Biuletyn Informacyjny

Nr 2 Luty 2016

RTBS ADMINISTRATOR Sp. z o.o.

Nadchodzi czas zebrań wspólnot mieszkaniowych
/strona 2

Odpowiedzialny biznes
/strona 3

Multikino
/strona 4

Uwaga. Informacja dla najemców mieszkań w RTBS „Administrator" Sp. z o.o.

Szanowni Państwo, uprzejmie informujemy, że do 30 kwietnia 2016r należy złożyć deklarację o dochodach uzyskanych za poprzedni rok. Do jej złożenia obowiązani są najemcy z następujących budynków:

Błędowska 1
Hallera 23
Klwatecka 40; 42
Paderewskiego 5
Planowa 15A; 17A
Radomskiego 3; 6
Rapackiego 11; 13; 15; 23; 25
Reja 12/14
Struga 110
Trzebińskiego 41; 43; 45; 47; 49

Deklaracje składane są w postaci wypełnionego formularza, na którym najemca oświadcza, jaka jest wysokość i źródło dochodów – jego oraz osób prowadzących z nim wspólne gospodarstwo domowe.

Obowiązek składania deklaracji raz na 2 lata wynika z art. 30 ust.1 pkt 3 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego z 26 października 1995r. (Dz. U. z 2000r. Nr 98 poz.1070 - tekst jednolity z późniejszymi zmianami).

Ważne: Konsekwencją niezłożenia deklaracji w ustawowym terminie może być podwyższenie czynszu. Takie same konsekwencje, może mieć wykazanie dochodów przekraczających ustawowe progi dochodowe. Znacznie poważniejsze skutki ma podanie nieprawdy w deklaracji. Wówczas TBS wypowiada umowę najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia. Po rozwiązaniu umowy osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego jest obowiązana płacić towarzystwu odszkodowanie za korzystanie z lokalu w wysokości 200% czynszu miesięcznego, jaki płaciłaby, gdyby umowa nie została rozwiązana.

O konieczności złożenia okresowej deklaracji dochodowej RTBS „Administrator" Sp z.o.o. przypomina w postaci wysyłanych do Państwa pism oraz corocznie (na początku roku kalendarzowego) w wydawanym comiesięcznym biuletynie. Deklarację należy złożyć lub wysłać listem poleconym do siedziby naszej spółki przy ul. Waryńskiego 16a lub Administracji Domów Mieszkalnych Nr 3 przy ul. Starowolskiej 11a. Druki deklaracji są również dostępne na naszej stronie internetowej www.rtbs.eu .

[Red.]

Program lojalnościowy RTBSprofit

Nasza Spółka wychodząc naprzeciw potrzebom naszych mieszkańców oraz starając się podnosić jakość świadczonych usług uruchamia program kart lojalnościowych RTBSprofit.

W programie uczestniczyć będą wszyscy mieszkańcy zamieszkujący w zasobach własnych Administratora i mieszkańcy wspólnot mieszkaniowych z którymi Spółka ma podpisaną umowę na zarządzanie.

Celem naszego programu jest nawiązanie współpracy z lokalnymi przedsiębiorcami, sklepami i punktami usługowymi, które dla naszych mieszkańców przygotują specjalne promocje i rabaty.

Program jest bardzo prosty a atutem są zakupy w cenach niedostępnych dla innych.

Dzięki temu każdy uczestnik programu będzie miał możliwość skorzystania z wysokiej jakości usług płacąc mniej niż normalnie.

Udział w programie jest darmowy - posiadanie karty nie wiąże się z żadnymi opłatami.

Każdy uczestnik programu dostanie bezpłatnie jedną Kartę na mieszkanie z adresem nieruchomości niezależnie od ilości zameldowanych osób, służącą do identyfikacji w punktach Partnerów

Karta jest ważna z dowodem osobistym w którym adres zameldowania zgadza się z adresem na karcie RTBSprofit.

Wraz z kartą otrzymają Państwo książeczkę zawierającą dokładny opis programu oraz listę naszych Partnerów. Na cele programu zostanie także stworzona zakładka na naszej stronie www.rtbs.eu na której zawsze będzie umieszczona aktualna lista naszych Partnerów wraz z opisem ich oferty.

Chcąc skorzystać z promocji wystarczy odwiedzić punkt Partnera programu, okazać kartę RTBSprofit wraz z dowodem i skorzystać z oferty przygotowanej specjalnie dla nas.

