

# BIULETYN INFORMACYJNY



**Spółdzielnia Mieszkaniowej**

**Lokatorsko Własnościowej w Skawinie**

**Grudzień 2014**

**Zdrowych, radosnych  
Świąt Bożego Narodzenia  
oraz szczęśliwego Nowego 2015 Roku  
życzą**

**Rada Nadzorcza, Zarząd  
i Pracownicy Spółdzielni Mieszkaniowej  
Lokatorsko Własnościowej w Skawinie**

## W biuletynie:

1. Wasza Rada ..... 3
2. Walne Zgromadzenie – Wybory Rady Nadzorczej..... 5
3. Informacja o sytuacji finansowej Spółdzielni za rok 2014 ..... 6
4. Gospodarka energią ciepłą ..... 7
5. Zaległości w opłatach czynszowych ....10
6. Struktura kosztów i opłat zależnych i niezależnych w latach 2001-2015 .....17
7. Wykaz prac wykonanych w 2014 roku ..20
8. Zakres prac remontowych planowanych do wykonania w roku 2015 – założenia do planu .....21
9. Wymiana wodomierzy .....23
10. Struktura własności lokali .....23
11. Inne.....24

## Szanowni Państwo!

Jak co roku przesyłamy Państwu biuletyn informacyjny, w którym prezentujemy głównie informacje dotyczące mijającego 2014 roku jak również pewne zamierzenia na rok 2015.

W czerwcu br. odbyło się Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni, które m.in. wybrało nowy skład Rady Nadzorczej na kadencję 2014-2017. Jeszcze raz członkom Rady serdecznie gratulujemy wyboru i życzymy owocnej pracy, oraz sukcesów w działaniach i podejmowanych decyzjach. Skład osobowy Rady Nadzorczej i wystąpienie przewodniczących Rady prezentujemy na str. 3–5.

W dalszej części biuletynu przedstawiamy m.in. szeroki zakres informacji ekonomiczno-finansowych oraz spraw dotyczących eksploatacji i remontów naszych zasobów.

Odnosząc się do tych pierwszych, należy stwierdzić, że koszty a co za tym idzie opłaty niezależne od Spółdzielni jakie Państwo ponosicie na ciepło, wodę czy odpady są o wiele wyższe (ok. 1,5 razy) niż opłaty na pokrycie kosztów utrzymania wszystkich budynków

i terenów z remontami włącznie. Fakt ten pozostawiamy bez komentarza.

Należy jednak podkreślić, że pomimo problemów z zadłużeniami w opłatach czynszowych sytuacja finansowa Spółdzielni jest dobra, o czym świadczą wskaźniki ekonomiczno-finansowe, wypracowany zysk netto oraz pozytywna opinia biegłego rewidenta z przeprowadzonego badania bilansu.

Prace w zakresie eksploatacji i konserwacji wykonywane są na bieżąco. Natomiast roboty remontowe wykonane zostały w większym zakresie niż to początkowo zakładał plan. W tym roku po raz pierwszy rozpoczęliśmy remonty (modernizację) klatek schodowych w trzech budynkach na os. Bukowskim podnosząc ich standard i komfort użytkowania. Remont obejmuje ułożenie terakoty na posadzkach, wykonanie tynków strukturalnych marmolit na lamperiach, malowanie ścian, wykonanie nowych balustrad ze stali nierdzewnej oraz energooszczędne oświetlenie. Zadowolenie mieszkańców utwierdza nas w przekonaniu, że proces ten należy kontynuować, co mamy nadzieję znajdzie odzwierciedlenie w planach remontowych na rok 2015.

Również w przyszłym roku zamierzamy rozpocząć wdrażanie programu wykonywania instalacji ciepłej wody użytkowej. W pierwszej kolejności dotyczyć to będzie kilku budynków, głównie na osiedlu Ogrody, które podłączone są do tzw. wysokich parametrów MPEC, oraz mają zgromadzone odpowiednie środki na funduszu remontowym. Mamy nadzieję, że propozycja ta znajdzie akceptację mieszkańców tych budynków, którzy w efekcie oprócz podniesienia standardu i komfortu mieszkania, przy porównywalnych kosztach będą mieli zapewnione wyższe bezpieczeństwo, poprzez wyeliminowanie piecyków gazowych.

Nowym rozwiązaniem jest również montaż wodomierzy z odczytem radiowym wraz

z systemem, który pozwala nam na monitorowanie zużycia wody oraz wskazań podzielników kosztów centralnego ogrzewania.

Sygnalizując w/w kwestie zapraszam do lektury naszego biuletynu.

A ponieważ święta tuż, tuż...

*Składam Państwu życzenia  
zdrowych i radosnych Świąt Bożego Narodzenia  
oraz wszelkiej pomysłowości w Nowym 2015 Roku.*

*Bogdan Wicher*

Prezes Zarządu



## Wasza Rada

Kończący się rok 2014 był dla każdego z nas rokiem wielu wydarzeń. Również w życiu Spółdzielni, a więc i po części każdego z jej członków w mijającym roku wydarzyło się wiele. W czerwcu Walne Zgromadzenie dokonało wyboru Rady Nadzorczej na kadencję 2014–2017. Skład nowej Rady znaleźliście Państwo w odrębnym artykule, więc nie będziemy tego ponownie przytaczać, ale w uzupełnieniu dodamy, że dla dwóch członków jest to kontynuacja poprzedniej kadencji, a pozostali członkowie zasiadali w niej we wcześniejszych kadencjach lub też w skład Rady zostali wybrani po raz pierwszy.

Cieszy nas zaufanie, jakim Państwo nas wszystkich obdarzyli wybierając podczas Walnego Zgromadzenia, ale niepokoi fakt,

że pomimo wielu apeli poprzedniej Rady (i nie tylko) frekwencja na Walnym zgromadzeniu była niepokojąco niska. 74 Członków Spółdzielni biorących udział w tym zebraniu, na 2 133 jaka była do tego uprawniona to naprawdę niewiele. Czyżby tym, którzy byli nieobecni naprawdę nie zależało na tym, co dzieje się tam gdzie mieszkają czy też tam gdzie posiadają lokale mieszkalne, albo na tym jak i na co wydawane są ich pieniądze? Dziwna to dla nas sprawa, że niespełna 3,5% uprawnionych decyduje o tak ważnych kwestiach tak wielu.

Dochodziły do nas głosy, że Walne Zgromadzenia trwają długo i wielu uczestników opuszcza je przed omówieniem ważnych zagadnień czy też podejmowaniu istotnych dla Spółdzielni, a więc nas wszyst-

kich uchwał, bo te zostawia się na koniec. Wspominano też, że mogą być lepiej czy też inaczej zorganizowane i to nie tylko w kwestii nagłośnienia tak jak ostatnie. Pewnie coś w tym jest i nad tym obiecujemy się pochylić przed organizacją kolejnego zebrania w roku 2015, ale to nie zmienia faktu, że o tak ważnych kwestiach powinno decydować znacznie więcej osób.

Co do nowej Rady to na chwilę pisania tego artykułu odbyła ona trzy robocze posiedzenia i jedno organizacyjne, a jej skład w naszej ocenie jest merytoryczny, co dobrze rokuje na pracę podczas całej kadencji.

Nowa Rada Nadzorcza zastała Spółdzielnię w niezłej kondycji finansowej, co nie oznacza, że wszystko jest idealnie. Narastający od 2012 roku ujemny wynik na kosztach ponoszonych przez Spółdzielnię na eksploatację i utrzymanie nieruchomości zmusi nas w najbliższym czasie do podjęcia decyzji o konieczności podniesienia od 1 kwietnia 2015 opłat eksploatacyjnych. O ile tego jeszcze nie wiemy, bo ten artykuł pisaliśmy przed podjęciem decyzji o tej podwyżce, niemniej zapewniamy, że będziemy dążyć do tego, aby była ona dla nas wszystkich jak najmniej odczuwalna, ale też pozwoliła zachować płynność finansów Spółdzielni w tym obszarze. Innym niepokojącym zjawiskiem jest stan zadłużenia, jaki występuje w naszej Spółdzielni. Co prawda w tej kwestii Zarząd podejmuje intensywne działania, których tutaj nie będziemy szczegółowo wymieniać, bo opisał je pan Prezes w innej części tego biuletynu. Nie mniej jednak jest tutaj jeszcze miejsce na wiele działań, które należy kontynuować i które jako Rada Nadzorcza będziemy uważnie obserwować i monitorować.

Tak jak wyżej wspomnieliśmy kondycja finansowa Spółdzielni jest niezła, ale to, że taka jest nie oznacza, że w jej funkcjonowaniu nie należy poszukiwać oszczędności, bo te mogą i powinny przekładać się na mniejsze podwyżki czynszu. W swoich działaniach Rada i Zarząd takich oszczędności będzie poszukiwać. Już na pierwszych posiedzeniach Komisja Rewizyjna poinformowała, że Spółdzielnia ponosi bardzo wysokie koszty utrzymania posiadanych rachunków bankowych, na które wpływają czynsze za mieszkania. Ponosi, bo w podpisanych umowach koszty dokonania takich wpłat Spółdzielnia wzięła na siebie, a nie jest to kwota mała, bo wynosi około 46 tys. złotych, dlatego zobowiązaliśmy Zarząd do przeprowadzenia weryfikacji posiadanych rachunków i podjęcia rozmów z bankami w celu zmniejszenia kosztów tych opłat. Trzeba tutaj dodać, że wpłaty w „okienku” bankowym czy na poczcie dokonuje tylko część mieszkańców, a poniesione koszty obciążają nas wszystkich. Jesteśmy przekonani, że w tej kwestii uda się uzyskać korzyści służące nam wszystkim. Mamy również nadzieję, że o podjętych inicjatywach oszczędnościowych czy też planach ich podjęcia uda się Państwu poinformować na Walnym Zgromadzeniu w roku 2015.

Cieszmy się uruchomieniem strony internetowej Spółdzielni ([www.sm.skawina.net](http://www.sm.skawina.net)) i wzrastające nią zainteresowanie. Strona ta jest przygotowana do indywidualnego i kodowanego dostępu gdzie znajdziecie Państwo więcej informacji przeznaczonych tylko dla Członków Spółdzielni, a także możecie się zapoznać ze stanem swoich rozliczeń ze Spółdzielnią. Przy okazji zachęcamy do jeszcze szerszego korzystania z tej strony, a oso-

by chętnie do posiadania kodowanego dostępu zapraszamy do kontaktu ze Spółdzielnią w celu nadania odpowiednich uprawnień. Oprócz możliwości korzystania ze strony Internetowej czy też indywidualnego konta na tej stronie mają państwo też do dyspozycji inne formy kontaktu z Spółdzielnią i Radą Nadzorczą. Taką formą może być przyjsięcie na dyżur, który Rada pełni w każdy pierwszy poniedziałek miesiąca od godz. 15.30 do 17.00. Zapraszamy do tej formy kontaktu, przychodźcie Państwo nie tylko wtedy, kiedy macie jakiś problem, ale również po to, aby podzielić się z nami swoimi pomysłami na lepsze funkcjonowanie Spółdzielni. Dzielcie się z nami swoimi problemami i pomysłami, bo jesteśmy Waszą Radą. Nie czekajcie z tym do Walnego Zgromadzenia, bo wiele spraw można rozwiązać szybciej.

