

Stawki opłat na rok 2018

Informujemy, że Zarząd Spółdzielni opracował plan finansowy na rok 2018. Na podstawie analizy poniesionych kosztów lat poprzednich, bieżących potrzeb remontowych, szacunków i prognoz, wyliczono stawki opłat, które zabezpieczą pokrycie planowanych wydatków. Dnia 28 września br. Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej, uchwałą nr 11/2017, zatwierdziła plan finansowy na rok 2018 i stawki opłat. Poniżej przedstawiamy elementy, które wpływają i uzasadniają wysokość poszczególnych opłat.

12 września br. Rada Ministrów przyjęła rozporządzenie w sprawie wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę oraz wysokości minimalnej stawki godzinowej w 2018 r. W rozporządzeniu resortu pracy ustalono, że najniższa krajowa w 2018 roku wyniesie 2100 zł brutto. Ma to wpływ na planowanie wysokości stawek, ponieważ niektóre składniki kosztów są z nią powiązane. Jest w S-ni grupa pracowników uposażonych na krawędzi minimalnego wynagrodzenia, której w związku z tym należy zaplanować odpowiednio wyższe wynagrodzenie. Również koszt funkcjonowania Rady Nadzorczej powiązany jest z minimalnym wynagrodzeniem, o czym stanowi § 45 statutu.

Wprowadzona w roku 2013, decyzją ówczesnej RN, stawka za **zarządzanie** zawiera koszty ponoszone na rzecz wszystkich rodzajów działalności prowadzonych w S-ni. Mimo tego, że Rada Nadzorcza, Zarząd, kadry, księgowość, dział członkowsko-mieszkaniowy, sekretariat, realizują tematy związane z ciepłownictwem czy gospodarowaniem zasobem mieszkaniowym, mieniem wspólnym – koszty pokrywane są wyłącznie w stawce za zarządzanie. Wymienione działalności mają odrębne stawki, które tych kosztów nie zawierają. Przykładowo, koszty samochodu, który wykorzystywany jest do czynności związanych z bieżącą eksploatacją budynków, kotłowni osiedlowej i budynkowych, wniosków unijnych dotyczących termomodernizacji budynków i modernizacji kotłowni itp. – znajdują się w całości w stawce za zarządzanie. Podobnie jak koszty obsługi kont bankowych, lustracji, spraw sądowych, programów komputerowych, korespondencji itp. Uwzględniając powyższe zależności, uwarunkowania zewnętrzne i bieżące potrzeby, stawka za zarządzanie na 2018 rok wynosić będzie 1,28 zł/m² (obecnie 1,25 zł/m²).

Planowane koszty dotyczące **eksploatacji mienia S-ni**, nie wymagają zmiany stawki. Stawka

pozostaje na poziomie roku bieżącego i będzie wynosić 0,32 zł/m².

Koszty związane z **eksploatacją zasobów mieszkaniowych** są nieznacznie wyższe. Główną przyczyną to konsekwencje wspomnianej podwyżki najniższego wynagrodzenia. W poszczególnych nieruchomościach stawka wzrasta od 1 gr/m² do 3 gr/m². Dodatkowo, stawka eksploatacji mieszkań jest zróżnicowana dla poszczególnych budynków gdyż odzwierciedla wynik finansowy danej nieruchomości, o czym pisaliśmy wcześniej. Obniżka stawki oznacza, że dana nieruchomość ma wynik dodatni, co w dłuższej perspektywie czasowej ma dać redukcję zbędnej nadwyżki.

Poziom planowanych kosztów dotyczących **eksploatacji garaży** nie wymaga zmiany stawki. Stawka pozostaje na poziomie roku bieżącego i będzie wynosić 0,16 zł/m².

Planowane na 2018 rok koszty produkcji ciepła na potrzeby **centralnego ogrzewania** i ciepłej wody dla osiedla Wł. Jagiełły są nieznacznie wyższe w stosunku do planu roku bieżącego. Wpływ na to ma m.in. wyższa cena opału w trzecim kwartale br. i prognozy Polskiej Grupy Energetycznej utrzymania się tego trendu w roku przyszłym. W planach zakładamy 7,8% wzrostu na pozycji: opał i transport opału. Przekłada się to na nieznacznie wyższe zaliczki. Za 1 m³ ciepłej wody zapłacimy w opłacie zmiennej 15,22 zł/m³ (obecnie 15,17 zł/m³). Opłata stała bez zmian. Cena zaliczkowa 1GJ wyniesie 73,35 zł (obecnie 72,82 zł). Przypominamy, że indywidualne zaliczki na centralne ogrzewanie i ciepłą wodę są zależne od ilościowego zużycia tych mediów w poprzednim okresie rozliczeniowym.

