Biuletyn Informacyjny SSM nr 1 (53)

echo Spółdzielni

Marzec 2016 r. Suwałki periodyk bezpłatny

W numerze:

Zamierzenia remontowe na 2016 r.

Analiza zaległości w opłatach za lokale

Zasady i warunki wymiany stolarki okiennej

Sytuacja ekonomiczno-finansowa Suwalskiej Spółdzielni Mieszkaniowej za 2015 r.

Przebudowa ul. Młynarskiego w Suwałkach

Analiza zaległości w opłatach za lokale w SSM na koniec 2015 r.

Zgłaszanie i usuwanie awarii

Członkostwo w Spółdzielni

ZAMIERZENIA REMONTOWE NA 2016 ROK

Finansowanie remontów

Zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych finansowanie remontów realizowane jest zbiorczo w ramach funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych według planów rzeczowo-finansowych uchwalanych przez Radę Nadzorczą.

Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osób niebędących członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

Plan remontów

Plan remontów na 2016 rok opiera się na równoważeniu sukcesywnie gromadzonych środków na funduszu remontowym z wydatkami w poszczególnych nieruchomościach obejmujących lata 2007 – 2016.

ciąg dalszy na str. 4

ANALIZA ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH ZA LOKALE

Zgodnie ze stanem na dzień 31 grudnia 2015 roku zadłużenie z tytułu opłat, kosztów postępowań sądowych oraz odsetek z tytułu użytkowania lokali mieszkalnych na rzecz naszej Spółdzielni wynosiło **2.212.929 zł** i stanowiło **5,62 %** rocznego naliczenia czynszu w skali całej Spółdzielni.

W porównaniu do roku 2014 wskaźnik zadłużenia zmniejszył się o **0,64 %**, a w ujęciu kwotowym zadłużenie zmniejszyło się o **418 tys. zł**.

Liczba dłużników długoterminowych zmniejszyła się z około **300** na koniec 2014 roku do **150** na koniec 2015 roku.

ciąg dalszy na str. 3

ZASADY I WARUNKI WYMIANY STOLARKI OKIENNEJ

Zasady i warunki dofinansowania do wymiany stolarki okiennej ustalone są w „Regulaminie wymiany stolarki okiennej w zasobach Suwalskiej Spółdzielni Mieszkaniowej". Regulamin dostępny jest na stronie internetowej Spółdzielni: http://ssm.suwalki.pl

Mieszkaniec, który chce otrzymać zezwolenie na wymianę stolarki okiennej, winien złożyć do Spółdzielni krótki wniosek z prośbą o wydanie zezwolenia na wymianę i dofinansowanie wymiany stolarki okiennej. Niezbędne jest podanie numeru telefonu kontaktowego celem umówienia się na wizytę z przedstawicielami Spółdzielni (komisja do tego celu wyznaczona). W obecności użytkownika lokalu wspomniana komisja sporządza protokół z oględzin i kwalifikuje stolarkę okienną do wymiany. Protokół z oględzin i kwalifikacji podpisuje użytkownik lokalu.

Na podstawie protokołu z przeglądu Spółdzielnia wydaje pisemne zezwolenie mieszkańcowi na wymianę stolarki okiennej. Zezwolenie określa warunki techniczne stolarki, normy, jakie należy spełnić przy wymianie, zasady dofinansowania oraz listę firm uprawnionych do wykonywania wymiany w Spółdzielni, co stanowi wytyczne dla prawidłowej wymiany stolarki.

W naszych zasobach jest 10 firm uprawnionych do wymiany, które zostały wyłonione w przetargu lub przedłożyły Spółdzielni pełną dokumentację atestową, potwierdzającą spełnienie warunków technicznych stolarki ustalonych w Regulaminie oraz posiadają ważne aprobaty techniczne na swoje produkty.

Zachęcamy użytkowników, aby – korzystając z dostępnych informacji (również tych zapisanych w zezwoleniu) oraz z wiedzy praktycznej firmy montującej stolarkę – sami także angażowali się w proces wymiany poprzez sprawdzanie czy:

- rama okna została właściwie umieszczona w przekroju otworu ściany,
- izolacja miejsc styku okna z murem jest szczelna,
- miejsca osadzenia okien są skutecznie uszczelnione,
- należycie zamontowano nawiewniki higrosterowane.

Po wymianie służby techniczne Spółdzielni dokonują protokolarnego odbioru prac. Sporządzony protokół odbioru wraz z kopią faktury dostawcy okien i kosztorysem wykonanych usług użytkownik lokalu przekazuje do swojej Administracji Osiedla.

Dofinansowanie do kosztów wymiany stolarki okiennej dla użytkowników lokali realizowane jest w ramach środków, którymi dysponuje każdy z budynków odrębnie. Wypłata dofinansowania odbywa się wg kolejności wpływu podań w poszczególnych budynkach, oddzielnie dla lokali mieszkalnych i użytkowych.

Imienne listy mieszkańców uprawnionych do otrzymania dofinansowania dla każdego budynku zatwierdzane są w oparciu o wielkości środków określonych na dany rok.

Warunkiem rozpatrzenia podania o wymianę stolarki okiennej jest uregulowanie wszystkich zobowiązań finansowych wobec Spółdzielni.

Przybliżony okres oczekiwania na wypłatę dofinansowania w poszczególnych nieruchomościach budynkowych określi Administracja Osiedla.

Sporządził: G. Karwel

KOMUNIKAT

Suwalska Spółdzielnia Mieszkaniowa w Suwałkach informuje, że posiada do wynajęcia wolne lokale użytkowe położone na Osiedlu „Centrum" i Osiedlach „Północ I" i „Północ II".

Lokale przystosowane są do prowadzenia działalności handlowej, usługowej, biurowej lub innej nieuciążliwej dla mieszkańców.

Bliższe informacje o lokalach można uzyskać:

- w biurze Spółdzielni ul. Korczaka 2A pok. 14, tel. 87 563 03 65
- na stronie internetowej Spółdzielni www.ssm.suwalki.pl

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.