Poza bieżącą działalnością i realizacją obowiązków Statutowych, do jakich zobo-

wiązana jest Rada w swoich planach działania na rok 2015 będziemy kłaść szczególny nacisk na wdrożenie w zasobach Spółdzielni ciepłej wody użytkowej. Może pierwsze instalacje w blokach Spółdzielni, (bo z takiego rozwiązania korzystają już niektóre wspólnoty) przekonają innych jak istotne są tutaj kwestie bezpieczeństwa lokatorów i że wcale nie musi być z tego powodu drożej.

Korzystając z okazji, w imieniu swoim i całej Rady Życzymy Państwu udanych i zdrowych Świąt Bożego Narodzenia, aby ten czas wypełnił Was spokojem, radością i miłością wśród rodziny, bliskich i znajomych, a nadchodzący rok 2015 był rokiem spełnionych zamierzeń.

Artur Pawłowski

*Przewodniczący Rady Nadzorczej*

Mirosław Bednarczyk

*z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej*

## Walne Zgromadzenie – Wybory Rady Nadzorczej

W dniu 27.06.2014r. w Hali Widowiskowo-Sportowej przy ul. Konstytucji 3 Maja 4 w Skawinie odbyło się Walne Zgromadzenie członków naszej Spółdzielni.

Głównymi tematami porządku obrad były między innymi:

- sprawozdanie Rady Nadzorczej z działalności za rok 2013,
- sprawozdanie Zarządu z działalności za rok 2013 i bieżącej działalności,
- sprawozdanie finansowe spółdzielni za rok 2013,
- opinia i raport biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego,

- przeprowadzenie wyborów członków Rady Nadzorczej,
- przedstawienie wniosków z przeprowadzonej lustracji za lata 2010-2012,
- wybór delegatów na VIII Zjazd Delegatów MZRSM.

Wszystkie punkty porządku obrad zostały wyczerpane (omówione) oraz Walne Zgromadzenie podjęło wszystkie uchwały przygotowane przez Zarząd.

Gościem Walnego Zgromadzenia był Burmistrz Miasta i Gminy Skawina-Adam Najder, który przedstawił informacje doty-

czącej działalności Gminy oraz odpowiedział na wiele pytań zadanych przez uczestników.

W wyniku przeprowadzonych wyborów z pośród członków spółdzielni, Walne Zgromadzenie wybrało 9-cio osobowy skład Rady Nadzorczej kadencji 2014-2017.

W skład Rady Nadzorczej weszli:

1. Krzysztof Kotarba
2. Artur Pawłowski
3. Antoni Nowakowski
4. Jan Mróz
5. Jan Liskiewicz
6. Andrzej Bobula
7. Mirosław Bednarczyk
8. Franciszek Kubala
9. Anna Melaniuk

Wśród osób wchodzących w skład Rady Nadzorczej jest wielu członków, którzy byli członkami Rady Nadzorczej w poprzednich kadencjach. Do nich należą: Krzysztof Kotarba, Artur Pawłowski, Jan Mróz, Jan Liskiewicz, Andrzej Bobula i Mirosław Bednarczyk. Po raz pierwszy do Rady wybrani zostali: Anna Melaniuk, Franciszek Kubala i Antoni Nowakowski.

W dniu 17.07.2014 r. odbyło się pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołane przez Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia Pana Jana Mroza.

Podczas tego posiedzenia zostały przeprowadzone wewnętrzne wybory w wyniku których członkowie Rady Nadzorczej pełnią następujące funkcje:

1. Artur Pawłowski - Przewodniczący Rady Nadzorczej
2. Mirosław Bednarczyk - Z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
3. Anna Melaniuk - Sekretarz Rady Nadzorczej
4. Krzysztof Kotarba - Przewodniczący Komisji Rewizyjnej
5. Antoni Nowakowski - Członek Komisji Rewizyjnej
6. Franciszek Kubala - Członek Komisji Rewizyjnej
7. Jan Mróz - Przewodniczący Komisji GZM
8. Andrzej Bobula - Członek Komisji GZM
9. Jan Liskiewicz - Członek Komisji GZM

## Informacja o sytuacji finansowej Spółdzielni za 2014 rok

Wzorem roku ubiegłego, chcielibyśmy Państwa zapoznać z sytuacją finansową Spółdzielni. Opłaty pobierane od Państwa za używanie lokali, przy jednoczesnym zachowaniu dyscypliny finansowej w zakresie wydatków, pozwalają na pokrycie kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości za wyjątkiem kosztów eksploatacji. W tym zakresie konieczna będzie podwyżka stawki

opłat na eksploatację. Spółdzielnia posiada płynność finansową, terminowo regulowane są zobowiązania wobec wykonawców robót i usług, dostawców, mediów (centralnego ogrzewania, wody i odprowadzania ścieków), jak również zobowiązania publicznie – prawne, a w tym wywozu nieczystości.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej na bieżąco analizuje sytuację finansową Spółdzielni

i przedkłada Radzie Nadzorczej okresowe analizy finansowe dla pełnej kontroli ponoszonych wydatków oraz zapewnienia płynności finansowej Spółdzielni.

Za III kwartały br. koszty poniesione na utrzymanie nieruchomości wyniosły **2.481.449,75 zł**. Przychody uzyskano w wysokości **2.326.643,23 zł**.

Wydatki poniesione w ramach funduszu remontowego wyniosły **1.580.641,11 zł**, a wpływy na ten fundusz **2.067.433,86 zł**.

Zysk netto za 2013 rok w kwocie **76.474,71 zł** uchwałą Walnego Zgromadzenia został przeznaczony na cele statutowe Spółdzielni tj.

na fundusz remontowy mienia. Prowadzona działalność w tym efektywne gospodarowanie posiadanym mieniem, polegające głównie na wynajmowaniu lokali oraz dzierżawieniu gruntów, pozwala na osiągnięcie przez Spółdzielnię Mieszkaniową zysku na działalności gospodarczej.

Stan środków pieniężnych na koniec III kwartału br. wynosi **1.904.582,12 zł**. Środki te ulokowane są na możliwie korzystnych warunkach w bankach, co pozwala nam na uzyskanie dodatkowych wpływów w postaci odsetek od lokat terminowych na koniec 2014 roku.

## Rozliczenie kosztów c.o. za sezon grzewczy 2013-2014

Za okres grzewczy od października 2013 r. do września 2014 r. dokonano rozliczenia poniesionych kosztów centralnego ogrzewania na podstawie obowiązującego w naszej spółdzielni regulaminu.

Łączny efekt rozliczenia to nadwyżka zaliczki nad kosztami c.o. (saldo) w kwocie 374.300,97 zł w tym:

nadpłaty w wysokości : 632.937,05 zł.

niedopłaty w wysokości: 258.636,08 zł.

Oszczędność za sezon grzewczy 2013/2014 jest wyższa o 128.520,21 zł, niż za sezon grzewczy 2012/2013 pomimo wzrostu stawek opłat (cen) zatwierdzanych przez Urząd Regulacji Energetyki i nie podwyższania zaliczkowych wpłat za centralne ogrzewanie.

Stosunkowo duża nadpłata w porównaniu do sezonu ubiegłego jest efektem oszczędnej gospodarki naszych mieszkańców oraz sprzyjającą aurą pogodową.

W bieżącym okresie grzewczym tj. 2014/2015 MPEC podniosło cenę ciepła za moc zamówioną od 01.12.2014 r. Ponadto poinformowano nas, iż ceny mogą ponownie wzrosnąć z powodu zmiany taryf i opłat zatwierdzanych przez Urząd Regulacji Energetyki.

Tabela nr 1 przedstawia salda z ostatnich 5 lat, natomiast tabela nr 2 przedstawia opłaty stale i zmienne centralnego ogrzewania w sezonach grzewczych od 2009 roku do 2014 roku. Tabela nr 3 ukazuje porównanie okresu grzewczego 2012/2013 z okresem grzewczym 2013/2014.

**Tabela nr 1.**  
**SALDA CENTRALNEGO OGRZEWANIA**  
**OD SEZONU GRZEWczego 2009 DO 2014 ROKU**

L.p.	Wyszczególnienie	2009/2010	2010/2011	2011/2012	2012/2013	2013/2014
		w złotych	w złotych	w złotych	w złotych	w złotych
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	<b>ZASOBY SPÓŁDZIELNI</b>	<b>335 260,38</b>	<b>146 410,28</b>	<b>406 239,58</b>	<b>245 780,76</b>	<b>374 300,97</b>

**Tabela nr 2.**  
**OPLATA STAŁA I ZMIENNA CENTRALNEGO OGRZEWANIA**  
**W SEZONACH GRZEWczyCH 2009/2010 do 2013/2014**

L.p.	Wyszczególnienie	2009/2010	2010/2011	2011/2012	2012/2013	2013/2014
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	<b>Średnia cena za 1 MW w zł</b>	6 734,42	7 470,47	8 208,53	8 739,75	9 584,73
2.	<b>Moc w MW</b>	108,3156	108,3156	108,3156	108,3156	108,3156
3.	<b>Wartość opłaty stałej w zł</b>	729 443,23	809 168,3700	889 112,34	946 651,29	1 038 175,41
4.	<b>Średnia cena za 1 GJ w zł</b>	36,18	38,97	40,80	43,65	46,66
5.	<b>Ilość GJ/ sezon grzewczy</b>	49 433	47 685	43 558	44 647	37 032
6.	<b>Wartość opłaty zmiennej w zł</b>	1 788 481,11	1 858 298,1200	1 777 180,83	1 948 826,88	1 727 920
7.	<b>Razem opłata stała i zmienna w zł</b>	<b>2 517 924,34</b>	<b>2 667 466,49</b>	<b>2 666 293,17</b>	<b>2 895 478,17</b>	<b>2 766 095,79</b>

Wzrost ceny za 1MW od sezonu grzewczego 2009 r. do sezonu grzewczego 2014 r. wynosi 42,32%.

Wzrost ceny za 1GJ od sezonu grzewczego 2009 r. do sezonu grzewczego 2014 r. wynosi 20,65%.

Spadek zużycia ciepła (ilość GJ) od sezonu grzewczego 2009 r. do sezonu grzewczego 2014 r. wynosi 25,09%.



Tabela nr 3.

