

# BIULETYN INFORMACYJNY



Spółdzielnia Mieszkaniowej  
Lokatorsko Własnościowej w Skawinie

Grudzień 2015



Zdrowych, radosnych  
Świąt Bożego Narodzenia  
oraz szczęśliwego Nowego 2016 Roku  
życzą

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



## W biuletynie:

1. Wasza Rada .....	3	6. Struktura kosztów i opłat zależnych i niezależnych w latach 2001-2015 ..	19
2. Walne Zgromadzenie .....	5	7. Remont klatek schodowych ....	21
3. Informacja o sytuacji finansowej Spółdzielni za rok 2015 .....	6	8. Wykaz prac wykonanych w 2015 roku .....	21
4. Rozliczenie kosztów c. o. za sezon grzewczy 2014-2015.....	7	9. Zakres prac remontowych planowanych do wykonania w roku 2016 – założenia do planu .....	22
5. Zaległości w opłatach czynszowych .....	12	10. Struktura własności lokali ....	24
		11. Inne.....	24

## Szanowni Państwo!

Oddajemy do Państwa dyspozycji kolejny Biuletyn Informacyjny naszej Spółdzielni w którym informujemy o najistotniejszych sprawach i działaniach w kończącym się 2015 roku oraz o pewnych zamierzeniach na rok 2016.

Mijający rok był względnie spokojny i stabilny w działalności Spółdzielni: lekka zima a następnie upalne i suche lato dały możliwość zmniejszenia kosztów w zakresie eksploatacji, co mamy nadzieję pozwoli na obniżkę opłat z tego tytułu.

Ostatnie dwa łagodne sezony grzewcze spowodowały również znaczne zmniejszenie zużycia ciepła, jednak nie przełożyło się to, ze względu na rosnące jego ceny, na istotne oszczędności dla mieszkańców. Mijamy nadzieję, że kolejny sezon grzewczy będzie równie łagodny, bo w przeciwnym razie zajdzie konieczność podniesienia wysokości zaliczek na centralne ogrzewanie.

Pozytywny wynik przynosi wymiana wodomierzy w 2014 r. Dokonane rozliczenie zużycia wody za I półrocze 2015 r. wykazało znaczące zmniejszenie różnic między wodomierzami głównymi a indywidualnymi, jednak do ostatecznych ocen i wniosków oczekujemy na rozliczenie wody za cały rok.

W zakresie remontów zrealizujemy ich pełny zakres określony w planie z wyłączeniem jednego istotnego zadania tj. wykonania instalacji ciepłej wody użytkowej w czterech budynkach. Niestety związane jest to z faktem braku zgody nielicznej grupy mieszkańców tych budynków. Mijamy nadzieję, że nowe orzeczenie NSA w tej kwestii pozwoli na rozpoczęcie działań i wykonanie tych zadań w 2016r. Natomiast bezproblemowo przebiega proces np. remontów klatek schodowych, który poprzez podniesienie standardu, jakości i estetyki wywołuje zadowolenie i uznanie mieszkańców, dlatego prace te będziemy kontynuować.

Wiele problemów stwarza nadal sprawa zadłużeń czynszowych. Jednak poprzez intensywną windykację i fakt, że Gmina Skawina zadysponowała dla naszych dłużników większą niż wcześniej liczbę lokali socjalnych, przewidujemy istotne zmniejszenie wysokości zadłużeń. W tym miejscu należy podkreślić, że wysokość zadłużeń, w obecnej sytuacji finansowej Spółdzielni, w żaden sposób nie wpływa na wysokość opłat czynszowych, co czasami błędnie podnoszone jest przez niektórych mieszkańców.

Pragniemy zapewnić, że sytuacja ekonomiczno-finansowa Spółdzielni jest dobra, realizujemy wszystkie zadania dotyczące bieżącego utrzymania (eksploatacji) oraz szeroki zakres remontów. Optymalizujemy koszty aby poziom opłat był możliwie jak najniższy

a Państwu – naszym mieszkańcom żyło się jak najlepiej, czego sobie i Państwu życzę. Zapraszam Państwa do lektury biuletynu,

*Jednocześnie składam Państwu  
życzenia zdrowych i radosnych  
Świąt Bożego Narodzenia  
oraz wszelkiej pomyślności  
w Nowym 2016 Roku.*

Bogdan Wicher  
Prezes Zarządu



## Wasza Rada

Jesteśmy właśnie w połowie trzyletniej kadencji obecnej Rady wybranej przez Walne Zgromadzenie w czerwcu 2014. Przez ten okres Rada pracowała niezmiennie w składzie ustalonym przez wspomniane Walne Zgromadzenie odbywając w roku 2015 do czasu wydania niniejszego biuletynu 8 posiedzeń plenarnych poprzedzonych każdorazowo posiedzeniami Prezydium Rady i podejmując w tym czasie 18 uchwał niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania Spółdzielni.

Działając w oparciu o przyjęty plan pracy Rada konsekwentnie realizowała postawione sobie cele, nie wszystkie jednak zamierzenia udało nam się zrealizować. Pomimo nacisków, jakie kładliśmy nie udało się wdrożyć w zasobach Spółdzielni ciepłej wody użytkowej, czego przyczyną jest niestety brak

zgody, często niewielkiej grupy osób z budynków w których zakładaliśmy takie wdrożenie. Dziwne to trochę dla nas zwłaszcza, że mieszkańcy tych samych klatek schodowych gdzie brakuje takiej zgody zgłaszają problemy i uciążliwość wynikającą z zagrożenia zatruciem tlenkiem węgla z piecyków łazienkowych. Mamy jednak nadzieję, że nowe orzeczenia w tym obszarze pozwolą jednak Zarządowi na zrealizowanie tego projektu w roku 2016 i rozszerzenie go na kolejne budynki w zasobach Spółdzielni. Nadal jesteśmy przekonani, że pierwsze instalacje w blokach Spółdzielni, przekonają innych jak istotne są tutaj kwestie bezpieczeństwa lokatorów i pokażą, że wcale nie musi być z tego powodu drożej.

Cieszy nas natomiast wzrastające zainteresowanie stroną Internetową Spółdzielni

([www.sm.skawina.net](http://www.sm.skawina.net)) zwłaszcza, że podlega ona ciąglej rozbudowie i bieżącej aktualizacji. Jest to dla nas, jako Rady obecnej i poprzedniej kadencji dobra informacja, bo w jej uruchomienie i rozwój włożyliśmy sporo energii. Przy okazji przypominamy, że strona ta jest przygotowana do indywidualnego i kodowanego dostępu gdzie możecie Państwo znaleźć więcej informacji przeznaczonych wyłącznie dla Członków Spółdzielni oraz zapoznać się ze stanem swoich rozliczeń ze Spółdzielnią. Osoby chętne do posiadania kodowanego dostępu zapraszamy do kontaktu ze Spółdzielnią w celu nadania odpowiednich uprawnień.

Powoli widoczne są już efekty wdrażania poszczególnych punktów programu oszczędnościowego Spółdzielni, jaki przygotował Zarząd na wniosek Rady Nadzorczej. Dodatkowe przychody dla Spółdzielni stanowią wpływy z wynajmu miejsc postojowych na terenie bazy przy ul. Ogrody 31, a wymierne oszczędności przynoszą zmiany umów z bankami w zakresie obsługi wpłat czynszu na rachunki bankowe. Nadal jednak będziemy uważnie przyglądać się wdrażaniu przyjętego programu oszczędnościowego i poszukiwać możliwości jego rozszerzenia.

W czerwcu 2015 odbyło się kolejne Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni niestety nadal czujemy po nim spory niedo-

syty wynikający z bardzo niskiej frekwencji, zwłaszcza, że nie pomagają apele o udział w Zebraniu płynące z różnych stron. Ponownie zachęcamy do udziału w kolejnym Zebraniu w roku 2016, przyjdźcie Państwo i pokażcie, że jest dla Was ważne „być i decydować”, a także zainteresować się w jaki sposób gospodaruje się Waszymi pieniędzmi. Takie Zebranie to również dobra okazja do zapoznania się z tym, co dzieje w naszym mieście i okolicy, a także możliwość zadania pytania bezpośrednio Burmistrzowi, który jest jego gościem.

Rok 2015 nasza Spółdzielnia kończy w dobrej kondycji finansowej i z optymizmem patrzy w zbliżający się rok 2016. Powodująca wiele zapytań na Walnym Zgromadzeniu podwyżka opłat eksploatacyjnych jaka miała miejsce w tym roku pozwoliła na pokrycie narastającego od 2012 roku ujemnego wyniku na kosztach ponoszonych przez Spółdzielnię na eksploatację i utrzymanie nieruchomości. To dobra informacja zwłaszcza, że po dokonaniu pełnych rozliczeń Rada może przyjąć uchwałę o obniżeniu stawki tej opłaty w roku 2016. Być może otrzymując ten biuletyn otrzymają też Państwo informacje o takiej obniżce.

Ponownie zapraszamy Państwa do kontaktu z nami, przychodźcie i dzielcie się swo-



imi problemami i pomysłami na lepsze funkcjonowanie Spółdzielni nie czekajcie z nimi do Walnego Zgromadzenia wiele spraw

można rozwiązać szybciej. Dyżur pełnimy w każdy pierwszy poniedziałek miesiąca od godz. 15.30 do 17.00.