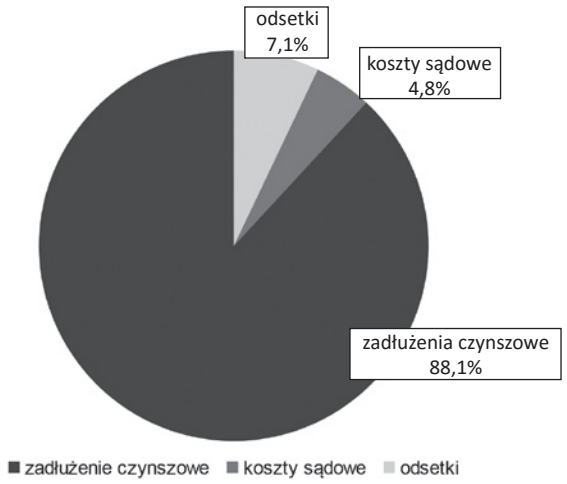
ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH

ciąg dalszy ze str. 1

Struktura zadłużeń lokali w Spółdzielni wg stanu na 31 grudnia ubiegłego roku przedstawia się następująco:

1. Zaległości czynszowe **1.950.094 zł**
2. Odsetki od opłat, odsetki od należności zasądzonych **156.777 zł**
3. Koszty zasądzone (sądowe, komornicze) **106.058 zł**

Łączne zaległości na lokalach **2.212.929 zł**



W Suwalskiej Spółdzielni Mieszkaniowej na koniec 2015 roku było 2.721 dłużników, co stanowi 30 % ogółu mieszkańców. Przy łącznym zadłużeniu w wysokości 2.212.929 zł średnie zadłużenie na jedną osobę wynosiło 248 zł, z czego:

- 1.739 dłużników (64% ogółu dłużników) posiadało zaległości do 1 miesiąca. Przy łącznym zadłużeniu w wysokości 249.640 zł średnie zadłużenie w tej kategorii wynosiło 144 zł na jednego dłużnika.
- 652 dłużników (24% ogółu dłużników) posiadało zaległości od 1 do 3 miesięcy. Przy łącznym zadłużeniu w wysokości 505.936 zł średnie zadłużenie w tej kategorii wynosiło 776 zł na jednego dłużnika.
- 182 dłużników (7% ogółu dłużników) posiadało zaległości od 3 do 6 miesięcy. Przy łącznym zadłużeniu w wysokości 336.026 zł średnie zadłużenie w tej kategorii wynosiło 1.846 zł na jednego dłużnika.
- 148 dłużników (5 % ogółu dłużników) posiadało zaległości powyżej 6 miesięcy. Przy łącznym zadłużeniu w wysokości 1.121.327 zł średnie zadłużenie w tej kategorii przekraczało 7.576 zł.

Spółdzielnia podejmuje szereg działań zmierzających do spłaty zaległości przez osoby zalegające z opłatami za zajmowane lokale. W roku 2015 przeprowadziła następujące działania.

W trybie wewnątrzspółdzielczym

- Wysyłano wezwania do zapłaty do dłużników zalegających z opłatami czynszu.
- Umieszczano na tablicach ogłoszeń w klatkach schodowych informacje o zadłużeniach w poszczególnych nieruchomościach. Akcję umieszczania na tablicach ogłoszeń w klatkach schodowych informacji o zadłużeniach rozpoczęliśmy we wrześniu 2013 r. Przynosi ona oczekiwane efekty w postaci spadku liczby dłużników. Jesienią 2013 r. w Spółdzielni było 430 dłużników z długiem powyżej sześciu miesięcy. Pod koniec 2015 r. jest ich 150.
- Zapraszano na rozmowy z członkiem Rady Nadzorczej oraz Zarządu dłużników posiadających mieszkania własnościowe i na prawie odrębnej własności w celu ustalenia faktycznej sytuacji rodzinnej i materialnej, co niejednokrotnie pozwala na zawarcie z dłużnikiem długookresowej ugody na spłatę zadłużenia, uwzględniając jego możliwości finansowe.
- Zapraszano dłużników na spółdzielczym lokatorskim prawie do lokalu mieszkalnego na posiedzenia Rady Nadzorczej w celu rozmowy i ustalenia sposobu spłaty zadłużenia.
- Walne Zgromadzenie Członków SSM obradujące w maju 2015 r. rozpatrzyło odwołania od uchwał Rady Nadzorczej wykreślających dłużników z rejestru członków Spółdzielni.

W trybie egzekucji sądowej i komorniczej

- Skierowano 102 wnioski do Sądu Rejonowego w Suwałkach o wydanie nakazów zapłaty na łączną kwotę zadłużenia 357.914 zł.
- Wystąpiono z 78 wnioskami o egzekucję komorniczą prawomocnych nakazów zapłaty na łączną kwotę 314.449 zł.
- Przeprowadzono 2 eksmisje do lokali socjalnych wskazanych przez Zarząd Budynków Mieszkalnych w Suwałkach.
- Przeprowadzono 12 egzekucji z nieruchomości.

Zadłużenie lokali wiąże się z poważnymi konsekwencjami finansowymi, a przede wszystkim z wysokimi kosztami sądowymi oraz kosztami obsługi prawnej i komorniczej.

ciąg dalszy na str. 4

ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH ZA LOKALE

ciąg dalszy ze str. 3

W celu udzielenia pomocy w spłacie zadłużenia osobom znajdującym się w trudnej sytuacji materialnej i rodzinnej Spółdzielnia podejmuje następujące działania.

- Umożliwia ubieganie się o dodatek mieszkaniowy członkom Spółdzielni, którzy spełniają wymogi określone ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych, w tym również osobom zadłużonym, zawierając z nimi porozumienie w sprawie spłaty zaległości. W okresie od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r. zostały dofinansowane opłaty czynszowe na ogólną kwotę 766.038 zł. Przeciętnie w miesiącu dodatek mieszkaniowy pobierało 470 osób.
- Zawiera ugody na ratalną spłatę należności. Zawarcie ugody i jej realizacja daje korzyści finansowe dla dłużników w postaci nienaliczania odsetek od zadłużenia. W analizowanym okresie zawarto 37 ugód na ratalną spłatę zadłużenia na łączną kwotę 175.906 zł.
- Współpracuje z Gminą Miejską Suwałki w zakresie zapewnienia lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych dla osób z wyrokami eksmisyjnymi. W 2015 r. Spółdzielnia otrzymała 2 lokale socjalne, do których skierowano rodziny z orzeczonymi wyrokami eksmisyjnymi.