**ROZLICZENIE CENTRALNEGO OGRZEWANIA – PORÓWNANIE OKRESU  
GRZEWczego 2012/2013 ; 2013/2014**

L.p.	Adres	Powierz- chnia grzewcza	KOSZT RZECZYWISTY		ZALICZKOWE WPLATY		SALDO PO ROZLICZENIU W ZŁOTYCH	
			zł/ m <sup>2</sup> /m-c 2012/2013	zł/ m <sup>2</sup> /m-c 2013/2014	zł/ m <sup>2</sup> /m-c 2012/2013	zł/ m <sup>2</sup> /m-c 2013/2014	2012/ 2013	2013/ 2014
			4.	5.	6.	7.	8.	9.
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.
1.	Tyniecka 11	1 828,37	1,51	1,45	1,83	1,83	6 262,58	7 548,69
2.	Spokojna 1	742,75	2,42	2,45	2,75	2,75	2 564,90	2 328,11
3.	29 Listopada 28	1 829,66	2,05	2,07	2,30	2,30	4 625,95	4 007,44
4.	29 Listopada 3	741,50	2,28	2,23	2,50	2,50	1 543,36	1 959,42
5.	Wesoła 7	865,08	2,30	2,25	2,54	2,54	2 002,49	2 502,85
6.	Skłodowskiej 2	773,11	2,17	2,07	2,41	2,41	1 758,63	2 698,93
7.	Skłodowskiej 8	787,56	2,11	2,06	2,31	2,31	1 346,38	1 798,00
8.	Skłodowskiej 10	766,60	2,24	2,20	2,56	2,56	2 492,93	2 884,74
9.	Ogrody 7	1 828,10	1,57	1,51	1,83	1,83	4 862,00	6 221,70
10.	Ogrody 9	1 886,83	1,46	1,45	1,83	1,83	7 644,23	7 721,00
11.	Ogrody 17	2 311,64	1,87	1,81	2,10	2,10	4 596,65	6 155,08
12.	Konstytucji 3-go Maja 5	1 528,11	1,93	1,90	2,06	2,06	1 570,37	2 042,66
13.	Słoneczna 8	1 865,21	1,55	1,49	1,83	1,83	5 579,01	7 066,80
14.	Słoneczna 11A	1 314,89	1,77	1,62	1,98	1,98	2 365,36	4 794,35
15.	Słoneczna 13	2 509,68	1,51	1,55	1,83	1,83	8 637,40	7 317,69
16.	Słoneczna 15	2 443,56	1,70	1,62	1,86	1,86	3 747,75	6 090,15
17.	Słoneczna 27	1 951,11	1,80	1,78	2,10	2,10	5 804,45	6 311,26
18.	Słoneczna 29	1 302,22	1,83	1,72	2,05	2,05	2 569,00	4 426,81
19.	Słoneczna 31	1 956,34	1,57	1,40	1,83	1,83	4 877,82	8 933,76
20.	Słoneczna 33	1 946,90	2,02	1,99	2,21	2,21	3 184,42	3 970,54
21.	Słoneczna 1B	3 265,62	1,68	1,65	1,94	1,94	8 110,35	9 266,72
22.	Słoneczna 1D	3 272,59	1,63	1,53	1,87	1,87	7 341,93	11 517,84
23.	Bukowska 4	2 289,08	2,04	1,91	2,19	2,19	3 053,14	6 463,04
24.	Bukowska 7	1 086,57	2,06	2,06	2,29	2,29	2 401,47	2 397,00
25.	Bukowska 8	1 082,82	2,19	1,98	2,32	2,32	1 095,00	3 868,43
26.	Bukowska 9	1 086,36	2,20	2,11	2,33	2,33	1 101,54	2 292,66
27.	Bukowska 10	1 082,65	2,23	2,12	2,41	2,41	1 807,60	3 206,57
28.	Bukowska 11	1 084,60	2,16	2,01	2,23	2,23	320,26	705,06
29.	Bukowska 13	1 742,63	1,99	1,85	2,13	2,13	1 948,46	4 964,54
30.	Bukowska 14	1 746,13	1,72	1,56	1,88	1,88	2 369,99	5 775,80
31.	Bukowska 15	2 830,47	1,97	1,77	2,10	2,10	2 972,85	9 764,12
32.	Bukowska 16	2 829,55	1,81	1,65	2,01	2,01	5 458,44	10 733,09
33.	Bukowska 17	1 537,13	2,36	2,20	2,43	2,43	538,94	3 416,38
34.	Bukowska 12	3 851,14	1,85	1,73	2,00	2,00	4 958,62	10 220,38
35.	29 Listopada 1	743,00	2,18	2,10	2,46	2,46	2 087,15	2 794,98
36.	29 Listopada 2	746,19	2,45	2,31	2,62	2,62	1 041,21	2 276,62
37.	Wesoła 5	867,28	2,39	2,38	2,61	2,61	1 800,72	1 914,72
38.	Skłodowskiej 4	777,35	2,05	2,10	2,28	2,28	1 728,44	1 218,68
39.	Słoneczna 1A	3 254,77	1,63	1,59	1,83	1,83	6 027,56	7 385,10

L.p.	Adres	Powierzchnia grzewcza	KOSZT RZECZYWISTY		ZALICZKOWE WPLATY		SALDO PO ROZLICZENIU W ZŁOTYCH	
			zł/m <sup>2</sup> /m-c	zł/m <sup>2</sup> /m-c	zł/m <sup>2</sup> /m-c	zł/m <sup>2</sup> /m-c	2012/2013	2013/2014
			2012/2013	2013/2014	2012/2013	2013/2014	2013	2014
40.	Słoneczna 1C	3 264,57	1,79	1,78	2,00	2,00	6 479,43	6 718,69
41.	Słoneczna 5	776,30	2,26	2,24	2,39	2,39	781,28	1 010,56
42.	Słoneczna 7	775,65	2,35	2,29	2,61	2,61	1 973,67	2 505,63
43.	Słoneczna 12	2 429,71	1,68	1,62	1,86	1,86	4 252,57	6 016,54
44.	Słoneczna 16	2 444,67	1,72	1,67	1,89	1,89	3 793,81	5 377,46
45.	Słoneczna 17	2 440,52	1,78	1,61	1,83	1,83	487,76	5 457,32
46.	Słoneczna 19	3 036,73	1,71	1,69	1,91	1,91	5 925,11	6 554,61
47.	Słoneczna 10	2 436,65	1,67	1,63	1,86	1,86	4 421,39	5 482,61
48.	Bukowska 3	3 181,25	2,09	1,90	2,26	2,26	4 809,47	11 875,59
49.	Bukowska 5	3 958,58	1,89	1,72	2,02	2,02	4 112,85	12 109,69
50.	Bukowska 6	2 952,84	2,06	1,93	2,22	2,22	4 038,77	8 710,90
51.	Ogrody 10	2 172,62	2,00	1,92	2,16	2,16	3 105,62	5 166,83
52.	Ogrody 24	3 270,70	1,77	1,72	2,06	2,06	9 587,11	11 591,47
53.	Ogrody 26	3 265,96	1,66	1,58	1,90	1,90	7 385,85	10 473,61
54.	Skłodowskiej 6	774,36	2,27	2,15	2,36	2,36	421,11	1 521,28
55.	Słoneczna 9	769,09	2,35	2,26	2,56	2,56	1 511,51	2 362,82
56.	Słoneczna 18	2 442,39	1,72	1,69	1,95	1,95	5 685,73	6 504,68
57.	Bukowska 1	3 915,54	1,99	1,81	2,16	2,16	5 920,29	14 537,09
58.	Bukowska 2	3 910,79	2,01	1,90	2,25	2,25	9 301,02	14 296,34
59.	Popieluszki 4	4 642,13	1,89	1,86	2,16	2,16	12 662,12	14 436,89
60.	Popieluszki 6	4 629,48	2,07	1,96	2,27	2,27	8 715,38	14 406,26
61.	Ogrody 26A	1 275,35	1,65	1,50	1,83	1,83	2 018,32	4 272,08
62.	Spółdzielcza 4	710,61	2,71	2,65	3,12	3,12	3 074,02	3 642,74
63.	Wspólna 8	467,46	3,12	2,90	3,11	3,11	8,37	914,28
64.	Korabnicka Boczna 1	606,15	2,23	2,19	2,43	2,43	1 108,85	1 393,29
	<b>RAZEM:</b>	<b>126 905,25</b>	<b>1,88</b>	<b>1,80</b>	<b>2,09</b>	<b>2,09</b>	<b>245 780,76</b>	<b>374 300,97</b>

## Zaległości w opłatach czynszowych

Zaległości w opłatach mieszkaniowych niestety są zjawiskiem dość powszechnie występującym w Spółdzielniach Mieszkaniowych. Skuteczność windykacji rzutuje na kondycję każdego podmiotu gospodarczego, dlatego też tak duży nacisk kładziemy na windykację zadłużeń w naszej Spółdzielni. Stawiamy sobie za zadanie ciągle usprawnianie procesu windykacji, skuteczne ściąganie należności od nierzetelnych użytkowników lokali, szczególnie

od tych, którzy posiadają środki finansowe, lecz nie przedkładają obowiązku wnoszenia opłat nad inne wydatki. Zarówno Zarząd jak i Rada Nadzorcza z pełną determinacją będą działać w zakresie ściągania zadłużeń czynszowych, ponieważ dalszy ich wzrost może narazić Spółdzielnię na poważne komplikacje finansowe, do czego nie można dopuścić. Oferujemy pomoc mieszkańcom, którzy z przyczyn niezależnych od siebie, czy też zdarzeń losowych popadli w zadłużenia.

Zgodnie ze stanem na dzień 30.11.2014r. wskaźnik zaległości czynszowych uległ niewielkiemu zmniejszeniu w stosunku do roku poprzedniego. Poziom zadłużenia na koniec grudnia ubiegłego roku wyniósł 1.360.486,54 zł , co stanowiło 11,77%. Na koniec listopada 2014 roku zadłużenie czynszowe lokali osiągnęło poziom 1.279.277,40 zł , co stanowi 11,65% rocznego wymiaru opłat. Kwota zadłużenia nie zawiera odsetek od nieterminowych wpłat oraz kosztów i odsetek zasądzonych od niespłaconych należności. Wskaźnik ten zapewne ulegnie zmianie na koniec 2014r. m.in. z tytułu rozliczenia zużycia wody.

Do listopada bieżącego roku wysłano łącznie 1550 wezwań do zapłaty. Z tego 1342 to potwierdzenie sald, 71 wezwań z Krajowego Rejestru Dłużników i 50 z Biura Informacji Gospodarczej oraz 87 pism skierowanych od Radcy Prawnego.

W wielu przypadkach to wystarczy, gdyż wszyscy ci, którzy mają świadomość z czym wiąże się wpisanie do rejestru dłużnika lub egzekwowanie zaległości na drodze sądowej, wolą tego uniknąć.

