

ZAGADNIENIA CZŁONKOWSKO - MIESZKANIOWE W ROKU 2014

W zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” znajduje się 15 budynków mieszkalnych, zawierających łącznie 2 132 mieszkania / w tym 29 użytkowanych jest na zasadzie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, 5 na prawie najmu i 3 bezumownie, pozostałe mieszkania posiadają spółdzielcze własnościowe prawo bądź odrębną własność /. Liczba osób zgłoszonych do naliczeń czynszowych na dzień 31 grudnia 2014 r. wynosiła 3 316 osób, zaś liczba członków spółdzielni 2 054 /bez członków oczekujących/.

Zarząd odnotował :

- 31 aktów notarialnych kupna-sprzedaży lokali mieszkalnych
- 3 akty notarialne kupna-sprzedaży lokali użytkowych.

Spółdzielnia prowadzi rejestr osób ubiegających się o zawarcie umowy przeniesienia odrębnej własności lokalu, w oparciu o znowelizowaną Ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych / Ustawa o s. m. z dnia 15 grudnia 2000 r. Dz. U. z 2001 r. nr 4, poz. 27 z późn. zmianami /.

W okresie od 01.01.2014 r. do 31.12.2014 r. podpisano 263 akty notarialne – umowy ustanowienia odrębnej własności lokali i przeniesienia na rzecz tych osób prawa własności.

Proces wyodrębniania lokali w zasobach spółdzielni jest prowadzony w kolejności złożonych wniosków poczynając od najstarszych.

Łącznie do rozpoznania jest około 1 500 wniosków złożonych przez spółdzielców.

Wstrzymane są do odwołania wyodrębnienia lokali w budynkach przy ulicy:

- Piotrkowskiej 175a/177
- Piotrkowskiej 204/210
- Piłsudskiego 7
- Piłsudskiego 9
- Piotrkowskiej 115/119
- Sienkiewicza 101/109

W roku 2014 z zasobów spółdzielni wydzielili się następujące budynki tworząc wspólnoty mieszkaniowe:

- Nawrot 6
- Wigury 20
- Wigury 22
- Piotrkowska 115/119
- Piotrkowska 177a
- Piotrkowska 189a
- Piotrkowska 193

Zadłużenia z tytułu opłat za lokale

Ważnym wskaźnikiem gospodarki finansowej jest wielkość zadłużeń w opłatach za użytkowanie lokali.

Na dzień **30.09.2014** roku zaległości w opłatach od mieszkańców i użytkowników lokali wynosiły ogółem **4 326 470,12 zł** z tego:

	2013 rok	2014 rok	zmiany
Lokale mieszkalne	2 699 537,63	3 131 388,34	+ 431 850,71
Lokale użytkowe	892 079,69	1 195 081,78	+ 303 002,09
Ogółem	3 591 617,32	4 326 470,12	+ 734 852,80

Łączne zaległości na 30.09.2014 w porównaniu ze stanem na 31.12.2013r, wzrosły o 734 852,80 zł tj o 20,46%

Zadłużenie (bez odsetek)	Lokale mieszkalne	Lokale użytkowe
do 1-go m-ca	126 135,71	63 301,27
od 1 – 2 m-cy	119 214,66	34 837,81
od 2 – 3 m-cy	87 546,40	28023,84
od 3 – 4 m-cy	75 192,99	103 363,67
powyżej 4 – mcy	2 170 318,70	716 071,82
Razem	2 578 408,46	945 593,41
Ogółem zadłużenie	3 524 001,87	

Zaległości z tytułu opłat za lokale do przypisu rocznego w latach 2010-2014

2010	2011	2012	2013	2014
10,15%	10,66%	10,30%	11,77%	13,83

Wzrost zadłużenia do przypisu rocznego do wysokości 13,83% powoduje duże problemy z regulacją bieżących należności, gdyż brak jest tych środków na rachunku spółdzielni.

Największa część zadłużeń jest w grupie powyżej 4 m-cy są to zadłużenia trudno ściągalne (lokale mieszkalne: 84,17%, lokale użytkowe: 75,73%).

Działania windykacyjne polegają na wzywaniu dłużników a następnie kierowaniu spraw do sądu i eksmisję z lokali.

Spółdzielnia prowadząc windykację zaległości w pierwszej kolejności wykorzystuje postępowanie wewnątrz-spółdzielcze.

Zadłużenie z tytułu użytkowania mieszkań w zasobach spółdzielni na dzień 31.12.2014 r.

Budynek	Zadłużenie	Sprawy sądowe	Razem
Piotrkowska 182	446.214,49	267.379,95	713.594,44
Sienkiewicza 101/109	79.816,23	76.652,72	156.468,95
Piłsudskiego 7	321.226,31	325.769,52	646.995,83
Piotrkowska 204/210	436.804,26	60.316,90	497.121,16
Wigury 15	48.517,76	14.041,92	62.559,68
Wigury 15 a	334,89		334,89
Piotrkowska 235/241	103.884,18	13.274,40	117.158,58
Piotrkowska 247	27.671,24	14.378,17	42.049,41
Piotrkowska 257 a	18.975,85	33.622,68	52.598,53
Piotrkowska 103/105	27.172,74	3.103,13	30.275,87
Piotrkowska 175a/177	28.721,51	15.608,78	44.330,29
Piotrkowska 183/187	63.779,37	52.137,67	115.917,04
Wólczańska 126	2.342,66		2.342,66
Gdańska 146	2.622,32		2.622,32
Wólczańska 155	19.151,16	13.587,91	32.739,07
Razem	1.627.234,97	889.873,75	2.517.108,72