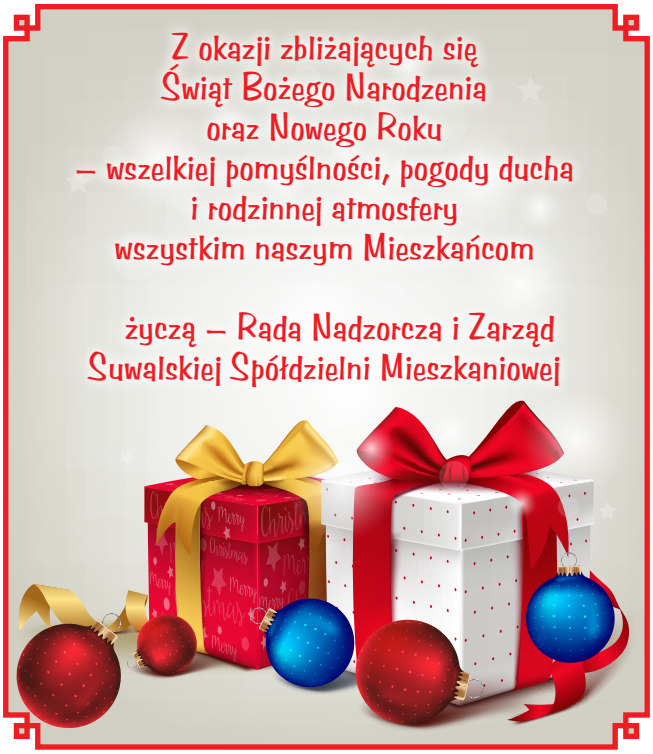
Biuletyn Informacyjny SSM nr 2 (57)

echo Spółdzielni

Grudzień 2017 r. Suwałki periodyk bezpłatny



W numerze:

Białe Certyfikaty dla SSM

Nowelizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych

Dadatek mieszkaniowy

Regulamin obrad Walnego Zgromadzenia – zmiany

Niebilansowanie się wody w zasobach SSM

Zakończenie przebudowy ul. Młynarskiego w Suwałkach

Zmiany w Regulaminie używania lokali, terenów wspólnych i porządku domowego

Stan zadłużenia

Potrzeby remontowe na 2018 r.

Krzyżówka Świąteczna

BIAŁE CERTYFIKATY DLA SSM

Suwalska Spółdzielnia Mieszkaniowa w Suwałkach od wielu lat intensywnie realizuje prace termomodernizacyjne w obrębie zarządzanych budynków mieszkalnych wielorodzinnych i usługowych. Nakłady finansowe na samo docieplenie ścian w bieżącym roku przekroczyły kwotę 5 mln zł. Dotychczas roboty dociepleniowe finansowane były jedynie ze środków własnych Spółdzielni uzyskanych w ramach odpisu na fundusz remontowy. Spółdzielnie mieszkaniowe były systematycznie pomijane przy rozdziale środków pomocowych Unii Europejskiej na ochronę środowiska.

ciąg dalszy na str. 3

NOWELIZACJA USTAWY O SPÓŁDZIELNIACH MIESZKANIOWYCH

Zarząd Suwalskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach informuje, że z dniem 9 września 2017 roku weszła w życie ustawa z dnia 20.07.2017 r. (Dz. U. z 2017 r. poz. 1596) nowelizująca ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych, prawo spółdzielcze i kodeks cywilny.

Ustawa wprowadza szereg zmian, które Spółdzielnia uwzględni w Statucie. Do czasu zarejestrowania zmian, postanowienia dotychczasowego Statutu pozostają w mocy, jednak w razie sprzeczności między postanowieniami Statutu a treścią znowelizowanej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych stosuje się przepisy ustawy.

Członkostwo

Nowelizacja wprowadziła zmiany odnośnie członkostwa w spółdzielniach. W myśl znowelizo-

ciąg dalszy na str. 4

DODATEK MIESZKANIOWY

Grupa osób najuboższych, znajdujących się w bardzo trudnej sytuacji materialnej i rodzinnej, może korzystać z pomocy finansowej Miasta Suwałki w postaci dofinansowania do kosztów utrzymania mieszkania.

Otrzymana kwota

Do września br. Spółdzielnia otrzymała na rzecz swoich mieszkańców z tytułu dodatków mieszkaniowych kwotę **448 229 zł**. Dodatek mieszkaniowy pobierało przeciętnie **367** rodzin. Przeciętny dodatek mieszkaniowy miesięcznie wyniósł około **136 zł**.

Zasady przyznawania dodatków

Dla osób, które nie są w stanie regulować wydatków związanych z utrzymaniem mieszkania, przypominamy zasady przyznawania dodatków mieszkaniowych.

Pomoc finansowa, o której mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 71, poz. 734 z późniejszymi zmianami) przysługuje osobom, które mieszkają w lokalu spółdzielczym i **spełniają jednocześnie następujące kryteria:**

- posiadają tytuł prawny do zajmowanego mieszkania lub są pozbawione tego tytułu, ale oczekują na przysługujący im lokal socjalny; dodatek przysługuje także najemcy lub podnajemcy lokali mieszkalnych;

- średni miesięczny dochód brutto na jednego członka gospodarstwa domowego uzyskany w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 175% najniższej emerytury, tj. **1.750 zł** (od 1 marca 2017 r.) w gospodarstwie jednoosobowym i 125% w przypadku gospodarstwa wieloosobowego, tj. **1.250 zł** (od 1 marca 2017 r.).