Korzystając z okazji w imieniu Rady Nadzorczej Życzymy Państwu:

*Niech magiczna moc wigilijnego wieczoru  
przyniesie Wam spokój i radość.*

*Niech każda miła i piękna chwila Świąt  
żyje w Was jak najdłużej,  
a Nowy Rok obdaruje Państwa  
pomysłowością i szczęściem.*

*Najpiękniejszych Świąt Bożego Narodzenia*



*Artur Pawłowski*

Przewodniczący Rady Nadzorczej

*Miroslaw Bednarczyk*

z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej

## Walne Zgromadzenie Członków

W dniu 26 czerwca br. w Hali Widowisko-Sportowej odbyło się Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej.

W porządku obrad Walnego Zgromadzenia były m.in. następujące sprawy:

1. Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej za 2014 rok.
2. Sprawozdanie Zarządu z działalności w roku 2014 oraz informacja o bieżącej działalności Spółdzielni.
3. Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2014 rok.
4. Omówienie opinii i raportu biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego za rok 2014.
5. Informacja o realizacji wniosków popularyzacyjnych.
6. Dyskusja.

Walne Zgromadzenie podjęło 10 uchwał, które dotyczyły m.in. wyboru komisji niezbędnych do przeprowadzenia zebrania,

przyjęcia sprawozdania Zarządu i sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności za 2014 r., przeznaczenia zysku netto w wysokości 107.941,42 zł na fundusz remontowy mienia, przyjęcia sprawozdania finansowego oraz udzielenia absolutorium członkom Zarządu.

W Zebraniu brał udział zaproszony gość Z-ca Burmistrza Miasta i Gminy Skawina Pan Norbert Rzepisko. W swoim wystąpieniu poruszył sprawy pośrednio lub bezpośrednio dotyczące mieszkańców Skawiny. Odpowiadał na liczne pytania uczestników zebrania.

W trakcie Walnego Zgromadzenia przeprowadzono dyskusje m.in. na tematy interesujące mieszkańców głównie dotyczące komunikacji i miejsc postojowych, terenów zielonych, ale przede wszystkim możliwości montażu instalacji ciepłej wody użytkowej w budynkach Spółdzielni.

## Informacja o sytuacji finansowej Spółdzielni za III kwartały 2015 r.

Corocznie Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczo-finansową przede wszystkim w oparciu o plan rzeczowo-finansowy zatwierdzony przez Radę Nadzorczą, określający poziom kosztów i przychodów związanych z zarządzaniem nieruchomościami. Zarząd Spółdzielni na bieżąco analizuje sytuację finansową Spółdzielni i przedkłada Radzie Nadzorczej okresowe analizy dla pełnej kontroli wydatków oraz zapewnienia płynności finansowej Spółdzielni.

Za III kwartały br. koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości poniesiono w kwocie 1.986.024,22 zł. Roczny plan kosztów zrealizowano w 71,15%. Przychody uzyskano w wysokości 2.147.501,81 zł zgodnie z założeniami. W powyższej kwocie przychodów poza opłatami za użytkowanie lokali uwzględniono środki pochodzące z działalności gospodarczej mienia w wysokości 84.692,04 zł. Na koniec III kwartału przychody przewyższyły koszty o 161.480,42 zł.

Nadwyżka ta nie tylko w pełni pokryła niedobór za rok 2014 w wysokości 147.162,79 zł, ale również dała dodatni wynik w kwocie 14.317,63 zł. Uzyskanie nadwyżki za III kwartały możliwe było dzięki podwyżce wysokości opłat z tytułu eksploatacji od kwietnia br. oraz dzięki znacznym oszczędnościom niektórych pozycji kosztów eksploatacji zależnych od Spółdzielni.

Oceniając sytuację finansową Spółdzielni, należy stwierdzić, że jest ona stabilna. **Dzięki uzyskanym oszczędnościom oraz dobremu wynikowi na koniec III kwartału planowane jest obniżenie wysokości opłat o 0,04 zł/m<sup>2</sup> z tytułu eksploatacji w 2016 roku.** Jednocześnie informujemy, że w stawce opłat na pokrycie kosztów eksploatacji w 2016 roku nie będzie ujęty podatek od nieruchomości, podatek ten będzie osobną pozycją, jednak koszty opłaty z tytułu eksploatacji nie zmienią się z tytułu rozdzielenia tych dwóch pozycji.



## Rozliczenie kosztów c. o. za sezon grzewczy 2014-2015

Na podstawie obowiązującego w naszej spółdzielni regulaminu dokonano rozliczenia poniesionych kosztów centralnego ogrzewania za okres grzewczy od października 2014 roku do września 2015 roku.

Łączny efekt rozliczenia to nadwyżka zaliczki nad kosztami c.o. (saldo) w kwocie 228.977,35 zł w tym:

nadpłaty w wysokości: 530.350,92 zł.

niedopłaty w wysokości: 301.373,57 zł.

Oszczędność za sezon grzewczy 2014/2015 jest niższa o 145.323,62 zł, niż za sezon grzewczy 2013/2014 z uwagi na wzrost cen i taryf za centralne ogrzewanie zatwierdzanych przez Urząd Regulacji Energetyki i nie podwyższania w Naszej

Spółdzielni zaliczkowych wpłat za centralne ogrzewanie od wielu lat.

W bieżącym okresie grzewczym tj. 2015/2016 MPEC podniosło cenę ciepła za moc zamówioną i zmienną od 01.01.2015 r. oraz od 01.12.2015 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 stałe i zmienne centralnego ogrzewania w sezonach grzewczych od 2010 roku do 2015 roku. Tabela nr 3 ukazuje porównanie okresu grzewczego 2013/2014 z okresem grzewczym 2014/2015.

**Tabela nr 1.**

### SALDA CENTRALNEGO OGRZEWANIA OD SEZONU GRZEW CZEGO 2010 DO 2015 ROKU

L.p.	Wyszczególnienie	2010/2011 w złotych	2011/2012 w złotych	2012/2013 w złotych	2013/2014 w złotych	2014/2015 w złotych
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	ZASOBY SPÓŁDZIELNI	146 410,28	406 239,58	245 780,76	374 300,97	228 977,35

Tabela nr 2.

## OPŁATA STAŁA I ZMIENNA ZA CENTRALNE OGRZEWANIE W SEZONACH GRZEWczyCH 2010/2011 do 2014/2015

L.p.	Wyszczególnienie	2010/2011	2011/2012	2012/2013	2013/2014	2014/2015
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	Średnia cena za 1 MW w zł	7 470,47	8 208,53	8 739,75	9 584,73	10 474,45
2.	Moc w MW	108,3156	108,3156	108,3156	108,3156	108,3156
3.	Wartość opłaty stałej w zł	809 168,37	889 112,34	946 651,29	1 038 175,41	1 134 546,60
4.	Średnia cena za 1 GJ w zł	38,97	40,80	43,65	46,66	48,29
5.	Ilość GJ/sezon grzewczy	47 685	43 558	44 647	37 032	36 866
6.	Wartość opłaty zmiennej w zł	1 858 298,12	1 777 180,83	1 948 826,88	1 727 920,38	1 780 270,72
7.	Razem opłata stała i zmienna w zł	2 667 466,49	2 666 293,17	2 895 478,17	2 766 095,79	2 914 817,32

Tabela nr 3.

## ROZLICZENIE CENTRALNEGO OGRZEWANIA – PORÓWNANIE OKRESU GRZEWczyCH 2013/2014; 2014/2015

L.p.	Adres	Powierz- chnia grzewcza	KOSZT RZECZYWISTY		ZALICZKOWE WPLĄTY		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	2013/ 2014	2014/ 2015
			2013/2014	2014/2015	2013/2014	2014/2015		
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.
1.	Tyniecka 11	1 828,37	1,45	1,57	1,83	1,83	7 548,69	4 917,72
2.	Spokojna 1	742,75	2,45	2,69	2,75	2,75	2 328,11	219,24
3.	29 Listopada 28	1 829,66	2,07	2,12	2,30	2,30	4 007,44	2 973,81
4.	29 Listopada 3	741,50	2,23	2,30	2,50	2,50	1 959,42	1 296,41
5.	Wesoła 7	865,08	2,25	2,30	2,54	2,54	2 502,85	2 006,96
6.	Skłodowskiej 2	773,11	2,07	2,23	2,41	2,41	2 698,93	1 205,41
7.	Skłodowskiej 8	787,56	2,06	2,22	2,31	2,31	1 798,00	329,97
8.	Skłodowskiej 10	766,60	2,20	2,31	2,56	2,56	2 884,74	1 887,27
9.	Ogrody 7	1 828,10	1,51	1,57	1,83	1,83	6 221,70	4 943,10