Pomimo stosowania wszelkich środków prewencyjnych i windykacyjnych odzyskiwania należności czynszowych ich skuteczność jest ograniczona. W roku bieżącym skierowaliśmy do sądu kolejne pozwy o zapłatę w stosunku do 32 dłużników na kwotę 228.045,09 zł, a odzyskaliśmy 167.115,02 zł zaległości. Wyegzekwowano również odsetki z tytułu nieterminowych płatności w kwocie 33 961,59 zł oraz odsetki ustawowe w kwocie 74.009,12 zł. Do 10.12.2014r. uzyskano 17 nakazów zapłaty. Pozostałe sprawy są w toku. Aktualnie toczy się 39 postępowań egzekucyjnych w tym 3 postępowania o eks-

misję z lokalu na podstawie prawomocnych wyroków. W 17 sprawach egzekucja skierowana jest do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności. W 5 sprawach trwają procesy wydania wyroku eksmisyjnego. Ważnym aspektem procesu windykacji jest fakt, że w Spółdzielni nie występują zadłużenia przeterminowane lub zaniechane. Jest to efekt intensywności działań windykacyjnych, których niestety przybywa. Dłużnicy stanowią dla Spółdzielni duży problem natomiast podejmowane czynności i procedury windykacyjne wcześniej czy później doprowadzają do spłacania zaległości.

W bieżącym roku wyegzekwowane zostały 2 wyroki eksmisyjne w wyniku czego spółdzielnia odzyskała zaległość na łączną kwotę ok. 197 tys. zł. Nabywców praw do lokali wyłoniono w drodze przetargu. Obecnie komornik prowadzi kolejne postępowanie eksmisyjne. Po jego zakończeniu spółdzielnia powinna jeszcze odzyskać ok. 100 tys. zł.

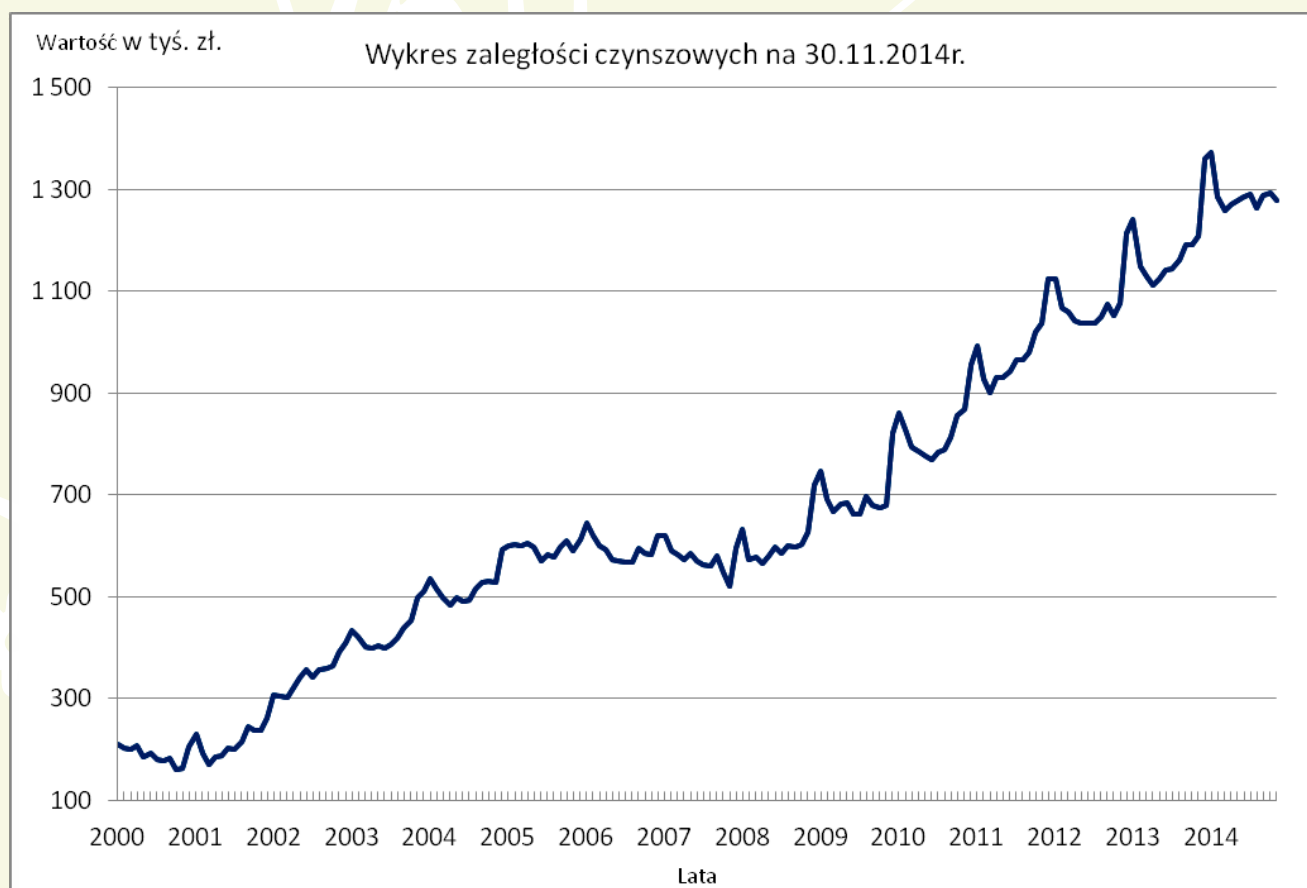
Podsumowując należy stwierdzić, że powyższa odzyskana zaległość w opłatach za korzystanie z lokali miała znaczący wpływ na aktualny poziom zaległości, który zmalał. Udało się ograniczyć – zmniejszyć zadłużenie w trzech pierwszych okresach tzn. do 1 miesiąca (patrz tabela nr 3), od 1–3 miesięcy i w okresie od 3 – 6 miesięcy. Zaległości w okresie powyżej 6 miesięcy wzrosły o blisko 31,5 tys. zł ale jest to i tak nieduży wzrost porównując z rokiem poprzednim, który wyniósł ok. 137 tys. zł. Obecnie największy problem to dłużnicy z tego przedziału okresowego. Grupa ok. 30 tzw. stałych dłużników, pomimo prawomocnych nakazów zapłaty, nakazów eksmisji czy licytacji praw do lokalu, nie płaci od wielu

lat, powodując zadłużenie w wysokości ok. 760 tys. zł należności głównych tj. bez kosztów sądowych i odsetek. Odzyskane z eksmisji w tym roku zaległości mają również ogromny wpływ na roczne zadłużenie (patrz tabela nr 5), które spowodowały spadek zaległości do roku poprzedniego o 73.535,40 zł. Takiego korzystnego wyniku wpływającego na zaległości nie było prawie od siedmiu lat. Zadłużenie (łącznie z kosztami i wszystkimi odsetkami) na dzień 30.11.2014r. wynoszące 1.579.002,74 zł jest sumą długoletnich, corocznie powstających zaległości.

Zachęcamy do korzystania z ustawowych przywilejów przyznawanych przez państwo (dotyczy dodatków mieszkaniowych przyznawanych przez MOPS w Skawinie przy ul. Żwirki i Wigury 13) tych, którzy mają niewysokie dochody finansowe oraz spełniają wymagane kryteria, m.in. średnie wynagrodzenie

brutto z ostatnich 3 miesięcy, nie może przekraczać w gospodarstwie jednoosobowym 1.477,79 zł, a w gospodarstwie wieloosobowym 1.055,56 zł na jedną osobę. Formularze wniosków znajdują się w dziale opłat eksploatacyjnych i czynszów, które po wypełnieniu i potwierdzeniu przez pracowników Spółdzielni, składa się w Miejskim Ośrodku Pomocy Społecznej w Skawinie. Obecnie miesięcznie z dodatków mieszkaniowych korzysta 50 osób na kwotę 8.943,31 zł/m-c.

Zwracamy się do osób posiadających zaległości w opłatach aby podjęli zdecydowane działania w kierunku spłaty zadłużeń z tytułu użytkowania zajmowanych lokali, bądź znacznej ich redukcji. Narastające zadłużenie prowadzi do poważnych konsekwencji finansowych związanych z wystąpieniem kosztów sądowych, obsługi prawnej i komorniczej, a ostatecznie z możliwością utraty mieszkania.



Przypominamy, że końcowym etapem procedury windykacji zadłużeń jest:

- dla mieszkania lokatorskiego – eksmisja do lokalu socjalnego lub pomieszczenia zastępczego,

- dla mieszkania własnościowego lub odrębnej własności – licytacja w której ceną wywoławczą w pierwszym terminie jest 75%, a w drugim 66% wartości mieszkania, czyli dłużnik traci 25%, a następnie nawet 33% wartości rynkowej mieszkania.

**Dziękujemy wszystkim mieszkańcom Spółdzielni, którzy dokonują wpłat zgodnie ze statutowym terminem do 20-go każdego miesiąca za dany miesiąc.**



Tabela Nr 4 obrazuje kształtowanie się zadłużeń w rozbiciu na okresy, naliczone odsetki od nieterminowych wpłat oraz zasądzone koszty procesowe.

Tabela Nr 5 informuje o zaległościach w opłatach w odniesieniu do poszczególnych budynków.

Tabela Nr 6 przedstawia analizę zadłużeń i naliczeń opłat za lokale w latach 2001–2014.

Tabela nr 4.

**ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH ZA LOKALE MIESZKALNE WG CZASOWEJ STRUKTURY I STANÓW NA:  
01.01.2013 r., 31.12.2013 r., 30.11.2014 r.**

Lp.	Wyszczególnienie	01.01.2013	31.12.2013	30.11.2014
1.	2.	3.	4.	5.
1.	Roczny wymiar opłat	11 287 194,54	11 559 808,12	10 977 377,75
<b>2.</b>	<b>Łączny stan zadłużenia w tym:</b>	<b>1 484 670,90</b>	<b>1 652 538,14</b>	<b>1 579 002,74</b>
<b>2.1</b>	<b>Zadłużenie z tyt. nal.głównej</b>	<b>1 213 453,02</b>	<b>1 360 486,54</b>	<b>1 279 277,40</b>
2.2	Naliczone odsetki	116 133,81	123 991,34	123 453,22
2.3	Koszty postępowania sądowego	155 084,07	168 060,26	176 272,12
3.	Struktura czasowa zadłużenia z tyt. należności głównej			
3.1	do 1 m-ca	113 604,87	124 041,76	53 665,32
3.2	od 1 do 3 m-cy	157 004,66	140 311,48	121 305,35
3.3	od 3 do 6 m-cy	109 510,89	125 869,91	102 710,60
3.4	pow. 6 m-cy	833 332,60	970 263,39	1 001 596,13
<b>4.</b>	<b>Wskaźnik zadłużenia z tytułu należności głównej</b>	<b>10,75</b>	<b>11,77</b>	<b>11,65</b>

Tabela nr 5.

## ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH ZA ZAJMOWANE LOKALE MIESZKALNE W ODNIESIENIU DO POSZCZEGÓLNYCH BUDYNKÓW

Lp.	Adres budynku	Zaległość wg stanu na 30.11.2013 r.			Zaległość wg stanu na 30.11.2014r.		
		Łączna kwota zaległości (w zł)	Zaległość w przeliczeniu na 1m <sup>2</sup> pow. użyt.	Ilość członków zalegających pow. 3 m-cy	Łączna kwota zaległości (w zł)	Zaległość w przeliczeniu na 1m <sup>2</sup> pow. użyt.	Ilość członków zalegających pow. 3 m-cy
1.	29 Listopada 28	27 166,84	14,85	3	37 532,14	20,51	4
2.	Korabnicka Boczna 1	1 280,95	1,51	0	1 282,12	1,51	1
3.	Ogrody 7	2 656,31	1,45	1	2 306,65	1,26	1
4.	Ogrody 9	9 590,43	5,08	3	9 288,95	4,92	3
5.	Spółdzielcza 4	17 569,53	20,66	2	24 332,49	28,62	2
6.	Tyniecka 11	3 981,59	2,18	1	5 229,32	2,86	2
7.	Wesoła 5	3 676,14	4,24	1	3 124,83	3,60	1
8.	Wesoła 7	9 472,42	10,95	1	15 324,85	17,71	2
9.	Wspólna 8	2 184,45	2,58	0	4 638,91	5,47	1
10.	Ogrody 10	23 107,13	10,64	6	41 474,80	19,09	5
11.	Słoneczna 8	26 479,48	14,20	2	35 216,42	18,88	3
12.	Słoneczna 10	42 393,86	17,40	7	53 918,37	22,13	6
13.	Słoneczna 11A	12 277,74	9,34	6	10 069,80	7,66	2
14.	Słoneczna 12	8 988,94	3,70	3	6 714,69	2,76	2
15.	Słoneczna 13	13 027,74	5,19	5	16 290,41	6,49	5
16.	Słoneczna 15	32 357,44	13,24	5	39 049,37	15,98	4
17.	Słoneczna 16	15 613,97	6,39	4	12 989,90	5,31	4
18.	Słoneczna 17	28 106,35	11,52	2	36 350,67	14,89	2
19.	Słoneczna 18	6 781,66	2,78	2	10 302,26	4,22	3
20.	Słoneczna 19	9 457,62	3,11	3	8 855,27	2,92	2
21.	Słoneczna 27	10 004,73	5,13	3	10 797,68	5,53	3
22.	Słoneczna 29	49 076,46	37,69	5	59 647,53	45,80	4
23.	Słoneczna 31	9 056,14	4,63	3	12 534,17	6,41	3
24.	Słoneczna 33	54 146,83	27,81	2	4 320,27	2,22	1
25.	Ogrody 17	11 064,54	5,29	3	10 635,11	5,08	3
26.	Kopernika 2F	7 322,99	12,26	1	638,19	1,07	0
27.	Słoneczna 1A	3 364,51	1,03	1	1 783,56	0,55	0
28.	Słoneczna 1B	8 964,04	2,74	4	7 569,53	2,32	2
29.	Słoneczna 1C	16 874,71	5,17	4	16 110,97	4,94	4
30.	Słoneczna 1D	17 766,38	5,43	1	22 914,64	7,00	1

Lp.	Adres budynku	Zaległość wg stanu na 30.11.2013 r.			Zaległość wg stanu na 30.11.2014r.		
		Łączna kwota zaległości (w zł)	Zaległość w przeliczeniu na 1m <sup>2</sup> pow. użyt.	Ilość członków zalegających pow. 3 m-cy	Łączna kwota zaległości (w zł)	Zaległość w przeliczeniu na 1m <sup>2</sup> pow. użyt.	Ilość członków zalegających pow. 3 m-cy
31.	Słoneczna 5	4 011,63	5,17	2	3 058,55	3,94	2
32.	Słoneczna 7	11 800,41	15,21	1	18 098,48	23,33	2
33.	Słoneczna 9	3 962,70	5,15	2	4 321,70	5,62	2
34.	Ogrody 24	15 711,34	4,80	3	19 440,62	5,94	5
35.	Ogrody 26	69 399,60	21,25	8	65 982,71	20,20	5
36.	Ogrody 26A	40 706,07	31,92	2	55 274,92	43,34	3
37.	Skłodowskiej 2	25 536,13	33,03	3	30 415,04	39,34	3
38.	Skłodowskiej 4	545,96	0,70	0	536,66	0,69	0
39.	Skłodowskiej 6	737,59	0,95	0	2 497,40	3,23	0
40.	Skłodowskiej 8	17 998,32	22,85	1	23 246,43	29,52	1
41.	Skłodowskiej 10	18 864,83	24,61	2	23 993,71	31,30	2
42.	29 Listopada 1	3 234,94	4,35	2	1 497,57	2,02	0
43.	29 Listopada 2	5 769,07	7,73	1	2 922,23	3,92	0
44.	29 Listopada 3	3 160,33	4,26	1	3 537,14	4,77	1
45.	Konstytucji 3-go Maja 5	28 146,44	18,12	2	26 040,09	16,77	1
46.	Popieluszki 4	67 244,60	14,49	4	14 096,09	3,04	4
47.	Popieluszki 6	69 733,24	15,19	5	81 443,59	17,74	6
48.	Spokojna 1	1 369,68	1,84	0	1 066,57	1,44	0
49.	Bukowska 1	14 791,26	3,78	4	10 995,31	2,81	2
50.	Bukowska 2	9 478,44	2,42	3	13 025,23	3,33	2
51.	Bukowska 3	121 072,15	38,06	9	135 628,81	42,63	5
52.	Bukowska 4	6 508,69	2,84	1	4 049,70	1,77	0
53.	Bukowska 5	9 375,06	2,37	1	7 609,63	1,92	1
54.	Bukowska 6	13 784,82	4,67	4	12 996,19	4,40	2
55.	Bukowska 7	792,43	0,73	0	2 797,25	2,57	0
56.	Bukowska 8	26 425,34	24,40	3	29 022,48	26,80	4
57.	Bukowska 9	13 568,33	12,49	3	18 692,97	17,21	3
58.	Bukowska 10	44 522,11	41,12	1	52 018,93	48,05	1
59.	Bukowska 11	3 711,59	3,42	2	2 263,72	2,09	1
60.	Bukowska 12	21 450,60	5,57	3	20 941,22	5,44	3
61.	Bukowska 13	6 121,18	3,51	3	10 510,38	6,03	2
62.	Bukowska 14	3 032,10	1,74	1	1 900,22	1,09	0
63.	Bukowska 15	20 227,66	7,15	1	20 156,15	7,12	2
64.	Bukowska 16	17 673,50	6,25	3	27 119,08	9,58	4
65.	Bukowska 17	4 716,01	3,07	0	9 725,35	6,33	1
66.	Garaże	632,45	-	2	1 111,41	-	3
	<b>OGÓLEM</b>	<b>1 209 628,52</b>	<b>9,45</b>	<b>167</b>	<b>1 279 277,40</b>	<b>9,99</b>	<b>149</b>

**Tabela nr 6.**  
**ANALIZA ZADŁUŻENIA I NALICZEŃ OPŁAT ZA LOKALE**  
**W LATACH 2001 - 2014**

Rok	Roczne naliczenie czynszu w zł	Roczne zadłużenie w zł	% do przypisu rocznego	Naliczenie czynszu narastająco w zł	Zadłużenie narastająco w zł	% do przypisu narastającego
1	2.	3.	4.	5.	6.	7.
<b>2001-2003</b>	24 312 195,81	-552 655,72		24 312 195,81	-552 655,72	-
<b>2004</b>	8 115 924,26	-137 072,92	<b>-1,69</b>	32 428 120,07	-689 728,64	<b>-2,13</b>
<b>2005</b>	8 146 351,70	-49 315,54	<b>-0,61</b>	40 574 471,77	-739 044,18	<b>-1,82</b>
<b>2006</b>	8 166 001,93	-20 335,72	<b>-0,25</b>	48 740 473,70	-759 379,90	<b>-1,56</b>
<b>2007</b>	8 168 767,42	37 270,80	<b>0,46</b>	56 909 241,12	-722 109,10	<b>-1,27</b>
<b>2008</b>	8 710 443,70	-147 888,22	<b>-1,70</b>	65 619 684,82	-869 997,32	<b>-1,33</b>
<b>2009</b>	9 183 318,20	-121 723,16	<b>-1,33</b>	74 803 003,02	-991 720,48	<b>-1,33</b>
<b>2010</b>	9 926 288,49	-175 876,99	<b>-1,77</b>	84 729 291,51	-1 167 597,47	<b>-1,38</b>
<b>2011</b>	10 534 942,89	-196 693,27	<b>-1,87</b>	95 264 234,40	-1 364 290,74	<b>-1,43</b>
<b>2012</b>	11 287 194,54	-120 380,16	<b>-1,07</b>	106 551 428,94	-1 484 670,90	<b>-1,39</b>
<b>2013</b>	11 559 808,12	-167 867,24	<b>-1,45</b>	118 111 237,06	-1 652 538,14	<b>-1,40</b>
<b>do XI 2014</b>	10 977 377,75	73 535,40	<b>0,67</b>	<b>129 088 614,81</b>	<b>-1 579 002,74</b>	<b>-1,22</b>
<b>Razem:</b>	<b>129 088 614,81</b>	<b>-1 579 002,74</b>	<b>-0,98</b>			