Kolejne kryterium to maksymalna normatywna powierzchnia użytkowa lokalu:

liczba członków gosp. domowego	powierzchnia normatywna	dozwolone przekroczenie pow. normatywnej (o 30 %)
1 osoba	35 m^2	45,50 m^2
2 osoby	40 m^2	52,00 m^2
3 osoby	45 m^2	58,50 m^2
4 osoby	55 m^2	71,50 m^2
5 osób	65 m^2	84,50 m^2
6 osób	70 m^2	91,00 m^2

Uwaga: na każdą następną osobę powierzchnia zwiększa się o 5 m^2

O dodatek mieszkaniowy mogą ubiegać się również osoby posiadające zadłużenie w opłatach czynszowych po zawarciu ugody na ratalną spłatę zadłużenia. Sprawy prowadzi – Dział Windykacji Czynszów naszej Spółdzielni w biurze przy ul. Korczaka 2A, pokój nr 13 (tel. 563 03 60 lub 563 03 61).

Szczegółowe informacje, a także pomoc w przygotowaniu właściwego wniosku, zainteresowane osoby uzyskają pod wskazanym wyżej adresem.

Opracowała: Elżbieta Polkowska

Wydawca: Suwalska Spółdzielnia Mieszkaniowa, ul. Korczaka 2 A, Suwałki, tel. 87 563 03 41. Redaguje zespół.
Skład i łamanie: „Foton", ul. Lipowa 41 A, 16-400 Suwałki, tel. 87 566 25 72, e-mail: biuro@fotonsuwalki.pl
Druk: GRAF DRUK CYLWA, ul. Sejneńska 65 B, 16-400 Suwałki, tel. 600 199 352.

Regulamin Obrad Walnego Zgromadzenia – ZMIANY

Walne Zgromadzenie Suwalskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, obradujące w czerwcu 2017 roku, zatwierdziło zmiany w Regulaminie Obrad Walnego Zgromadzenia, realizując w ten sposób wnioski zgłoszone przez członków Spółdzielni podczas obrad Walnego Zgromadzenia w 2016 roku.

Najistotniejszą zmianą jest wprowadzenie zapisu dotyczącego możliwości stosowania podczas głosowania elektronicznego systemu. Dotyczy to zarówno głosowań przeprowadzanych w trybie jawnym jak również tajnym (wybory do Rady Nadzorczej, Rady Osiedla), co w znaczny sposób uprości i skróci czas głosowań.

Ponadto uszczegółowiono zapisy dotyczące:

- zasad przedkładania przez Zarząd projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni
- głosowań nad wyborem prezydium i komisji
- zgłaszania wniosków w sprawach formalnych
- informacji przedstawianych podczas Walnego Zgromadzenia, dotyczących kandydatów do Rady Nadzorczej; członkowie Spółdzielni będą mogli zapoznać się z oświadczeniami kandydatów na stronie internetowej Spółdzielni lub w biurze SSM przed rozpoczęciem Walnego Zgromadzenia. Oświadczenia te zawierać będą istotne informacje dotyczące kandydatów do Rady Nadzorczej.

Z pełną treścią regulaminu można zapoznać się na stronie internetowej Spółdzielni **www.ssm.suwalki.pl** lub w siedzibie biura Zarządu przy ul. Korczaka 2A.

Sporządziła: Agnieszka Bogdanowicz

ciąg dalszy ze str. 1

BIAŁE CERTYFIKATY DLA SSM

W 2016 roku pojawiła się możliwość uzyskania tzw. białych certyfikatów, czyli świadectw efektywności energetycznej. W Polsce system ten został wprowadzony w 2011 roku w ramach ustawy o efektywności energetycznej. Białe certyfikaty są dokumentem posiadającym charakter praw majątkowych i są przedmiotem obrotu na Towarowej Giełdzie Energii. Można je otrzymać za inwestycje prowadzące do oszczędności energii i w ten sposób odzyskać część zainwestowanych środków finansowych w te działania. Białe certyfikaty potwierdzają zaoszczędzenie określonej ilości energii w wyniku realizacji inwestycji służących poprawie efektywności energetycznej i są przyznawane za przedsięwzięcia, które zostały zakończone po 1 stycznia 2011 roku lub są planowane do realizacji. O inwestycjach w tym zakresie prowadzonych przez naszą Spółdzielnię pisaliśmy wielokrotnie. Przypomnijmy te działania, bo przyczyniły się one do otrzymania przez SSM wspomnianych białych certyfikatów. Chodzi o takie zadania, jak:

- docieplenie ścian oraz stropodachów budynków mieszkalnych i usługowych
- wymiana stolarki okiennej i drzwiowej
- modernizacja wymiennikowni i sieci ciepłowniczych
- optymalizacja przesyłu i rozliczeń ciepła
- modernizacja oświetlenia wewnętrznego i zewnętrznego
- modernizacja dźwigów transportu pionowego (windy osobowe i towarowe).

Suwalska Spółdzielnia Mieszkaniowa w ramach przetargu ogłoszonego przez Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki **złożyła dokumentację dotyczącą zrealizowanych w latach 2011 – 2016 przedsięwzięć termomodernizacyjnych. Wartość przyznanych Spółdzielni świadectw efektywności energetycznej wyniosła łącznie około 2300 toe (ton oleju ekwiwalentnego).** W przyszłym roku planowana jest sprzedaż uzyskanych białych certyfikatów na Towarowej Giełdzie Energetyki. Uwzględniając ceny rynkowe jednostki „toe", przewiduje się, że **Spółdzielnia pozyska środki finansowe w wysokości około 1,5 mln zł.** Stanowić to będzie około 5 proc. nakładów poniesionych na termomodernizację budynków w latach 2011 – 2016.

SSM planuje kolejne działania w celu pozyskania innych zewnętrznych środków na sfinansowanie termomodernizacji budynków w zasobach SSM.

Sporządziła: Marta Lutyńska

NOWELIZACJA USTAWY O SPÓŁDZIELNIACH MIESZKANIOWYCH

ciąg dalszy ze str. 1

wanej ustawy członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego oraz z chwilą zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, a także w innych przypadkach szczegółowo opisanych w ustawie.

Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie.

W przypadku spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu i spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu **członkostwo powstaje z mocy prawa** i zgodnie ze zmienionymi przepisami nie stosuje się przepisów ustawy Prawo spółdzielcze odnośnie składania deklaracji i wpłat udziałów członkowskich oraz wpisowego.

Członkostwo w Spółdzielni mogą nabywać osoby, którym przysługuje odrębna własność lokalu, przy czym członkostwo to mogą uzyskać oboje małżonkowie pod warunkiem, że prawo do mieszkania posiadają wspólnie. **Odrębni właściciele lokali chcąc wstąpić w poczet członków Spółdzielni, mogą złożyć deklarację członkowską, lecz nie ponoszą żadnych kosztów z tym związanych. Osoby, które są członkami Spółdzielni, deklaracji na nowo składać nie muszą.**

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu

Istotne zmiany wprowadzone znowelizowaną ustawą dotyczą spółdzielczych lokatorskich praw do lokali. Członkami są oboje małżonkowie. W przypadku śmierci jednego z małżonków, spółdzielcze lokatorskie prawo przypada drugiemu małżonkowi (bez składania deklaracji). Przepis nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu, jednakże roszczenia odnośnie wkładu mają umocowanie w prawie cywilnym i nie mogą być dochodzone w postępowaniu spółdzielczym.

Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu, byli małżonkowie zawiadamiają spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia spółdzielni, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane, odpowiadają solidarnie za opłaty związane z posiadaniem prawa do lokalu.

Aktualnie obowiązujące przepisy ustawy nie dają możliwości ubiegania się przez osoby bliskie o ustanowienie lokatorskiego prawa, dopóki prawo do lokalu nie zostało wygaszone w następstwie śmierci bądź przez sąd. Do zachowania roszczeń przysługujących osobom bliskim w przypadku wygaśnięcia prawa do lokalu konieczne jest złożenie w terminie roku od daty wygaśnięcia prawa deklaracji członkowskiej. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, sąd rozstrzyga odnośnie wskazania osoby, na rzecz której winno być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.

Wprowadzone znowelizowaną ustawą zmiany wymagają uaktualnienia rejestru członkowskiego, dlatego prosimy **o powiadamianie Spółdzielni o przypadkach, gdzie zmieniła się sytuacja rodzinna**, zwłaszcza gdzie doszło do rozwodu lub zgonu małżonka.

Zmiany mogą być zgłaszane w Dziale Lokalowym w Biurze Spółdzielni przy ul. Korczaka 2A w pokoju Nr 15.

Małgorzata Osyda

Niebilansowanie się wody w zasobach SSM

Wspominaliśmy w *Echu Spółdzielni* w 2016 roku, że wszystkie budynki w zasobach SSM wyposażone są w liczniki wody; łącznie jest zamontowanych prawie 31 tys. sztuk wodomierzy indywidualnych. Rozliczenie wody pomiędzy Spółdzielnią a Dostawcą (Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji w Suwałkach) prowadzone jest w oparciu o wodomierze główne (będące własnością PWiK), natomiast użytkownicy lokali rozliczają sie ze Spółdzielnią wg wodomierzy indywidualnych. Powstające różnice pomiędzy sumą rozliczeń wg wodomierzy indywidualnych a rozliczeniem z wodomierza głównego, nazywamy „stratami wody”.

ciąg dalszy str. obok

PROCEDURA ZWIĄZANA Z UREGULOWANIEM STANU PRAWNEGO PO ŚMIERCI OSOBY, KTÓREJ PRZYSŁUGIWAŁO PRAWO DO LOKALU

Status lokalu	Charakterystyka prawa	Postępowanie w celu uregulowania stanu prawnego
Spółdzielcze lokatorskie prawo do mieszkania	**Prawo niezbywalne (nie przechodzi na spadkobierców).** Nie podlega egzekucji komorniczej.	W przypadku prawa przysługującego małżonkom, śmierć jednego z małżonków powoduje przejęcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w całości przez drugiego małżonka. W przypadku, gdy prawo należało do jednej osoby – śmierć powoduje wygaśnięcie prawa. Osoby bliskie mogą w ciągu jednego roku zgłaszać roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa. W przypadku kilku zgłoszeń sąd wskazuje osobę uprawnioną do zawarcia umowy o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	Ograniczone prawo rzeczowe. Może być zabezpieczeniem kredytów hipotecznych. **Prawo zbywalne, podlega spadkobraniu. Może być przedmiotem egzekucji komorniczej.**	Śmierć właściciela lub współwłaściciela, któremu przysługiwało prawo do lokalu, powoduje konieczność przeprowadzenia postępowania spadkowego po zmarłym. Udział w prawie po zmarłym współmałżonku nie przechodzi w całości na pozostającego przy życiu (chyba że osoba zmarła pozostawiła testament z takim rozporządzeniem, co potwierdza sąd w postępowaniu spadkowym prowadzonym na wniosek spadkobiercy). Postępowanie spadkowe może być przeprowadzone w sądzie na wniosek spadkobierców lub w notariacie poprzez sporządzenie przez notariusza aktu poświadczenia dziedziczenia przy udziale wszystkich spadkobierców. Zarówno spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jak i prawo odrębnej własności lokalu może być przedmiotem współwłasności ułamkowej. Procedura przeprowadzania postępowania spadkowego jest identyczna dla prawa odrębnej własności i spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.
Prawo odrębnej własności lokalu	Prawo własności lokalu z udziałem w częściach wspólnych nieruchomości zabudowanej budynkiem. Może być obciążone przy zbywaniu lokalu prawem dożywocia lub służebności na rzecz osoby innej niż właściciel. Może być zabezpieczeniem kredytów hipotecznych. **Prawo zbywalne, podlega spadkobraniu. Może być przedmiotem egzekucji komorniczej.**	

Objęcie spadku powoduje konieczność rozliczenia się z fiskusem

Ustawa z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn reguluje kwestie związane z opodatkowaniem lub zwolnieniami od podatków od spadków, w zależności od stopnia pokrewieństwa spadkobierców. Możliwość skorzystania ze zwolnień od spadków uwarunkowana jest zawiadomieniem urzędu skarbowego w określonym ustawą terminie.