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	2013/2014	2014/2015
			2013/2014	2014/2015	2013/2014	2014/2015		
10.	Ogrody 9	1 886,83	1,45	1,55	1,83	1,83	7 721,00	5 572,68
11.	Ogrody 17	2 311,64	1,81	1,90	2,10	2,10	6 155,08	3 893,91
12.	Konstytucji 3-go Maja 5	1 528,11	1,90	2,03	2,06	2,06	2 042,66	-310,76
13.	Słoneczna 8	1 865,21	1,49	1,57	1,83	1,83	7 066,80	5 097,58
14.	Słoneczna 11A	1 314,89	1,62	1,67	1,98	1,98	4 794,35	3 949,46
15.	Słoneczna 13	2 509,68	1,55	1,64	1,83	1,83	7 317,69	4 715,64
16.	Słoneczna 15	2 443,56	1,62	1,67	1,86	1,86	6 090,15	4 531,31
17.	Słoneczna 27	1 951,11	1,78	1,74	2,10	2,10	6 311,26	7 293,81
18.	Słoneczna 29	1 302,22	1,72	1,89	2,05	2,05	4 426,81	1 688,88
19.	Słoneczna 31	1 956,34	1,40	1,69	1,83	1,83	8 933,76	2 057,04
20.	Słoneczna 33	1 946,90	1,99	1,88	2,21	2,21	3 970,54	6 610,04
21.	Słoneczna 1B	3 265,62	1,65	1,80	1,94	1,94	9 266,72	3 446,32
22.	Słoneczna 1D	3 272,59	1,53	1,62	1,87	1,87	11 517,84	8 012,69
23.	Bukowska 4	2 289,08	1,91	2,03	2,19	2,19	6 463,04	3 214,81
24.	Bukowska 7	1 086,57	2,06	2,18	2,29	2,29	2 397,00	800,23
25.	Bukowska 8	1 082,82	1,98	2,09	2,32	2,32	3 868,43	2 448,26
26.	Bukowska 9	1 086,36	2,11	2,26	2,33	2,33	2 292,66	280,24
27.	Bukowska 10	1 082,65	2,12	2,33	2,41	2,41	3 206,57	461,39
28.	Bukowska 11	1 084,60	2,01	2,24	2,23	2,23	705,06	-743,30
29.	Bukowska 13	1 742,63	1,85	1,94	2,13	2,13	4 964,54	2 973,89
30.	Bukowska 14	1 746,13	1,56	1,67	1,88	1,88	5 775,80	3 507,81
31.	Bukowska 15	2 830,47	1,77	1,90	2,10	2,10	9 764,12	5 206,44
32.	Bukowska 16	2 829,55	1,65	1,72	2,01	2,01	10 733,09	8 239,02
33.	Bukowska 17	1 537,13	2,20	2,31	2,43	2,43	3 416,38	1 358,25
34.	Bukowska 12	3 851,14	1,73	1,87	2,00	2,00	10 220,38	3 728,26
35.	29 Listopada 1	743,00	2,10	2,15	2,46	2,46	2 794,98	2 313,49
36.	29 Listopada 2	746,19	2,31	2,51	2,62	2,62	2 276,62	495,76
37.	Wesoła 5	867,28	2,38	2,41	2,61	2,61	1 914,72	1 605,19
38.	Skłodowskiej 4	777,35	2,10	2,09	2,28	2,28	1 218,68	1 349,14

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	2013/2014	2014/2015
			2013/2014	2014/2015	2013/2014	2014/2015	2013/2014	2014/2015
39.	Słoneczna 1A	3 254,77	1,59	1,62	1,83	1,83	7 385,10	6 148,14
40.	Słoneczna 1C	3 264,57	1,78	1,83	2,00	2,00	6 718,69	4 940,79
41.	Słoneczna 5	776,30	2,24	2,30	2,39	2,39	1 010,56	453,17
42.	Słoneczna 7	775,65	2,29	2,40	2,61	2,61	2 505,63	1 555,85
43.	Słoneczna 12	2 429,71	1,62	1,62	1,86	1,86	6 016,54	5 817,49
44.	Słoneczna 16	2 444,67	1,67	1,68	1,89	1,89	5 377,46	4 928,32
45.	Słoneczna 17	2 440,52	1,61	1,71	1,83	1,83	5 457,32	2 458,14
46.	Słoneczna 19	3 036,73	1,69	1,77	1,91	1,91	6 554,61	3 774,65
47.	Słoneczna 10	2 436,65	1,63	1,70	1,86	1,86	5 482,61	3 442,33
48.	Bukowska 3	3 181,25	1,90	2,08	2,26	2,26	11 875,59	5 141,62
49.	Bukowska 5	3 958,58	1,72	1,84	2,02	2,02	12 109,69	6 262,05
50.	Bukowska 6	2 952,84	1,93	2,04	2,22	2,22	8 710,90	4 658,45
51.	Ogrody 10	2 172,62	1,92	1,98	2,16	2,16	5 166,83	3 554,27
52.	Ogrody 24	3 270,70	1,72	1,80	2,06	2,06	11 591,47	8 306,68
53.	Ogrody 26	3 265,96	1,58	1,72	1,90	1,90	10 473,61	5 320,93
54.	Skłodowskiej 6	774,36	2,15	2,22	2,36	2,36	1 521,28	854,04
55.	Słoneczna 9	769,09	2,26	2,38	2,56	2,56	2 362,82	1 224,80
56.	Słoneczna 18	2 442,39	1,69	1,71	1,95	1,95	6 504,68	5 976,93
57.	Bukowska 1	3 915,54	1,81	1,90	2,16	2,16	14 537,09	10 225,88
58.	Bukowska 2	3 910,79	1,90	2,05	2,25	2,25	14 296,34	7 136,51
59.	Popieluszki 4	4 642,13	1,86	1,99	2,16	2,16	14 436,89	6 940,38
60.	Popieluszki 6	4 629,48	1,96	2,05	2,27	2,27	14 406,26	9 686,85
61.	Ogrody 26A	1 275,35	1,50	1,61	1,83	1,83	4 272,08	2 625,73
62.	Spółdzielcza 4	710,61	2,65	2,81	3,12	3,12	3 642,74	2 277,95
63.	Wspólna 8	467,46	2,90	2,88	3,11	3,11	914,28	1 370,28
64.	Korabnicka Boczna 1	606,15	2,19	2,34	2,43	2,43	1 393,29	317,75
<b>RAZEM:</b>		<b>126 905,25</b>	<b>1,80</b>	<b>1,90</b>	<b>2,09</b>	<b>2,09</b>	<b>374 300,97</b>	<b>228 977,35</b>

Wzrost ceny za 1 MW od sezonu grzewczego 2010 r. do sezonu grzewczego 2015 r. wynosi 40,21% (patrz tabela nr 2).

Wzrost ceny za 1 GJ od sezonu grzewczego 2010 r. do sezonu grzewczego 2015 r. wynosi 23,92%. Spadek zużycia ciepła (ilość GJ) od sezonu grzewczego 2010 r. do sezonu grzewczego 2015 r. wynosi 22,69%.

Porównując sezony grzewcze w okresie ostatnich pięciu lat można zaobserwować, że ilości zużycia ciepła w GJ bardzo zmalała (o około 23%) ze względu na sprzyjającą aurę pogodową oraz oszczędności ciepła przez mieszkańców. Natomiast średnia cena opłaty stałej i zmiennej wzrosła o 41,33%.

Oszczędności na zużyciu ciepła kompensują wzrost cen, jednak nie w pełni, gdyż całkowity koszt centralnego ogrzewania z sezonu na sezon wzrasta.

I tak gdyby np. wystąpiła „zima” jak w sezonie 2010/2011 to przy aktualnych cenach nastąpiłby wzrost kosztów centralnego ogrzewania o przeszło 520 tysięcy złotych i deficyt w stosunku do aktualnych zaliczek przeszło 300 tysięcy złotych.

Należy przypomnieć, że zaliczki na centralne ogrzewanie nie były podnoszone od wielu lat, ale jak dotąd wystarczały na pokrycie rosnących kosztów. Natomiast gdy w bieżącym sezonie grzewczym nastąpi istotny wzrost zużycia ciepła w stosunku do ostatnich dwóch sezonów, to niezbędne będzie podniesienie zaliczek na pokrycie rosnących kosztów centralnego ogrzewania.

Odnosząc się do oszczędzania zużycia ciepła przez mieszkańców to należy podkreślić, że w części mieszkań przez cały sezon grzejniki pozostają zamknięte.

Sytuacja taka nie może być akceptowana gdyż nie tylko zaburza prawidłowe działanie instalacji centralnego ogrzewania, nieefektywnie wykorzystuje zużywane ciepło i dodatkowo obciąża kosztami centralnego ogrzewania sąsiadów, ale przede wszystkim prowadzi do wychładzania mieszkań a przez to do powstawania pleśni i innych grzybów, które prowadzą do degradacji elementów konstrukcji budynków, których koszty usunięcia będą wielokrotnie wyższe niż oszczędności na centralnym ogrzewaniu.