## Struktura kosztów i opłat zależnych i niezależnych w latach 2001-2015

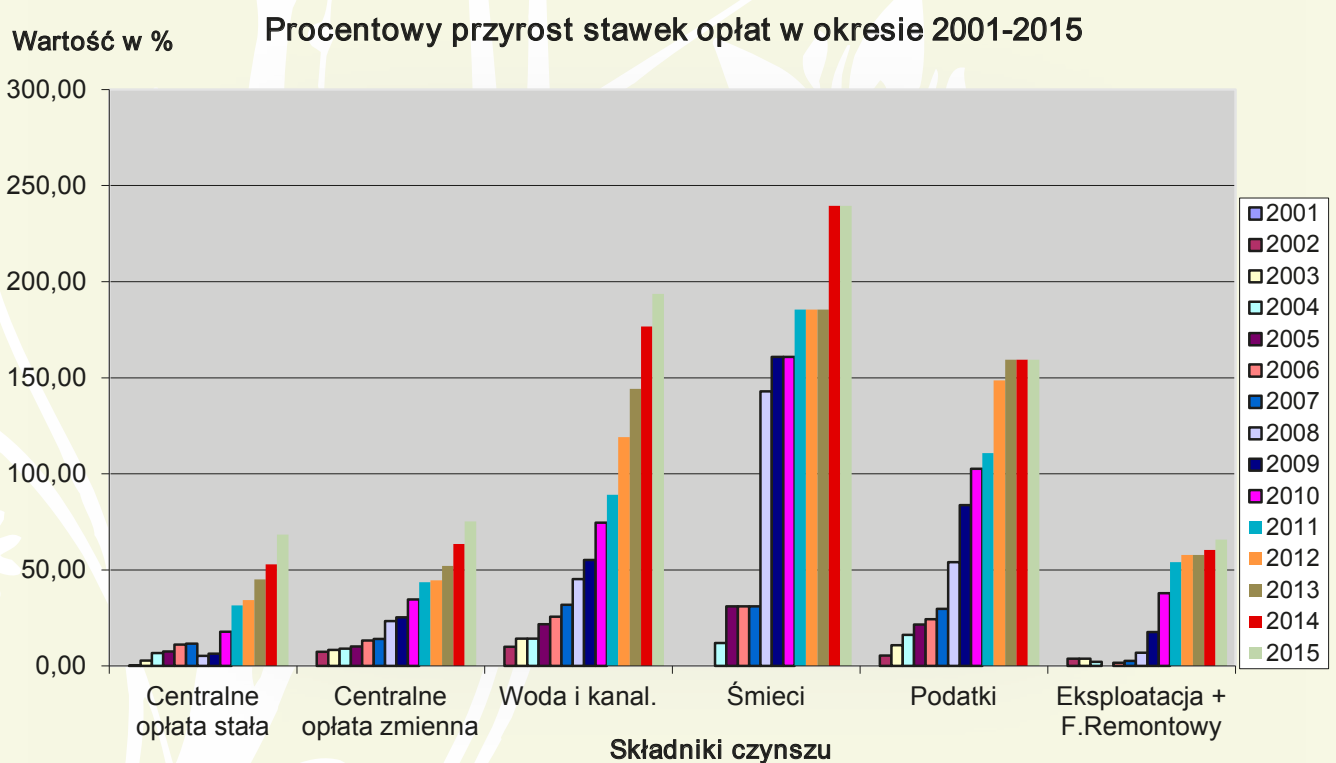
Otrzymując zawiadomienie o zmianie opłat, chciałoby się powiedzieć – znowu podwyżka. Zdajemy sobie sprawę, że comiesięczne wydatki z tytułu opłat za mieszkanie stanowią znaczącą pozycję w budżecie domowym mieszkańców. Jednak nie zawsze tak jest, że wzrost kosztów zależy od Spółdzielni.

Opłaty zależne obliczane są na podstawie poniesionych przez Spółdzielnię kosztów eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości (i przewidywanych do poniesienia w danym roku). Jednak, w przypadku opłat niezależnych od nas, Spółdzielnia nie ma wpływu na wysokość stawek za poszczególne media tj. wody i ścieków, energii cieplnej, energii elektrycznej, wywozu nieczystości czy podatków. Każdorazowa podwyżka stawek przez

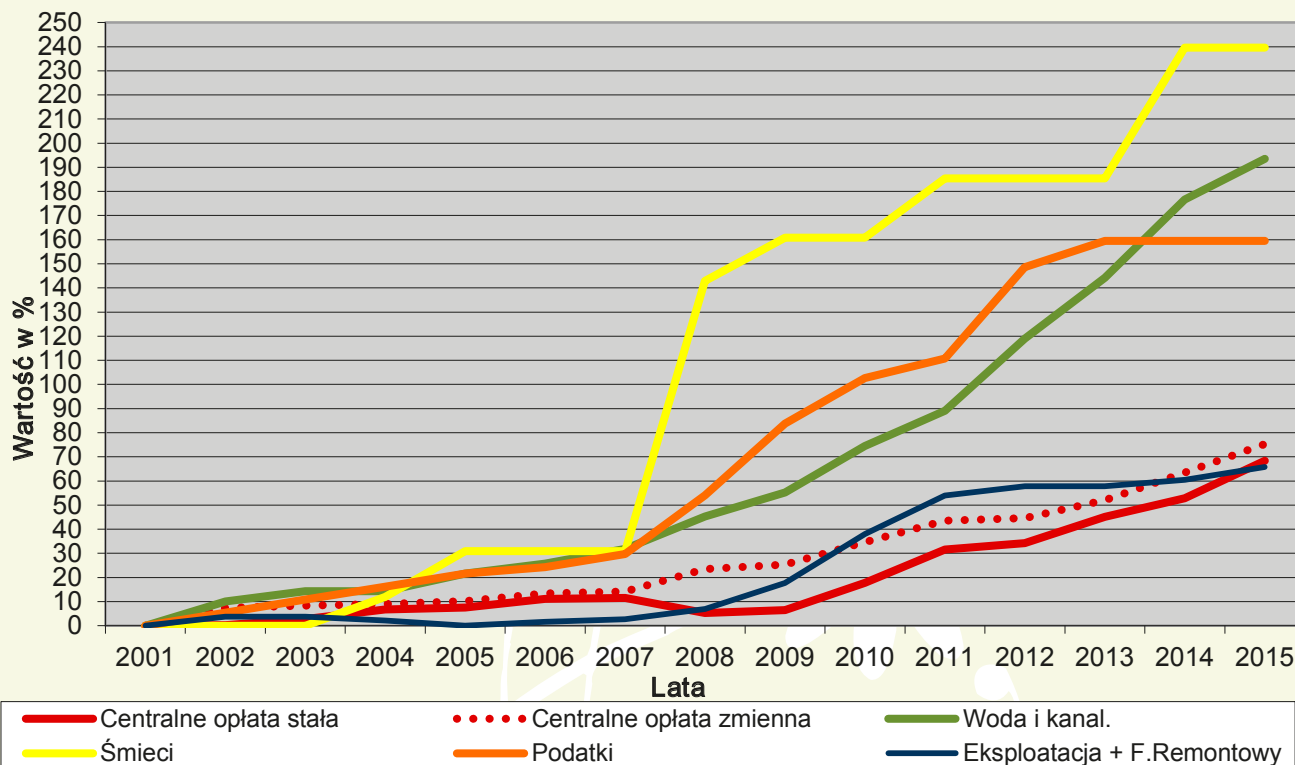
dostawców przekłada się bezpośrednio na użytkowników mieszkań. Spółdzielnia jedynie co może zrobić to prowadzić oszczędną gospodarkę. Np. ocieplenie ścian budynków, stropodachów, stropów piwnicznych, czy montaż automatyki, to tylko niektóre działania podjęte przez Spółdzielnię w celu ograniczenia kosztów centralnego ogrzewania, które zmniejszają opłaty mieszkańców.

Poniżej ponownie zamieszczone zostały zaktualizowane wykresy przedstawiające procentowy wzrost poszczególnych stawek opłat (cen) niezależnych oraz zależnych od spółdzielni wchodzących w skład opłat czynszowych.

Wykresy te obrazują jak duży w procentach był wzrost w latach 2001-2015 w/w składników kosztów.



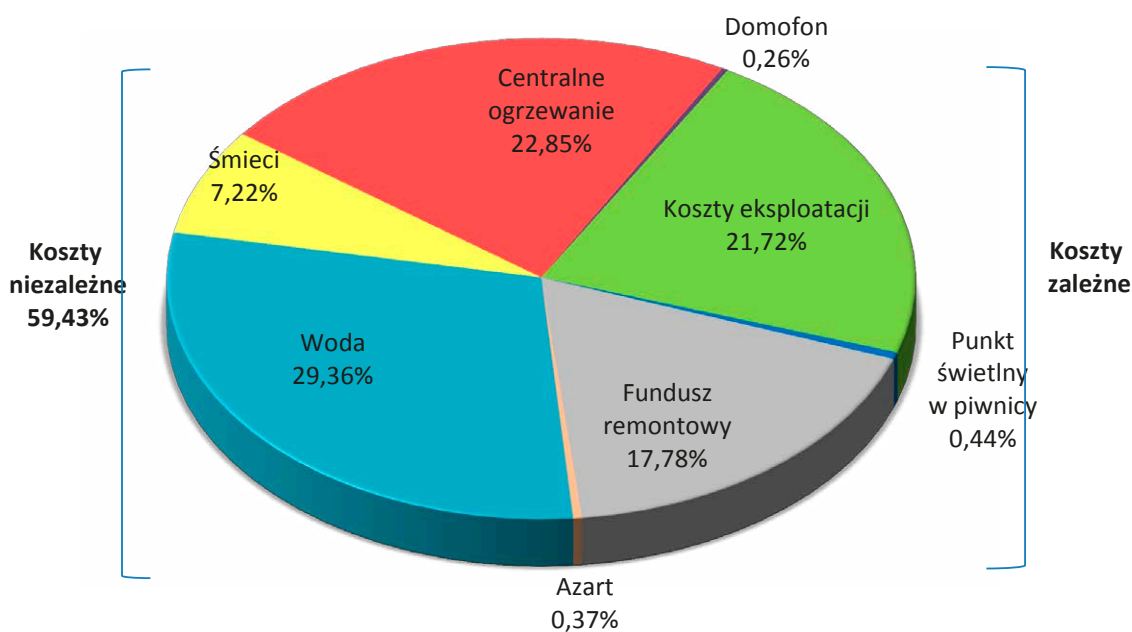
## Procentowy przyrost stawek opłat w okresie 2001-2015

