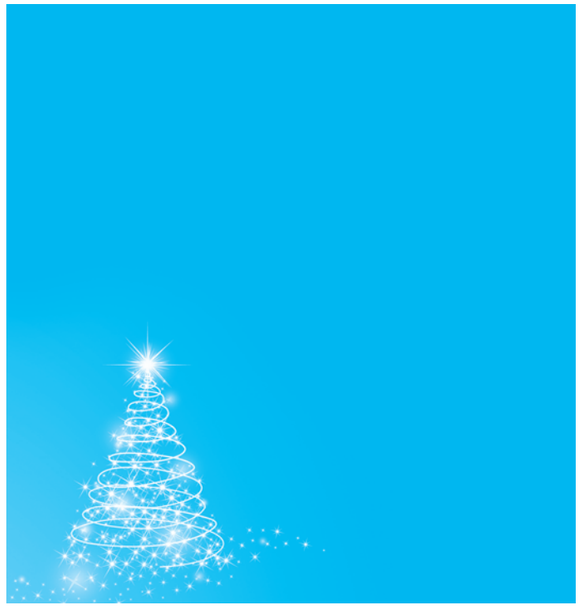
Bezpłatne Pismo Członków Spółdzielni Mieszkaniowej TERESA w Tychach

nasze sprawy

grudzień 2013 Numer 4 (65)



OPŁATY MIESZKANIOWE

W ostatnich dniach listopada dotarły do państwa powiadomienia o zmianie niektórych opłat związanych z korzystaniem z mieszkania. Podaliśmy powody zmiany lub podwyżki opłat na 2014 rok. Ale dlaczego w jednej nieruchomości opłaty wzrastają, a w innej zmniejszają się? Dlaczego członkowie wnoszą opłatę eksploatacyjną czy odpis na fundusz remontowy niższą niż ci, którzy nie są członkami spółdzielni? Wyjaśniamy, jak – zgodnie z przepisami – ustalane są opłaty.

Więcej na str. 2 i 4

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej TERESA w Tychach uprzejmie informuje, że w dniu 27 grudnia 2013 (piątek) biura spółdzielni będą nieczynne.

Z PRAC RADY NADZORCZEJ

W IV kwartale 2013 roku Rada Nadzorcza odbyła trzy posiedzenia plenarne (21 października, 18 listopada i 16 grudnia), na których podjęła 14 uchwał.

W tym okresie:

- Prezydium rady odbyło trzy posiedzenia (7 października, 4 listopada i 2 grudnia),
- Komisja Rewizyjna odbyła trzy posiedzenia,
- Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi odbyła trzy posiedzenia,
- Członkowie Rady w IV kwartale pełnili trzy dyżury w siedzibie rady, podczas których byli do dyspozycji członków spółdzielni.

Głównymi tematami, którymi zajmowało się prezydium były m. in. tematy związane z:

- przygotowaniem tematyki posiedzeń plenarnych rady,
- przygotowaniem projektu planu pracy rady na rok 2014,
- interwencjami pisemnymi członków spółdzielni,
- propozycją zmian do Regulaminu zasad wynagradzania oraz Regulaminu Zarządu SM TERESA,
- bieżącym kontaktem z Zarządem Spółdzielni itp.

Komisje problemowe zajmowały się zagadnieniami nakreślonymi w rocznym planie pracy, a w szczególności:

a) Komisja Rewizyjna – comiesięczną analizą windykacji należności opłat za lokale mieszkaniowe i kierowaniem osób najbardziej zadłużonych na rozmowę z całą Radą Nadzorczą, analizą zaległości byłych członków po eksmisji oraz zaległości osób wykluczonych i bez tytułu prawnego, kontrolą prowadzenia ksiąg budowlanych, oceną propozycji zarządu w zakresie planu rzeczowo-finansowego na 2014 rok.

b) Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi zajmowała się głównie oceną przygotowania zasobów spółdzielni do pracy w warunkach zimowych, oceną postępowań przetargowych na roboty oraz udziałem w charakterze obserwatora robót budowlanych.

Głównymi tematami posiedzeń rady były m. in.:

- comiesięczne rozmowy z członkami zalegającymi z opłatami za mieszkania,
- przyjmowanie i zatwierdzanie protokołów z posiedzeń komisji problemowych,
- rozpatrzenie sprawozdania z działalności zarządu za III kwartał bieżącego roku,
- rozpatrzenie wniosku zarządu odnośnie przeprowadzenia lustracji za lata 2011–2013,
- rozpatrywanie i załatwianie korespondencji wpływającej do Rady Nadzorczej,
- podejmowanie uchwał w sprawie wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu,
- ocena stanu balkonów oraz elewacji w nieruchomości I i IV,
- rozpatrzenie propozycji planów pracy na rok 2014: Rady Nadzorczej, Komisji Rewizyjnej i Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi,
- rozpatrzenie i przyjęcie wniosku zarządu na 2014 rok w zakresie:
  a) planu rzeczowo-finansowego,
  b) planu remontów,
  c) programu działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
- rozpatrzenie wniosku zarządu w sprawie zmian do Regulaminu rozliczania kosztów gzm,
- ocena informacji pionu technicznego w zakresie odbiorów pogwarancyjnych dokonanych w okresie III kwartału br.,
- rozpatrzenie wniosku zarządu odnośnie rozszerzenia robót elewacji budynku przy ul. Tołstoja 40-48 zniszczonej przez grad w czerwcu br.,
- ocena sytuacji związanej z kształtowaniem się kosztów podgrzania wody szczególnie w budynku drugim w nieruchomości pierwszej. Podkreślić należy, że przedmiotowym tematem rada zajmowała się również w roku ubiegłym i w marcu bieżącego roku,
- rozpatrzenie wniosku zarządu odnośnie struktury organizacyjnej spółdzielni na rok 2014,
- rozpatrzenie wniosków Prezydium Rady w zakresie zmian do Regulaminu zasad wynagradzania i Regulaminu Zarządu SM TERESA,
- ocena pracy zarządu za rok 2013.