Dziękujemy wszystkim mieszkańcom Spółdzielni, którzy dokonują wpłat zgodnie ze statutowym terminem do ostatniego dnia każdego miesiąca za dany miesiąc. Spółdzielnia pozostaje do dyspozycji osób, które mają problemy z opłatami i służy pomocą w ich rozwiązaniu.

Sporządziła: Grażyna Śledź

ZAMIERZENIA REMONTOWE NA 2016 ROK

ciąg dalszy ze str. 1

W oparciu o wielkość środków finansowych określonych w źródłach finansowania w poszczególnych nieruchomościach sporządzony został rzeczowo-finansowy plan remontów tych nieruchomości oraz terenów wspólnych.

- Osiedle ,,Centrum" – remont elewacji, malowanie klatek schodowych, wymiana wodomierzy z legalizacją, remont podłoży w mieszkaniach i na balkonach, docieplenie stropodachów na klatkach schodowych, remont ciągów pieszojezdnych na łączną kwotę ok. 3,3 mln zł;

Plan remontów Suwalskiej Spółdzielni Mieszkaniowej na 2016 r.

Wyszczególnienie	OSIEDLE ,,CENTRUM"	OSIEDLE ,,PÓŁNOC I"	OSIEDLE ,,PÓŁNOC II"	**RAZEM**
Plan remontów na 2016 r.	4.500.000 zł	3.000.000 zł	3.000.000 zł	**10.500.000 zł**

Jak wynika z powyższej tabeli, plan remontów na 2016 r. przewiduje wydatki na kwotę 10.500.000 zł. Roboty remontowe w lokalach mieszkalnych szacuje się na kwotę 9.000.000 zł, co stanowi 86 % ogółu kosztów, w lokalach usługowych na kwotę 600.000 zł, co stanowi około 6 %, natomiast prace na terenach stanowiących mienie Spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania – na kwotę 900.000 zł, co stanowi 8 %.

◊

Oto główne prace remontowe w 2016 roku w poszczególnych administracjach osiedlowych:

- Osiedle ,,Północ I" – remont elewacji, malowanie klatek schodowych, remont podłoży w mieszkaniach i na balkonach, wymiana wodomierzy z legalizacją, remont ciągów pieszojezdnych oraz wymiana i montaż drzwi w wiatrołapach, piwnicach i na klatkach schodowych na łączną kwotę ponad 2,5 mln zł;
- Osiedle ,,Północ II" – remont elewacji, remont ciągów pieszo-jezdnych, malowanie klatek schodowych, wymiana wodomierzy z legalizacją, a także wymiana 1 dźwigu i remont 6 dźwigów na kwotę ok. 2,4 mln zł.

cd. na str. 9

SYTUACJA EKONOMICZNO-FINANSOWA NASZEJ SPÓŁDZIELNI ZA 2015 r.

Spółdzielnia „w liczbach”

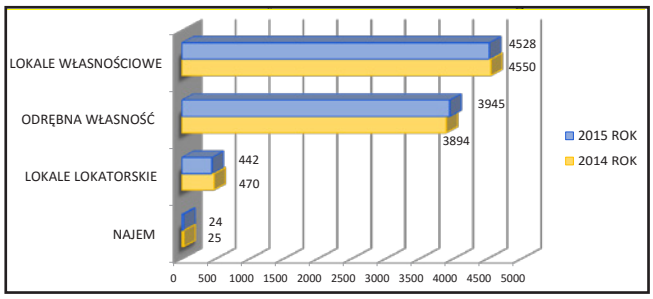
Szczegółowe zasady funkcjonowania Suwalskiej Spółdzielni Mieszkaniowej określa Statut, zgodnie z którym podstawową działalnością Spółdzielni jest zarządzanie nieruchomościami. Oprócz tego istotne znaczenie dla funkcjonowania i rozwoju Spółdzielni ma prowadzona przez nią na własnym majątku działalność gospodarcza, która jest źródłem dodatkowych dochodów.

Zarządzanie i administrowanie zasobami Spółdzielni prowadzone jest w oparciu o wyodrębnione ze względu na położenie nieruchomości – trzy osiedla: „Centrum”, „Północ I”, „Północ II”, zbliżone pod względem liczby budynków, lokali mieszkalnych, a także liczby mieszkańców, w których mieszka ok. 22 tys. osób.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2015 r. Spółdzielnia dysponowała 162 budynkami o łącznej powierzchni użytkowej 485 381 m^2, z czego:

- powierzchnia lokali mieszkalnych wynosi 453 118 m^2 i obejmuje 8 939 mieszkań,
- powierzchnia lokali użytkowych i garaży wynosi 32 263 m^2 i obejmuje 284 lokale użytkowe.

Struktura lokali mieszkalnych



W porównaniu do analogicznego okresu roku ubiegłego wystąpiły niżej wymienione zmiany w strukturze własnościowej lokali:

- zmniejszenie liczby lokali własnościowych o **22**,
- zwiększenie liczby odrębnej własności o **51** lokali,
- zmniejszenie liczby lokali lokatorskich o **28**,
- zmniejszenie liczby najmu o **1** lokal.

Sytuacja ekonomiczna

Ramy gospodarowania finansami w Suwalskiej Spółdzielni Mieszkaniowej na 2015 r. zostały określone w uchwale Rady Nadzorczej nr 1/2015 z dnia 19 stycznia 2015 r. podjętej w sprawie uchwalenia planu rzeczowo-finansowego na 2015 r. Plan ten określił szczegółowo poziom kosztów i przychodów związanych z eksploatacją i bieżącym utrzymaniem nieruchomości.

W 2015 r. koszty działalności Spółdzielni wyniosły ponad **43 mln zł**, co stanowiło ponad **97 %** wykonania rocznego planu za 2015 r.