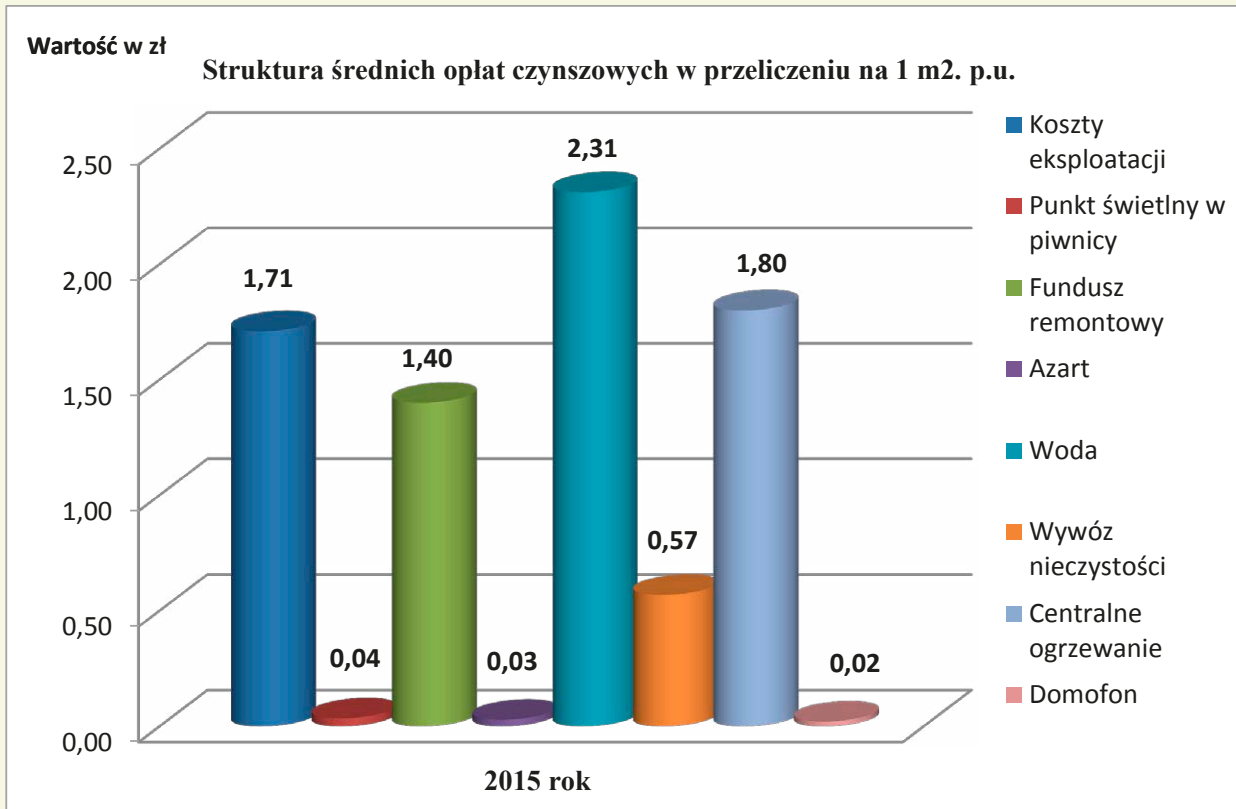


Na powyższych wykresach widać, że część opłat niezależnych w 2015r. tj. wywóz nieczystości czy podatki pozostają na poziomie roku 2014. W porównaniu z 2014 r. koszt opłaty stałej i zmiennej za centralne ogrzewanie wzrosł odpowiednio o 10,13%

i 7,28%. Koszt dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków w 2015r. wzrosł o 6,11% w stosunku do roku poprzedniego. Natomiast wzrost stawki na eksploatację o 0,15 zł/m<sup>2</sup>, to 5% wzrost sumy opłat zależnych.

## Struktura średnich opłaty czynszowych w 2015r.





Do celów obliczeniowych przyjęto mieszkanie o średniej powierzchni 48,00 m<sup>2</sup>, które jest zamieszkałe przez trzyosobową rodzinę.

Porównując powyższe dane możemy zauważyć że w 2015 roku, tak jak od kilku lat największy udział bo aż 59,43 % w opłatach czynszowych będą miały tzw. opłaty niezależne od spółdzielni. Natomiast koszty eksploatacji podstawowej stanowiące 21,72% w strukturze kosztów obejmują głównie koszty bieżącej eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości co jest związane przede wszystkim z : utrzymaniem instalacji gazowych, elektrycznych, centralnego ogrzewania, zużyciem energii elektrycznej, utrzymaniem czystości, ubezpieczeniem majątkowym, podatkami, usługami deratyzacji, kominiarskimi, zimowego utrzymania chodników i ulic oraz utrzymaniem zieleni oraz ogólne (administracji i zarządu).

Zakładamy, że koszty remontów w 2015 roku zostaną pokryte opłatami w dotychczasowej wysokości roku 2014, natomiast koszty eksploatacji zostaną pokryte zwiększoną opłatą o 0,15 zł m<sup>2</sup> p.u. która będzie wynosić 1,75 zł/m<sup>2</sup> p.u. od 1 kwietnia 2015r.

Podsumowując należy stwierdzić, że ok. 1,5 razy więcej płacimy za media (woda, ciepło, śmieci) niż za utrzymanie wszystkich budynków i terenów z remontami włącznie.



## Wykaz prac wykonanych w 2014 r.

### Prace remontowe

- wykonano konserwację pokrycia dachów garaży przy ul. Słonecznej 1E, Jana Pawła II oraz Witosa o łącznej powierzchni 2 820 m<sup>2</sup>;
- wymalowano ściany garaży przy ulicy Jana Pawła II oraz Witosa - 840 m<sup>2</sup>;
- ocieplono stropy ostatniej kondygnacji w 16 budynkach – 7 677 m<sup>2</sup>;
- wykonano nową nawierzchnię asfaltową parkingu przy ul. Bukowskiej 12 oraz drogi dojazdowej do budynku przy ul. Bukowskiej 15;
- wykonano kompleksowy remont (modernizację) klatek schodowych obejmujący ułożenie terakoty na posadzkach, wykonanie tynków strukturalnych marmolit na lamperkach, malowanie ścian, wymianę balustrad na nowe wykonane ze stali nierdzewnej oraz modernizację oświetlenia - 9 klatek schodowych w budynkach przy ul. Bukowskiej 1, 2 i 6;
- wymieniono skrzynki elektryczne i gazowe w 24 klatkach schodowych;
- wykonano instalację anten zbiorczych, listwowanie przewodów i wymieniono osprzęt w 24 klatkach schodowych;
- wymalowano klatki schodowe – 18 szt.;
- wykonano chodniki z kostki brukowej – 224 m<sup>2</sup>;
- wykonano nowe opaski wokół budynków – 355 mb;
- wykonano naprawę instalacji domofonowej – wymieniono słuchawki – 114 szt.;
- wymieniono rynny na budynkach 478 mb;
- wymienione pioniki kanalizacyjne i wodne w 59 mieszkaniach;
- wymieniono głowice termostatyczne – 90 szt.;
- wymieniono zawory przy grzejnikach – 121 szt.;
- przebudowano altany śmietnikowe przy ul. Słonecznej 1B i 1 D;
- wymalowano kominki wentylacyjne i deflektory na 11 budynkach;
- przebudowano parking przy ul. Słonecznej 1B;
- wykonano nowe miejsca parkingowe dla osób niepełnosprawnych przy budynku Słoneczna 1B – 2 szt.;

### Prace związane z bezpieczeństwem mieszkańców:

- na zlecenie Spółdzielni, Zakład Kominiarski przeprowadził kontrolę przewodów spalinowych i wentylacyjnych we wszystkich budynkach;
- przeprowadzono kontrolę szczelności instalacji gazowej wraz z urządzeniami we wszystkich budynkach – usunięto 284 wykrytych nieszczelności;
- zamontowano zawory kulowe przy odbiornikach gazu 6 szt.;
- wymieniono skradzione lub uszkodzone wyłączniki światła – 602 szt.;
- uzupełniono skradzione lub rozbite lampy oświetleniowe na klatkach schodowych i korytarzach piwnicznych – 197 szt.;
- zamontowano skradzione lub uszkodzone żarówki – 3 192 szt.;
- uzupełniono brakujące klosze do lamp – 646 szt.;
- zamontowano piece Junkers – 39 szt.;

- zamontowano kuchenki gazowe i podgrzewacze wody – 14 szt.;
- zamontowano korytka kablowe na klatkach schodowych i w piwnicach 1 550 mb;
- zamontowano nowe skrzynki elektryczne – 120 szt.;
- zamontowano nowe skrzynki gazowe – 60 szt.;
- zamontowano nowe skrzynki instalacyjno-administracyjne – 70 szt.;
- zamontowano nowe skrzynki azartowskie – 15 szt.;
- zamontowano nowe kratki przed wejściami do budynków 78 szt.;

- wykonano nowe zasilanie instalacji azart i TV Sat z klatki schodowej – 118szt.;

## Prace różne

Dokonano napraw według zgłoszeń:

- AZART - 281szt.
- Domofon – 474 szt.
- Elektryczne – 1 288 szt.
- Wodno-kanalizacyjne – 620 szt.
- C.O. – 728 szt.
- Stolarsko-szklarskie – 501 szt.

## Zakres prac remontowych planowanych do wykonania w roku 2015 – założenia do planu

### Remonty budynków i lokali

1. Kompleksowy remont (modernizację) klatek schodowych obejmujący ułożenie terakoty na posadzkach, wykonanie tynków strukturalnych marmolit na lamperiach, malowanie ścian, wymianę balustrad na nowe wykonane ze stali nierdzewnej oraz modernizację oświetlenia - 9 klatek schodowych w budynkach przy ul. Bukowskiej;
2. Wykonanie instalacji centralnej ciepłej wody użytkowej w budynkach przy ul. Słonecznej 27, 31, Ogrody 9 i Tynieckiej 11;
3. Konserwacja pokrycia dachowego wraz z wykonaniem posypki dekarskiej budynków przy ul. Słonecznej 1A, 1B, 1C i 1D;
4. Montaż skrzynek elektrycznych w budynkach przy ul. Słonecznej 5, 8 i 9, Ogrody 7 oraz 29 Listopada 2;
5. Ocieplenie stropodachów budynków ~ 3 360 m<sup>2</sup>;
6. Malowanie klatek schodowych w budynkach przy ul. Słonecznej 5, 8 i 9, Ogrody 7 oraz 29 Listopada 2;
7. Wykonanie instalacji anten zbiorczych w pionach na klatkach schodowych w budynkach przy ul. 5, 8 i 9, Ogrody 7 oraz 29 Listopada 2;
8. Wykonanie listwowania przewodów na klatkach schodowych w budynkach przy ul. 5, 8 i 9, Ogrody 7 oraz 29 Listopada 2;
9. Malowanie kominków i deflektorów na dachach budynków.
10. Wymiana pionów sanitarnych i wodnych wg zgłoszeń mieszkańców oraz w miarę potrzeb;
11. Wymiana rynien i rur spustowych wg zgłoszeń mieszkańców oraz w miarę potrzeb;

