

# echo Spółdzielni

Kwiecień 2011 r.

Suwałki

periodyk bezpłatny



**Najlepsze życzenia  
z okazji Świąt  
Wielkanocnych  
wszystkim  
mieszkańcom  
naszej Spółdzielni  
składają –  
Rada Nadzorcza i Zarząd**

## PLAN REMONTÓW W ZASOBACH SSM NA 2011 ROK

### Finansowanie

Remonty w Suwalskiej Spółdzielni Mieszkaniowej finansowane są w ramach funduszu remontowego dla zasobów mieszkaniowych oraz w ramach działalności remontowej dla lokali użytkowych na podstawie planów rzeczowo-finansowych uchwalanych przez Radę Nadzorczą.

Obowiązek świadczenia na remonty, zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych, dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni oraz osób nie będących członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

### Ustalenie potrzeb remontowych

Od dnia 1 sierpnia 2007 roku Suwalska Spółdzielnia Mieszkaniowa ewidencjonuje koszty remontów oraz wpływy odrębnie dla każdej nieruchomości. W czerwcu 2010 roku zostały powołane zespoły, które przeprowadziły, przy udziale przedstawicieli Rad Osiedlowych, coroczne przeglądy techniczne budynków w poszczególnych administracjach osie-

ciąg dalszy na str. 3

### Pytanie do Prezesa

## CZY ZABIORĄ DODATKI MIESZKANIOWE?

– W mediach pojawiają się niepokojące, choć niezbyt dokładne informacje o przygotowywanym przez rząd projekcie ustawy mającej zlikwidować dodatki mieszkaniowe dla osób posiadających własnościowe prawo do lokalu oraz prawo odrębnej własności. Czy tak rzeczywiście będzie?

– Spółdzielnie nie mają żadnych oficjalnych informacji na ten temat. Mogę więc przekazać tylko taką wiedzę, jaką w chwili obecnej posiadamy. Przypomnę, że zasady przyznawania dodatków mieszkaniowych reguluje ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. (Dz. U. Nr 71, poz. 734 z późniejszymi zmianami). W roku ubiegłym Spółdzielnia otrzymała z tytułu dodatków mieszkaniowych kwotę 1.154.445 zł, która to kwota pokryła 3,1% rocznego naliczenia czynszu. Dodatki mieszkaniowe pobierało przeciętnie 695 członków,

dokończenie na str. 8

## Zasady płatności na rachunki indywidualne

Od początku br. funkcjonuje w naszej Spółdzielni **System Identyfikacji Masowych Płatności**. Polega on na przypisaniu wszystkim użytkownikom lokali mieszkalnych i usługowych indywidualnych 26-cyfrowych numerów rachunków bankowych odrębnych dla każdego lokalu oraz rodzaju płatności.

Od 1 stycznia 2011 roku wszyscy użytkownicy lokali mieszkalnych i usługowych winni dokonywać wpłat z tytułu czynszu, zużycia wody, odsetek za zwłokę oraz spłaty kredytu i odsetek na rachunki indywidualne w banku Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. (PKO BP S.A.) i Polska Kasa Opieki S.A. (PEKAO S.A.). Dotyczy to wszystkich płatności w formie gotówkowej, bezgotówkowej jak również zleceń stałych.

ciąg dalszy na str. 2

# Zasady płatności na rachunki indywidualne

Informacje o przypisanych numerach rachunków przekazaliśmy pisemnie w grudniu ubiegłego roku. Obecnie przypominamy najważniejsze zasady prawidłowego posługiwania się rachunkami indywidualnymi.

• **Nie należy używać tego samego numeru rachunku przy dokonywaniu płatności z tytułu czynszu (w tym zużycia wody, odsetek za zwłokę, zaległości) za lokal mieszkalny i usługowy lub spłaty kredytu i odsetek.**

Rachunki indywidualne przypisane są do poszczególnych lokali oraz rodzaju płatności. Oznacza to, że dana osoba może posiadać kilka różnych rachunków, np. gdy przysługuje jej spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu obciążone spłatą kredytu i odsetek „starego portfela” lub gdy jest użytkownikiem zarówno lokalu mieszkalnego jak i usługowego.

• **Należy stosować tylko numery rachunków bankowych otrzymane imiennie ze Spółdzielni, nie należy „pożyczać” numerów rachunków od sąsiadów lub znajomych w celu dokonania zapłaty swoich należności wobec Spółdzielni.** Każdy użytkownik lokalu dysponuje bowiem innymi rachunkami indywidualnymi. W przypadku braku lub zgubienia indywidualnego numeru rachunku prosimy zgłaszać się do biura Zarządu Spółdzielni przy ul. Korczaka 2A.