Przychody w 2015 r. wyniosły ok. **51 mln zł** i były na poziomie rocznego planu przychodów, w tym przychody z działalności operacyjnej wyniosły ok. **50 mln zł**.

Wynik na działalności finansowej wyniósł ponad **600 tys. zł**, w tym przychody z inwestycji finansowych oraz lokat bankowych ponad **400 tys. zł**.

Na dzień 31 grudnia 2015 r. Spółdzielnia osiągnęła wynik na działalności gospodarczej w kwocie ponad **7,7 mln zł**.

Po dokonaniu rozliczenia roku 2015 zgodnie z postanowieniami art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r., poz. 1222), przeksięgowano wyniki na poszczególnych działalnościach: w łącznej kwocie ponad **4,7 mln zł**. Dodatnie wyniki w kwocie ponad **5 mln zł** zwiększą przychody poszczególnych rodzajów działalności w roku 2016, a wyniki ujemne w kwocie ponad **500 tys. zł** zwiększą koszty tych działalności.

Po uwzględnieniu podatku dochodowego w kwocie ok. **700 tys. zł** nadwyżka bilansowa za 2015 rok do podziału przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni wyniesie ponad **2,2 mln zł**. Zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych i Statutem Spółdzielni proponujemy przeznaczyć nadwyżkę bilansową za 2015 rok na dofinansowanie kosztów eksploatacji, zwiększenie funduszu remontowego i zasobowego, na zasilenie działalności społeczno-kulturalnej i na dofinansowanie odprowadzania wód opadowych i roztopowych.

Łączna kwota dofinansowania członkom Spółdzielni do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości z podziału nadwyżki bilansowej w przeliczeniu na 1 m^2 p.u. lokalu wyniesie rocznie **3,84 zł**. Przy lokalu o powierzchni 50 m^2 łączna kwota dofinansowania do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości członkom Spółdzielni wyniesie rocznie **192 zł**.

ciąg dalszy na str. 6

ciąg dalszy ze str. 5

Bilans Spółdzielni po stronie aktywów i pasywów zamknął się kwotą ponad **133 mln zł**.

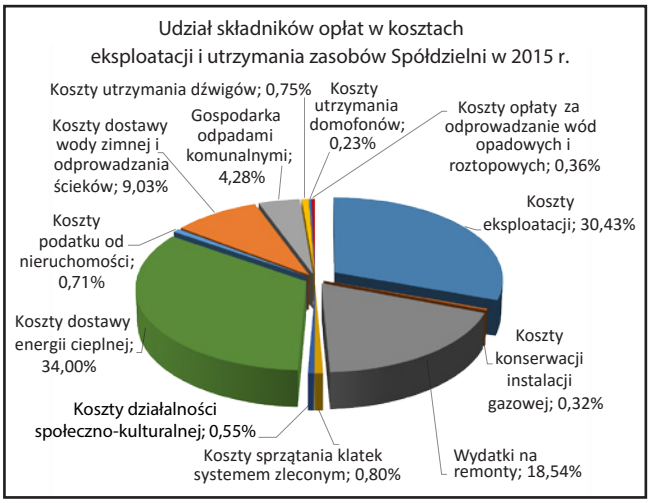
Zdolność płatnicza Spółdzielni oraz jej wskaźniki płynności finansowej w całym 2015 roku były na dobrym i bezpiecznym poziomie zapewniającym bieżące regulowanie zobowiązań.

Koszty utrzymania nieruchomości

Przedstawione Państwu koszty i przychody stanowią sumę kosztów i przychodów wszystkich nieruchomości, gdyż Spółdzielnia realizuje wymogi ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych obligującej spółdzielnie w art. 4 ust. 41 do prowadzenia odrębnie dla każdej nieruchomości:

- ewidencji i rozliczenia kosztów i przychodów;
- ewidencji wpływów i wydatków funduszu remontowego.

Strukturę kosztów poniesionych na utrzymanie nieruchomości w 2015 r. przedstawiamy Państwu poniżej.



Oto koszty stanowiące największy udział w strukturze utrzymania nieruchomości w 2015 r.

Centralne ogrzewanie i ciepła woda

udział w strukturze kosztów **34 %**

Za okres rozliczeniowy 2014/2015 średni koszt c.o. wyniósł **2,01 zł/m-c/m² p.u** (w stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego nastąpił wzrost o **0,01 zł/m-c/m² p.u.** lokalu). Natomiast średni koszt podgrzania wody w 2015 r. wyniósł **17,42 zł/m³**, wzrost o **0,36 zł/m³** w porównaniu do roku ubiegłego.

Eksploatacja nieruchomości

udział w strukturze kosztów **30,43 %**

W 2015 r. koszty eksploatacji nieruchomości wyniosły ok. **13 mln zł**. Ze względu na fakt, że często zadają nam Państwo pytanie, jakie koszty obejmuje eksploatacja lokali, poniżej przedstawiamy wyszczególnienie:

- koszty energii elektrycznej zużywanej do oświetlenia nieruchomości wspólnej (klatki schodowe, piwnice) oraz terenów przeznaczonych do wspólnego korzystania w osiedlu;
- koszty materiałów przeznaczonych na usuwanie skutków dewastacji, koszty materiałów do konserwacji nieruchomości wspólnej oraz obiektów i urządzeń na terenach przeznaczonych do wspólnego korzystania;
- koszty utrzymania grup konserwatorów: wynagrodzenia, koszty bhp, wyposażenia w sprzęt i urządzenia niezbędne do wykonywania pracy;
- koszty usług transportowych: wynajem specjalistycznych środków transportu (np. WUKO do czyszczenia kanalizacji), spychaczy, podnośników itp.;
- koszty ubezpieczenia części nieruchomości wspólnej;
- koszty amortyzacji inwestycji, sprzętu i wyposażenia znajdujących się na terenach przeznaczonych do wspólnego korzystania;
- koszty utrzymania porządku: sprzątanie części wspólnych nieruchomości, sprzątanie terenów osiedlowych, koszty wody zużytej do polewania zieleni i do celów gospodarczych;
- koszt wynikający z różnicy pomiędzy stanami odczytów wodomierzy głównych a sumą stanów odczytów z wodomierzy indywidualnych;
- koszt wynikający z różnicy pomiędzy kosztami podgrzania wody a wniesionymi zaliczkami;
- koszty opłat bankowych;
- koszty podatku VAT;
- koszty ogólnospółdzielcze i wydziałowe, w części proporcjonalnej do powierzchni lokali mieszkalnych;
- inne koszty eksploatacji: koszty rozliczeń i odczytów mediów, koszty dorabiania kluczy do wspólnego użytku itp.