**DLATEGO APELUJEMY DO NASZYCH MIESZKAŃCÓW  
ABY OSZCZĘDZALI CIEPŁO ALE W GRANICACH ROZSĄDKU**



## Zaległości w opłatach czynszowych

Zaległości w opłatach za korzystanie z lokali niestety są zjawiskiem dość powszechnie występującym nie tylko w Spółdzielniach Mieszkaniowych. Jak wynika z obserwacji pracowników Działu Czynszu naszej spółdzielni, coraz więcej gospodarstw domowych boryka się z problemem bieżącego regulowania opłat za zajmowane lokale. Warto tu wspomnieć, że wbrew powszechnie panującej opinii, zadłużenie nie jest najbardziej generowane przez rodziny wielodzietne, lecz również przez osoby samotnie prowadzące gospodarstwo domowe lub z inną osobą oraz przez osoby, które zaciągnęły kredyt na zakup mieszkania. Ponieważ grupa „zadłużonych” nie jest jednorodna, wymaga to niejednokrotnie indywidualnego podejścia do problemu, tak aby oferowana pomoc mogła przynieść wymierne rezultaty. Wysyłane przez pracowników windykacji liczne informacje o zadłużeniu, wezwania do zapłaty, a także rozmowy z dłużnikiem mają na celu wyrobienie tzw. dyscypliny płatniczej, czyli zmobilizowanie go do regulowania swoich zobowiązań na bieżąco.

Do końca października bieżącego roku wysłano łącznie 1309 wezwań do zapłaty. Z tego 1195 to w ramach potwierdzenia sald, 50 wezwań z Krajowego Rejestru Długów i 9 z Biura Informacji Gospodarczej oraz 55 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.

Analizując wysokość zadłużenia poszczególnych lokali, bardzo często nasuwa się pytanie o przyczyny jego powstania. Oczywiście, ilu dłużników tyle przyczyn, jednak najczęstsze to:

- choroba w rodzinie uniemożliwiająca podjęcie jakichkolwiek działań,
- konieczność sprawowania opieki nad inną osobą,
- niska emerytura lub inne świadczenie,
- zły stan zdrowia uniemożliwiający podjęcie pracy lub innych działań przyczyniających się do polepszenia sytuacji materialnej rodziny,
- bezrobocie – brak pracy i możliwości zarobkowych.

Mamy również do czynienia z osobami „niechętnymi” do regulowania swoich zobowiązań wobec spółdzielni. Opłaty wnoszone są często z dużym opóźnieniem lub też w niepełnej wysokości. Takich osób jest niestety wiele, co ma również istotny wpływ na zadłużenie spółdzielni.

Zgodnie ze stanem na dzień 31.10.2015 r. wskaźnik zaległości czynszowych uległ niewielkiemu zmniejszeniu w stosunku do roku poprzedniego. Poziom zadłużenia na koniec grudnia ubiegłego roku wyniósł 1.399.940,51 zł, co stanowiło 11,65%. Na koniec października 2015 roku zadłużenie czynszowe lokali osiągnęło poziom 1.348.683,41 zł, co stanowi 10,95% do 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 2015r. m.in. z tytułu rozliczenia zużycia wody.

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 38 dłużników na kwotę 218.278,38 zł, a odzyskaliśmy 114.964,04 zł zaległości. Wyegzekwowano również odsetki z tytułu nieterminowych płatności w kwocie 14.454,35 zł oraz odsetki ustawowe w kwocie 24.563,77 zł. Do 31.10.2015r. uzyskano 33 sądowe nakazy zapłaty. Pozostałe sprawy są w toku. 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 Burmistrz Miasta i Gminy Skawina przydzielił lokale socjalne dla 7-miu rodzin z nakazem eksmisji. Do końca października bieżącego roku przy udziale komornika mieszkania opuściły 3 rodziny oraz jedna rodzina dobrowolnie oddała mieszkanie do Spółdzielni. Po skutecznym zakończeniu tylko czterech postępowań spółdzielnia powinna odzyskać zaległość na łączną kwotę ok. 189 tys. zł. W trzech pozostałych przypadkach postępowanie eksmisyjne prowadzi komornik. Po jego zakończeniu spółdzielnia powinna jeszcze odzyskać ok. 151 tys. zł.

Podsumowując należy zauważyć, że możliwość odzyskania w najbliższym czasie zaległości w opłatach za korzystanie z loka-

li będzie miała znaczący wpływ na poziom zaległości, który powinien znacząco zmaleć. Udało się ograniczyć – zmniejszyć zadłużenie w trzech pierwszych okresach tzn. do 1 miesiąca, od 1 – 3 miesięcy i w okresie od 3 – 6 miesięcy (patrz tabela nr 4). Zaległości w okresie powyżej 6 miesięcy wzrosły o blisko 35 tys. zł ale jest to i tak mniejszy skok porównując z rokiem poprzednim, które to wzrosły o ok. 67 tys. zł. Jak można zauważyć już od kilku lat największym problemem są dłużnicy z ostatniej grupy zaległości. Grupa ok. 35 tzw. stałych dłużników, pomimo prawomocnych nakazów zapłaty, nakazów eksmisji czy licytacji praw do lokalu, nie płaci od wielu lat, powodując zadłużenie w wysokości ok. 910 tys. zł należności głównych tj. bez kosztów sądowych i odsetek.

Zachęcamy do korzystania z ustawowej pomocy przyznawanej 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 1.540,78 zł, a w gospodarstwie wieloosobowym 1.100,56 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 z dodatków mieszkaniowych korzysta 39 osób (rodzin) na łączną kwotę 6.941,49 zł/m-c.

Zwracamy się do osób posiadających zaległości w opłatach eksploatacyjnych aby podjęli zdecydowane działania w kierunku

splaty 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 włącznie.

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 67 % wartości mieszkania, czyli dłużnik traci 25 %, a następnie nawet 33 % wartości rynkowej mieszkania.

W obu tych przypadkach wylicytowana (uzyskana) kwota ze sprzedaży mieszkania pomniejszona o wartość zaległości zostaje wypłacona dłużnikom.

Co należy więc robić, kiedy już doszło do zadłużenia?

Przede wszystkim nie należy unikać kontaktu z pracownikami Działu Czynszu w Spółdzielni. Kontakt bezpośredni lub telefoniczny bardzo często skutkuje znalezieniem rozwiązania. Często ułatwieniem dla dłużnika jest przesunięcie terminu spłaty zadłużenia.

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

Wykres 1.

## ZALEGŁOŚCI CZYNSZOWYCH NA 31.10.2015 r. (narastająco)

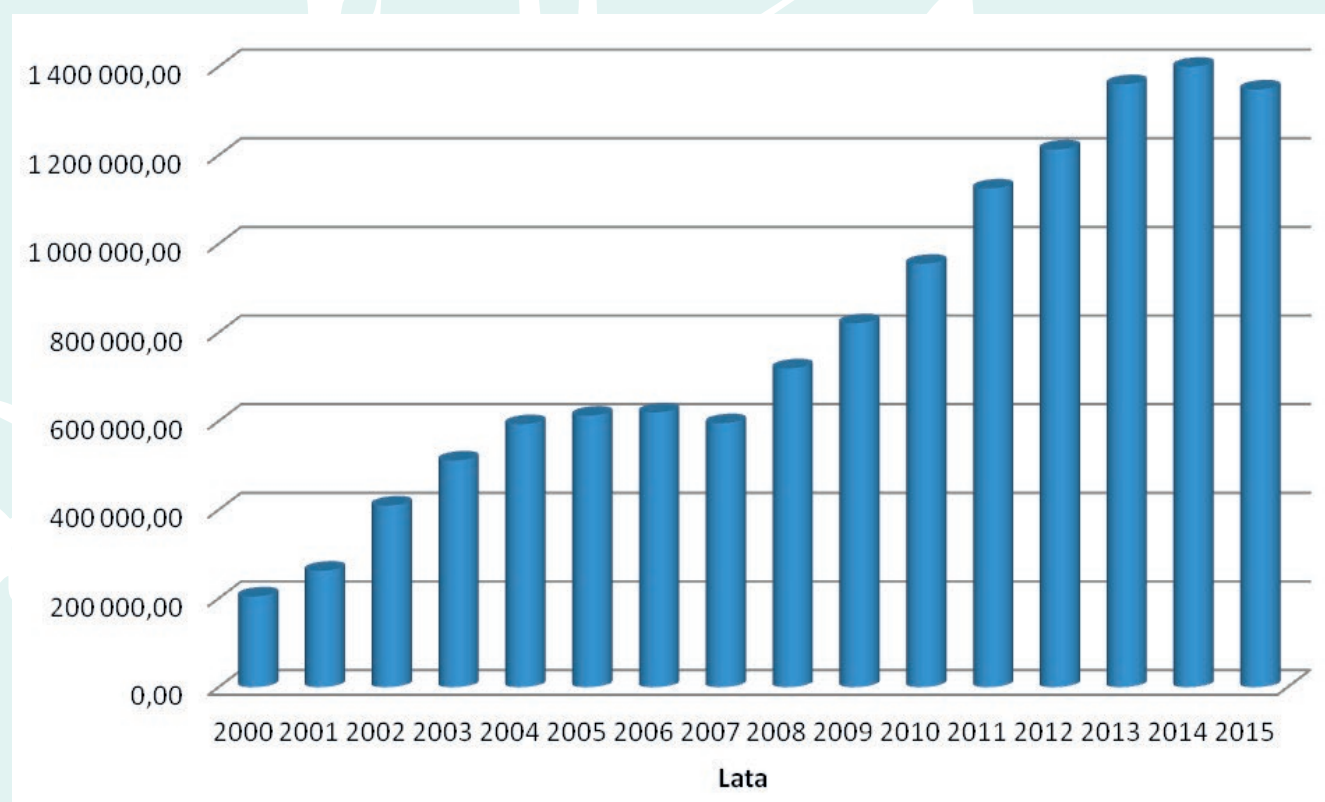


Tabela Nr 4 obrazuje kształtowanie się zadłużeń w rozbiciu na okresy, naliczone odsetki od nieterminowych wpłat oraz zasądzone koszty procesowe.