Od 1 stycznia 2007 r. ustawowo zwolnione z podatku od spadków i darowizn jest nabycie własności praw majątkowych przez najbliższych członków rodziny, jeżeli zostanie ono zgłoszone właściwemu naczelnikowi urzędu skarbowego w terminie **6 miesięcy** od dnia uprawomocnienia się orzeczenia sądu stwierdzającego nabycie spadku.

W przypadku osób, które otrzymały spadek przed 1 stycznia 2007 r. (decyduje data śmierci), zwolnienie od opodatkowania jest uzależnione od wartości masy spadkowej.

Opracowała: Małgorzata Osyda

Przyczyny powstawania różnic

Podstawową przyczyną powstawania różnic jest klasa dokładności pomiarowej wodomierzy oraz sposób ich montażu. Pomiar wielkości fizycznej jest obarczony błędem. Wodomierze, bez względu na producenta, mają tzw. dopuszczalny błąd własny. W przypadku wodomierzy do zimnej wody jest to plus minus 5 proc.

Różnice pomiędzy wskazaniami wodomierza głównego, a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych występują zawsze i zostały określone odpowiednimi przepisami (rozp. Ministra Gospodarki z 23 X 2017 r. oraz w dyrektywa 2004/22/EC Parlamentu Europejskiego i Rady Europy). W myśl obowiązujących przepisów odchylenie wskazań wodomierzy do 10 proc. jest uznawane za zjawisko mieszczące się w normie.

Sposób montażu wodomierza w większości przypadków stanowi o jego klasie metrologicznej.

ciąg dalszy na str. 6

ciąg dalszy ze str. 5

Niebilansowanie się wody w zasobach SSM

Montaż w każdej innej pozycji niż idealnym poziomie (np. w pionie – jedyny sposób montażu w znaczącej ilości łazienek naszych zasobów) powoduje spadek dokładności jego odczytów.

Zachowanie wymaganych warunków montażu, jak na przykład utrzymanie odpowiednich minimalnych odległości przed i za wodomierzem, czyli warunku, ze względów technicznych, częstokroć niemożliwego do spełnienia w naszej Spółdzielni – ma znaczący wpływ na dokładność pomiaru a tym samym powstawanie różnic.

Brak możliwości równoczesnych odczytów wodomierzy indywidualnych z wodomierzem głównym zamontowanym w budynku (brak dostępu do lokalu, brak możliwości odczytu zdalnego, sposób prowadzonych rozliczeń itd.) zwiększa prawdopodobieństwo i skalę powstawania ewentualnych różnic, które nazywamy niebilansowaniem się wody w nieruchomościach budynkowych.

Odchylenie wskazań wodomierza głównego może dać plus minus 10 proc. Odchylenia wskazań na wodomierzach indywidualnych to kolejne plus minus 10 proc., co daje możliwość rozbieżności nawet 20 proc. Jeśli do tego dodamy kradzieże wody (poprzez np. „kropelkowanie" czy przykładanie magnesów do wodomierzy), ingerowanie w wodomierze, brak jednoczesności odczytów wodomierzy indywidualnych i wodomierza głównego, brak możliwości technicznych do montażu optymalnego – to wynik 30 proc. „strat" może okazać się niejednokrotnie standardem.

Skala niebilansowania się wody

W naszej Spółdzielni, dzięki wspólnej pracy i coraz większej świadomości użytkowników, obserwujemy wyraźnie tendencję malejącą „strat na wodzie". Niebilansowanie się wody w skali Spółdzielni na przestrzeni ostatnich 9 lat zmniejszyło się z 16 proc. strat w 2007 roku (560 tys. zł) do ok. 7 proc. w 2016 roku (ponad 294 tys. zł). Prognozuje się, że w 2017 roku straty wyniosą ok. 330 tys. zł, co w ujęciu procentowym da wynik ok. 7,5 proc. strat. W przełożeniu na nasze opłaty, przewidywana wysokość „strat na wodzie" w 2017 roku – to koszt ok. 0,06 zł /m^2 w comiesięcznej należności czynszowej.

Ten wynik należy uznać za zadowalający.

Legalizacja wodomierzy

Istotnym warunkiem przy bilansie wody jest utrzymanie dat legalizacji wodomierzy. W naszej Spółdzielni legalizację wodomierzy przeprowadza się poprzez ich wymianę na nowe. Okres ważności cechy legalizacyjnej wynosi 5 lat. Średnio rocznie w zasobach całej Spółdzielni wymienia się ok. 5100 – 5500 wodomierzy. Koszt jednego wodomierza średniej klasy metrologicznej to ok. 55 zł, radiowego z odczytem zdalnym – ok. 130 zł, a wyższej klasy metrologicznej – nawet 170 zł. Zakup wodomierza za 55 zł to oczywiście duża oszczędność, jednak w późniejszym okresie może się okazać, że powstanie dodatkowy koszt w postaci wyższych strat czy większej ilości awarii, nie mówiąc o konieczności wchodzenia do mieszkania przy każdym odczycie.