Ponadto wszyscy członkowie rady zajmowali się bieżącymi sprawami mieszkańców zgłaszanych w codziennych kontaktach. ***(WK)***

PLAN REMONTÓW NA 2014 ROK

Lp.	Zakres robót	Lokalizacja
	NIERUCHOMOŚĆ I os. T bud. 1-4	
1	Remont dźwigów w tym: modernizacja aparatury sterowej, zamków drzwi szybowych, instalacji elektrycznej, kabiny, wciągarki	al. Piłsudskiego 44
2	Remont elewacji ze wzmocnieniem płyt elewacyjnych i ociepleniem ścian zewnętrznych - ściana zachodnia - do wysokości posiadanych środków	al. Piłsudskiego 28-36
3	Opracowanie projektu na remont elewacji	al. Piłsudskiego 62-66
4	Remont elewacji ze wzmocnieniem płyt elewacyjnych i ociepleniem ścian zewnętrznych ściana południowa do wysokości posiadanych środków	al. Piłsudskiego 62-66
5	Remont parkingu	al. Piłsudskiego 28-36
6	Wymiana drzwi do lokalu użytkowego strona zachodnia	al. Piłsudskiego 40
7	*Roboty awaryjne*	*al. Piłsudskiego 28-36, 40-46, 52-56, 62-66*
	NIERUCHOMOŚĆ II os. T bud. 5-7	
1	Remont elewacji ze wzmocnieniem płyt elewacyjnych i ociepleniem ścian zewnętrznych do wysokości posiadanych środków	ul. Turkusowa 7-13
2	Uzupełnienie i naprawa urządzeń na placu zabaw	ul. Turkusowa 7-13
3	*Roboty awaryjne*	*ul. Turkusowa 7-13, 15-19, 21-27*
	NIERUCHOMOŚĆ III os. T bud. 8-12	
1	Remont elewacji ze wzmocnieniem płyt elewacyjnych i ociepleniem ścian zewnętrznych do wysokości posiadanych środków	ul. Tołstoja 50-56
2	Naprawa elewacji zachodniej po gradobiciu	ul. Tołstoja 28-36
3	*Roboty awaryjne*	*ul. Tołstoja 2-12, 14-26, 28-36, 40-48, 50-56*
	NIERUCHOMOŚĆ IV os. T bud. 13-16	
1	Remont dźwigów w tym: modernizacja aparatury sterowej, zamków drzwi szybowych, instalacji elektrycznej, kabiny, wciągarki	ul. Tołstoja 13
2	Opracowanie projektu na remont elewacji	ul. Tołstoja 60-62
3	Remont elewacji ze wzmocnieniem płyt elewacyjnych i ociepleniem ścian zewnętrznych ściana zachodnia do wysokości posiadanych środków	ul. Tołstoja 60-62
4	Ogrodzenie oraz uzupełnienie i naprawa urządzeń na placu zabaw	ul. Tołstoja 13-15
5	*Roboty awaryjne*	*ul. Tołstoja 9-11, 13-15, 60-62, 66-68*
	NIERUCHOMOŚĆ V os. T-1 bud. 1-8	
1	Opracowanie projektu budowlanego śmietnika	ul. Armii Krajowej 51-55
2	Budowa śmietnika	ul. Armii Krajowej 51-55
3	Zamurowanie szachtów pomiędzy piwnicą i parterem	ul. Armii Krajowej 37-39, 41-45
4	Zabudowa drzwi dymoszczelnych w piwnicach	ul. Armii Krajowej 41-45, 47-49
6	*Roboty awaryjne*	*ul. Armii Krajowej 31-59*
	NIERUCHOMOŚĆ VI os. T-1 bud. 9-12	
1	Opracowanie projektu na remont elewacji	ul. Armii Krajowej 69-71
2	Remont elewacji ze wzmocnieniem płyt elewacyjnych i ociepleniem ścian zewnętrznych do wysokości posiadanych środków	ul. Armii Krajowej 69-71
3	Uzupełnienie i naprawa urządzeń na placu zabaw	ul. Tetmajera
4	*Roboty awaryjne*	*ul. Tetmajera 2-4; ul. A. Krajowej 69-79*
	NIERUCHOMOŚĆ VII os. T-1 bud. 13-16	
1	Opracowanie projektu na remont elewacji	ul. Armii Krajowej 81-83
2	Remont elewacji ze wzmocnieniem płyt elewacyjnych i ociepleniem ścian zewnętrznych do wysokości posiadanych środków	ul. Armii Krajowej 81-83
3	Uzupełnienie i naprawa urządzeń na placu zabaw	ul. Na Grobli
4	*Roboty awaryjne*	*ul. Tetmajera 24-30; ul. Na Grobli 2-4; ul. Armii Krajowej 81-83*
	NIERUCHOMOŚĆ VIII Pawilon	
1	Remont parkingu	ul. Turkusowa 5
2	Remont chodnika do śmietnika	ul. Turkusowa 5