• **Rachunków indywidualnych nie stosujemy do wpłat z tytułu innych należności niż opłaty za lokal mieszkalny czy usługowy.** W takich przypadkach należności regulujemy na rachunek bieżący wskazany przez Spółdzielnię na fakturze. Mimo wprowadzonej od początku br. zmiany rachunków bankowych służących do dokonywania ww. płatności, **na** **dał** **około 15 % użytkowników lokali nie korzysta z rachunków indywidualnych.** Dokonywanie wpłat na rachunki bieżące Spółdzielni, a nie na indywidualne, zwiększa:

♦ problemy z zaksięgowaniem wpłat, w których wpłacający nie podają tytułu płatności, adresu oraz identyfikatora lokalu, którego dotyczy dana wpłata. Wpłaty na indywidualne rachunki automatycznie identyfikują i przenoszą dane na odpowiednie konto użytkownika lokalu;

♦ ryzyko popełnienia błędów w trakcie ręcznego

wprowadzania danych do systemów księgowych. W Systemie Identyfikacji Masowych Płatności wpłaty importowane są elektronicznie oraz automatycznie księgowane;

♦ opóźnienia w ewidencjonowaniu wpłat spowodowane ręcznym księgowaniem operacji z wyciągów bankowych otrzymywanych z banku z jedno- lub dwudniowym opóźnieniem. Dzięki wprowadzonemu od 1 stycznia 2011 r. systemowi dokonywania płatności – Spółdzielnia posiada szybki dostęp do zaewidencjonowanych w bankach operacji, co pozwala na bieżące monitorowanie należności.

Banki, z którymi Spółdzielnia zawarła umowy na dokonywanie płatności masowych, posiadają oddziały i filie w kilku miejscach na terenie miasta: **PKO BP S.A.** – ul. Noniewiczza 89, ul. Jana Pawła II nr 8, ul. Andersa 7; **PEKAO S.A.** – ul. Noniewiczza 48, ul. Kościuszki 72, ul. Kościuszki 56, ul. 1 Maja 2A, ul. Nowomiejska 3, ul. Kowalskiego 17.

Od wpłat gotówkowych dokonywanych na rachunki indywidualne w powyższych bankach prowizja nie jest pobierana.

Prowizja jest pobierana od wpłacającego w przypadku:

♦ wpłat gotówkowych na rachunki indywidualne dokonywanych w innych bankach niż PKO BP S.A. i PEKAO S.A. (także na poczcie i w agencjach finansowych),

♦ wpłat gotówkowych dokonywanych we wszystkich bankach na rachunki bieżące Spółdzielni (nie indywidualne),

♦ przelewów i zleceń stałych – w zależności od indywidualnych umów prowadzenia rachunków bankowych,

♦ wpłat gotówkowych nie dotyczących opłat czynszowych i spłaty kredytu i odsetek.

Opłaty z tytułu czynszu, zużycia wody, odsetek czy zaległości winny być w danym miesiącu dokonywane jedną kwotą. Nie dotyczy to osób posiadających w banku zlecenia stałe z tytułu czynszu i zużycia wody. W tym przypadku należy tylko zmienić w zleceniu stałym numer rachunku Spółdzielni na wybrany rachunek indywidualny.

*Sporządziła: Agnieszka Raczyła*

# PLAN REMONTÓW W ZASOBACH SSM NA 2011 ROK

ciąg dalszy ze str. 1

bdowych. Z przeglądów sporządzono protokoły, które zgodnie z ustawą Prawo budowlane dołączono do książek obiektów budowlanych.

Ogólną wartość prac wynikających z przeprowadzonych przeglądów technicznych budynków oszacowano na kwotę ponad 38.000.000 zł, co ilustruje poniższa tabela:

Lp.	Wyszczególnienie	Osiedle „Centrum”	Osiedle „Północ I”	Osiedle „Północ II”	Razem:
1.	Potrzeby remontowe	7.191.406 zł	19.579.700 zł	12.211.818 zł	38.982.924 zł

O możliwości zapoznania się z zakresem rzeczowym potrzeb remontowych, które wynikają ze wspomnianych przeglądów, mieszkańcy zostali powiadomieni poprzez ogłoszenia wywieszone na klatkach schodowych wszystkich budynków (wykaz najpilniejszych prac wyłożony był do wglądu w poszczególnych administracjach osiedlowych).

