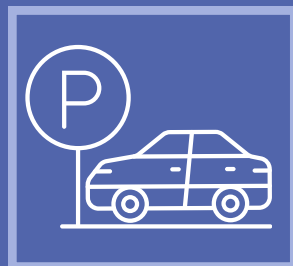
place zabaw



boiska sportowe



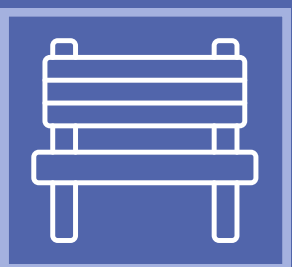
tereny rekreacyjne  
i siłownie zewnętrzne



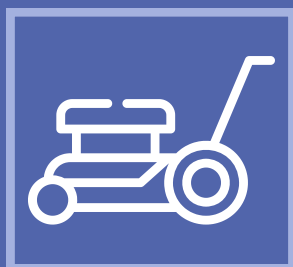
ogólnodostępne  
parkingi



oświetlenie  
terenu osiedla



elementy małej  
architektury



urządzenia  
infrastruktury technicznej

# FUNDUSZ REMONTOWY

Spółdzielnia ma obowiązek tworzenia funduszu remontowego. Statut rozróżnia dwa poziomy:

## Fundusz remontowy nieruchomości

jest uwzględniony w opłatach comiesięcznych

- 
- tworzony z odpisów uwzględnianych w **stawce eksploatacji i utrzymania nieruchomości** oraz z nadwyżki bilansowej\* powstałej z pozostałej działalności gospodarczej Kierownictw Osiedli (na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia)
  - jest przypisany do konkretnej nieruchomości i służy finansowaniu tej nieruchomości

\*Nadwyżka bilansowa = zysk netto  
(po odliczeniu podatku i obowiązkowych obciążeń),  
dzielony uchwałą Walnego Zgromadzenia.

## Fundusz remontowy Spółdzielni

nie jest uwzględniony w opłatach comiesięcznych

- tworzony z części nadwyżki bilansowej z działalności gospodarczej Spółdzielni (uchwała Walnego Zgromadzenia); **nie jest finansowany z bieżących opłat eksploatacyjnych** mieszkańców
- może finansować zadania ogólnospółdzielcze, m.in. poprawę efektywności energetycznej budynków, w tym docieplenia (spłatę kredytów na termomodernizację)



# OPLATY NIEZALEŻNE OD SPÓŁDZIELNI

Opłaty niezależne od Spółdzielni wynikają z taryf, uchwał i decyzji podmiotów zewnętrznych. Wyliczane są głównie na podstawie metrażu lokalu, liczby mieszkańców lub zużycia mediów. Spółdzielnia rozlicza je jako pośrednik – bez wpływu na wysokość stawek.

## Zimna woda i ścieki – Aquanet S.A.

Opłaty obejmują dostarczanie wody, odprowadzanie i oczyszczanie ścieków oraz opłatę abonamentową. Wysokość opłat wynika z taryf zatwierdzanych przez właściwe organy i obowiązuje wszystkich odbiorców na danym obszarze. Spółdzielnia rozlicza zużycie na podstawie wskazań wodomierzy.

## Centralne ogrzewanie i podgrzew wody – Veolia Energia Poznań S.A.

Koszty wynikają z taryf zatwierdzanych przez Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki i obejmują wytwarzanie ciepła, przesył i dystrybucję oraz opłaty stałe i zmienne. W latach 2022–2025 dostawca wprowadzał nowe taryfy 9 razy; rzeczywiste koszty taryfowe dostawy ciepła wzrosły o ponad 110%, a Spółdzielnia korzystała z dostępnych mechanizmów wsparcia, w tym z Rządowej Tarczy Energetycznej obowiązującej do końca czerwca 2025 r.

# OPLATY NIEZALEŻNE OD SPÓŁDZIELNI

## Odpady komunalne i podatek od nieruchomości – Urząd Miasta Poznania

Opłaty za gospodarowanie odpadami są ustalane uchwałami Rady Miasta Poznania, naliczane zgodnie z miejskim systemem i w całości przekazywane do Miasta.

Podatek od powierzchni lokalu oraz podatek od powierzchni części wspólnej przypadającej na lokal – dla lokali o statusie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu i spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu to opłaty, których wysokość wynika ze stawek ustalanych w uchwale Rady Miasta Poznania (rady gminy), zgodnie z przepisami podatkowymi. Spółdzielnia odprowadza zebrane kwoty do Miasta.

## Zaliczka a opłata stała

### zaliczka

Jej wysokość jest ustalana na podstawie prognozy zużycia (np. wody, energii cieplnej do podgrzania, ciepła) i planowanych kosztów. Uiszczana jest jako comiesięczna przedpłata. Po okresie rozliczeniowym następuje rozliczenie z rzeczywistymi kosztami – w efekcie może powstać nadpłata albo niedopłata.

### opłata stała

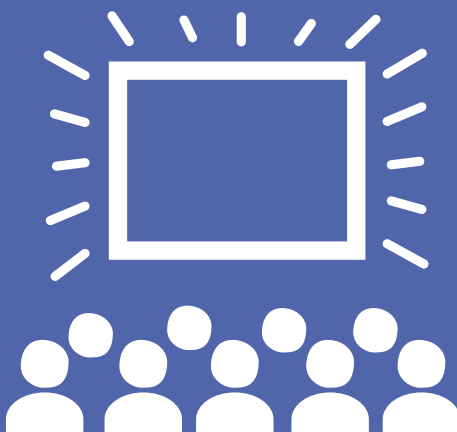
Opłata obejmuje koszty, które są naliczane niezależnie od zużycia – za samą gotowość usługi i utrzymanie infrastruktury (np. stałe elementy taryfy, opłaty abonamentowe, utrzymanie i obsługę systemu). Jest pobierana co miesiąc także wtedy, gdy zużycie w danym okresie jest niskie lub zerowe.

# DZIAŁALNOŚĆ KULTURALNA

## Kultura

### Domy i placówki kulturalne w Spółdzielni

Spółdzielnia prowadzi działalność kulturalną i społeczną na rzecz mieszkańców, w szczególności poprzez funkcjonowanie domów kultury, które realizują wydarzenia, zajęcia i inicjatywy lokalne.



## Finansowanie

Działalność kulturalna nie jest finansowana z opłat eksploatacyjnych uiszczanych co miesiąc przez mieszkańców. Źródłem jej finansowania są środki pochodzące z tej działalności oraz z działalności gospodarczej Spółdzielni, w szczególności wpływy z wynajmu lokali użytkowych oraz wpływy z dzierżawy gruntów.

**“Kultura” nie jest uwzględniona w opłatach comiesięcznych**

## INFORMACJA DODATKOWA

*Przewodnik po opłatach* to materiał opracowany przez Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Młodych” w Poznaniu i stanowi jeden integralny plik.

Udostępnianie powinno odbywać się wyłącznie w całości i bez zmian. Kopiowanie, publikowanie, modyfikowanie lub wykorzystywanie materiału (w całości lub we fragmentach, w tym treści, grafiki i układu) wymaga uprzedniej zgody Spółdzielni oraz wskazania autora i źródła.