Nieco inaczej przedstawiają się zaliczki dla nieruchomości przy ul. Rejtana 2 i Złota Góra 21. Prognozy dotyczące cen gazu na 2018 rok są bardziej optymistyczne. Ponieważ na gazie oparte jest wytwarzanie ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania dla tych nieruchomości, planowane koszty są nieznacznie niższe, w porównaniu do roku bieżącego. Cena zaliczkowa 1GJ dla Rejtana 2 wynosić będzie 95,59 zł (obecnie 96,57 zł), a dla bud. Złota Góra 21: 84,94 zł (obecnie 85,65-zł)

Fundusz remontowy pozostaje w niezmięnionej od kilku lat wysokości tj. 0,90 zł/m². Środki gromadzone na funduszu zabezpieczają bieżącą spłatę kredytu zaciągniętego na rewitalizację osiedla (2012-2013) oraz bieżące potrzeby remontowe zasobów mieszkaniowych.

Opłata za instalację zbiorczą **RTV** pozostaje na poziomie roku bieżącego tj. 3 zł/m-c/mieszkanie. Poziom wpływów zabezpiecza ponoszone koszty.

Wyżej opisane stawki przedstawia tabela na ostatniej stronie. Opłaty wejdą do naliczeń i będą obowiązywać od dnia 1 stycznia 2018 roku.

Oprac. Zarząd SM

Termomodernizacja

Aktualnie realizujemy umowę o dofinansowanie projektu pn. „Poprawa efektywności energetycznej budynków wielorodzinnych Spółdzielni Mieszkaniowej w Radymnie” zawartą w maju br. z Podkarpackim Urzędem Marszałkowskim. Umowa obejmuje ocieplenie budynków: Rejtana 2, Złota Góra 11A, 21, os. Jagiełły 14-pawilon i jest efektem pozytywnej weryfikacji wniosku złożonego przez Zarząd S-ni w miesiącu wrześniu 2016 r. Całkowita wartość projektu: 1.510.184,24 PLN, dofinansowanie: 976.623,55 PLN.

Wykonawca został wyłoniony w przetargu i przystąpił do robót w maju br. Niestety, tempo prac od początku nie jest zadawalające. Pomimo podejmowanych przez Zarząd i RN działań dyscyplinujących wykonawcę i groźby kar umownych, nie udało się znacząco zwiększyć tempa robót. Powodem, jak tłumaczy właściciel firmy Mak-Bud, są braki kadrowe. Najbardziej niekorzystnie, jeżeli chodzi o tempo robót, przedstawia się sytuacja na budynku przy ul. Rejtana 2.

Korzystając z okazji, informujemy mieszkańców w.w. budynków, że w zakres robót termo-modernizacyjnych wchodzi docieplenie stropu piwnic. Do ułożenia na stropie piwnicy, metodą natryskową, jest warstwa materiału izolacyjnego. Niezbędny będzie dostęp do piwnic i wolna przestrzeń na odległość 1m od sufitu. Prosimy o stosowne uprzątnięcie i przygotowanie piwnic. Z tygodniowym wyprzedzeniem podamy informację o dokładnym terminie prac. Aby ułatwić porządki, firma wywożąca odpady będzie na bieżąco opróżniać kontenery, więc niepotrzebne rzeczy z piwnic można wynosić bezpośrednio do pojemników. Zachęcamy do wykorzystania okazji i zrobienia gruntownych porządków.

Oprac. Zarząd SM

Pawilon handlowy po pożarze

Przeszło rok temu doszło do pożaru zabudowania przy ścianie szczytowej bud. nr 9 na os. Jagiełły, w którym prowadzona była działalność handlowa. Zainteresowanie dalszym ciągiem tej historii jest duże, dlatego informujemy.