12. Przełożenie zapadniętych opasek wokół budynków;

13. Wykonanie drobnych bieżących remontów i napraw wg zgłoszeń mieszkańców oraz w miarę potrzeb, obejmujących m.in.:

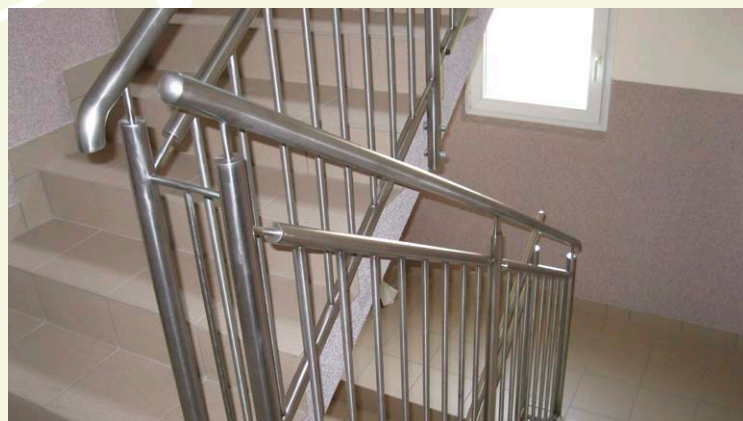
- Wykonanie zaleceń kominiarskich w mieszkaniach.
- Naprawa odparzonych tynków w mieszkaniach.
- Wymiana zniszczonych kaset i słuchawek domofonowych.
- Naprawa instalacji domofonowej.
- Naprawa instalacji Azart.
- Naprawa instalacji elektrycznej wraz z osprzętem.
- Wymiana skorodowanych pionów co oraz gałązek.
- Wymiana zaworów na rozdzielaczach w rozdzielniach.
- Wymiana zaworów i głowic wodnych w mieszkaniach.
- Montaż odpowietrzników na pionach c.o. w mieszkaniach.
- Montaż urządzeń gazowych i sanitarnych wg zgłoszeń mieszkańców.
- Czyszczenie czyszczaków przy rurach spustowych.
- Czyszczenie pionów kanalizacyjnych wg zgłoszeń mieszkańców.
- Naprawa zamków i wymiana wkładek w bramach wejściowych.
- Naprawa bram i szklenie wybitych szyb.
- Naprawa stolarki okiennej na klatkach schodowych i w korytarzach piwnicznych.
- Naprawa zniszczonych gablot ogłoszeniowych na klatkach schodowych.

## Utrzymanie mienia

1. Przebudowa chodnika przy budynku Słoneczna 13;
2. Wykonanie nawierzchni asfaltowej na drodze dojazdowej do garaży przy ul. Słonecznej 1E;
3. Przebudowa altan śmietnikowych przy ul. Słonecznej 5 i Ogrody 24;
4. Wykonanie nowych miejsc parkingowych przy ul. Słonecznej 1D;
5. Malowanie i dezynfekcja altan śmietnikowych szt. 26;
6. Pielęgnacja zieleni;
7. Przegląd i naprawa urządzeń na placach zabaw.

## Prace konserwacyjne planowane do wykonania w 2014 r.

1. Wykonanie okresowych przeglądów gazowych wraz z usuwaniem nieszczelności;
2. Naprawa ławek na osiedlach;
3. Odśnieżanie i posypywanie ścieżek pieszo jezdnych;
4. Sadzenie krzewów i drzew;
5. Przycinanie drzew i krzewów;
6. Koszenie traw, grabienie, wywóz gałęzi, trawy i liści;
7. Naprawa kontenerów na śmieci;
8. Utrzymanie placów zabaw.



## Wymiana wodomierzy

Zgodnie z ubiegłorocznymi zapowiedziami w 2014 r. została przeprowadzona wymiana wodomierzy w lokalach mieszkalnych i użytkowych znajdujących się w zasobach naszej Spółdzielni. Nowe wodomierze posiadają klasę dokładności R80 przy zabudowie poziomej i R50 przy montażu pionowym. Minimalny przepływ czyli najmniejszy strumień objętości, przy którym wskazania wodomierza spełniają wymagania dotyczące błędów granicznych dopuszczalnych wynosi odpowiednio 20 i 32 litry, a próg rozruchu czyli przepływ, przy którym wodomierz zaczyna zliczać pobór wody wynosi  $< 8 \text{ l/h}$ . Ponadto wodomierze są wyposażone w moduł radiowy umożliwiający zdalny odczyt wskazań. Tak więc od przyszłego roku odczyty będą dokonywane poprzez zakupiony system radiowy, bez konieczności wchodzenia do mieszkań, równocześnie we wszystkich budynkach. Należy podkreślić, że zamontowany system odczytu zdalnego umożliwi uzyskanie bieżących informacji o przeciekach, przepływach wstecznych, przyłożeniu magnezu oraz pozwoli na raportowanie błędów, uszkodzeń i nieuprawnionej ingerencji w urządzenia. System umożliwi również dostęp do danych archiwalnych i bieżących w zakresie odczytów podzielników ciepła zamontowanych w naszych zasobach.

Zakupione wodomierze mają legalizację ważną przez pięć najbliższych lat, tj. do roku 2019, moduły radiowe mogą pracować przez lat 10. Wynika z tego, że za 5 lat konieczna będzie wymiana samych wodomierzy, natomiast wymiana systemu zdalnego odczytu (radia) konieczna będzie dopiero w roku 2024. Aby wymiana urządzeń była jak najmniej dotkliwa dla Państwa utworzony został celowy fundusz gospodarki wodomierzami na którym zbie-

rane są środki potrzebne na ten cel w wysokości 3 zł/m-c za wodomierz. Pozwolą one na spłatę dokonanej w br. zakupu oraz na kompletną wymianę urządzeń w przyszłości.

Na podstawie Regulaminu użytkownika budynków i lokali naszej Spółdzielni uchwalonego przez Radę Nadzorczą w dniu 18.11.2008 r. uchwałą nr 27/08 oraz aneksu nr 1/2014 uchwalonego przez Radę Nadzorczą w dniu 08.05.2014 r. uchwałą nr 16/14 (rozdział IV §26 ust. 2 pkt 2) Spółdzielnia zobowiązana jest do utrzymania odpowiedniego stanu technicznego instalacji wody zimnej od pierwszego zaworu za wodomierzem głównym w budynku do złącza za indywidualnym wodomierzem służącym do pomiaru wody zużytej w lokalu, a także instalacje wodociągowe w pomieszczeniach wspólnych. Oznacza to, że wodomierze w lokalach są częścią instalacji za którą odpowiada Spółdzielnia, a nie jak dotychczas mieszkańcy.

### Struktura własności lokali:

Aktualny stan własnościowy w naszych zasobach przedstawia się następująco:

- **lokale mieszkalne - ogółem - 2702**  
w tym:
  - lokatorskie - 80
  - własnościowe - 1486
  - odrębna własność - 1136
- **lokale użytkowe - ogółem - 14**  
w tym:
  - własnościowe - 10
  - odrębna własność - 4
- **garaże - ogółem - 152**  
w tym:
  - własnościowe - 118
  - odrębna własność - 34

Uprzejmie przypominamy, że Spółdzielnia Mieszkaniowa uruchomiła na stronie internetowej [www.sm.skawina.net](http://www.sm.skawina.net) kodowany dostęp:

1. dla członków spółdzielni - gdzie zawarte są informacje przeznaczone wyłącznie dla członków,
2. dla wszystkich właścicieli (posiadaczy praw do lokali) – gdzie zamieszczane są bieżące indywidualne rozliczenia opłat.

W/w zainteresowane osoby zapraszamy do Spółdzielni przy ul. Ogrody 31 w celu złożenia stosownych wniosków i oświadczeń, a następnie uzyskania indywidualnych haseł dostępu.

Prosimy o posiadanie przy sobie dowodu tożsamości.

Jeszcze raz zapraszamy i zachęcamy Państwa do skorzystania z w/w możliwości uzyskiwania informacji.

## W trosce o Państwa bezpieczeństwo przypominamy!

Aby bezpiecznie korzystać z urządzeń gazowych należy pamiętać o kilku podstawowych zasadach i warunkach:

- przewody spalinowe i wentylacyjne są drożne i utrzymywane w należytej sprawności (przeglądy należy wykonywać przynajmniej raz na rok),
- instalacja gazowa jest szczelna, utrzymywana w odpowiednim stanie technicznym i poddawana obowiązkowemu sprawdzeniu co najmniej raz w roku,
- urządzenia gazowe są utrzymywane w odpowiednim stanie technicznym,
- nie są dokonywane samowolnie przeróbki i naprawy instalacji gazowych,
- nie są dokonywane manipulacje przy gazomierzu,
- nie są podłączane dodatkowe urządzenia gazowe z pominięciem wymagań określonych w Prawie Budowlanym.

Przy zakupie odbiorników paliwa gazowego (np. kuchenki) należy sprawdzić, czy są one fabrycznie dostosowane do posiadanego w domu rodzaju gazu ziemnego. Nieumiejętne, niezgodne z przepisami instalowanie urządzeń gazowych (podgrzewacze wody, kuchenki) może prowadzić do powstania nieuszczelnienia, ulatniania się paliwa gazowego i zagrożenia wybuchem. Montażem odbiorników paliwa gazowego mogą zajmować się tylko firmy koncesjonowane, posiadające uprawnienia budowlane i energetyczne.

Gaz ziemny nie jest trujący, trujące są spaliny, które przy braku właściwej wentylacji gromadzą się w pomieszczeniu, gdzie spalany jest gaz. Dla bezpieczeństwa użytkownika paliwa gazowego niezbędne jest odprowadzenie spalin i dopływ świeżego powietrza.

### Pamiętaj!

**Pod żadnym pozorem niedopuszczalne jest zaklejenie bądź likwidowanie kratki wentylacyjnych w ścianach lub otworów nawiewnych w drzwiach łazienki.**

Zgodnie z obowiązującymi przepisami strumień powietrza usuwanego z pomieszczeń powinien wynosić:

- dla kuchni z oknem zewnętrznym, wyposażonej w kuchnię gazową – **70 m<sup>3</sup>/h**
- dla łazienki z ustępem lub bez – **50 m<sup>3</sup>/h**
- dodatkowo, ilość powietrza wymaganego dla prawidłowego spalania paliwa gazowego w piecyku łazienkowym wynosi ~ **30 m<sup>3</sup>/h**

Wyczerpywanie się tlenu w powietrzu pomieszczenia w wyniku eksploatacji urządzenia gazowego, z ograniczeniem dostępu świeżego powietrza, doprowadzić może w konsekwencji do powstania niebezpiecznego stężenia tlenku węgla (czadu) i spowodowanie zagrożenia dla przebywających tam ludzi. Dlatego w mieszkaniach wyposażonych w szczelną stolarkę okienną i drzwiową, o niskim współczynniku infiltracji należy bezwzględnie wykonać instalację automatycznych nawiewników, montowanych w górnych częściach kwater okiennych. Równocześnie dla właściwego przepływu powietrza wentylacyjnego w dolnej części drzwi do łazienki musi być zainstalowana kratka nawiewna o minimalnej powierzchni 220 cm<sup>2</sup>.

**Pamiętaj!! Twoje bezpieczeństwo zależy od prawidłowego działania wentylacji grawitacyjnej. Aby zapewnić jej sprawność należy umożliwić dopływ świeżego powietrza do mieszkania.**

Więcej informacji znajdziecie Państwo na naszej stronie internetowej [www.sm.skawina.net](http://www.sm.skawina.net) w dziale Aktualności.