## Kryteria typowania robót do wykonania

Przy typowaniu najpilniejszych potrzeb remontowych kierowano się następującymi kryteriami:

- kontynuowanie prac zmierzających do poprawy izolacyjności cieplnej budynków – modernizacja i prace remontowe obiektów obejmujące: ocieplenie ścian zewnętrznych oraz stropodachów, wymianę stolarki zewnętrznej (okna i drzwi), remont instalacji c.o. i c.w.u.;

- poprawa bezpieczeństwa zamieszkiwania w budynkach i na terenach osiedlowych obejmująca: modernizację instalacji elektrycznej (głównie w częściach wspólnych budynków), przystosowanie budynków wysokich do wymagań

ppoż., likwidację elementów budynków zawierających azbest, niezbędne prace remontowe dźwigów, modernizację instalacji gazowej, montaż kamer na terenach osiedlowych;

- realizacja najpilniejszych prac remontowych w nieruchomościach budynkowych obejmujących: wymianę pokryć dachowych, wymianę wodomierzy z ich legalizacją, malowanie klatek

schodowych, roboty remontowe zgłaszane przez mieszkańców – m.in. naprawa podłogi w mieszkaniach i na balkonach, poprawa wentylacji, montaż czujników ruchu oświetlenia klatek schodowych i inne;

- realizacja najpilniejszych prac remontowych na terenach osiedlowych przeznaczonych do wspólnego korzystania przez mieszkańców: remonty i budowa altan śmietnikowych, modernizacja placów zabaw, remonty dróg, chodników i parkingów, renowacja zieleni.

Podstawą szacowania kosztów potrzeb remontowych wynikających z przeglądów były wskaźnikowe ceny jednostkowe opracowane na podstawie cen z przetargów w 2010 r. w Suwalskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

## Założenia do planu remontów

Zasada gospodarowania środkami na remonty polegać będzie na równoważeniu wydatków na ten cel w poszczególnych nieruchomościach z wpływami z odpisów na remonty wnoszonymi przez poszczególnych użytkowników lokali w tych nieruchomościach. W oparciu o wielkość środków finansowych określonych w źródłach finansowania sporządzono rzeczowo-finansowy plan remontów poszczególnych obiektów oraz terenów wspólnych na osiedlach.

## Źródła finansowania a potrzeby remontowe

Planowane wpływy na finansowanie remontów w roku 2011 wyniosą ogółem 7.279.000 zł i pochodzą z następujących źródeł: odpisów na remonty od lokali mieszkalnych i użytkowych w kwocie 6.529.000 zł oraz środków własnych Spółdzielni. W planie na 2011 rok przyjęto finansowanie remontów środkami własnymi Spółdzielni w kwocie ogółem 750.000 zł. Powyższa kwota może ulec zwiększeniu w wyniku podziału nadwyżki bilansowej za 2010 rok przez Walne Zgromadzenie.

W stosunku do potrzeb remontowych, możliwości w zakresie finansowania remontów w bieżącym roku w poszczególnych administracjach osiedlowych przedstawiają się następująco:

dokończenie na str. 5

Osiedle	Potrzeby remontowe	Planowane wpływy	% wpływów w stosunku do potrzeb
„Centrum”	7.191.406 zł	2.566.900 zł	36 %
„Północ I”	19.579.700 zł	2.388.500 zł	12 %
„Północ II”	12.211.818 zł	2.323.900 zł	19 %
<b>Razem</b>	<b>38.982.924 zł</b>	<b>7.279.300 zł</b>	<b>18 %</b>

Na koszt podgrzania ciepłej wody użytkowej w nieruchomości ma wpływ wiele czynników.

#### **SPOSÓB PRZYGOTOWANIA CIEPŁEJ WODY UŻYTKOWEJ**

Ciepłą wodę przygotowuje się w węźle cieplnym. Koszty wyprodukowania ciepłej wody, tj. podgrzania jej do temperatury zgodnej z obowiązującymi normami technicznymi, są w poszczególnych węzłach bardzo zbliżone. Niewielkie dysproporcje powodowane są przez: różną sprawność węzłów cieplnych oraz niejednakową wysokość temperatury wody wpływającej do węzła.

Zgodnie z zawartą umową z dostawcą – Przedsiębiorstwem Energetyki Ciepłej Sp. z o.o. w Suwałkach, temperatura wody pobieranej z instalacji ciepłej powinna wynosić 50°C (± 5°C).

Najniższe koszty podgrzania wody są w mieszkaniowym indywidualnym węźle cieplnym. W takie węzły wyposażony jest budynek Noniewicza 95 C wybudowany w 2006 roku.

mania stałej minimalnej temperatury. Dlatego im większe zużycie całkowite ciepłej wody w nieruchomości, tym mniejszy koszt jednostkowy jej podgrzania i mniejsze straty na cyrkulacji.

