INFORMATOR DLA MIESZKAŃCÓW

Jak wyliczamy opłaty za Twoje mieszkanie?

Zasady naliczania i rozliczania opłat mieszkaniowych

Przejrzyste zasady. Zrozumiałe rozliczenia. Świadomy mieszkaniec.

Warszawa, 2026 r.

1. DWA RODZAJE OPŁAT

Opłaty związane z utrzymaniem mieszkania i budynku możemy podzielić na:

🟢 OPŁATY ZALEŻNE OD SPÓŁDZIELNI

Są to opłaty, których wysokość ustalana jest przez Spółdzielnię na podstawie planowanych i ponoszonych kosztów.

Należą do nich:

- **eksploatacja podstawowa,**
- **fundusz remontowy,**
- **konserwacja,**
- **opłata za dźwigi,**
- **monitoring.**

🔵 OPŁATY NIEZALEŻNE OD SPÓŁDZIELNI

Są to przede wszystkim koszty usług, mediów i podatków, które Spółdzielnia rozlicza z mieszkańcami.

Należą do nich:

- **zimna woda,**
- **opłata gruntowa części wspólnych,**

- **podgrzanie wody,**
- **opłata stała za ciepłą wodę,**
- **centralne ogrzewanie,**
- **gospodarowanie odpadami komunalnymi,**
- **energia elektryczna części wspólnych,**
- **podatek od nieruchomości** – w przypadkach, w których jest on naliczany mieszkańcom.

---

2. OPŁATY ZALEŻNE OD SPÓŁDZIELNI

Eksploatacja podstawowa

Opłata eksploatacyjna pokrywa koszty bieżącego funkcjonowania Spółdzielni i utrzymania nieruchomości.

W jej ramach znajdują się m.in.:

- sprzątanie nieruchomości,
- utrzymanie biura Spółdzielni,
- wynagrodzenia pracowników i Rady Nadzorczej,
- koszty bankowe, pocztowe i telekomunikacyjne,
- ubezpieczenia,
- obsługa prawna i informatyczna,
- BHP,
- koszty windykacji.

Jak ustalana jest stawka?

Zaliczka na eksploatację jest ustalana podczas przygotowywania **rocznego planu gospodarczego**. Pod uwagę bierze się m.in. koszty bieżącego roku oraz przewidywany wzrost cen w kolejnym roku.

Uwzględniana jest również ewentualna **nadwyżka lub niedobór środków z poprzedniego roku**.

Stawka jest jednakowa dla wszystkich mieszkań w danej nieruchomości, a wysokość opłaty dla konkretnego lokalu zależy od jego powierzchni.

W kosztach eksploatacji uczestniczą również **najemcy lokali użytkowych**.

Fundusz remontowy

Fundusz remontowy służy finansowaniu remontów i większych prac remontowych.

Najważniejsze zasady:

- fundusz remontowy jest **rozliczany odrębnie dla każdej nieruchomości**,
- wysokość zaliczki ustalana jest w ramach rocznego planu gospodarczego,
- pod uwagę brane są planowane remonty, aktualne koszty oraz przewidywany wzrost cen,
- nadwyżki i niedobory **kumulują się na funduszu z roku na rok**.

Stawka funduszu remontowego jest jednakowa dla wszystkich mieszkań w danej nieruchomości, a wysokość opłaty zależy od powierzchni mieszkania.

Dzięki funduszowi remontowemu możliwe jest planowanie i finansowanie prac remontowych w poszczególnych nieruchomościach.

Konserwacja

Opłata za konserwację obejmuje przede wszystkim:

- bieżące naprawy,
- drobne prace konserwatorskie,
- przeglądy techniczne.

Stawka ustalana jest w ramach rocznego planu gospodarczego, z uwzględnieniem kosztów bieżących i przewidywanego wzrostu cen.

Ważna różnica w stosunku do funduszu remontowego:
nadwyżki lub niedobory z konserwacji nie są kumulowane na kolejne lata. Wpływają natomiast na wysokość stawki w kolejnym roku.

Stawka jest jednakowa dla mieszkań w danej nieruchomości, a opłata zależy od powierzchni mieszkania.

Opłata za dźwigi

Opłata za dźwigi przeznaczona jest na pokrycie kosztów:

- eksploatacji,

- konserwacji,
- utrzymania dźwigów osobowych.

Opłata jest rozliczana **według budynków**.

Dotyczy mieszkańców budynków wyposażonych w dźwigi osobowe, zamieszkałych **od pierwszego piętra wzwyż**.

Stawka jest jednakowa dla mieszkań w danym budynku, a wysokość opłaty zależy od **liczby osób zamieszkujących lokal**.