Na początku przyszłego roku przewiduje się wymianę legalizacyjną 3800 szt. wodomierzy. W ok. 600 mieszkaniach swoją pracę „skończą" wodomierze radiowe firmy Techem. Do mieszkańców tych budynków Spółdzielnia wystąpiła z ankietą wyrażenia swojej woli co do rodzaju wodomierzy, jakie mają być zamontowane. Ewentualny wybór wodomierzy z odczytem zdalnym obciąży fundusz remontowy budynków, w których będą one montowane.

Reasumując – nasi mieszkańcy powinni wiedzieć, że koszt niebilansowania się wody w nieruchomości jest wynikiem wielu składowych i obciąża koszty eksploatacji i utrzymania lokali. Wybór rodzaju wodomierzy, sposób ich odczytu, kradzież wody, ingerowanie w wodomierze, przepływy minimalne w postaci źle działającej spłuczki etc., skutkują obciążaniem danego budynku coraz większymi „stratami wody" i dodatkowymi kosztami, które w przyszłości mogą spowodować konieczność zwiększenia stawki za eksploatację – podwyższenia wysokości opłaty czynszowej.

Sporządził: Grzegorz Karwel

Zakończenie przebudowy ulicy Młynarskiego

W 2013 roku Suwalska Spółdzielnia Mieszkaniowa zawarła „Porozumienie" z Prezydentem Miasta Suwałki, w którym określono zasady przygotowania i realizacji kompleksowej rozbudowy ulicy Młynarskiego. Założono trzy etapy realizacji: I etap – odcinek od budynku Młynarskiego 1

do Nowomiejskiej 20, II etap – od budynku przy ul. Nowomiejskiej 20 do ulicy Ogińskiego, III etap – od ulicy Ogińskiego do ulicy Chopina.

Koncepcja przebudowy I etapu opracowana została staraniem i na koszt Spółdzielni. Określono poszerzenie granicy pasa drogowego o ruchu dwukierunkowym z chodnikami i zatokami parkingowymi po obu stronach ulicy.

Cała inwestycja realizowana była w latach 2014 – 2017 na podstawie umów zawartych pomiędzy Miastem Suwałki, Suwalską Spółdzielnią Mieszkaniową oraz Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. a Przedsiębiorstwem REM-BUD Sp. z o.o., ul. Sejneńska 57 w Suwałkach (I i III etap) i Przedsiębiorstwem Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o., Konstytucji 3 Maja 1A w Gołdapi (II etap).

Łącznie w trzech etapach wybudowano około 1.140 m.b. jezdni, 416 miejsc parkingowych, w tym 33 dla osób niepełnosprawnych oraz 6.500 m^2 chodników za łączną kwotę 4.470.000 zł (w tym Spółdzielnia: 1.340.000 zł).

Przy zmodernizowanej ulicy Młynarskiego zlokalizowane są 24 budynki z zasobów Spółdzielni, w których mieszka prawie 3.300 osób.

Opracowała: Agnieszka Adamczuk-Wielgat

Zmiany w Regulaminie używania lokali, terenów wspólnych i porządku domowego

Od 25 września 2017 roku obowiązuje w Spółdzielni nowy Regulamin używania lokali, terenów wspólnych i porządku domowego w miejsce uchylonego Regulaminu używania lokali i porządku domowego w zasobach Suwalskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Co się zmieniło?

Nowy regulamin zachowuje poprzednią treść merytoryczną zagadnień przy jednoczesnym ich zaktualizowaniu i skróceniu, a także przejrzystym sformułowaniu, między innymi poprzez wprowadzenie rozdziałów i podrozdziałów ułatwiających szybkie odnalezienie określonych uregulowań.

Regulamin jest aktem prawa wewnętrznego Spółdzielni, ale również spełnia rolę aktu wykonawczego do obowiązujących ustaw. Obejmuje swą treścią zakres spraw i wytycznych wynikających z obowiązujących przepisów prawa oraz określa zasady zgodnego współistnienia w budynku wielorodzinnym. Uzasadnione jest więc stosowanie się do zapisów regulaminów wewnętrznych i przestrzeganie ustalonych w nich reguł, gdyż normalizują one bezpieczeństwo i porządek w naszym miejscu zamieszkania, otoczeniu oraz rozgraniczają obowiązki i odpowiedzialność właścicieli (użytkowników) lokali i Spółdzielni jako zarządcy.

Najistotniejsze zapisy

W Regulaminie używania lokali, terenów wspólnych i porządku domowego są zapisy porządkujące:

- podstawowe obowiązki i odpowiedzialność Spółdzielni w zakresie: napraw, konserwacji i eksploatacji lokali i budynków; utrzymania czystości i porządku (zarówno na terenach jak i w budynkach); monitoringu osiedlowego;
- zasady normujące zamieszkiwanie: bezpieczeństwo w zakresie ppoż. i bhp; utrzymywanie małych zwierząt domowych w lokalach; korzystanie z ogródków przydomowych, z pomieszczeń pralni i suszarni; nienaruszanie miru domowego;
- obowiązki użytkowników lokali w zakresie: eksploatacji lokali, napraw i konserwacji wyposażenia, urządzeń, instalacji; przeróbek, zabudowy w lokalach; montażu wyposażenia dodatkowego (np. alarmy, anteny); zbiórki odpadów komunalnych i niekomunalnych; korzystania z dróg osiedlowych, parkingów i miejsc postojowych; utrzymania czystości, porządku oraz zachowania podstawowych norm współistnienia mieszkańców.

Czego będą dotyczyć nowe uregulowania?

W 2018 roku wejdą w życie nowe uregulowania prawne w zakresie: Prawa budowlanego; ochrony danych osobowych; przepisów dotyczących instalacji abonamentu rtv; miru domowego i osób przebywających w lokalu. Przełoży się to na zapisy w Regulaminie używania lokali, terenów wspólnych i porządku domowego. Zachęcamy Państwa do odwiedzania naszej strony internetowej: **www.ssm.suwalki.pl**, gdyż jest to najszybsza możliwość uzyskania informacji.