Korzyści naszych lokatorów
- zakup najwyższej jakości produktów i usług na preferencyjnych warunkach
- dostęp do bazy naszych Partnerów biorących udział w programie
- jedna spersonalizowana karta obsługiwana w wielu punktach

W celu uzyskania dokładniejszych informacji lub zgłoszenia punktów z którymi Spółka postara się zawiązać współpracę zapraszamy do kontaktu z działem marketingu pod numerem 48 384 65 10.

[Red.]

radom
siła w precyzji

Nadchodzi czas zebrań wspólnot mieszkaniowych

Zebranie właścicieli tworzących wspólnotę mieszkaniową, w szczególności to rozliczeniowe, musi się odbyć przynajmniej raz w roku. Zgodnie z przepisami Ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 z, zarząd lub zarządca powinien je zwołać przed końcem pierwszego kwartału. Żeby jednak było ono skuteczne, należy je przeprowadzić według określonych procedur.

W sytuacji, gdyby zarządca bądź zarząd nie zwołali takiego zebrania, prawo do jego zorganizowania przysługuje każdemu właścicielowi lokalu. Udział w zebraniu umożliwia członkom danej wspólnoty choćby możliwość zaproponowania pewnych rozwiązań, czy bezpośredni wpływ na treść podejmowanych uchwał. To właśnie na tym zebraniu zapadają najważniejsze dla wspólnoty mieszkaniowej decyzje. W związku z tym warto już na początku roku zacząć zastanawiać się, jakie tematy powinny się na nim znaleźć. Poza tym dobrze przygotowane zebranie jest z reguły merytoryczne i - co ważne - mocno ogranicza ilość kłótni pomiędzy mieszkańcami budynku.

W trosce o komfort mieszkańców zarządzanych przez „Administratora" wspólnot mieszkaniowych, jego pracownicy już od połowy grudnia br. rozpoczęli przygotowania do zbliżających się przyszłorocznych zebrań. Aby na zebraniu nie pominąć nawet najdrobniejszej kwestii, poszczególni kierownicy ADM-ów spotkają się - jak co roku zresztą - z większością zarządów wspólnot mieszkaniowych. Podczas tych spotkań ustalany jest termin zebrania, kwestie dotyczące jego prowadzenia, a także tego, co najważniejsze, czyli propozycje uchwał. Dzięki takiemu postępowaniu pracownicy „Administratora" mogą się do zebrania dobrze przygotować. Niewątpliwie działanie takie mocno usprawnia współpracę pomiędzy zarządem wspólnoty i jej mieszkańcami a zarządcą nieruchomości. Jak już wspomnieliśmy, pozwala to również uniknąć burzliwych, wielogodzinnych zebrań. Podjęte pomiędzy zarządcą nieruchomości a zarządem wspólnoty ustalenia zawsze stanowią podstawę planowanego zebrania. Są one swego rodzaju kluczem do sukcesu.

Na zebraniu „rozliczeniowym" właściciele lokali uchwalają plan gospodarczy oraz stawki opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Oprócz tego członkowie wspólnoty oceniają też pracę zarządu lub zarządcy, któremu powierzyli zarząd nieruchomością wspólną. Na podstawie wysłuchanego sprawozdania zarządu podejmują uchwałę w sprawie udzielenia mu absolutorium. Wynik głosowania nad absolutorium nie jest jednak dla zarządu wspólnoty mieszkaniowej wiążący. Jego nieuzyskanie nie oznacza bezpośredniego skutku odwołania zarządu wspólnoty. Niewątpliwie stanowi jednak poważną krytykę jego działań i de facto powinno prowadzić do rezygnacji z pełnionej funkcji.

Ponadto jedna z najważniejszych uchwal podejmowanych na zebraniu wspólnoty dotyczy rocznego sprawozdania finansowego wspólnoty mieszkaniowej. Sprawozdanie obejmuje ten rok kalendarzowy, który poprzedza rok, w którym odbywa się zebranie. Jego treść powinna zawierać zestawienie przychodów i kosztów oraz pełną dokumentację na potwierdzenie danych w nim zawartych. Jest to zatem jeden z najważniejszych dokumentów - oprócz planu remontowego - nad którym głosuje wspólnota mieszkaniowa. Oznacza to, że powinien on być jak najbardziej czytelny i zrozumiały dla czytających go członków wspólnoty. W przypadku zebrań wspólnot zarządzanych przez „Administratora" zawsze w nich uczestniczy księgowy, opiekujący się daną nieruchomością. Dzięki temu nie ma żadnych problemów z wyjaśnieniem jakiejkolwiek kwestii. Zainteresowany otrzymuje dokładną i wyczerpującą odpowiedź. Poza tym właściciel może na miejscu sprawdzić każda fakturę zapłaconą przez wspólnotę.