Monitoring

Opłata za monitoring pokrywa koszt abonamentu za internet wykorzystywany do przesyłania obrazu z kamer monitoringu do Biura Spółdzielni.

Opłata jest rozliczana **według budynków**.

Jej wysokość ustalana jest na podstawie kosztów bieżącego roku oraz przewidywanego wzrostu cen. Przy ustalaniu stawki uwzględniana jest również ewentualna nadwyżka lub niedobór z poprzedniego roku.

WAŻNE

Wszystkie opłaty zależne od Spółdzielni mogą zostać zmienione **po uprzednim, co najmniej trzymiesięcznym zawiadomieniu mieszkańców o ich wprowadzeniu.**

---

3. OPŁATY NIEZALEŻNE OD SPÓŁDZIELNI

W przypadku opłat niezależnych od Spółdzielni obowiązuje zasada:

Spółdzielnia przekazuje mieszkańcom koszty ponoszone na rzecz zewnętrznych dostawców i podmiotów, bez pobierania dodatkowych opłat ani prowizji dla siebie.

Oznacza to, że koszt wynikający z otrzymanej faktury jest rozliczany z mieszkańcami w odpowiedniej wysokości.

Zimna woda

Opłata obejmuje koszt dostarczonej wody, rozliczanej na podstawie wskazań wodomierzy.

Woda rozliczana jest **zaliczkowo**. Oznacza to, że Spółdzielnia prognozuje przyszłe zużycie na podstawie wcześniejszego zużycia w danym lokalu i ustala odpowiednią wysokość zaliczki.

Okres rozliczeniowy: pół roku

Rozliczenie odbywa się na podstawie wskazań wodomierzy zimnej i ciepłej wody.

Dodatkowo pobierana jest opłata abonamentowa, niezależna od ilości zużytej wody. Jest ona rozliczana proporcjonalnie do powierzchni mieszkania w stosunku do powierzchni mieszkań w budynku.

Po rozliczeniu:

nadpłata → zostaje zaliczona na poczet przyszłych opłat,

niedopłata → powinna zostać uregulowana zgodnie z informacją zawartą na rozliczeniu.

Opłata gruntowa części wspólnych

Obejmuje ona m.in.:

- opłaty związane z użytkowaniem nieruchomości niezabudowanych,
- podatki dotyczące tych nieruchomości,
- opłatę dzierżawną za grunt pod budynkiem administracji.

Stawka ustalana jest w ramach rocznego planu gospodarczego, z uwzględnieniem ponoszonych kosztów, przewidywanego wzrostu cen.

Opłata jest proporcjonalna do powierzchni mieszkania.

W kosztach uczestniczą również **najemcy lokali użytkowych**.

---

4. PODGRZANIE WODY

Podgrzanie wody

Ta pozycja pokrywa koszt ciepła wykorzystywanego do podgrzania wody.

Koszt rozliczany jest na podstawie wskazań wodomierzy **ciepłej wody**.

Okres rozliczeniowy: pół roku

Mieszkańcy wpłacają zaliczki, a następnie następuje rozliczenie rzeczywistego zużycia.

Nadpłata jest zaliczana na poczet przyszłych opłat.

Niedopłata powinna zostać uregulowana zgodnie z informacją znajdującą się na rozliczeniu.

Opłata stała za ciepłą wodę

Dostarczenie ciepła wykorzystywanego do podgrzania wody wiąże się również z **opłatą stałą**, niezależną od ilości zużytego ciepła.

Opłata ta jest rozliczana według budynków i zależy od udziału powierzchni danego mieszkania w całkowitej powierzchni mieszkań w budynku.

Jej wysokość ustalana jest na podstawie kosztów bieżącego roku, przewidywanego wzrostu cen oraz ewentualnej nadwyżki lub niedoboru z poprzedniego roku.

---

5. CENTRALNE OGRZEWANIE

Opłata za centralne ogrzewanie pokrywa:

- koszt zużytego ciepła,
- opłatę stałą za dostarczenie ciepła.

Centralne ogrzewanie rozliczane jest **zaliczkowo i według budynków**.

Wysokość opłaty zależy od powierzchni mieszkania w stosunku do całkowitej powierzchni mieszkań w danym budynku.

Okres rozliczeniowy: rok kalendarzowy

Po zakończeniu okresu rozliczeniowego następuje rozliczenie rzeczywistych kosztów.

Nadpłata → zostaje zaliczona na poczet przyszłych opłat.

Niedopłata → powinna zostać uregulowana zgodnie z informacją na rozliczeniu.

Opłaty stałe za dostarczenie ciepła są rozliczane razem z kosztami zużycia ciepła.