OPŁATY MIESZKANIOWE

I. EKSPLOATACJA

Do kosztów eksploatacyjnych zaliczamy: sprzątanie, ubezpieczenie majątkowe, usługi kominiarskie, koszty zarządu, konserwacja zasobów, odśnieżanie, dezynfekcja, dezynsekcja, koszenie trawników, obcinanie żywopłotów, gałęzi, pozostałe koszty (malowanie ławek, tablice informacyjne, itp.). Prognozowany wzrost kosztów nie zawsze odpowiada rzeczywistym kosztom. Zawsze pojawia się nowa nieprzewidziana przyczyna wzrostu tych kosztów lub oszczędności na którymś z elementów składowych kosztów. To też przewidziano w ustawie. Ten różny od zera wynik (zgodnie z art.6 ust.1) uwzględniono przy ustaleniu kalkulacji opłat na 2014 rok i odpowiednio ustalono nowe opłaty lokatorom w zakresie opłat zależnych od spółdzielni i niezależnych. Na pokrycie kosztów eksploatacyjnych przeznacza się też dodatkowe przychody (pożytki) uzyskane przez nieruchomość, np. opłaty za reklamy na elewacji, wynajem pomieszczeń będących częścią nieruchomości wspólnej. **Korzystają z tych pożytków zarówno członkowie jak i nie członkowie spółdzielni.**

Zróżnicowanie stawki **opłat eksploatacyjnych i wnoszonych opłat na fundusz remontowy** dla członków i nie członków wynika z tego, że **członkowie korzystają z nadwyżki bilansowej**, której część – po uchwale Walnego Zgromadzenia – przeznaczona jest na pokrycie kosztów eksploatacyjnych i utrzymania nieruchomości dla członków spółdzielni. Oznacza to, że członkowie wnoszą niższe opłaty na eksploatację i fundusz remontowy niż nie członkowie spółdzielni.

Celem zobrazowania kalkulacji w rozbiciu na poszczególne pozycje kosztowe na 2014 rok i porównanie do obecnej stawki opłat (na 2013 rok) przedstawia tabela EKSPLOATACJA WG NIERUCHOMOŚCI (strona …wpisać …..)

Z tabeli tej wynika, że opłaty eksploatacyjne (bez pożytków) na poszczególnych nieruchomościach na 2014 rok i porównanie do 2013 roku są wyższe (kwotowo i wg stawki opłat) – **patrz: poz.1 tabeli.** Gdybyśmy chcieli porównywać stawki opłat eksploatacyjnych na poszczególnych nieruchomościach z latami 2008, 2009, 2010 to obecnie opłaty te są niższe niż były w poprzednich, wymienionych latach. W dużej mierze zależy to od uzyskanych pożytków z nieruchomości i podziału nadwyżki bilansowej.

Pożytki z nieruchomości oraz wynik na GZM obniżają planowane koszty – **poz. 2 tabeli**. Z pożytków korzystają wszyscy lokatorzy, zarówno członkowie jak i nie członkowie. Gdyby spółdzielnia nie posiadała pożytków z nieruchomości, to wszyscy lokatorzy (członkowie i nie członkowie) musieliby pokrywać całkowite koszty eksploatacyjne – patrz: **poz. 1 tabeli.**

Po zmniejszeniu wnoszonych wyliczonych opłat całkowitych na eksploatację (**poz.1 tabeli**) o pożytki (**poz. 2 tabeli**) – **wyliczono stawkę opłat dla nie członków, która wykazana jest w poz. 3.**

Poz. 3 (to jest poz. 1 – poz. 2) informuje nas o ustalonej stawce opłat dla nie członków. Gdyby nie było dofinansowania z nadwyżki bilansowej, również członkowie spółdzielni wnosiliby taką samą opłatę eksploatacyjną jak nie członkowie. Od kilku lat członkowie mają dofinansowanie do eksploatacji z wypracowanej nadwyżki bilansowej z działalności gospodarczej. Im większa nadwyżka bilansowa przeznaczona na eksploatację, tym większe obniżenie stawki eksploatacyjnej dla członków spółdzielni. Na **2013 rok** z nadwyżki bilansowej przeznaczono **340.000,00 zł** na dofinansowanie eksploatacji tylko członkom spółdzielni., co dało 0,32 zł/m^2 (patrz. poz. 4 tabeli). Oznacza to, że członkowie spółdzielni wnosili opłatę na eksploatację o 0,32 zł/m^2 mniejszą niż nie członkowie. Z uwagi na to, że na 2014 rok dofinansowanie z nadwyżki bilansowej wynosiło **164.000,00 zł** (0,16 zł/m^2) było mniejsze niż na 2013 rok, członkowie wnosić będą o 0,16 zł/m^2 mniej niż nie członkowie. Pozornie dla członków spółdzielni stawka eksploatacyjna „wzrosła" w porównaniu do obecnej stawki. W rzeczywistości, pomimo wzrostu kosztów eksploatacyjnych, to stawki opłat są na zbliżonym poziomie jakie obowiązują obecnie (dla nie członków), a tylko dla członków jest mniejsze dofinansowanie z nadwyżki bilansowej (2013 r. – z 0,32 zł/m^2 na 0,16 zł/m^2 na 2014 r.)