Niestety większość pozostałych radomskich zarządców czy administratorów nieruchomości ma bardzo poważne problemy w zapewnieniu podobnych standardów, Mają zazwyczaj kłopoty z okazaniem mieszkańcom faktur czy z wyjaśnieniem poszczególnych pozycji w sprawozdaniu finansowym.

Jednakże tym najważniejszym wydarzeniem podczas zebrania wspólnoty jest niewątpliwie uchwalenie rocznego planu gospodarczego. Praktyka pokazuje, że wspólnoty coraz częściej decydują się na uchwalenie planów wieloletnich. Uchwala remontowa musi zawierać plan finansowy na dany rok (lub kilka następnych), uwzględniający przychody - z zaliczek, a także szacunkowe koszty wspólnoty. To właśnie w nich uchwała się np. remont dachu, czy wymianę instalacji gazowej-

o tym, czy uchwała zostaje przyjęta decyduje większość współwłaścicieli tworzących całą wspólnotę. A zatem uchwały nie można uznać za przyjętą, jeżeli głosowała na nią jedynie większość (oczywiście jeżeli nie reprezentowali oni ponad 50% udziałów w nieruchomości) członków obecnych na zebraniu. W sytuacji kiedy brakuje głosów właścicieli do uzyskania większości nad daną uchwałą, zarząd zazwyczaj przeprowadza głosowanie w tzw. trybie mieszanym.

Poza wszystkimi wyżej wspomnianymi okolicznościami trzeba pamiętać, że zebranie musi być przeprowadzone według określonych procedur np. właściciele muszą być poinformowani nie później niż 7 dni przed jego planowanym terminem. Ewentualne błędy popełnione przez zarząd lub zarządcę nieruchomości mogą bardzo niekorzystnie wpłynąć na jej funkcjonowanie oraz codzienne życie mieszkańców budynku. Wiąże się to z możliwością zaskarżenia uchwały do sądu. Członkowie wspólnoty mogą bowiem wszystkie przyjęte uchwały zaskarżać, jeśli uznają, że są one niezgodne z prawem, umową właścicieli lub naruszają zasady prawidłowego zarządzania

nieruchomością wspólną. Powództwo należy wówczas wytoczyć w ciągu 6 tygodni od podjęcia uchwały na zebraniu właścicieli lub od dnia powiadomienia go o treści uchwały (w przypadku trybu indywidualnego zbierania głosów lub tzw. „mieszanego"). Przykładowo zaskarżenie uchwały dotyczącej zaciągnięcia kredytu może skutecznie zablokować np. remont dachu czy termomodernizację.

Łatwo zatem zauważyć, że prawidłowe przygotowanie zebrania jest niezwykle istotne dla przyszłości wspólnoty mieszkaniowej. Jeden błąd może także przesądzić o ważności uchwał na nim podjętych. Warto zatem sprawdzić, czy zarządca naszego budynku już teraz się do niego przygotowuje.

[Red.]

Odpowiedzialny biznes

RTBS Administrator Sp. z o.o. kolejny raz udowadnia, że w skali ogólnopolskiej nie ma sobie równych. Z założenia spółka miejska - docelowo innowacyjny przedsiębiorca, stawiający na pierwszym miejscu komfort i dobro mieszkańca. Z Prezesem Zarządu Karolem Friemanem rozmawia Wojciech Grabarczyk.

Zostali Państwo uhonorowani tytułem Lidera Rozwoju Regionalnego 2015. Czym dla Pana jest to wyróżnienie?

Dla całego zespołu to wyróżnienie jest zarówno nagrodą, jak i inspiracją do dalszej pracy. To bardzo przyjemne uczucie, gdy wieloletnia praca, a z taką mamy do czynienia w procesie inwestycyjnym, jest doceniania. W budownictwie mieszkaniowym proces inwestycyjny trwa około trzech lat, więc ta nagroda jest także docenieniem naszej wytrwałości.

Państwa spółka wyróżnia się na tle innych tego typu przedsiębiorstw w kraju. RTBS Administrator utożsamia się ze spółkami deweloperskimi czy miejskimi?