---

6. GOSPODAROWANIE ODPADAMI KOMUNALNYMI

Wysokość opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi ustala **Rada m.st. Warszawy**.

Za organizację odbioru odpadów odpowiada **Urząd m.st. Warszawy**.

Opłata jest naliczana od mieszkania, w którym mieszka co najmniej jedna osoba.

Spółdzielnia nie ustala wysokości tej opłaty.

---

7. ENERGIA ELEKTRYCZNA CZĘŚCI WSPÓLNYCH

Opłata ta pokrywa koszt energii elektrycznej zużywanej w częściach wspólnych budynku, np. na potrzeby oświetlenia i funkcjonowania urządzeń znajdujących się w częściach wspólnych.

Opłata jest rozliczana **według budynków**.

Jej wysokość ustalana jest na podstawie:

- kosztów bieżącego roku,
- przewidywanego wzrostu cen,
- ewentualnej nadwyżki lub niedoboru z poprzedniego okresu.

Opłata jest proporcjonalna do powierzchni mieszkania.

Okres rozliczeniowy: rok kalendarzowy

---

8. PODATEK OD NIERUCHOMOŚCI

Podatek od nieruchomości jest jednym z kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości.

Jego wysokość uwzględniana jest przy opracowywaniu rocznego planu gospodarczego, z uwzględnieniem ponoszonych kosztów oraz przewidywanych zmian.

Opłata jest proporcjonalna do powierzchni mieszkania.

Ważne dla właścicieli mieszkań

Właściciele lokali posiadający odrębną własność mieszkania nie mają tej pozycji naliczanej przez Spółdzielnię.

Podatek od nieruchomości rozliczają oni samodzielnie z właściwym **Urzędem Dzielnicy**.

CO WARTO ZAPAMIĘTAĆ?

Nie wszystkie opłaty ustala Spółdzielnia.

Część opłat wynika bezpośrednio z kosztów usług, mediów, podatków lub opłat ponoszonych na rzecz innych podmiotów.

Opłaty zależne od Spółdzielni

Eksploatacja • Fundusz remontowy • Konserwacja • Dźwigi • Monitoring

Opłaty niezależne od Spółdzielni

Woda • Ciepła woda • Centralne ogrzewanie • Odpady • Energia części wspólnych • Opłaty gruntowe • Podatki

---

DLACZEGO WYSOKOŚĆ OPŁAT MOŻE SIĘ ZMIENIAĆ?

Na wysokość opłat wpływają m.in.:

- wzrost cen usług i materiałów,
- ceny energii i ciepła,
- koszty remontów i konserwacji,
- zmiany cen usług zewnętrznych,
- planowane prace remontowe,
- rzeczywiste zużycie mediów,
- nadwyżki lub niedobory z poprzednich okresów rozliczeniowych.

Dlatego wysokość poszczególnych opłat jest okresowo analizowana i aktualizowana.

PROSTE ROZLICZENIE – CO OZNACZA TWOJA OPŁATA?

Pozycja	Od czego zależy?	Sposób rozliczenia
Eksploatacja	powierzchnia mieszkania	plan roczny
Fundusz remontowy	powierzchnia mieszkania	plan roczny
Konserwacja	powierzchnia mieszkania	plan roczny
Dźwigi	liczba osób	plan roczny
Monitoring	budynek	plan roczny
Zimna woda	rzeczywiste zużycie	półrocznie
Podgrzanie wody	zużycie ciepłej wody	półrocznie
Opłata stała za c.w.	powierzchnia mieszkania	półrocznie
Centralne ogrzewanie	powierzchnia + koszty ciepła	rocznie
Odpady	zasady ustalone przez m.st. Warszawa	zgodnie z obowiązującą stawką
Energia części wspólnych	powierzchnia mieszkania	plan roczny
Opłata gruntowa	powierzchnia mieszkania	plan roczny
Podatek od nieruchomości	powierzchnia mieszkania/status własności	zgodnie z zasadami podatkowymi

NA KONIEC – NAJWAŻNIEJSZE INFORMACJE

Twoja opłata za mieszkanie to nie jedna opłata, ale suma wielu różnych kosztów.

Część z nich związana jest z bieżącym utrzymaniem i funkcjonowaniem Spółdzielni, część służy finansowaniu remontów, a część stanowią koszty mediów, usług i opłat, które Spółdzielnia przekazuje dalej.

Spółdzielnia dokłada starań, aby opłaty były ustalane w oparciu o rzeczywiste i planowane koszty oraz aby mieszkańcy mieli jasną informację, z czego wynika każda pozycja naliczana za mieszkanie.

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „MARYSIN WAWERSKI”