Na stronie internetowej Spółdzielni umieszczane są wszystkie istotne wiadomości, komunikaty i wewnętrzne regulaminy (regulaminy są dostępne w zakładce „akty prawne") obowiązujące w Suwalskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Sporządziła:
Wiesława Krauze

Stan Zadłużenia

ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH EKSPLOATACYJNYCH

Opłaty za lokale mieszkalne zgodnie z §143 Statutu Suwalskiej Spółdzielni Mieszkaniowej powinny być uiszczone do końca każdego miesiąca.

Na koniec września 2017 r. zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych, kosztów postępowań sądowych oraz odsetek z tytułu użytkowania lokali mieszkalnych w SSM wynosiło **1.906.511 zł**. W tym samym okresie ub. roku zadłużenie wynosiło **1.916.091 zł** (zmniejszenie o **9.580 zł**).

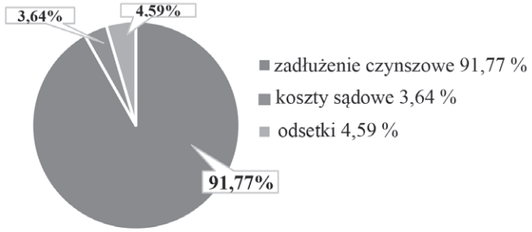
Wskaźnik zadłużenia do miesięcznego naliczenia czynszu w roku bieżącym wynosi **53,10%**, w roku ubiegłym wynosił **54,4%** i zmniejszył się o **1,3%**.

Przeciętne zadłużenie na jedno mieszkanie w zasobach Spółdzielni na dzień 30 września 2017 r. wynosiło **213 zł** i w porównaniu do analogicznego okresu roku ubiegłego pozostało na podobnym poziomie **214 zł**.

Struktura rodzajowa zadłużeń lokali mieszkalnych w Spółdzielni wg stanu na koniec września br. przedstawiała się następująco:

Zaległości czynszowe	1.749.697 zł
Odsetki od opłat i odsetki od należności zasądzonych	87.453 zł
Koszty zasądzone (sądowe, komornicze)	69.361 zł
Łączne zaległości	**1.906.511 zł**

Procentowy wykaz zadłużeń czynszowych oraz kosztów sądowych i odsetek przedstawia wykres:



W Suwalskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w omawianym okresie było **2.610** dłużników, stanowili oni 29,20 % ogółu mieszkańców. Przy łącznym zadłużeniu w wysokości **1.906.511 zł** średnie zadłużenie na lokal mieszkalny wynosiło **213 zł**. Oto wykaz szczegółowy:

- **1.528** dłużników (**58,6%** ogółu dłużników) posiadało zaległości do **1 miesiąca**. Przy łącznym zadłużeniu w wysokości **264.752 zł** średnie zadłużenie w tej kategorii wynosiło **173 zł** na jednego dłużnika;
- **778** dłużników (**29,8%** ogółu dłużników) posiadało zaległości od **1 do 3 miesięcy**. Przy łącznym zadłużeniu w wysokości **560.082 zł** średnie zadłużenie w tej kategorii wynosiło **720 zł** na jednego dłużnika;
- **139** dłużników (**5,3%** ogółu dłużników) posiadało zaległości od **3 do 6 miesięcy.** Przy łącznym zadłużeniu w wysokości **225.385 zł** średnie zadłużenie w tej kategorii wynosiło **1.621 zł** na jednego dłużnika;
- **165** dłużników (**6,3%** ogółu dłużników) posiadało zaległości powyżej **6 miesięcy**. Przy łącznym zadłużeniu w wysokości **856.292 zł** średnie zadłużenie w tej kategorii przekraczało **5.190 zł.**

Działania Spółdzielni

SSM podejmuje szereg działań zmierzających do spłaty zaległości przez osoby zalegające z opłatami za zajmowane lokale. W okresie od 01.01.2017 r. do 30.09.2017 r. przeprowadzone zostały następujące działania.

w trybie wewnątrzspółdzielczym

- Wysłano 823 wezwania do zapłaty na łączną kwotę 1.299.439 zł.
- Zawarto 7 ugód na ratalną spłatę zadłużenia na łączną kwotę 32.608 zł.
- Rada Nadzorcza podjęła uchwałę o wykreśleniu z rejestru członków Spółdzielni w stosunku do jednej osoby. Walne Zgromadzenie utrzymało w mocy uchwałę Rady Nadzorczej.
- Zapraszano na rozmowy z członkiem Rady Nadzorczej oraz Zarządu dłużników posiadających mieszkania własnościowe i na prawie odrębnej własności oraz umieszczano na tablicach ogłoszeń w klatkach schodowych informacje o zadłużeniach w poszczególnych nieruchomościach.

ciąg dalszy na str. 10

ciąg dalszy ze str. 9

W trybie egzekucji sądowej i komorniczej

- Skierowano 76 wniosków do Sądu Rejonowego w Suwałkach o wydanie nakazów zapłaty na łączną kwotę zadłużenia 215 tys. zł.
- Wystąpiono z 37 wnioskami o egzekucję komorniczą prawomocnych nakazów zapłaty na łączną kwotę ponad 37 tys. zł.
- Sprzedano w drodze licytacji komorniczej dwie nieruchomości należące do dłużników.