Działalność naszej spółki jest swoistą misją i oba te czynniki mieszczą się w naszej misyjności. Widzimy siebie zarówno jako spółkę miejską, mającą na celu realizować cele gminy, a jednym z celów zadań własnych gminy jest polityka mieszkaniowa. Określamy naszą misję jako dbanie o standard i jakość wykonywania budynków. Jesteśmy jednym z kilku deweloperów obecnych na radomskim rynku. W konkurencyjności stale podnosimy poprzeczkę i motywujemy inne podmioty Staramy się, aby mieszkania oddawane do użytku oraz sprzedaży były coraz lepszej jakości. Uważam, że określona w 1995 roku droga budowy mieszkań na wynajem przeżywała ogromny rozkwit i dziś temat budowy mieszkań wraca do łask. Możliwość pozyskania własnego lokum czyli bezpiecznego najmu, znów są dostrzegane w kręgach rządowych. Myślę, że nad takim programem trzeba pracować, chociażby po to aby, niekoniecznie w tej formie, powstała spółka Skarbu Państwa. Może i nie ma już krajowego funduszu mieszkaniowego przy BGK, ale myślę, że warto przełożyć ten pogram w nowej formie tak, aby opłacał się również w mniejszych ośrodkach miejskich.

Czyli to, co Państwo proponują jest dużo bardziej stabilne?

Myślę, że ta stabilność jest zauważalna, natomiast można się zastanowić w jaki sposób umożliwić tańsze budowanie. Dzisiaj pomoc państwa idzie w kierunku dopłat do kredytu, na przykład dla młodych małżeństw W podobnym stopniu, gdyby pomoc była skierowana na budowę mieszkań na wynajem czynsze mogłyby być dużo niższe.

Jak każda spółka, napotykają Państwo na swojej drodze problemy. Jakie zaliczyłby Pan do największych?

Ważnym problemem jest sposób pojmowania społecznej odpowiedzialności biznesu. Dziś ta forma jest coraz szerzej głoszona i prowadzona przez firmy. Osobiście uważam, że taki obowiązek i ciężar na spółkach miejskich ciąży w sposób specjalny. Zależy nam, aby część zysku i wypracowanych środków mogła wrócić do społeczności lokalnej w formie społecznej odpowiedzialności biznesu. Taką formę staramy się realizować właśnie dzięki wsparciu programów działających na rynku lokalnym, m.in. poprzez wspieranie wielu organizacji pozarządowych czy wspieranie sportu nie tylko tego najbardziej widowiskowego i popularnego, ale także poprzez wspieranie dyscyplin sportowych, w których uczestniczą najmłodsi.

Państwa plany na przyszłość?

Aktualnie wdrażamy jedną z naszych największych inwestycji. We wrześniu został przekazany teren pod budowę i na tym etapie prowadzimy zapisy rezerwacyjne dla przyszłych nabywców. Na początku przyszłego roku oczekujemy, że uzyskamy pozwolenie na realizację kolejnych dwóch etapów. Szacowany koszt inwestycji to ok. 50 mln zł netto - dzięki temu oddamy do użytku dobrze skomunikowane i innowacyjne osiedle liczące 350 mieszkań.

[Red.]

Co to jest rachunek powierniczy? Jego zalety

Począwszy od połowy 2012 r. systematycznie przy coraz większej liczbie inwestycji deweloperskich i w związanych z nimi umowach deweloperskich stosowany jest otwarty lub zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy. Jest on przeznaczony do gromadzenia środków pieniężnych nabywców lokali mieszkalnych lub domów. Rachunek powierniczy zakładany jest na podstawie par. 59 Prawa Bankowego oraz Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy Lokalu Mieszkalnego lub Domu Jednorodzinnego z dnia 16 września 2011 r. MRP (mieszkaniowy rachunek powierniczy) służy do przechowywania i wypłacania środków pieniężnych w związku z zawartą pomiędzy Deweloperem a Nabywcą umową deweloperską w formie aktu notarialnego. W ten sposób, a nie gotówką czy na zwykłe konto dewelopera, nabywcy są zobowiązani uiszczać kolejne wpłaty części ceny lub całości za nieruchomość. Przepisy ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego nałożyły na deweloperów, którzy zawierają z nabywcami umowy deweloperskie w trakcie trwania budowy i finansują ją z wpłat pochodzących od nabywców, obowiązek posiadania MRP. Może on występować w wariancie otwartym lub zamkniętym. MRP to specjalne konto bankowe należące do dewelopera, które może uchronić nabywcę przed utratą całości albo części wpłat dokonanych przez niego w przypadku np. kłopotów finansowych albo zaprzestania budowy. Z punktu widzenia ochrony interesów nabywcy przed utratą pieniędzy, najlepszym rozwiązaniem jest inwestycja zabezpieczona MRP a nie inwestycja, w której deweloper nadal przyjmuje wpłaty na zwykłe