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

Tabela Nr 6 przedstawia analizę zadłużenia i naliczeń opłat za lokale w latach 2001-2015.

Analizując dane zawarte w tabeli nr 6 oraz wykresie nr 2 należy stwierdzić, że w ujęciu wieloletnim poziom zadłużeń w stosunku do naliczenia opłat czynszowych narastająco, ma tendencję spadkową z wartości 2,13% w roku 2004 do 1,20% na koniec października 2015r., pomimo wzrostu bezwzględnej kwoty zadłużenia w analogicznym okresie z 0,7 mln zł do blisko 1,7 mln zł. Jednak ten wzrost zadłużenia o 1,0 mln zł należy odnieść do blisko 110 mln zł naliczeń czynszowych w tym okresie.

**Tabela nr 4.**

**ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH ZA LOKALE MIESZKALNE  
W/G CZASOWEJ STRUKTURY I STANÓW NA:  
01.01.2014 r., 31.12.2014 r., 31.10.2015 r.**

Lp.	Wyszczególnienie	01.01.2014	31.12.2014	31.10.2015
1.	2.	3.	4.	5.
1.	Roczny wymiar opłat	11 559 808,12	12 013 536,29	12 317 498,78
<b>2.</b>	<b>Łączny stan zadłużenia w tym:</b>	<b>1 652 538,14</b>	<b>1 703 879,96</b>	<b>1 686 689,09</b>
<b>2.1</b>	<b>Zadłużenie z tyt. nal. głównej</b>	<b>1 360 486,54</b>	<b>1 399 940,51</b>	<b>1 348 683,41</b>
2.2	Naliczone odsetki	123 991,34	123 117,02	125 051,69
2.3	Koszty postępowania sądowego	168 060,26	180 822,43	212 953,99
3.	Struktura czasowa zadłużenia z tyt. należności głównej			
3.1	do 1 m-ca	124 041,76	124 662,23	58 072,64
3.2	od 1 do 3 m-cy	140 311,48	139 605,97	126 966,65
3.3	od 3 do 6 m-cy	125 869,91	98 672,42	92 299,62
3.4	pow. 6 m-cy	970 263,39	1 036 999,89	1 071 344,50
<b>4.</b>	<b>Wskaźnik zadłużenia z tytułu należności głównej</b>	<b>11,77</b>	<b>11,65</b>	<b>10,95</b>

Tabela nr 5.

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

Lp.	Adres budynku	Zaległość wg stanu na 31.10.2014 r.			Zaległość wg stanu na 31.10.2015 r.		
		Łączna kwota zaległości (w zł)	Zaległość w przeliczeniu na 1 m <sup>2</sup> pow. użyt.	Ilość członków zalegających pow. 3 m-cy	Łączna kwota zaległości (w zł)	Zaległość w przeliczeniu na 1 m <sup>2</sup> pow. użyt.	Ilość członków zalegających pow. 3 m-cy
1.	29 Listopada 28	35 917,75	19,63	3	36 504,71	19,95	1
2.	Korabnicka Boczna 1	894,49	1,05	0	1 101,63	1,30	0
3.	Ogrody 7	2 123,62	1,16	1	2 701,55	1,48	1
4.	Ogrody 9	9 115,86	4,83	3	9 505,25	5,04	2
5.	Spółdzielcza 4	24 384,40	28,68	3	23 378,59	27,49	2
6.	Tyniecka 11	6 729,88	3,68	3	11 214,99	6,13	1
7.	Wesoła 5	3 438,52	3,96	1	2 076,72	2,39	1
8.	Wesoła 7	13 607,93	15,73	1	18 701,78	21,62	1
9.	Wspólna 8	3 533,36	4,17	1	3 034,49	3,58	1
10.	Ogrody 10	37 879,75	17,44	6	48 273,79	22,22	7
11.	Słoneczna 8	34 645,88	18,57	3	38 614,60	20,70	3
12.	Słoneczna 10	53 406,46	21,92	6	41 545,64	17,05	6
13.	Słoneczna 11A	10 238,79	7,79	2	9 881,03	7,51	2
14.	Słoneczna 12	6 513,51	2,68	2	6 735,24	2,77	2
15.	Słoneczna 13	14 606,46	5,82	4	12 847,39	5,12	4
16.	Słoneczna 15	38 016,48	15,56	5	47 589,52	19,48	5
17.	Słoneczna 16	12 453,81	5,09	4	15 517,37	6,35	5
18.	Słoneczna 17	35 080,68	14,37	2	40 589,13	16,63	3
19.	Słoneczna 18	9 023,37	3,69	2	7 282,79	2,98	1
20.	Słoneczna 19	6 425,28	2,12	2	7 846,26	2,58	1
21.	Słoneczna 27	8 514,40	4,36	1	13 713,59	7,03	3
22.	Słoneczna 29	58 970,06	45,28	3	61 208,56	47,00	3
23.	Słoneczna 31	12 036,23	6,15	3	14 909,63	7,62	3
24.	Słoneczna 33	57 981,41	29,78	2	4 475,30	2,30	1
25.	Ogrody 17	12 242,46	5,85	3	7 391,92	3,53	2
26.	Kopernika 2F	1 223,85	2,05	1	1 292,75	2,16	0
27.	Słoneczna 1A	2 597,38	0,80	0	2 907,00	0,89	0
28.	Słoneczna 1B	6 695,74	2,05	2	9 159,24	2,80	2
29.	Słoneczna 1C	14 896,38	4,56	4	22 154,35	6,79	4
30.	Słoneczna 1D	22 771,19	6,96	2	26 748,35	8,17	2
31.	Słoneczna 5	2 287,11	2,95	1	1 900,11	2,45	0
32.	Słoneczna 7	17 314,89	22,32	2	22 178,52	28,59	1



Lp.	Adres budynku	Zaległość wg stanu na 31.10.2014 r.			Zaległość wg stanu na 31.10.2015 r.		
		Łączna kwota zaległości (w zł)	Zaległość w przeliczeniu na 1 m <sup>2</sup> pow. użyt.	Ilość członków zalegających pow. 3 m-cy	Łączna kwota zaległości (w zł)	Zaległość w przeliczeniu na 1 m <sup>2</sup> pow. użyt.	Ilość członków zalegających pow. 3 m-cy
33.	Słoneczna 9	4 126,49	5,37	2	2 441,73	3,17	0
34.	Ogrody 24	17 251,03	5,27	4	23 132,14	7,07	2
35.	Ogrody 26	68 095,76	20,85	7	64 883,56	19,87	7
36.	Ogrody 26A	53 793,02	42,18	2	67 627,44	53,03	2
37.	Skłodowskiej 2	28 685,51	37,10	2	37 626,00	48,67	4
38.	Skłodowskiej 4	1 371,37	1,76	0	520,41	0,67	0
39.	Skłodowskiej 6	1 734,65	2,24	0	1 590,53	2,05	0
40.	Skłodowskiej 8	22 339,05	28,36	1	21 388,97	27,16	1
41.	Skłodowskiej 10	23 372,07	30,49	2	23 886,61	31,16	3
42.	29 Listopada 1	1 273,15	1,71	0	1 793,48	2,41	0
43.	29 Listopada 2	2 957,17	3,96	0	4 228,02	5,67	1
44.	29 Listopada 3	3 124,15	4,21	1	3 053,40	4,12	0
45.	Konstytucji 3-go Maja 5	26 115,99	16,82	1	8 617,54	5,55	1
46.	Popieluszki 4	13 227,61	2,85	4	11 890,27	2,56	2
47.	Popieluszki 6	79 617,94	17,35	7	92 246,85	20,10	6
48.	Spokojna 1	1 327,52	1,79	0	1 744,27	2,35	1
49.	Bukowska 1	11 526,44	2,94	2	10 195,15	2,60	3
50.	Bukowska 2	11 736,92	3,00	1	13 279,44	3,40	3
51.	Bukowska 3	133 428,76	41,94	5	148 380,89	46,64	3
52.	Bukowska 4	4 614,21	2,02	1	2 556,38	1,12	0
53.	Bukowska 5	5 523,28	1,40	1	4 384,64	1,11	1
54.	Bukowska 6	11 411,62	3,86	2	15 622,81	5,29	4
55.	Bukowska 7	1 507,12	1,39	0	3 025,01	2,78	0
56.	Bukowska 8	28 287,54	26,12	4	32 787,30	30,28	2
57.	Bukowska 9	19 313,01	17,78	2	13 718,54	12,63	2
58.	Bukowska 10	51 200,47	47,29	1	57 673,88	53,27	1
59.	Bukowska 11	2 166,34	2,00	1	2 441,62	2,25	1
60.	Bukowska 12	20 640,50	5,36	3	26 742,96	6,94	5
61.	Bukowska 13	10 620,06	6,09	2	11 001,81	6,31	2
62.	Bukowska 14	1 563,27	0,90	0	2 483,60	1,42	1
63.	Bukowska 15	19 500,75	6,89	2	20 832,57	7,36	2
64.	Bukowska 16	26 994,03	9,54	3	37 299,91	13,18	4
65.	Bukowska 17	7 724,84	5,03	1	5 229,25	3,40	1
66.	Garaże	1 650,22	-	3	1 374,64	-	4
<b>OGÓLEM</b>		<b>1 293 389,24</b>	<b>10,10</b>	<b>145</b>	<b>1 348 683,41</b>	<b>10,53</b>	<b>139</b>