Członkowie Spółdzielni, którzy spełniają wymogi określone ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych, mogą korzystać z dofinansowania do kosztów utrzymania mieszkania. Aby korzystać z dodatku, należy posiadać tytuł prawny do zajmowanego lokalu, nie przekraczać normatywnej powierzchni użytkowej lokalu oraz spełniać kryteria dochodowe. Szczegółowe informacje oraz pomoc w przygotowaniu wniosku każda osoba zainteresowana uzyska w Dziale Windykacji Spółdzielni przy ul. Korczaka 2 A. Artykuł na temat dodatków mieszkaniowych zamieszczamy na str. 2 w niniejszym numerze *Echa Spółdzielni.*

Do 30 września br. Suwalska Spółdzielnia Mieszkaniowa w Suwałkach otrzymała z tytułu dodatków mieszkaniowych kwotę 448.229 zł. Dodatek mieszkaniowy pobierało 367 rodzin – średnio około 136 zł na lokal.

Stan Zadłużenia

ZALEGŁOŚCI Z TYTUŁU KREDYTU I ODSETEK

Na koniec września 2017 r. w zasobach Spółdzielni znajdowało się **207 lokali mieszkalnych** obciążonych kredytem i odsetkami spośród 788 lokali będących w dacie wejścia w życie ustawy z dnia 30.11.1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych(...) (Dz. U. z 2016 r. poz. 1779 z późn. zm.), zwanej dalej „Ustawą".

W ciągu ponad 20 lat działania tej ustawy – całkowitej spłaty zadłużenia dokonało 581 mieszkań (ok. 74 %). Obciążone spłatą kredytu i odsetek mieszkania znajdują się w 3 budynkach na osiedlu „Centrum" oraz w 15 budynkach na osiedlu „Północ II".

W roku 2017 wysokość normatywu miesięcznych spłat kredytu mieszkaniowego wynosi 3,30 zł/m^2 powierzchni użytkowej lokalu, tj. od 120 do 280 zł miesięcznie za lokal.

*

Zadłużenie wobec Suwalskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z tytułu kredytu i odsetek wg stanu na dzień **30 września 2017 r.** wynosiło 28.000 zł i dotyczyło 65 lokali, z czego 90 % stanowiły zaległości do 1 tys. zł, 5 % – od 1 do 2 tys. zł, pozostałe 5 % – powyżej 2 tys. zł.

W analogicznym okresie roku 2016 zaległość z tytułu kredytu i odsetek wynosiła 32.000 zł i dotyczyła 75 lokali, z czego większość (92 %) stanowiła zaległość do 1 tys. zł, 6 % – od 1 do 2 tys. zł, tylko 2 % – powyżej 2 tys. zł. Nastąpił więc spadek zadłużenia o ok. 12 %, obejmujący głównie przedział do 1 tys. zł.

Spółdzielnia w stosunku do osób obciążonych spłatą kredytu i odsetek prowadzi działania dwukierunkowo:

- finansuje tymczasowo osoby zalegające ze spłatą należnej raty, odprowadzając ją w całości do banku;
- prowadzi działania windykacyjne zmierzające do uregulowania zaległości.

Pozwala to na coroczne anulowanie oprocentowania odsetek budżetowych i skorzystanie z umorzenia naliczonych odsetek po 20 latach systematycznej i terminowej spłaty normatywu z art. 10a ust. 1 Ustawy, które nastąpi dla 99 % lokali w I kwartale 2018 roku.

W związku z planowanym umorzeniem odsetek w 2018 roku przewiduje się zmniejszenie stanu zadłużenia z tytułu kredytu i odsetek wobec Spółdzielni, gdyż większość z obecnych 207 mieszkań uzyska możliwość zmiany spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w odrębną własność bez konieczności spłaty naliczonych odsetek od kredytu mieszkaniowego.

Opracowały:
Grażyna Śledź, Agnieszka Raczyła

POTRZEBY REMONTOWE ORAZ ZAŁOŻENIA PLANU REMONTÓW NA 2018 ROK

Finansowanie

Finansowanie remontów realizowane jest zbiorczo w skali funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych według planów rzeczowo-finansowych uchwalanych przez Radę Nadzorczą – zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych.

Nowela ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, która weszła w życie 9 września 2017 roku zobowiązuje Zarząd Spółdzielni do prowadzenia odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencji i rozliczenia wpływów i wydatków funduszu remontowego.

Ustalenie potrzeb remontowych

Przeglądy nieruchomości budynkowych i terenów wspólnych odbyły się w terminie od czerwca do sierpnia br. Następnie sporządzono protokoły, które zgodnie z ustawą Prawo budowlane dołączono do książek obiektów budowlanych.

Wartość prac, wynikająca z przeprowadzonych przeglądów technicznych, oszacowana została na kwotę około 43.000.000 zł, w tym:

Osiedle ,,Centrum'' – 25.000.000 zł;
Osiedle ,, Północ I'' – 11.000.000 zł;
Osiedle ,, Północ II'' – 7.000.000 zł.

Dokumentacja z przeglądów technicznych została udostępniona członkom Spółdzielni. Wykaz najpilniejszych prac wyłożony był do wglądu w poszczególnych administracjach osiedlowych. Informacja w tym przedmiocie wywieszona była na klatkach schodowych we wrześniu i październiku br.

Kryteria typowania robót do wykonania

Podstawą szacowania kosztów potrzeb remontowych wynikających z przeglądów były wskaźnikowe jednostkowe ceny opracowane na podstawie cen z przetargów w 2017 roku w Suwalskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Przy typowaniu najpilniejszych potrzeb remontowych kierowano się następującymi kryteriami:

- prace zmierzające do poprawy izolacyjności cieplnej budynków,
- kontynuowanie remontu wiatrołapów, dachów oraz malowania klatek schodowych,
- poprawa bezpieczeństwa zamieszkiwania obejmująca m.in. remont instalacji elektrycznej i remonty dźwigów,
- modernizacja terenów przeznaczonych do wspólnego korzystania przez mieszkańców: remont ciągów pieszo-jezdnych, placów zabaw oraz renowacja zieleni.