Koszty te przypadają na poszczególne lokale w części proporcjonalnej, liczonej od powierzchni użytkowej danego lokalu.

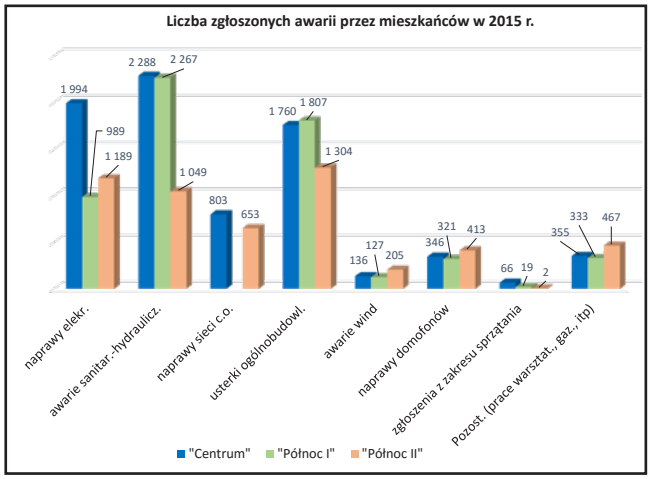
Średnia wysokość obowiązującej stawki eksploatacji dla lokali mieszkalnych w 2015 r. wyniosła **1,78 zł/m-c/m²** p.u. lokalu, w stosunku do ubiegłego roku uległa podwyższeniu o **0,07 zł/m²/m-c**. Spowodowane to było zmianą stawek eksploatacji.

ciąg dalszy na str. 7

ciąg dalszy ze str. 6

W kosztach eksploatacji średni koszt konserwacji w 2015 r. dla lokali mieszkalnych wyniósł: w osiedlu „Centrum” **0,33 zł/m-c/m²** p.u. lokalu, w osiedlu „Północ I” **0,24 zł/m-c/m²** p.u. lokalu, w osiedlu „Północ II” **0,22 zł/m-c/m²** p.u. lokalu.

Konserwatorzy w ramach powierzonych obowiązków w 2015 r. zrealizowali ogółem **18 893** zlecenia zgłoszone przez mieszkańców, w tym w osiedlu „Centrum” **7 748**, w osiedlu „Północ I” **5 863**, w osiedlu „Północ II” **5 282**.



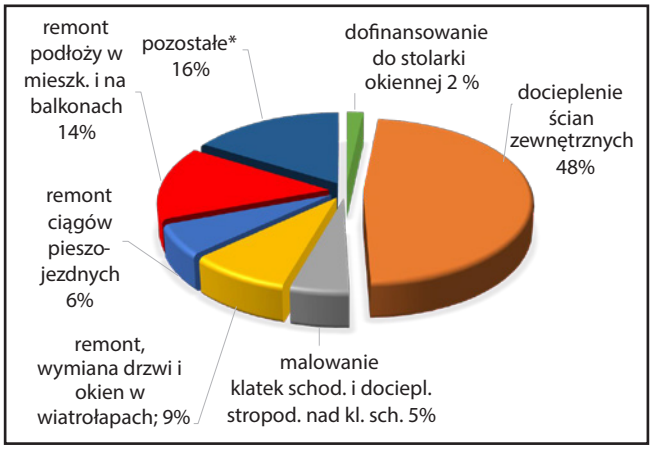
Wydatki na remonty

udział w strukturze kosztów **18,54 %**

W 2015 r. Spółdzielnia na przeprowadzenie remontów zasobów mieszkaniowych wydatkowała ponad **9,9 mln zł**, stanowi to ok. **90 %** wykonania planu remontów na 2015 r.

Poniższy wykres przedstawia realizację najpilniejszych prac remontowych w 2015 r.

Wykonanie remontów w zasobach Spółdzielni w 2015 r.



* Pozostałe roboty remontowe obejmują: wymianę wodomierzy wraz z legalizacją, likwidację elementów zawierających azbest, remont instalacji elektrycznej, remont dźwigów, dostosowanie obiektów do wymagań ppoż. i inne.

Biorąc powyższe pod uwagę, należy uznać, że ogólna sytuacja majątkowo-finansowa, efektywność gospodarowania, a także zdolność płatnicza Spółdzielni w 2015 r. zasługują na pozytywną ocenę, którą potwierdzają:

- **utrzymanie na odpowiednio bezpiecznym poziomie zdolności płatniczej oraz płynności finansowej zapewniającej bieżące regulowanie zobowiązań;**
- **zmniejszające się zadłużenie w opłatach za lokale oraz niski poziom zadłużenia z tytułu obsługi kredytów bankowych;**
- **znaczący postęp w termomodernizacji zasobów Spółdzielni;**
- **uzyskanie nadwyżki bilansowej do podziału przez Walne Zgromadzenie w kwocie ponad 2,2 mln zł.**

Opracowała: M. Myszkowska

Przebudowa ulicy Młynarskiego w Suwałkach

W 2013 roku Suwalska Spółdzielnia Mieszkaniowa zawarła porozumienie z Prezydentem Miasta Suwałki, w którym określono zasady przygotowania i realizacji kompleksowej rozbudowy ulicy Młynarskiego, przewidywanej do wykonania w latach 2014 – 2016 w oparciu o uzgodnioną koncepcję. Wstępnie założono trzy etapy realizacji rozbudowy:

- 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.

W wyniku ustaleń zawartych w porozumieniu z sierpnia 2014 r. Spółdzielnia podpisała z Prezydentem Miasta umowę dotyczącą warunków rozbudowy ulicy Młynarskiego – I etap.