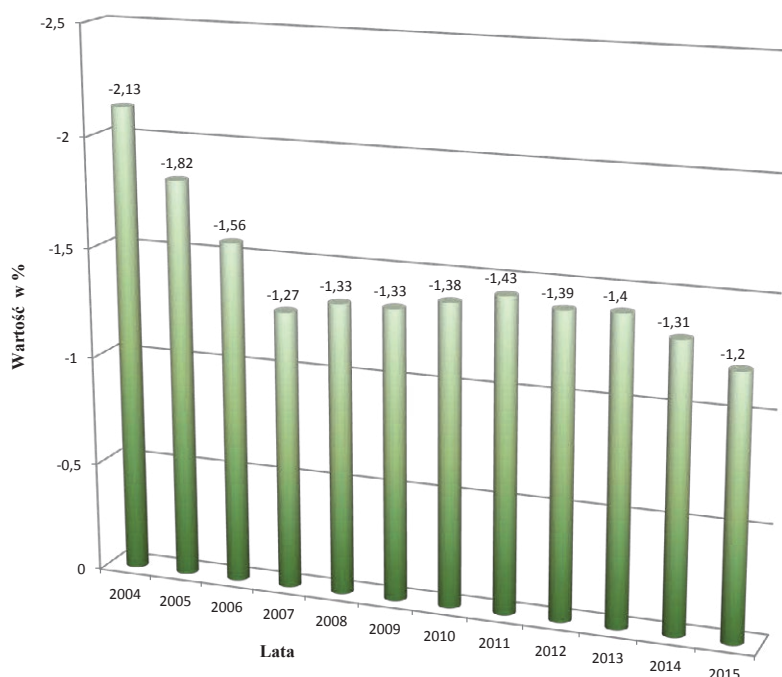
Tabela nr 6.

## ANALIZA ZADŁUŻENIA I NALICZEŃ OPŁAT ZA LOKALE W LATACH 2001–2015

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>2014</b>	12 013 536,29	-51 341,82	<b>-0,43</b>	130 124 773,35	-1 703 879,96	<b>-1,31</b>
<b>do X 2015</b>	10 977 377,75	17 190,87	<b>0,16</b>	<b>141 102 151,10</b>	<b>-1 686 689,09</b>	<b>-1,20</b>
<b>Razem:</b>	<b>141 102 151,10</b>	<b>-1 686 689,09</b>	<b>-0,98</b>			

Wykres 2.

### ZALEGŁOŚCI W % DO PRZYPISU NARASTAJĄCO ZGODNIE Z TABELĄ NR 6



## Struktura kosztów i opłat zależnych i niezależnych w latach 2001-2016

Stawki opłat za lokale mieszkalne są dość często tematem rozmów pomiędzy sąsiadami i znajomymi mieszkającymi na terenie naszej Spółdzielni czy miasta. Ich wysokość jest ze sobą porównywana i oceniana przez jednych pozytywnie, przez innych negatywnie. Niejednokrotnie wskazuje się, że wszystkie opłaty uzależnione są od Spółdzielni, a przecież w dużej mierze są one uzależnione od innych jednostek, dostawców mediów, czy obowiązujących w danym okresie opłat publiczno-prawnych. Niemalże składników, które mają wpływ na wysokość wnoszonej opłaty zależy od samych mieszkańców, od ilości osób zamieszkałych w lokalu, czy też od ilości zużytej wody i energii cieplnej. Jak co roku każdy z nas czeka na informacje dotyczące podwyżek, które nastąpią od 1 stycznia i w jakim stopniu wpłyną one na nasz domowy budżet.

Z informacji jakie Spółdzielnia posiada na chwilę obecną wiemy, że od 1 stycznia 2016 r. na pewno wzrośnie koszt dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków o 1,78% w stosunku do roku poprzedniego i będzie wynosić

12,50 zł/m<sup>3</sup>. Również koszty opłaty stałej i zmiennej za centralne ogrzewanie wzrosną odpowiednio o 2,27 % i 1,78% w porównaniu do 2015 r. Koszty gospodarki mediami (które są kosztami niezależnymi od Spółdzielni) są dużą kwotą nie tylko w budżecie Spółdzielni, ale również w opłatach czynszowych ponoszonych przez użytkowników lokali. Dlatego też Spółdzielnia stale dąży do racjonalnej i oszczędnej gospodarki w celu ograniczenia kosztów, które obciążają mieszkańców.

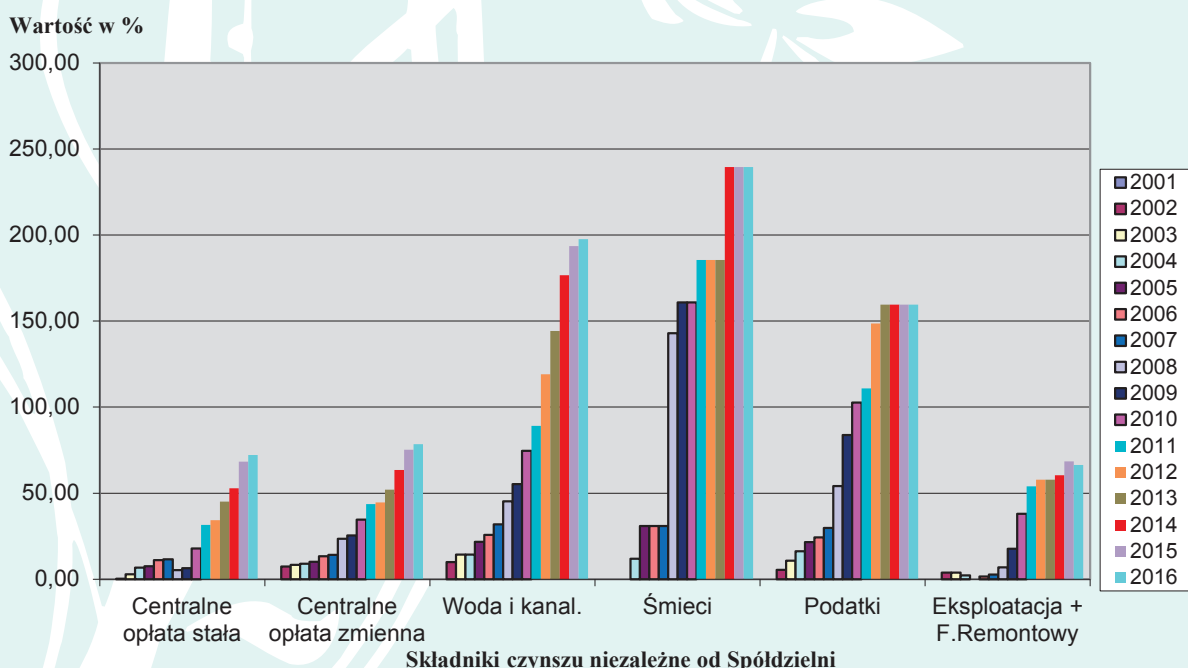
Część opłat niezależnych od Spółdzielni tj. wywóz nieczystości czy podatki pozostają niezmiennie na poziomie roku 2015.

Przedstawiamy zaktualizowane wykresy przedstawiające procentowy wzrost poszczególnych stawek opłat (cen) niezależnych oraz zależnych od Spółdzielni wchodzących w skład opłat czynszowych.

Wykresy te obrazują w procentach jak duży był wzrost w latach 2001-2016 w/w składników kosztów.