Plan remontów zasobów SSM na 2018 rok a potrzeby remontowe wynikające z przeglądów technicznych

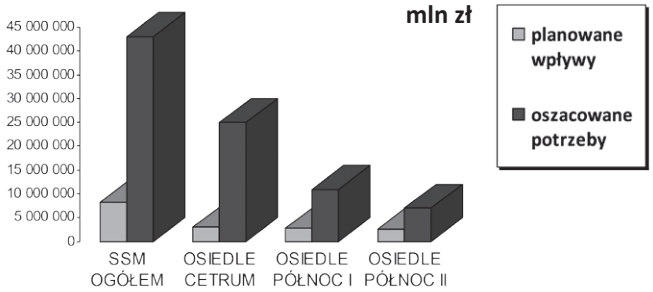
Zasada gospodarowania środkami na remonty polegać będzie na równoważeniu wydatków na remonty w poszczególnych nieruchomościach z wpływami z odpisów na fundusz remontowy, wnoszonymi przez poszczególnych użytkowników lokali w tych nieruchomościach.

Planowane wpływy na finansowanie remontów w 2018 roku wyniosą łącznie około 8.300.000 zł. Z bilansu środków wynika, że będzie można zrealizować około 20 % stwierdzonych potrzeb remontowych.

Możliwości w zakresie finansowania remontów w 2018 roku w stosunku do potrzeb remontowych przedstawia poniższa tabela oraz wykres na str. 12.

Osiedle	Oszacowane potrzeby remontowe	Wpływy środków z tytułu odpisu na remonty	% wpływów w stosunku do potrzeb
„Centrum"	25.000.000 zł	3.000.000 zł	12 %
„Północ I"	11.000.000 zł	2.700.000 zł	25 %
„Północ II"	7.000.000 zł	2.600.000 zł	37 %
Razem	**43.000.000 zł**	**8.300.000 zł**	**20 %**

ciąg dalszy ze str. 11



Prace remontowe ujęte w planie remontów na 2018 rok

Na podstawie przeprowadzonych przeglądów technicznych ustalono potrzeby remontowe oraz wytypowano najpilniejsze prace do realizacji w 2018 roku w ramach dostępnych środków finansowych.

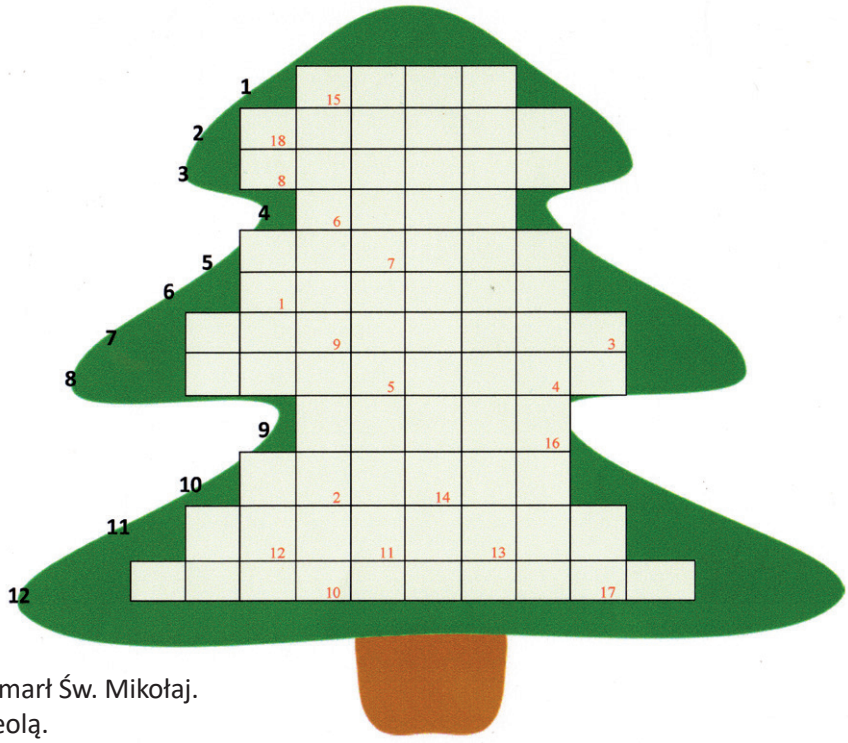
Plan remontów na 2018 rok obejmuje głównie:

- docieplenie ścian budynków oraz remont podłoży w mieszkaniach i na balkonach,
- malowanie klatek schodowych, remont ciągów pieszo-jezdnych, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej,
- kontynuacja prac związanych z poprawą bezpieczeństwa zamieszkiwania (m.in. remont instalacji elektrycznej, c.o., wod.-kan., remont dźwigów, likwidacja elementów zawierających azbest).

Zadania związane z poprawą komunikacji na osiedlach będą rozpatrywane przy realizacji inwestycji na 2018 rok – po określeniu możliwych źródeł finansowania ze środków własnych Spółdzielni.

Sporządziła: Marta Lutyńska

ŚWIĄTECZNA KRZYŻÓWKA



1. Miasto, w którym zmarł Św. Mikołaj.
2. Ze skrzydłami i aureolą.
3. Ozdoba na świąteczne drzewko.
4. Nieśli je Trzej Królowie.
5. Kładziemy pod świąteczny obrus.
6. W Wigilię suszone....
7. Ciastka o korzennym smaku i zapachu.
8. Ma imieniny w drugi dzień Świąt.
9. Obowiązkowo na wigilijnym stole.
10. Drzewo iglaste, które najczęściej jest choinką.
11. Miasto narodzin Jezusa.
12. Śpiewane w okresie Świąt Bożego Narodzenia: kolędy i .....

Litery z ponumerowanych pól utworzą

HASŁO KRZYŻÓWKI

1	2	3	4	5	6	7		8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18