Ww. umową ustalono zakres robót I etapu w oparciu o opracowany i zatwierdzony projekt budowlany oraz ustalono zasady finansowania prac przez współuczestników procesu inwestycyjnego.

Umowa na wykonanie robót została zawarta w październiku 2014 r. z udziałem wszystkich współfinansujących przebudowę: Miasta Suwałki, Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. oraz Suwalskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Koszt realizacji I etapu rozbudowy ulicy Młynarskiego wyniósł około 2.370.000 zł, w tym: koszt robót finansowanych przez Spółdzielnię 524.000 zł.

cd. na str. 8

Przebudowa ulicy Młynarskiego w Suwałkach

Wykonanie I etapu rozbudowy ulicy Młynarskiego zostało zakończone w czerwcu 2015 r.

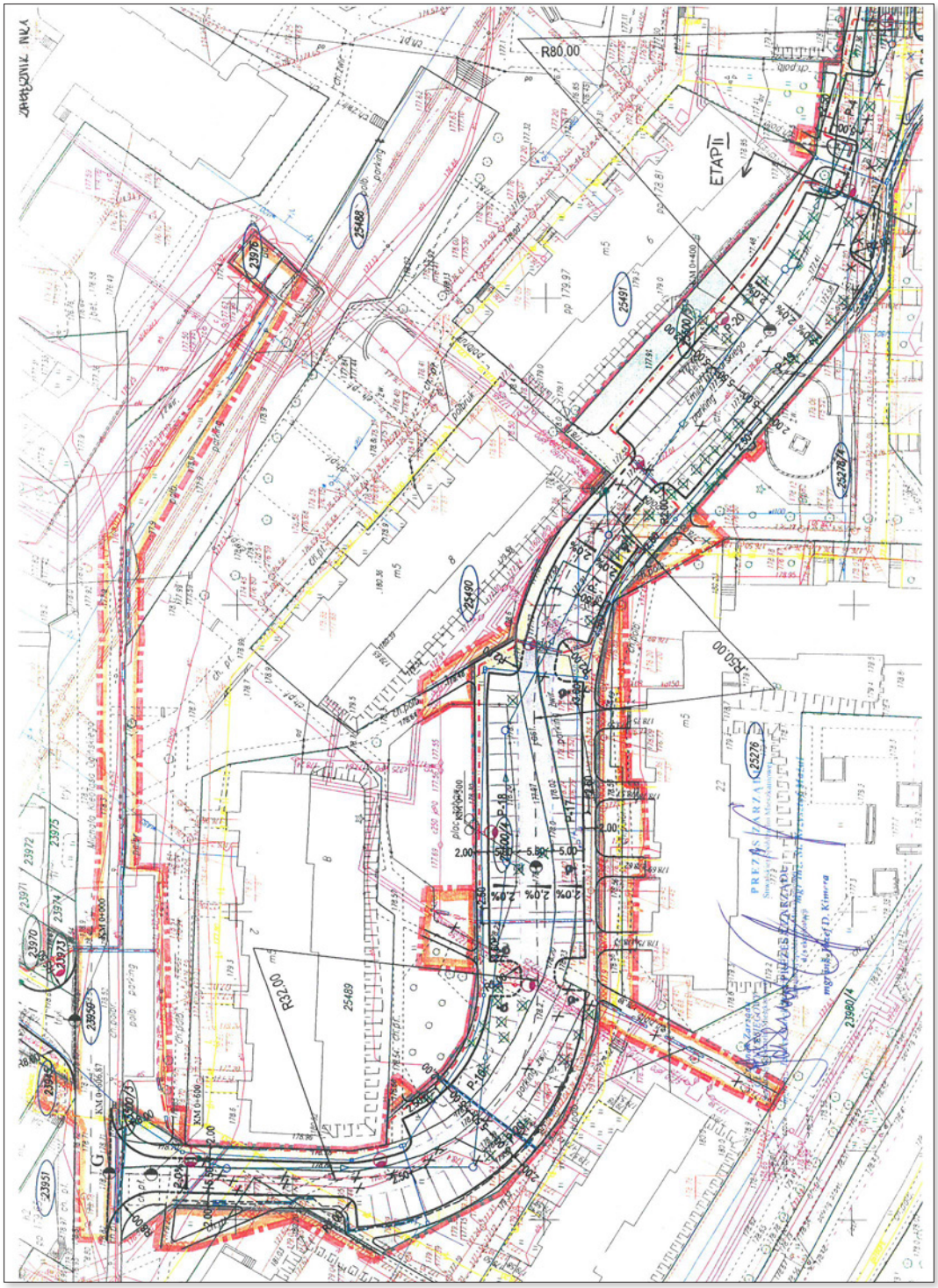
W lutym 2016 r. Spółdzielnia podpisała z Prezydentem Miasta Suwałki umowę na realizację II etapu przebudowy wspomnianej ulicy.

Wykonawca ww. robót zostanie wyłoniony w drodze postępowania o zamówienie publiczne przeprowadzonego przez Miasto Suwałki.

Szacowany koszt przebudowy ulicy Młynarskiego w II etapie wyniesie około 850.000 zł, w tym środki finansowe Spółdzielni wyniosą około 370.000 zł. Zakres rzeczowy będzie obejmował około 110 miejsc postojowych i 235 m bież. drogi. Zakłada się, że prace zostaną zakończone w 2016 r.