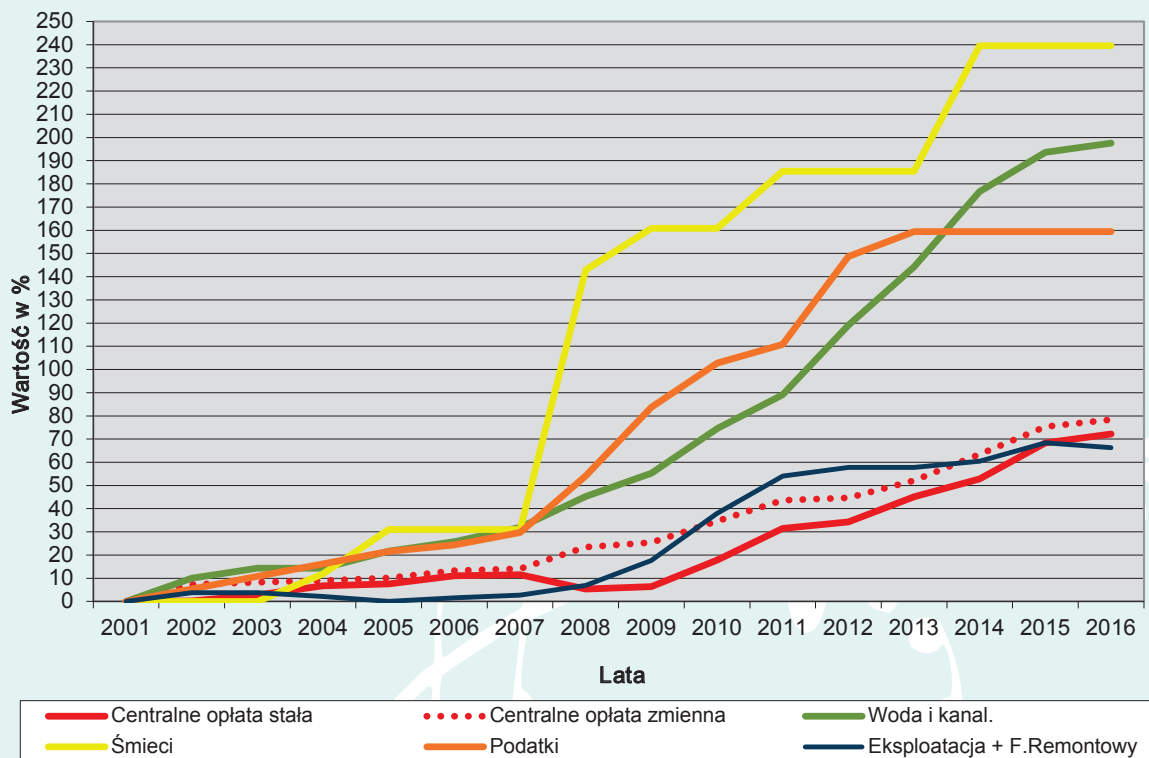
Wykres 3.

### PROCENTOWY PRZYROST STAWEK OPŁAT W OKRESIE 2001-2016



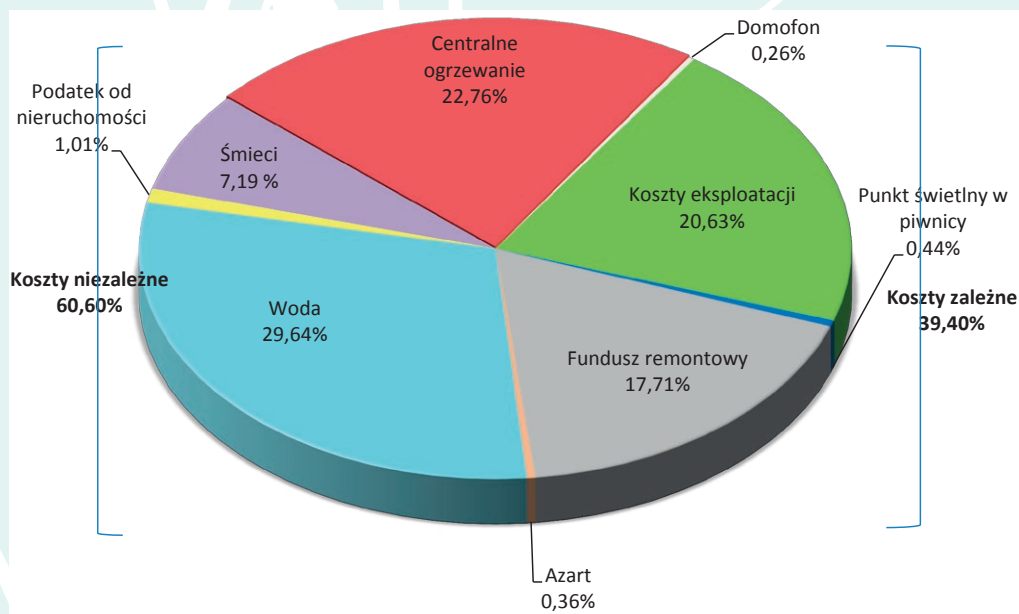
Wykres 4.

## PROCENTOWY PRZYRÓST STAWEK OPŁAT W OKRESIE 2001-2016



Wykres 5.

## STRUKTURA ŚREDNICH OPŁATY CZYNSZOWYCH W 2016 r.



Porównując powyższe dane widzimy, że niezmiennie od kilku lat największy udział obciążeń bo aż 60,60 % w opłatach czynszowych mają opłaty niezależne od Spółdzielni, natomiast koszty eksploatacji i utrzymania lokali to tylko 20,63%.

Koszty energii cieplnej stanowią 22,76% kosztów, koszty wody to 29,64%. Opłata za wywóz nieczystości to 7,19% ponoszonych kosztów. Natomiast 17,71% miesięcznego wymiaru opłat zasila fundusz remontowy budynków mieszkalnych, z którego wykonywane są roboty remontowe.

## Remont klatek schodowych

W 2014 roku nasza Spółdzielnia wdrożyła program kompleksowej renowacji (modernizacji) klatek schodowych w budynkach położonych na osiedlu Bukowskim. Roboty obejmują ułożenie płytek Gres na schodach i podestach, wykonanie tynków strukturalnych na lamperkach, malowanie ścian, wymianę balustrad na nowe, wykonane ze stali nierdzewnej oraz modernizację oświetlenia polegającą na wymianie tradycyjnych lamp na oprawy diodowe sterowane czujnikami ruchu i zmierzchu. Wymieniane są również piony kanalizacji deszczowej z żeliwa na PCV. Piony są następnie obudowywane płytami gipsowo-kartonowymi.

W ubiegłym roku wyremontowane zostało dziewięć klatek - po trzy klatki budynków przy ul. Bukowskiej 1, 2 i 6. W tym roku wykonano modernizację trzech klatek przy ul. Bukowskiej 3,

trzech klatek przy ul. Bukowskiej 5, jednej klatki przy ul. Bukowskiej 1, oraz dwóch klatek przy ul. Bukowskiej 16. Program renowacji kolejnych klatek schodowych będzie kontynuowany w następnych latach, w miarę gromadzonych środków na funduszu remontowym. W roku 2016 planujemy remont kolejnych czterech klatek schodowych.



## Wykaz prac wykonanych w 2015 r.

### Prace remontowe

- wykonano konserwację pokrycia dachów budynków przy ul. Słonecznej 1B,1C,1D o łącznej powierzchni 2 859 m<sup>2</sup>;
- zamontowano śniegołapy na dachu budynku przy ul. Bukowska 17;
- ocieplono stropy ostatniej kondygnacji w 6 budynkach – 3 224 m<sup>2</sup>;
- wykonano nową nawierzchni asfaltową parkingu i drogi dojazdowej przy garażach ul. Słoneczna 1E;
- wykonano kompleksowy remont (modernizację) klatek schodowych obejmujący ułożenie terakoty na posadzkach, wykonanie tynków strukturalnych marmolit na lamperkach, malowanie ścian farbami lateksowymi, wymianę balustrad na nowe wykonane ze stali nierdzewnej, wymianę pionów kanalizacji deszczowej wraz z wykonaniem zabudowy oraz modernizację oświetlenia - 9 klatek schodowych w budynkach przy ul. Bukowskiej 1, 3, 5 i 16;
- zakończono wymianę oświetlenia zewnętrznego przed wejściami do klatek schodowych na energooszczędne;
- wymieniono skrzynki elektryczne i gazowe w 4 klatkach schodowych;
- wykonano instalację anten zbiorczych, listwowanie przewodów i wymieniono osprzęt w 16 klatkach schodowych;
- wymalowano klatki schodowe – 10 szt.;
- wykonano chodniki z kostki brukowej – 120,4 m<sup>2</sup>;
- wykonano naprawę instalacji domofonowej – wymieniono słuchawki – 137 szt.;
- wymieniono rynny na budynkach – 245,5 mb.;
- wymieniono rynny na garażach przy ul. Słoneczna 1E – 215 mb
- wymieniono piony kanalizacyjne i wodne w 59 mieszkaniach;
- wymieniono głowice termostatyczne – 97 szt.;

- wymieniono zawory przy grzejnikach – 157 szt.;
- przebudowano altany śmietnikowe przy ul. Słonecznej 5 i Ogrody 24;
- wymalowano kominki wentylacyjne i deflektory na 3 budynkach;
- rozbudowano parking przy ul. Witosa przy budynku Bukowska 14;
- wykonano nowe miejsca parkingowe dla osób niepełnosprawnych przy budynku Słoneczna 1D – 1 szt.;
- przebudowano chodnik wraz z wodościekami przed budynkiem przy ul. Słonecznej 13.