konto bankowe. Wraz z upływem czasu liczba tych ostatnich inwestycji będzie systematycznie maleć. Informację czy dla przedsięwzięcia deweloperskiego deweloper oferuje MRP znaleźć można w prospekcie informacyjnym. Dla nabywców rachunek ten jest zabezpieczeniem ułatwiającym odzyskanie pieniędzy w przypadku problemów finansowych dewelopera, zatem w interesie nabywcy leży sprawdzenie czy deweloper przyjmuje wpłaty na MRP i w jakim występuje on wariancie (otwarty czy zamknięty). Deweloper ma obowiązek przyjmować za pośrednictwem mieszkaniowego rachunku powierniczego wpłaty od nabywców na poczet ceny nabycia nieruchomości. a na zwykły rachunek bankowy może jedynie przyjmować inne wpłaty np. odsetki od nieterminowych wpłat oraz kary umowne, które wynikają z umowy. Wypłata środków z MRP następuje po spełnieniu określonych warunków, wskazanych w umowie tego rachunku. W przypadku zamkniętego MRP wypłata następuje w miarę przedstawiania Bankowi umów przeniesienia własności lokali lub domów na poszczególnych nabywców, a w przypadku otwartego MRP wypłata jest realizowana po potwierdzeniu przez wskazanego przez Bank rzeczoznawcę ukończenia kolejnych etapów inwestycji według harmonogramu przedsięwzięcia deweloperskiego. W ramach przedsięwzięcia deweloperskiego otwierane są subkonta do MRP, których ilość odpowiada liczbie lokali w danym przedsięwzięciu deweloperskim. Deweloper ma prawo do dysponowania środkami pieniężnymi zgromadzonymi na MRP wyłącznie w celu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego . Podczas trwania przedsięwzięcia środki pozostają na rachunku i przedsięwzięcie jest finansowane ze środków własnych Dewelopera. Spółka RTBS Administrator podczas realizacji swoich inwestycji stosuje środek ochrony w postaci Otwartego MRP a nad bezpieczeństwem oraz poprawnością operacji finansowych czuwa Bank Zachodni WBK SA.

[V.W.]

Konkurs

Wygraj zaproszenie - napisz

11.03.2016 o godz. 14.00 na email: k.chrobotowicz@rtbs.eu (wygrywają 2 piersze otrzymane wiadomości) i odpowiedz na pytanie:

Jaki film miał premierę 5 lutego z Maciejem Stuhrem w roli głównej?

Nagroda:

Dwa dwuosobowe zaproszenia do Multikina.

Posiadamy na wynajem
pomieszczenia biurowe
przy ul. Wjazdowej 4

Więcej informacji
48 384 65 10
lub w siedzibie Spółki ul. Waryńskiego 16a

Sudoku

2				4	8			
8	3	9	1					
5			3			2	7	8
			7					
9	2		4	6			5	
7	6		2	5	9	3	8	
	4				5	8	2	
6				1		7		
			6					

		8	4				5	
	3			6				
	5	2					9	4
			2	5		1	6	
2		6	7		1			
5	4		6					
7	1			9				6
		9						
8	6		3			9		5

6		4		2		8		7
	1		5				2	
		3		6	8		1	
		5						3
9	4	6			2	7		
2		7	6		5			
				8	9			
			2		3	4		9
		8		5			7	

Spółka Administrator posiada na wynajem:

1. Miejsca na budynkach pod banery reklamowe
2. Lokal usługowy przy ul. Rapackiego 17 o pow. 29.40 m²

Więcej informacji pod numerem
48 384 65 10

Kontakt z RTBS"Administrator" sp. z o.o.
Zarząd Spółki ul. Waryńskiego 16a
tel.: (48) 362 73 02
email: sekretariat@rtbs.eu

ADM1 - ul Starowolska 11a
tel.: (48) 384 65 15
ADM2 - ul. Waryńskiego 16a
tel.: (48) 384 65 09
ADM3 - ul Starowolska 11a
tel.: (48) 384 75 05

Druk: VIRGO POLIGRAFIA
ul.Św.Wacława 2/6
26-600 Radom
biuro@virgo.net.pl
www.virgo.net.pl
tel.: (48) 363 38 44
fax: (48) 340 14 22
tel.: 601 801 315

Wydawca nie ponosi odpowiedzialności za treść zamieszczanych ogłoszeń