Mniejsze dofinansowanie z nadwyżki bilansowej wynika ze zmniejszenia wyniku finansowego. **Na zmniejszenie zysku bilansowego miały wpływ m.in. remont pawilonu, spadek oprocentowania lokat, rezygnacja najemców z lokali użytkowych itp.**

Wzrost stawki opłat nie jest równoznaczne z podwyżką opłat. Nie można mówić o podwyżce stawki opłat dla członków, lecz wystąpiło zmniejszenie dofinansowania z nadwyżki bilansowej. Im większe pożytki z nieruchomości oraz wysoka nadwyżka bilansowa tym lokatorzy będą mieli dużo niższe stawki

dokończenie na str. 4

EKSPLOATACJA WG NIERUCHOMOŚCI NA 2013 (od 1.03.2013 do 29.02.2014)

Nieruchomość		I nieruchomość		II nieruchomość		III nieruchomość		IV nieruchomość		V nieruchomość		VI nieruchomość		VII nieruchomość		OGÓŁEM (zł) planowane koszty 2013
		POWIERZCHNIA (m ²)	38 149,12	POWIERZCHNIA (m ²)	10 034,24	POWIERZCHNIA (m ²)	26 010,91	POWIERZCHNIA (m ²)	14 801,23	POWIERZCHNIA (m ²)	7 008,60	POWIERZCHNIA (m ²)	3 702,00	POWIERZCHNIA (m ²)	3 801,60	
Lp.	T R E Ś Ć	PLANOWANE KOSZTY NA 2013	Koszt kol. 3 zł/m kw./ 12 m-cy na 2013	PLANOWANE KOSZTY NA 2013	Koszt kol. 5 zł/m kw./ 12 m-cy na 2013	PLANOWANE KOSZTY NA 2013	Koszt kol. 7 zł/m kw./ 12 m-cy na 2013	PLANOWANE KOSZTY NA 2013	Koszt kol. 9 zł/m kw./ 12 m-cy na 2013	PLANOWANE KOSZTY NA 2013	Koszt kol.11 zł/m kw./12 m-cy na 2013	PLANOWANE KOSZTY NA 2013	Koszt kol. 13 zł/m kw./ 12 m-cy na 2013	PLANOWANE KOSZTY NA 2013	Koszt kol. 15 zł/m kw./ 12 m-cy na 2013	103 507,70 Kol.3+5+7+9+11+13+15
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	16
	EKSPLOATACJA OGÓŁEM	**869 422,15**	**1,90**	**248 865,06**	**2,07**	**619 155,38**	**1,98**	**375 687,08**	**2,12**	**169 014,20**	**2,01**	**91 334,75**	**2,06**	**94 462,58**	**2,07**	**2 467 941,20**
12	Pożytki z nieruchomości za 2012 oraz wynik na GZM z lat ubiegłych	41 201,05	0,04	7 224,65	0,13	6 242,62	0,03	21 313,77	0,19	841,03	0,03	2 221,20	0,13	1 368,58	0,08	**80 412,90**
13	**Opłata dla nie członków (poz.11-12)**	**828 221,10**	**1,86**	**241 640,41**	**1,94**	**612 912,76**	**1,95**	**354 373,31**	**1,93**	**168 173,17**	**1,98**	**89 113,55**	**1,93**	**93 094,00**	**1,99**	**2 387 528,30**
14	Nadwyżka bilansowa tylko dla członków	129 273,06	0,32	33 579,84	0,32	86 203,33	0,32	45 154,09	0,32	22 592,21	0,32	11 338,54	0,32	11 858,93	0,32	**340 000,00**
15	**Opłata dla członków (poz.13-14)**	**698 948,04**	**1,54**	**208 060,57**	**1,62**	**526 709,43**	**1,63**	**309 219,22**	**1,61**	**145 580,96**	**1,66**	**77 775,01**	**1,61**	**81 235,07**	**1,67**	**2 047 528,30**
16	**Stawka eksploatacji na 2014 (zł) *CZŁONKOWIE***	**1,54**		**1,62**		**1,63**		**1,61**		**1,66**		**1,61**		**1,67**		**1,62 - średnia**
17	**Stawka eksploatacji na 2014 (zł) *NIE CZŁONKOWIE***	**1,86**		**1,94**		**1,95**		**1,93**		**1,98**		**1,93**		**1,99**		**1,94 średnia**

EKSPLOATACJA WG NIERUCHOMOŚCI NA 2014 (od 1.03.2014)