## Prace związane z bezpieczeństwem mieszkańców:

- na zlecenie Spółdzielni Zakład Kominiarski przeprowadził kontrolę przewodów spalinywych i wentylacyjnych we wszystkich budynkach;
- przeprowadzono kontrolę szczelności instalacji gazowej wraz z urządzeniami we wszystkich budynkach – usunięto 214 wykrytych nieuszczelności;
- zamontowano zawory kulowe przy odbornikach gazu 14 szt.;
- wymieniono skradzione lub uszkodzone wyłączniki światła – 491 szt.;

- uzupełniono skradzione lub rozbite lampy oświetleniowe na klatkach schodowych i korytarzach piwnicznych – 152 szt.;
- zamontowano skradzione lub uszkodzone żarówki – 2 519 szt.;
- uzupełnione brakujące klosze do lamp – 286 szt.;
- zamontowano piece Junkers – 37 szt.;
- zamontowano kuchenki gazowe i podgrzewacze wody – 13 szt.;
- zamontowano korytka kablowe na klatkach schodowych i w piwnicach 650 mb;
- zamontowano nowe skrzynki elektryczne – 40 szt.;
- zamontowano nowe skrzynki gazowe – 45 szt.;
- zamontowano nowe skrzynki instalacyjno-administracyjne – 34 szt.;
- zamontowano nowe skrzynki AZART – 14 szt.;
- wykonano nowe zasilanie instalacji AZART i TV SAT z klatki schodowej – 235 szt.;

## Prace różne

Dokonano napraw według zgłoszeń:

- AZART - 97szt.
- Domofon – 363 szt.
- Elektryczne – 1 108 szt.
- Wodno-kanalizacyjne – 379 szt.
- C.O. – 593 szt.
- Stolarsko-szklarskie – 418 szt.

## Zakres prac remontowych planowanych do wykonania w roku 2016 – założenia do planu

### Remonty budynków i lokali

1. Kompleksowy remont (modernizację) klatek schodowych obejmujący ułożenie terakoty na posadzkach, wykonanie tynków strukturalnych marmolit na lamperkach, malowanie ścian farbami lateksowymi, wymianę balustrad na nowe wykonane ze stali nierdzewnej, wymianę pionów kanalizacji deszczowej wraz z wykonaniem zabudowy oraz moder-

- nizację oświetlenia - 4 klatki schodowe 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 i konserwacją kominów w ilości ~ 2 640 m<sup>2</sup>;
4. Ocieplenie ścian fundamentowych budynków w ilości ~ 1 500 m<sup>2</sup> wraz z wymianą okienek piwnicznych;

5. Ocieplenie ścian budynku przy ul. Konstytucji 3 Maja 5 ~ 600 m<sup>2</sup>;
6. Ocieplenie stropodachów budynków w ilości ~ 1 860 m<sup>2</sup>;
7. Malowanie klatek schodowych w budynkach przy ul. Skłodowskiej 8 i 10, Słonecznej 11A, Ogrody 24 oraz dokończenie Ogrody 26;
8. Wymiana skrzynek elektrycznych;
9. Wykonanie instalacji anten zbiorczych w pionach na klatkach schodowych;
10. Wykonanie listwowania przewodów instalacji niskoprądowych na klatkach schodowych;
11. Malowanie kominków i deflektorów na dachach budynków.
12. Wymiana pionów sanitarnych i wodnych wg zgłoszeń mieszkańców oraz w miarę potrzeb;
13. Wymiana rynien i rur spustowych wg zgłoszeń mieszkańców oraz w miarę potrzeb;
14. Przełożenie zapadniętych opasek wokół budynków;
15. Montaż ławek parkowych we wskazanych miejscach na wniosek mieszkańców;
16. 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 gałęzek.
  - 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. Wykonanie nawierzchni asfaltowej parkingu przy ul. Słonecznej 1A;
2. Przebudowa altan śmietnikowych przy ul. Słonecznej i ul. Ogrody;
3. Malowanie i dezynfekcja altan śmietnikowych szt. 26;
4. Pielęgnacja zieleni;
5. Przegląd i naprawa urządzeń na placach zabaw.

## Prace konserwacyjne planowane do wykonania w 2016 r.

1. Wykonanie okresowych przeglądów gazowych wraz z usuwaniem nieuszczelności;
2. Wykonanie pomiarów sprawności instalacji elektrycznych i odgromowych
3. Naprawa ławek na osiedlach;
4. Odśnieżanie i posypywanie ścieżek pieszojezdnych;
5. Sadzenie krzewów i drzew;
6. Przycinanie drzew i krzewów;
7. Koszenie traw, grabienie, wywóz gałęzi, trawy i liści;
8. Naprawa kontenerów na śmieci;
9. Utrzymanie placów zabaw.

## Bezpieczne użytkowanie urządzeń i instalacji gazowych w budynku

Zagrożenia wynikające z użytkowania gazu mogą wystąpić w przypadku jego wycieku z nieszczelnych instalacji do pomieszczenia, albo w przypadku wydostawania się trujących produktów spalania gazu zawierających tlenek węgla do pomieszczeń. Aby zapobiec tym zagrożeniom należy przestrzegać kilku podstawowych zasad:

1. Urządzenia gazowe może zainstalować tylko osoba posiadająca specjalistyczną wiedzę i niezbędne uprawnienia, montując je zgodnie z instrukcją producenta otrzymaną przy zakupie wraz z kartą gwarancyjną.
2. Przynajmniej raz w roku instalacja gazowa powinna być poddana przeglądowi technicznemu a urządzenia gazowe powinny być serwisowane przez uprawnionych fachowców. Każdą zauważoną nieprawidłowość w pracy urządzenia gazowego należy zgłaszać do serwisu. Nie wolno wykonywać napraw samodzielnie. Użytkownik może wykonywać tylko czynności obsługowe w zakresie zgodnym z instrukcją obsługi określoną przez producenta.
3. Włączone odbiorniki gazu powinny być na bieżąco kontrolowane, chyba, że ich konstrukcja jest przystosowana do pracy bez dozoru.
4. Nie wolno wykorzystywać kuchni gazowych do ogrzewania pomieszczeń.
5. Nie wolno dopuszczać dzieci do użytkowania urządzeń gazowych.
6. Stan sprawności wentylacji pomieszczeń i odprowadzania spalin z urządzeń gazowych powinien być sprawdzony przez uprawnionych kominiarzy przy-

najmniej raz w roku wraz z wykonaniem czyszczenia przewodów.

7. Trującym produktem niepełnego spalania gazu jest tlenek węgla. Aby spalanie gazu przebiegało prawidłowo, na każdy 1 metr sześcienny gazu powinno przypadać 8 metrów sześciennych powietrza.
8. Pomieszczenie, w którym użytkowane jest urządzenie gazowe musi posiadać możliwie jak największy dopływ powietrza z zewnątrz. Dopływ powietrza może zapewnić wietrzenie pomieszczeń poprzez uchYLENIE okien, instalowanie specjalnych nawiewników w konstrukcji stolarki okiennej lub w ścianie zewnętrznej. Umożliwia to dopływ niezbędnego powietrza do spalania gazu i poprawia warunki odprowadzania spalin.
9. Toksyczne spaliny muszą być odprowadzone z pomieszczenia sprawnie działającym systemem wentylacji grawitacyjnej, a od podgrzewaczy i piecyków gazowych przewodami spalinowymi na zewnątrz budynku. Nie wolno przysłaniać kratki wentylacyjnych. (nawiewnych na przykład w drzwiach łazienkowych i wywiewnych pod sufitem) a przewody do odprowadzania spalin muszą być szczelne.
10. Nie wolno przysłaniać swobodnego dopływu powietrza do spalania na palnikach gazowych w urządzeniach.
11. Podczas silnych wiatrów, dużej wilgotności powietrza i przy niskich temperaturach zewnętrznych zdarzają się okresowe zakłócenia w sprawnym działaniu wentylacji naturalnej i odprowadzaniu spalin. W tych przypadkach należy jak najmniej używać piecyków gazowych.
12. Pierwszymi objawami zatrucia tlenkiem węgla pochodzącego ze spalania gazu mogą być: ból głowy, zawroty, mdłości, wymioty, osłabienie, przyspieszony puls, omdlenie. Pierwsze działania to intensywne wietrzenie, dostarczenie świeżego powietrza poszkodowanemu, wyłączenie gazu np. na zaworze przy gazomierzu, wezwanie pomocy medycznej. Prewencyjnie uzasadnionym jest instalowanie czujników tlenku węgla w pomieszczeniu gdzie użytkowany jest gaz, które włączają się gdy stężenie trującej substancji w powietrzu jeszcze nie jest groźne.
13. Zabrania się stosowania w jednym budynku gazu płynnego i gazu z sieci gazowej.

### Struktura własności lokali:

Aktualny stan własnościowy w naszych zasobach przedstawia się następująco:

- lokale mieszkalne	- ogółem	- 2702
w tym	- lokatorskie	- 75
	- własnościowe	- 1479
	- odrębna własność	- 1148
- lokale użytkowe	- ogółem	- 14
w tym	- własnościowe	- 10
	- odrębna własność	- 4
- garaże	- ogółem	- 152
w tym	- własnościowe	- 118
	- odrębna własność	- 34

Źródło: Stowarzyszenie Naukowo-Techniczne Inżynierów i Techników Przemysłu Naftowego i Gazowniczego