Bezpośrednio po pożarze Zarząd S-ni wystąpił z wnioskiem o zabezpieczenie nieszczelnego dachu z powodu swądu, który wydobywał się z pogorzelniska. W rezultacie, pracownicy S-ni nakryli dach dostarczoną

plandeką. Efektem rozmów o dalszych losach zabudowy był pisemny wniosek właścicielki o nienaliczanie opłat przez okres lipiec-wrzesień 2016 r. oraz deklaracja uprzątnięcia terenu i zwrot działki do końca września 2016 r. Zarząd S-ni przychylił się do prośby i nie naliczał opłat za dzierżawę terenu. Właścicielka nie wywiązała się z obowiązku w wyznaczonym czasie i dodatkowo zaprzestała wnoszenia opłat tytułem dzierżawy terenu, które od października 2016 r. ponownie wprowadziliśmy do naliczeń. W związku z zaistniałą sytuacją Zarząd S-ni wypowiedział umowy dzierżawy terenu w trybie przewidzianym w umowie. Podejmowaliśmy próby kontaktu i porozumienia w celu polubownego załatwienia sprawy, w efekcie czego doszło do spotkania z właścicielką. Powodem zwłoki w rozbiórce ma być rzekomo potencjalny spór sądowy, który rozważa właścicielka z firmą ubezpieczającą obiekt i konieczność wyceny strat. Zaproponowaliśmy drugi termin rozbiórki, który miał wyczerpać czas potrzebny na wycenę: 20 sierpnia br. Nowy termin w rozmowach został zaakceptowany, jednak porozumienie sporządzone na tą okoliczność, nie zostało podpisane. Właścicielka, po spotkaniu, które odbyło się w czerwcu, nie kontaktuje się z zarządem S-ni.

Sprawy o nakaz zapłaty i nakaz rozbiórki trafiły na drogę sądową i obecnie trudno jest przewidzieć, jaki będzie termin ich zakończenia. Oby sąd okazał się rychliwy. W przeciwnym wypadku grozi nam niebezpieczeństwo utrwalenia się drugiego w Radymnie pomnika destrukcji. Niestety, zabudowa ta coraz bardziej upodabnia się do słynnej kamienicy na ul. Sobieskiego.

Oprac. L. Trudzik

Zmiana ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych

9 września br. weszła w życie kolejna zmiana ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Nie sposób, na łamach biuletynu, opisać wszystkie zmiany jakie niesie ostatnia nowela. Sygnalizujemy poniżej najważniejsze z nich.

Zgodnie z zapisami wspomnianej ustawy członkiem spółdzielni jest osoba fizyczna, której m.in. przysługuje spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu. Również właścicielowi lokalu (odrębna własność) przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków, jednak nie z mocy ustawy, a na wniosek właściciela.

W myśl art. 3 ust. 6 ustawy członkostwo ustaje m.in. w wyniku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie, zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie. Dodatkowo osobom, którym przysługiwało lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a którym to prawo wygasło z powodu nieuiszczenia opłat, przysługuje roszczenie do spółdzielni o ponowne

ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaca całe zadłużenie wynikające z nieuiszczenia tych opłat wraz z odsetkami. Roszczenie takie przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby.

Zarząd, realizując ustawę, przygotowuje i dostarczy osobom uprawnionym informację dot. nabycia członkostwa lub jego utraty z mocy ustawy.

Oprac. B. Boho

Informacja dla osób spłacających odsetki od kredytu mieszkaniowego

W związku ze zbliżającą się operacją umorzeniową w 2018 r. na podstawie art. 10a ustawy z dnia 30 listopada 1995 r. „O pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych...” z późniejszymi zmianami, informujemy, że w przypadku naszej Spółdzielni wszyscy członkowie spłacający odsetki skorzystają z umorzenia odsetek przejściowo wykupionych przez budżet państwa. W związku z powyższym, od dnia 1 stycznia 2018 r. w naliczeniu czynszowym nie będzie figurować pozycja „odsetki*”.

Indywidualną informację o wysokości umorzenia odsetek każdy otrzyma z chwilą dokonania takiej czynności przez PKO BP S.A. Centrum Wierzytelności Mieszkaniowych w Rzeszowie.