Nieruchomość		I nieruchomość		II nieruchomość		III nieruchomość		IV nieruchomość		V nieruchomość		VI nieruchomość		VII nieruchomość		OGÓŁEM (zł) planowane koszty 2014
		POWIERZCHNIA (m ²)	38 149,12	POWIERZCHNIA (m ²)	10 034,24	POWIERZCHNIA (m ²)	26 010,91	POWIERZCHNIA (m ²)	14 801,23	POWIERZCHNIA (m ²)	7 008,60	POWIERZCHNIA (m ²)	3 702,00	POWIERZCHNIA (m ²)	3 801,60	
Lp.	T R E Ś Ć	PLANOWANE KOSZTY NA 2014	Koszt kol. 3 zł/m kw./ 12 m-cy na 2014	PLANOWANE KOSZTY NA 2014	Koszt kol. 5 zł/m kw./ 12 m-cy na 2014	PLANOWANE KOSZTY NA 2014	Koszt kol. 7 zł/m kw./ 12 m-cy na 2014	PLANOWANE KOSZTY NA 2014	Koszt kol. 9 zł/m kw./ 12 m-cy na 2014	PLANOWANE KOSZTY NA 2014	Koszt kol.11 zł/m kw./12 m-cy na 2014	PLANOWANE KOSZTY NA 2014	Koszt kol. 13 zł/m kw./ 12 m-cy na 2014	PLANOWANE KOSZTY NA 2014	Koszt kol. 15 zł/m kw./ 12 m-cy na 2014	103 507,70 Kol.3+5+7+9+11+13+15
	EKSPLOATACJA OGÓŁEM	**901 850,25**	**1,97**	**258 628,17**	**2,15**	**632 613,69**	**2,03**	**383 191,09**	**2,16**	**182 615,17**	**2,17**	**96 260,17**	**2,17**	**102 498,18**	**2,25**	**2 557 656,72**
12	Pożytki z nieruchomości za 2012 oraz wynik na GZM z lat ubiegłych	50 356,84	0,11	7 224,65	0,21	6 242,62	0,08	21 313,77	0,23	841,03	0,16	2 221,20	0,17	1 368,58	0,11	**89 568,69**
13	**Opłata dla nie członków (poz.11-12)**	**851 493,41**	**1,86**	**251 403,52**	**1,94**	**626 371,07**	**1,95**	**361 877,32**	**1,93**	**181 774,14**	**2,01**	**94 038,97**	**2,00**	**101 129,60**	**2,14**	**2 468 088,03**
14	Nadwyżka bilansowa tylko dla członków	62 429,59	0,16	16 225,85	0,16	41 722,51	0,16	21 530,97	0,16	10 755,99	0,16	5 601,88	0,16	**5 733,21**	0,16	**164 000,00**
15	**Opłata dla członków (poz.13-14)**	**789 063,82**	**1,70**	**235 177,67**	**1,78**	**584 648,56**	**1,79**	**340 346,35**	**1,77**	**171 018,15**	**1,85**	**88 437,09**	**1,84**	**95 396,39**	**1,98**	**2 304 088,03**
16	**Stawka eksploatacji na 2014 (zł) *CZŁONKOWIE***	**1,70**		**1,78**		**1,79**		**1,77**		**1,86**		**1,84**		**1,98**		**1,82 średnia**
17	**Stawka eksploatacji na 2014 (zł) *NIE CZŁONKOWIE***	**1,86**		**1,94**		**1,95**		**1,93**		**2,01**		**2,00**		**2,14**		**1,98 - średnia**

ZALEGŁOŚCI ZA KORZYSTANIE Z LOKALI MIESZKALNYCH NA DZIEŃ 31.10.2013 r.