Agnieszka Adamczuk-Wielgat

Poniżej: załącznik – zakres II etapu prac



ZAMIERZENIA REMONTOWE NA 2016 ROK

ciąg dalszy ze str. 4

W skali całej Spółdzielni działania w zakresie prac remontowych obejmują:

- remont około 26 tys. m² elewacji budynków polegający na docieplaniu ścian zewnętrznych oraz konserwacji powierzchni już docieplonych;
- kompleksowy remont około 2 tys. m² balkonów i posadzek w mieszkaniach;
- malowanie 125 klatek schodowych z jednoczesnym dociepleniem stropodachów nad 52 klatkami schodowymi;
- kompleksowy remont 37 wiatrołapów;
- remont 2.900 m² dachów;
- wymiana około 800 szt. wyeksploatowanej stolarki okiennej i drzwiowej w wiatrołapach, piwnicach i na klatkach schodowych;
- dofinansowanie do wymiany stolarki w lokalach mieszkalnych (ok. 690 okien);
- wymiana 1 dźwigu oraz remont 14 dźwigów osobowych;
- likwidacja około 100 m² elementów zawierających azbest;
- remont około 8 tys. m² ciągów pieszo-jezdnych z jednoczesnym udrożnieniem kanalizacji deszczowej;
- remont instalacji elektrycznej, centralnego ogrzewania i sanitarnej, polegający przede wszystkim na wymianie i legalizacji wodomierzy oraz pomiarach skuteczności zerowania w mieszkaniach;
- modernizacja terenów stanowiących mienie Spółdzielni przeznaczonych do wspólnego korzystania poprzez remont placów zabaw, renowację zieleni oraz modernizację oświetlenia (wymiana słupów i opraw oświetleniowych).

◊

Roboty remontowe realizowane na przełomie ubiegłego i bieżącego roku zostały przeniesione do planu remontów na rok 2016. Zadania te, to m.in.: remont elewacji z balkonami, dostosowanie budynków do wymagań ppoż., wymiana wodomierzy z legalizacją, malowanie klatek schodowych.

Potrzeby remontowe wynikające z przeglądów technicznych zasobów Suwalskiej Spółdzielni Mieszkaniowej oszacowano na łączną kwotę około 41.000.000 zł, natomiast plan remontów zasobów SSM wynosi 10.500.000 zł. Z bilansu środków na 2016 r. wynika więc, że będzie można zrealizować około 26 % stwierdzonych potrzeb remontowych.

Użytkownicy lokali w poszczególnych nieruchomościach budynkowych mogą zapoznać się z przedmiotowymi materiałami w biurach poszczególnych administracji osiedlowych.

Marta Lutyńska

Potrzeby remontowe a plan remontów w zasobach SSM

Osiedle	Potrzeby remontowe na 2016 r.	Plan remontów na 2016 r.	% realizacji
„Centrum”	22.100.000 zł	4.500.000 zł	20 %
„Północ I”	12.900.000 zł	3.000.000 zł	23 %
„Północ II”	6.000.000 zł	3.000.000 zł	50 %
Razem	**41.000.000 zł**	**10.500.000 zł**	**26 %**

ZGŁASZANIE I USUWANIE AWARII

Mieszkańcy Suwalskiej Spółdzielni Mieszkaniowej mogą zgłaszać awarie i usterki bezpośrednio lub telefonicznie do właściwych administracji Osiedli w godzinach pracy Spółdzielni:

poniedziałek	7^{00}–17^{00},
wtorek-czwartek	7^{00}–15^{00},
piątek	7^{00}–13^{00}.

Przypominamy adresy i telefony administracji:

- **„Centrum”** przy ul. Utrata 2 A, tel. 87 566 32 01,
- **„Północ I”** przy ul. Nowomiejska 3, tel. 87 563 07 51,
- **„Północ II”** przy ul. Kowalskiego 17, tel. 87 563 07 53.

Awarię można również zgłosić, wypełniając stosowny formularz dostępny na stronie internetowej Spółdzielni: www.ssm.suwalki.pl w zakładce „zgłaszanie awarii”.

◊

Po godzinach pracy Spółdzielni należy awarie zgłaszać pod nr tel.: 87 563 07 51.

Do godziny 23^{00} w Spółdzielni pełni dyżur trzech pracowników (dwóch hydraulików i elektryk). W godzinach od 23^{00} do 7^{00} awarie zgłoszone pod ten numer telefonu będą usuwane w dniach roboczych.

Przypominamy mieszkańcom, że w godzinach nocnych usuwane są wyłącznie awarie zagrażające mieniu, bezpieczeństwu użytkowników oraz niecierpiące zwłoki. Pozostałe awarie są usuwane w kolejnym dniu pracy Spółdzielni.

Ponadto po godzinach pracy Spółdzielni awarie zagrażające mieniu, bezpieczeństwu użytkowników oraz niecierpiące zwłoki zgłaszane drogą e-mail – mieszkaniec zobowiązany jest potwierdzać dodatkowo pod nr telefonu: 87 563 07 51.

Informujemy, że wszystkie rozmowy telefoniczne są rejestrowane, aby zgłoszenie mogło być prawidłowo zrozumiane i sprawnie zrealizowane. Rejestrację wykorzystujemy także do potwierdzenia danych zgłoszenia.

Nie wszystkie usterki i awarie są usuwane przez pracowników Spółdzielni. Rozdział odpowiedzialności pomiędzy mieszkańcem a Spółdzielnią szczegółowo określa „Regulamin używania lokali i porządku domowego w SSM” dostępny na stronie internetowej Spółdzielni w zakładce „regulaminy” (§ 7 przywołanego regulaminu wskazuje granicę odpowiedzialności Spółdzielni i mieszkańca za eksploatację, usuwanie usterek i awarii przy instalacjach, takich jak: kanalizacyjna, wodociągowa, elektryczna czy gazowa).

Wiesława Krauze

CZŁONKOSTWO W SPÓŁDZIELNI

Zagadnienia związane z członkostwem w Spółdzielni uregulowane są w ustawie Prawo spółdzielcze z 16 września 1982 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2003 r., nr 188 poz. 1848 z późn. zm.), a także w ustawie z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r., nr 119 poz. 1116 z późn. zm.) oraz w Statucie Spółdzielni.

Członkami Spółdzielni mogą być osoby fizyczne oraz osoby prawne, z tą różnicą, że osoby prawne nie mogą posiadać spółdzielczego lokatorskiego prawa do mieszkania.

Szczegółowe wymagania, jakie musi spełniać osoba ubiegająca się o członkostwo określa § 6 Statutu Spółdzielni. Członek ubiegający się o lokal mieszkalny lub garaż – co określa § 9 wspomnianego Statutu – zobowiązany jest zadeklarować co najmniej 1 udział, a ubiegający się o lokal użytkowy 3 udziały.

Wysokość wpisowego i udziałów w Statucie naszej Spółdzielni określana jest w oparciu o minimalne wynagrodzenie i aktualnie wynosi: wpisowe – 370 zł, jeden udział – 277,50 zł.