#### **ODLEGŁOŚĆ MIEJSCA ODBIORU CIEPŁEJ WODY OD WĘZŁA CIEPLNEGO**

Technologia rozprowadzenia ciepłej wody z jednego punktu (z węzła grupowego) do kilku budynków, niejednokrotnie znacznie od niego oddalonych, jest przestarzała i nieekonomiczna.

Bezsporne jest, że im krótsza odległość punktu odbioru wody od miejsca jej podgrzania – tym mniejszy koszt jednostkowy podgrzania wody. Dlatego nie bez znaczenia w tej sytuacji ma rok budowy budynku i rok budowy instalacji.

Jak wspomniano wyżej, Spółdzielnia prowadzi sukcesywne działania w kierunku skracania instalacji ciepłej wody. Tworzone są oddzielne węzły ciepłej wody użytkowej w każdej nieruchomości budynkowej. W tym celu wykonaliśmy część prac

## **CZYNNIKI MAJĄCE WPŁYW NA WYSOKOŚĆ KOSZTÓW PODGRZANIA WODY W NIERUCHOMOŚCIACH**

Mieszkaniowy indywidualny węzeł cieplny to taki węzeł, w którym instalacja ciepła „wchodzi” oddzielnie do każdego mieszkania i każde pojedyncze mieszkanie posiada swój licznik mierzący pobór ciepła potrzebny do podgrzania wody.

Stosunkowo niskie koszty podgrzania wody są również w budynkach wyposażonych w indywidualne budynkowe węzły cieplne. W tym przypadku na jeden budynek wypada jeden węzeł cieplny. W ten sposób w Spółdzielni zasilanych w ciepłą wodę jest 85 nieruchomości.

Wyższe koszty podgrzania wody od wymienionych posiadają budynki, które znajdują się w grupowych węzłach cieplnych. Jest to sytuacja, w której kilka budynków korzysta z jednego węzła cieplnego. Pomimo prowadzonej od 2005 r. modernizacji grupowych węzłów cieplnych, na przebudowę wciąż czekają 24 takie węzły. Ten sposób przygotowania ciepłej wody obejmuje 76 budynków, tj. 46 % całości zasobów Spółdzielni.

#### **ILOŚĆ CIEPŁEJ WODY UŻYTKOWEJ ZUŻYWANEJ W CAŁYM BUDYNKU**

Na wysokość kosztu podgrzania ma również niski pobór ciepłej wody przez odbiorców indywidualnych w nieruchomości. Dzieje się tak dlatego, że niepobierana ciepła woda, która krąży w rurach instalacji, wymaga stałego dogrzewania w celu utrzy-

modernizacyjnych w latach 2005–2010, a kolejne prace sukcesywnie będą prowadzone w latach następnych. Postęp prac modernizacyjnych w znacznym stopniu ograniczony jest dostępnością środków finansowych. Zamierzenia modernizacyjne Spółdzielni muszą uwzględniać również możliwości wykonawcy właściciela sieci ciepłowniczej – Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej w Suwałkach.

#### **PRZEBIEG PRZEWODÓW ROZDZIELCZYCH I PIONÓW W NIERUCHOMOŚCI**

Oczywistym jest, że różnica pomiędzy temperaturą ciepłej wody a temperaturą otoczenia wpływa na koszt podgrzania, dlatego ważne jest czy instalacja ciepłej wody w nieruchomości przebiega przez pomieszczenia ogrzewane. W pomieszczeniach nieogrzewanych występuje szybsze wychłodzenie przepływającej w rurach wody – część ciepła (przez powierzchnię rury) oddawana jest do otoczenia. Stąd też duże znaczenie ma izolacja tych rur. Na bieżąco uzupełniana się izolację termiczną rur instalacji ciepłej wody użytkowej oraz systematycznie zabiega o zachowanie jak najlepszej jakości tej izolacji. W koniecznych przypadkach, wynikających z przeglądu, wymieniane są odcinki izolacji na nowe (priorytet w wymianie izolacji na nową ma jednak instalacja centralnego ogrzewania). Instalacja ciepłej wody pod-

*dokończenie na str. obok*

dawana jest bieżącym przeglądom i naprawom (poprawa izolacyjności rur, usuwanie przecieków). Okresowe przeglądy stanu technicznego instalacji podlegające ocenie technicznej wykonywane są dwa razy w roku, w tym raz w roku z udziałem przedstawicieli Rady Osiedla.