Budynek	Powierzchnia budynku	Liczba lokali zadłużonych	Zaległości (zł)				Zaległości razem (zł)	wsk. Zadł w zł/m² p.u.m. (4+5+6)/2
			bieżące	wniesione do sądu	zasądzone	zasądzone po eksmisji		
Piłsudskiego 28-36	12 676,95	58	49 578,76		28 389,51	12 673,25	90 641,52	7,15
Piłsudskiego 46-40	10 140,83	57	45 803,18	555,75	49 382,88	18 373,93	114 115,74	9,44
Piłsudskiego 52-56	7 606,38	42	42 270,42		62 293,88	60 489,95	165 054,25	13,75
Piłsudskiego 66-62	7 724,96	46	31 025,89		7 530,09		38 555,98	4,99
Razem I:	**38 149,12**	**203**	**168 678,25**	**555,75**	**147 596,36**	**91 537,13**	**408 367,49**	**10,70**
Turkusowa 21-27	3 672,20	14	15 096,12		52 346,34		67 442,46	18,37
Turkusowa 15-19	2 724,70	10	7 909,80				7 909,80	2,90
Turkusowa 7-13	3 637,34	14	5 716,74		4 812,55		10 529,29	2,89
Razem II:	**10 034,24**	**38**	**28 722,66**	**-**	**57 158,89**		**85 881,55**	**8,56**
Tołstoja 2-12	5 645,38	26	16 178,04		3 929,26	45 343,61	65 450,91	3,56
Tołstoja 26-14	6 351,30	34	16 740,90	4 700,41	19 429,87	104 370,54	145 241,72	6,44
Tołstoja 28-36	4 955,83	19	13 489,96		2 355,77		15 845,73	3,20
Tołstoja 40-48	4 511,80	22	12 039,27		6 810,17		18 849,44	4,18
Tołstoja 56-50	4 546,60	23	18 863,31	1 782,61	34 383,54		55 029,46	12,10
Razem III:	**26 010,91**	**124**	**77 311,48**	**6 483,02**	**66 908,61**	**149 714,15**	**300 417,26**	**11,55**
Tołstoja 66-68	3 740,41	20	12 057,13		2 233,67		14 290,80	3,82
Tołstoja 62-60	3 605,90	15	7 912,59		32 084,24	35 410,76	75 407,59	11,09
Tołstoja 13-15	3 720,15	16	8 963,21				8 963,21	2,41
Tołstoja 9-11	3 734,77	24	20 996,82	4 308,83	8 194,13	44 548,16	78 047,94	8,97
Razem IV:	**14 801,23**	**75**	**49 929,75**	**4 308,83**	**42 512,04**	**79 958,92**	**176 709,54**	**11,94**
AK 31-35	1 409,20	9	5 890,41				5 890,41	4,18
AK 39-37	903,10	4	4 097,05				4 097,05	4,54
AK 41-45	1 399,40	10	2 051,32	3 382,61	1 779,99	28 093,00	35 306,92	5,16
AK 49-47	903,20	5	7 635,75		19 796,34		27 432,09	30,37
AK 51-55	1 490,60	8	4 427,42				4 427,42	2,97
AK 57-59	903,10	7	3 711,32				3 711,32	4,11
Razem V:	**7 008,60**	**43**	**27 813,27**	**3 382,61**	**21 576,33**	**28 093,00**	**80 865,21**	**11,54**
Tetmajera 2-4	947,90	6	9 982,28		6 883,88		16 866,16	17,79
AK 69-71	903,10	7	2 839,00		400,96		3 239,96	3,59
AK 73-75	947,90	4	2 143,85				2 143,85	2,26
AK 79-77	903,10	9	4 607,75				4 607,75	5,10
Razem VI:	**3 702,00**	**26**	**19 572,88**	**-**	**7 284,84**	**0,00**	**26 857,72**	**7,25**
Na Grobli 2-4	947,90	7	1 791,99				1 791,99	1,89
AK 81-83	947,90	9	6 830,18	4 423,94	5 245,37		16 499,49	17,41
Tetmajera 24-26	947,90	3	1 419,30				1 419,30	1,50
Tetmajera 30-28	957,90	4	1 459,68				1 459,68	1,52
Razem VII:	**3 801,60**	**23**	**11 501,15**	**4 423,94**	**5 245,37**	**0,00**	**21 170,46**	**5,57**
Ogółem I - VII:	**103 507,70**	**532**	**383 529,44**	**19 154,15**	**348 282,44**	**349 303,20**	**1 100 269,23**	**7,26**
					Zaległości bez kol. 7		**750 966,03**	

opłat niż wynikałoby to z kalkulacji na pokrycie rzeczywistych kosztów eksploatacyjnych (**poz.1 tabeli**).

Nadrzędnym celem Zarządu Spółdzielni jest więc dążenie do minimalizacji kosztów eksploatacyjnych, uzyskiwanie jak najwyższych pożytków na nieruchomościach oraz osiąganie „pokaźnej" nadwyżkę bilansowej z działalności gospodarczej tak, aby w sensie pozytywnym odczuli to lokatorzy.

II. FUNDUSZ REMONTOWY

Członkowie spółdzielni obecnie wnoszą o 0,33 zł/m² mniej niż nie członkowie, gdyż fundusz remontowy zasilony został z nadwyżki bilansowej kwotą **350.000,00 zł,** która została uwzględniona przy kalkulacji stawek. Na 2014 rok z nadwyżki bilansowej zasilono fundusz remontowy kwotą **164,000,00 zł.**, co daje 0,16 zł//m². Oznacza to, że członkowie spółdzielni będą wnosić na fundusz remontowy mniej niż członkowie o 0,16 zł/m² (obecnie – o 0,33 zł/m²). Wzrostu opłat dla członków na 2014 rok nie można traktować jako podwyżki, lecz jako zmniejszenie dofinansowania dla członków o 0,17 zł/m² w porównaniu z obecną stawką. Nie członkowie wnoszą opłaty na fundusz remontowy w pełnej wysokości, gdyż nie korzystają z nadwyżki bilansowej Można byłoby zostawić na tym samym poziomie stawki opłat na 2014 rok dla członków. W takiej sytuacji należałoby nie członkom obniżyć stawkę o 0,17 zł/m² oraz zmniejszyć zakres robót (rezygnować z niektórych zadań remontowych). Nie można mówić o podwyżce opłat na 2014 rok dla członków, lecz stawka opłat wynika z mniejszego dofinansowania z nadwyżki bilansowej. ***(SK)***

Jest taki zwyczaj, o którym przypominamy wszystkim dłużnikom

W NOWY ROK **BEZ DŁUGÓW**

Na koniec października spółdzielnia była o ponad milion złotych „do tyłu". Każdy z 532 dłużników był jej winien średnio ponad 2 tysiące złotych! Apelujemy do osób posiadających zaległości czynszowe, aby podjęły zdecydowane działania w kierunku ich spłaty, a przynajmniej znacznej redukcji zaległości!