Oprac. K. Turczyn

Po Walnym Zgromadzeniu

5 czerwca br. odbyło się coroczne Walne Zgromadzenie (WZ) Członków Spółdzielni Mieszkaniowej w Radymnie. Porządek obrad przewidywał m.in. podjęcie uchwał w sprawie zaciągnięcia kredytu na modernizację kotłowni i sieci ciepłowniczej w łącznej wysokości 7 mln. zł. Frekwencja na zebraniu wyniosła 3,27 %. Na 642 członków uprawnionych do uczestnictwa przybyło 21 osób. Wyłączając z tej liczby osoby sprawujące funkcje w organach S-ni, stwierdzić należy, że 9 osób zdecydowało o przyszłości i losach majątku pozostałych 621 członków.

Warto sobie uzmysłowić, że wszyscy z Państwa, bez wyjątku, ulokowali w Spółdzielni dorobek życia - mieszkanie. Sprawowanie zarządu nad tym majątkiem wymaga od Państwa zainteresowania i kontroli. Poświęcenie paru godzin, jednego dnia w roku, jest konieczne, nawet przy pełnym zaufaniu do Rady Nadzorczej (RN) i Zarządu. Przy małej frekwencji na WZ, grupka osób może zniweczyć plany rozwojowe S-ni, wyłącznie na zasadzie przekory, złośliwości czy dowcipu.

Wśród uczestników WZ są również osoby zalegające z opłatami które uważają, że zarząd czy RN jest ich wrogiem dlatego, że dochodzi zaległości drogą sądową lub przez komornika. Brakuje im refleksji na

temat zamieszkiwania na kredyt, kosztem innych i obowiązku odzyskania zaległości, jaki ciąży na organach S-ni. Tacy członkowie przejmują inicjatywę i przy małej frekwencji mogą to zrobić skutecznie.

Powinni Państwo zdawać sobie sprawę, jakie konsekwencje pociąga za sobą wstrzymanie się od głosu podczas głosowania na WZ. O tym, czy dana uchwała zostanie podjęta, decyduje proporcja liczby głosów oddanych „za”, do liczby obecnych na głosowaniu. Przy 21 obecnych i np. 9 głosach „za”, 3 głosach przeciwnych i 9 głosach wstrzymujących się lub nie uczestniczących w głosowaniu – uchwała nie będzie podjęta. W tym przypadku wymaganych jest 11 głosów „za”. Ma to decydujące znaczenie przy każdej uchwale. Jeżeli są wątpliwości, należy pytać i wyjaśniać, aż będzie możliwe podjęcie decyzji o głosowaniu za lub przeciw danemu projektowi uchwały. Wstrzymując się od głosu, rezygnujecie Państwo z wypowiedzi na temat własnego majątku, bo każda uchwała WZ tego dotyczy.

Obserwując głosowania na ostatnim WZ, uznaliśmy za stosowne zamieścić niniejszą refleksję i apelować o liczne i świadome uczestnictwo w Walnych Zgromadzeniach.

Oprac. Zarząd SM

Korespondencja e-mailowa

Właściciele mieszkań ponownie zachęcamy do podania swoich adresów e-mailowych. Ta forma komunikacji ma wiele zalet. Nie gubi się, nie jest narażona na zniszczenie (zanim dotrze do adresata), jest dostępna w każdym miejscu i czasie, jest archiwizowana. Dodatkowo dla chętnych proponujemy przesyłanie informacji na telefony komórkowe w formie sms-sów. Informacje o terminie płatności, odczytach wodomierzy, przerwie w dostawie mediów, mogą okazać się przydatne i pomocne.

Oprac. Zarząd SM

Lokal do wynajęcia

Lokal będący własnością Spółdzielni Mieszkaniowej, w którym obecnie urządzony jest gabinet weterynaryjny, będzie dostępny do wynajęcia od miesiąca grudnia br. Oficjalny przetarg ogłosimy w listopadzie, niemniej jednak przymierzając się i planować można już dzisiaj. Świetna lokalizacja w centrum osiedla nie wymaga reklamy. Szczegóły w biurze Zarządu Spółdzielni. Zapraszamy.

Zarząd SM

Psy i pieseczki

Posiadaczy najlepszych przyjaciół człowieka informujemy, że ustawiliśmy dodatkowe pojemniki z woreczkami na psie odchody.