Członkowie Spółdzielni:

- korzystają z pożytków i innych przychodów z nieruchomości uzyskanych przez Spółdziel-

ciąg dalszy na str. 11

ciąg dalszy ze str. 10

nię, co zmniejsza wysokość miesięcznej opłaty za mieszkanie (eksploatacja i fundusz remontowy),
- korzystają nieodpłatnie z prowadzonej przez Spółdzielnię działalności społeczno-wychowawczej.

Na dzień 31 grudnia 2015 r. zarejestrowanych było 8 631 członków posiadających prawa do lokali (mieszkalnych, użytkowych i garaży), w tym 51 członków oczekujących z zawartymi umowami określającymi kolejność uzyskania mieszkania.

Istotnym zagadnieniem jest ustanie członkostwa

Zgodnie z § 12 Statutu członkostwo w Spółdzielni ustaje w razie:
- wystąpienia członka,
- wykluczenia ze Spółdzielni,
- wykreślenia ze Spółdzielni,
- śmierci członka, a jeśli chodzi o osobę prawną – w przypadku jej ustania (czyli – prościej mówiąc – kiedy przestanie istnieć),
- uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego podjętej przez Spółdzielnię.

Członek Spółdzielni może wystąpić ze spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi w formie pisemnej. Okres wypowiedzenia wynosi 30 dni i biegnie od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu wniesienia wypowiedzenia. Na wniosek członka i za zgodą Zarządu okres ten może zostać skrócony. Członkostwo ustaje następnego dnia po upływie okresu wypowiedzenia.

Kolejnymi przyczynami ustania członkostwa są:

wykluczenie ze Spółdzielni – ma miejsce w sytuacji, gdy członek świadomie i umyślnie działa na szkodę Spółdzielni, uporczywie narusza postanowienia Statutu, obowiązujące regulaminy, a jego postępowania nie daje się pogodzić z dobrymi obyczajami, uchyla się od wykonywania zobowiązań wobec Spółdzielni, swoim postępowaniem narusza porządek domowy i jest uciążliwy dla innych użytkowników lokali;

wykreślenie ze Spółdzielni – nastąpić może w sytuacjach niezawinionych przez członka, który nie dopełnił jednak obowiązków statutowych:
- nie wpłacił udziału lub wpisowego w terminie,
- utracił spółdzielcze prawo do lokalu w wyniku podziału majątku w postępowaniu egzekucyjnym,
- zbył lub zrzekł się spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (jeżeli było to jego jedyne prawo w Spółdzielni),
- zbył ekspektatywę prawa odrębnej własności (jeżeli było to jego jedyne prawo w Spółdzielni),
- nie wywiązuje się z finansowych zobowiązań, zalega w opłatach za używanie lokalu, nawet jeżeli z uwagi na sytuację rodzinną nie można mu przypisać winy.

CZŁONKOSTWO W SPÓŁDZIELNI

Członkostwo w obu przypadkach ustaje wskutek podjęcia przez upoważniony organ Spółdzielni – Radę Nadzorczą – stosownej uchwały. Najczęstszą przyczyną wnioskowania o pozbawienie członkostwa jest zadłużenie w opłatach za mieszkania. Członek zostaje zawiadomiony na 7 dni przed posiedzeniem o terminie i miejscu posiedzenia Rady Nadzorczej oraz możliwości osobistego udziału w posiedzeniu celem złożenia wyjaśnień.

Uchwała Rady Nadzorczej o wykreśleniu lub wykluczeniu ze Spółdzielni przesyłana jest członkowi z informacją o możliwości odwołania się do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni lub zaskarżenia uchwały do Sądu Rejonowego w terminie 6 tygodni od daty jej otrzymania.

Uchwała Rady Nadzorczej staje się skuteczna z chwilą bezskutecznego upływu terminu do wniesienia odwołania lub zaskarżenia.

Członkostwo w Spółdzielni osoby fizycznej wygasa z powodu śmierci ze skutkiem na dzień zgonu, a w stosunku do osoby prawnej – w przypadku jej ustania ze skutkiem na dzień wykreślenia z rejestru sądowego.

ciąg dalszy na str. 12

CZŁONKOSTWO W SPÓŁDZIELNI

ciąg dalszy ze str. 11

Ponadto członkostwo może ustać w wyniku podjęcia przez Spółdzielnię uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu. Przypadki ustania członkostwa zostały określone w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu

Ustanie członkostwa w tej kategorii lokali ma miejsce w następujących sytuacjach:

- Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie w terminie 1 roku winni zawiadomić Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Jeżeli tego nie uczynili, Spółdzielnia wyznacza dodatkowy 6-miesięczny termin na wskazanie, komu przypadło prawo do mieszkania. Bezskuteczny upływ terminu może być podstawą do podjęcia uchwały o wygaśnięciu prawa;

- Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Małżonek ten, o ile nie jest członkiem Spółdzielni, powinien w terminie jednego roku od dnia śmierci współmałżonka złożyć deklarację członkowską. W przypadku niedokonania wyżej wymienionej czynności i wyznaczenia przez Spółdzielnię dodatkowego terminu, nie krótszego niż 6 miesięcy, Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu prawa.

Skutki prawne wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego określa art. 7 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych: w ciągu 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego – osoby, którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu.

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

W aktualnym stanie prawnym wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu następuje w dwóch przypadkach:

- art. 246 kc – zrzeczenie się ograniczonego prawa rzeczowego (uprawniony może zawsze zrzec się ograniczonego prawa rzeczowego, zrzeczenie dokonywane jest w formie pisemnej),
- art. 247 kc – przejście prawa na właściciela rzeczy.

Szczegółowo z tematyką prawną członka Spółdzielni osoby zainteresowane mogą się zapoznać na naszej stronie internetowej

www.ssm.suwalki.pl

w zakładce Akty prawne.

Opracowała: Bożena Siedlecka

Mienie spółdzielcze jest wspólnym dobrem wszystkich mieszkańców Spółdzielni – zarówno członków jak i tych, którzy członkami nie są.