Na podstawie danych dotyczących zadłużenia na dzień **31.10.2013 roku** wg czasokresu należy stwierdzić, że na ogólną liczbę zadłużonych (**532**) aż **431** lokatorów jest zadłużonych poniżej jednego miesiąca i jeden miesiąc, co daje **42,11%** bieżących zaległości, **54** lokatorów zalega z płatnościami do dwóch miesięcy na kwotę 70 988,02 zł, co stanowi **18,51%** bieżących zaległości.

Zarząd, pracownicy spółdzielni, Rada Nadzorcza oraz kancelaria prawna podejmują na bieżąco intensywne działania windykacyjne zmierzające do zminimalizowania zadłużenia. Zarząd reaguje na bieżąco. Od stycznia do października 2013 roku zostały podjęte następujące działania w celu wyegzekwowania zadłużenia od osób posiadających zaległości w opłatach:

- Zarząd wystawił 242 przypomnienia do zapłaty, 310 wezwań do zapłaty, 5 wezwań przedsądowych ostatecznych
- 204 wezwania przedsądowe ostateczne wystawiła kancelaria adwokacka,
- na rozmowę do zarządu zgłosiło się 7 osób,
- na drogę postępowania sądowego skierowano sprawy 33 dłużników,
- skierowano 24 wnioski o wszczęcie komorniczego postępowania egzekucyjnego,
- przeprowadzano 183 rozmowy telefoniczne z dłużnikami,
- do Zarządu Spółdzielni wpłynęły pisma od 12 dłużników z prośbą o rozłożenie zaległości na raty,
- Rada Nadzorcza zaprosiła 43 osoby na rozmowy, które posiadają duże zaległości w opłatach za korzystanie z lokalu (zgłosiło się 8 osób),
- w lutym zostały wysłane informacje o stanie zadłużenia do lokatorów posiadających zadłużenie do kwoty 200 złotych
- zamknięto dopływ ciepłej wody do 14 zadłużonych mieszkań,
- dla 7 mieszkań ustanowiono hipotekę przymusową.

W maju kancelaria adwokacka wystąpiła do komornika o opis i oszacowanie nieruchomości dłużnika (posiadającego spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego.

Wiele rodzin nie wnosi opłat, choć je na to stać. Świadczy o tym chociażby stosunkowo niewielka liczba lokatorów, którym przyznano dodatek mieszkaniowy i mieszkania zastępcze.

Część spółdzielców nie może regulować terminowo swoich zobowiązań, bo rzeczywiście ma kłopoty finansowe. Reszta ma długi, bo jest im tak po prostu wygodnie! Wiedzą, że spółdzielnia nie zmusi ich do natychmiastowego płacenia.

Spółdzielnia nadal będzie stosować wszystkie dostępne formy i metody windykacyjne, aby zminimalizować stan zadłużenia!

Zarząd Spółdzielni ma świadomość, że wiele rodzin popadło w długookresowe trudności finansowe nie z własnej winy. Dlatego równolegle do działań windykacyjnych stara się dotrzeć do zadłużonych lokatorów, pomóc im chociażby informując i nakłaniając do składania wniosków o dodatek mieszkaniowy i świadczenia z pomocy społecznej. Spółdzielnia wyraża też gotowość do rozłożenia zaległości na raty (oczywiście w rozsądnych terminach).

Najważniejsze, aby dłużnicy nie unikali kontaktu ze spółdzielnią, bo to tylko pogarsza sytuację. Wystarczy determinacja, wnikliwa, szczera rozmowa i analiza sytuacji i może pojawić się realna szansa, aby wyjść nawet z bardzo głębokiego finansowego „dołka". Dotyczy to zarówno codziennych nawyków zakupowych, jak i znacznie poważniejszych zagadnień, takich jak skłonność do łatwego zaciagania trudnych do spłaty kredytów. To bardzo częsty problem: dostępność pożyczek sprawia, że wielu wpada w pętlę zadłużenia, z której nie potrafi się wydostać. Zadłuża się, robi wielkie zakupy na święta, nie myśląc o późniejszej spłacie należności. Powinniśmy zawsze zaplanować takie rozwiązanie, które umożliwi spłatę długu. Każdorazowo wymaga to jednak wysiłku i zaangażowania dłużnika. Wymiernym efektem może być spokojne życie bez strachu przed wizytą komornika. Przypominamy dłużnikom o otwartości Zarządu Spółdzielni na polubowne rozwiązanie każdego problemu, jakim jest możliwość podpisania ugody na spłatę zobowiązań w ratach! Spółdzielnia czeka na podjęcie przez dłużników rozsądnej decyzji w sprawie ustalenia warunków spłaty powstałych zobowiązań.