Przewodniczący RN przyjmuje w każdy pierwszy poniedziałek miesiąca w godz. 15:00 – 16:00.

Lp.	Adres	G Z M				Z G C				Pozostałe					
		Ekspl. lokali [zł/m2]	Ekspl. mienia [zł/m2]	Koszty zarządz. [zł/m2]	Fund. rem. [zł/m2]	CO		CCW		Licznik wody [zł/szt]	Domof. [zł/lok]	Opłata śmiec. [zł/os]	Gaz [zł/os]	RTV [zł/ab]	Ekspl. garaże [zł/m2]
						st. [zł/m2]	GJ zł	st. [zł/ab]	zm. [zł/m3]						
1	Jagiełły 1	0,90	0,32	1,28	0,90	-	73,35	38,00	15,22	0,80	1,00	9,00	8,87	3,00	-
2	Jagiełły 2	0,89	0,32	1,28	0,90	-	73,35	38,00	15,22	0,80	1,00	9,00	13,42	3,00	-
3	Jagiełły 3	0,85	0,32	1,28	0,90	-	73,35	38,00	15,22	0,80	1,00	9,00	11,81	3,00	-
4	Jagiełły 4	0,89	0,32	1,28	0,90	-	73,35	38,00	15,22	0,80	1,00	9,00	10,11	3,00	-
5	Jagiełły 5	0,89	0,32	1,28	0,90	-	73,35	38,00	15,22	0,80	1,00	9,00	10,11	3,00	-
6	Jagiełły 6	0,85	0,32	1,28	0,90	-	73,35	38,00	15,22	0,80	1,00	9,00	10,63	3,00	-
7	Jagiełły 7	0,88	0,32	1,28	0,90	-	73,35	38,00	15,22	0,80	1,00	9,00	11,36	3,00	-
8	Jagiełły 8	0,86	0,32	1,28	0,90	-	73,35	38,00	15,22	0,80	1,00	9,00	8,03	3,00	-
9	Jagiełły 9	0,87	0,32	1,28	0,90	-	73,35	38,00	15,22	0,80	1,00	9,00	10,33	3,00	-
10	Jagiełły 10	0,89	0,32	1,28	0,90	-	73,35	38,00	15,22	0,80	1,00	9,00	10,33	3,00	-
11	Jagiełły 11	0,90	0,32	1,28	0,90	-	73,35	38,00	15,22	0,80	1,00	9,00	10,33	3,00	-
12	Jagiełły 12	0,85	0,32	1,28	0,90	-	73,35	38,00	15,22	0,80	1,00	9,00	10,37	3,00	-
13	Jagiełły 13	0,83	0,32	1,28	0,90	-	73,35	38,00	15,22	0,80	1,00	9,00	11,47	3,00	-
14	Jagiełły 14	0,83	0,32	1,28	0,90	-	73,35	38,00	15,22	0,80	1,00	9,00	10,07	3,00	-
15	Jagiełły 15	0,83	0,32	1,28	0,90	-	73,35	38,00	15,22	0,80	1,00	9,00	-	3,00	-
16	Jagiełły 16	0,87	0,32	1,28	0,90	-	73,35	38,00	15,22	0,80	1,00	9,00	-	3,00	-
17	Jagiełły 17	0,85	0,32	1,28	0,90	-	73,35	38,00	15,22	0,80	1,00	9,00	-	3,00	-
18	Jagiełły 18	0,84	0,32	1,28	0,90	-	73,35	38,00	15,22	0,80	1,00	9,00	-	3,00	-
19	Jagiełły 19	0,86	0,32	1,28	0,90	-	73,35	38,00	15,22	0,80	1,00	9,00	-	3,00	-
20	Złota Góra 11A	0,89	0,32	1,28	0,90	-	73,35	38,00	15,22	0,80	1,00	9,00	-	3,00	-
21	Rejtana 2	0,82	0,32	1,28	0,90	-	95,59	-	-	0,80	1,00	9,00	-	3,00	-
22	Złota Góra 21	0,91	0,32	1,28	0,90	-	84,94	-	-	0,80	1,00	9,00	-	3,00	-
23	Jagiełły garaże	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,16

STAWKI OPŁAT i ZALICZEK OBOWIĄZUJĄCYCH OD 1 stycznia 2018r.