Utrzymanie wypłacalności finansowej spółdzielni jest najważniejszym zadaniem jej organów. Trudno wyobrazić sobie funkcjonowanie spółdzielni bez utrzymywania budynków w dobrym stanie technicznym, bez zabezpieczenia ciągłości dostaw energii cieplnej, wody i innych usług komunalnych. ***(SK)***

Gdzie jest najwięcej dłużników, gdzie są największe zadłużenia? Patrz tabela ZALEGŁOŚCI ZA KORZYSTANIE Z LOKALI MIESZKALNYCH NA DZIEŃ 31.10.2013 (strona ……)

STAN ZALEGŁOŚCI NA DZIEŃ 31.10.2013 WG STRUKTURY CZASOOKRESU

OKRESY ZALEGŁOŚCI	*LICZBA*	*ZALEGŁOŚCI (zł)*	*STRUKTURA %*
Naliczenie za X/2013 (zł)	X	1 017 099,73	X
WPŁATY DOKONANE w X/2013 (zł)	X	1 019 326,94	X
Struktura zaległości bieżących			**bieżące (kol. 4) = 100%**
poniżej jednego miesiąca	305	66 722,65	17,40
jeden miesiąc	126	90 919,71	23,71
dwa miesiace	54	70 988,02	18,51
trzy miesiące	17	32 108,64	8,37
cztery miesiące	9	19 610,84	5,11
pięć miesięcy	4	12 027,74	3,14
sześć miesięcy	3	14 471,24	3,77
siedem miesięcy	1	2 334,39	0,61
osiem miesięcy	1	4 336,82	1,13
dziewięć miesięcy	1	5 158,33	1,34
dziesięć miesięcy	2	10 478,27	2,73
jedenaście miesięcy	1	6 436,49	1,68
dwanaście miesięcy	2	12 144,87	3,17
ponad dwanaście miesięcy	6	35 791,43	9,33
Razem bieżące (poz. 4 - 17)	**532**	**383 529,44**	**34,86**
Wyroki ogółem (wniesione+zasądzone)	**X**	**716 739,79**	**65,14**
Zadłużenie ogółem (poz. 18 + 19)	X	**1 100 269,23**	**100,00%**
Liczba spraw skierowanych do sądu	**33**	X	X

Mikołaj nie zawiódł…

Ponad setka dzieci w wieku od lat paru do kilkunastu uczestniczyła w tradycyjnym spotkaniu mikołajkowym, zorganizowanym przez spółdzielnię 9 grudnia w Szkole Podstawowej nr 7. W stosownej na tę okoliczność scenografii odbywały się gry i zabawy, w których udział nagradzany był drobnymi upominkami i słodyczami ufundowanymi przez SM Teresa. Dzieci zabawiał duet „Ruphert i Rico", lecz największą atrakcją było oczywiście przybycie świętego Mikołaja, który rozdał aż 115 paczek i słodkie upominki od spółdzielni. Impreza adresowana do dzieci spółdzielców SM Teresa trwała ponad dwie godziny. Zakończyła ją obietnica wspólnego spotkania za rok… ●

FOTO: EK

Tuptuś informuje

■ Od 23 grudnia do 6 stycznia klub będzie zamknięty!

■ 8 stycznia (środa) rozpoczną się zapisy na zajęcia organizowane w ramach ferii zimowych, w tym roku przypadających w terminie od 20 stycznia do 2 lutego. W tym czasie Tuptuś będzie czynny od 9.30 do 17.00. W godzinach od 9.30 do 13.00 zaplanowane zostały zajęcia dla dzieci korzystających z małych form zimowego wypoczynku (zajęcia zorganizowane, spacery, wyjścia na basen, do kręgielni itp.). Po godzinie 13.00 klub będzie ogólnodostępny.

■ Od 15 stycznia prowadzone będą zapisy dla pań zainteresowanych uczestnictwem w nowym sezonie zajęć z aqua-aerobiku, który rozpocznie się od lutego.

■ Bieżące, szczegółowe informacje o działalności klubu, zajęciach i zapisach jak zawsze umieszczane będą na tablicach ogłoszeń w budynkach mieszkalnych, w siedzibie spółdzielni oraz w Tuptusiu. ***(EK)***

SM TERESA
al. Marsz. Piłsudskiego 32

32-217-45-91
32-217-12-07

ROZLICZENIA
z tytułu opłat lokalowych, wkładów, dodatków mieszkaniowych
poniedziałek - **9.00-17.00**
wtorek, środa, czwartek - **11.00-15.00**

DYŻURY ZARZĄDU
w poniedziałki, w godz. **15.00-17.00**

DYŻUR AWARYJNY
całodobowy 32-217-45-91
668-740-483
TELEFON AWARYJNY
w przypadku awarii windy
601-465-540

POLICJA 997
32-325-62-00
STRAŻ MIEJSKA 986
32-780-09-75
STRAŻ POŻARNA 998
32-227-20-11
POGOTOWIA:
RATUNKOWE 999
32-327-49-99
ENERGETYCZNE 991
32-226-21-31
GAZOWE 992
32-227-41-14
WOD-KAN. 994
32-227-40-31
PEC
32-219-56-81

nasze sprawy

Bezpłatne Pismo Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Teresa".
Wydawca: SM „Teresa", 43-100 Tychy, al. Marszałka Piłsudskiego 32. Tel. 32-217-45-91, 32-217-12-07.
Redaguje kolegium. Marian Ryglewicz.
Korespondencję, teksty, zdjęcia, reklamy i ogłoszenia przyjmuje Kancelaria Spółdzielni. Materiałów nie zamówionych nie zwracamy. Zastrzegamy sobie prawo ich redagowania i skracania. Za treść ogłoszeń i reklam nie odpowiadamy.

Realizacja wydawnicza: PETIT MEDIA.
Tychy. Tel. 509-180-120
e-mail: petit_media@gazeta.pl

Druk: Emez Poligrafia.