Reasumując powyższe, stwierdzić można, iż zasadniczymi czynnikami wpływającymi na wysokość kosztu podgrzania wody w nieruchomości są: **koszt jej wyprodukowania oraz ubytki ciepła powstałe w pracy instalacji.**

Spółdzielnia na bieżąco, w miarę istniejących środków finansowych, prowadzi stałe działania w celu eliminacji niekorzystnych czynników wpływających na koszt podgrzania ciepłej wody użytkowej.

*Sporządził: Grzegorz Karwel*

## KOMUNIKAT

Suwalska Spółdzielnia Mieszkaniowa informuje, że od 1 lutego 2011 r. nastąpiła zmiana stawek naliczanych przez Zakład Utylizacji Odpadów Komunalnych w Suwałkach za przyjmowanie odpadów komunalnych.

Stawki opłat określił Prezydent Miasta Suwałki w zarządzeniu Nr 14/10 z 16 grudnia 2010 r. w sprawie ustalenia stawek opłat za przyjmowanie odpadów komunalnych do unieszkodliwienia i odzysku w instalacji Zakładu Utylizacji Odpadów Komunalnych w Suwałkach.

Obowiązująca od 1 lutego br. stawka za przekazanie 1 tony odpadów niesegregowanych do utylizacji wynosi 125 zł netto. Do ww. stawki doliczany jest obowiązujący podatek VAT, który z dniem 1 stycznia 2011 roku uległ zwiększeniu z 7% na 8%. Poprzednio obowiązująca stawka wynosiła 112 zł netto + 7% VAT za tonę; opłata za przekazanie odpadów niesegregowanych wzrosła w porównaniu z ubiegłym rokiem o 12,6%.

Zakład Utylizacji Odpadów Komunalnych nie pobiera opłat za przyjmowanie odpadów segregowanych, a więc segregacja po prostu się opłaca.

Wzrost stawek opłat za przyjmowanie odpadów komunalnych do unieszkodliwienia obciąża koszty wywozu i utylizacji odpadów w Spółdzielni w bieżącym roku. Ich wzrost nie był uwzględniony w planie przychodów i kosztów na 2011 rok oraz w kalkulacji wysokości stawki za wywóz i utylizację odpadów.

*Sporządziła: M. Osyda*

*dokończenie ze str. 3*

Jak wynika z tabeli – rzeczowy zakres robót remontowych przyjęty do planu na 2011 rok obejmuje tylko 18% pilnych potrzeb w tym zakresie.

### Prace ujęte w planie remontów na 2011 rok

Struktura kosztów prac remontowych ujętych w planie remontów na 2011 rok przedstawia się następująco:

- docieplenie ścian obejmuje 14.000 m<sup>2</sup> w 47 budynkach na kwotę 2.260.800 zł; stanowi to 28 % planu remontów,
- dostosowanie 11 budynków wysokich do wymagań ppoż. na kwotę 982.000 zł; stanowi to 12 % planu remontów,
- remont ciągów pieszo-jezdných obejmuje 8.000 m<sup>2</sup> na kwotę 630.453 zł; stanowi to 8 % planu remontów,
- dofinansowanie do wymiany stolarki okiennej w 115 budynkach (1.367 szt.) na kwotę 489.502 zł; stanowi to 6 % planu remontów,
- wymiana dźwigów w 3 budynkach (3 szt.) oraz remont dźwigów w 12 budynkach (19 szt.) na kwotę 517.918 zł; stanowi to 6 % planu remontów,
- wymiana podzielników ciepła w 164 budynkach na kwotę 412.790 zł; stanowi to 5 % planu remontów,
- wymiana stolarki okiennej i drzwiowej w wiatrołapach i na klatkach schodowych w 34 budynkach (590 szt.) na kwotę 313.520 zł; stanowi to 4 % planu remontów,
- legalizacja lub wymiana liczników ciepła w 87 budynkach (199 szt.) na kwotę 214.120 zł; stanowi to 3 % planu remontów,
- remont pokryć dachowych obejmuje 3.022 m<sup>2</sup> połąci dachowych w 7 budynkach na kwotę 252.360 zł; stanowi to 3 % planu remontów,
- inne prace remontowe (docieplenie stropodachów, remont wiatrołapów, malowanie klatek schodowych, remont podłogi w mieszkaniach i na balkonach, remont instalacji elektrycznej i in.) na kwotę 2.076.537 zł; stanowi to 25 % planu remontów.

Plan na 2011 rok zakłada dalszą sukcesywną likwidację węzłów cieplnych „grupowych” i przejście na węzły cieplne „budynkowe”. Dotyczy to 12 budynków. W 2011 roku planowane jest zakończenie modernizacji instalacji gazowej w budynku przy ul. Chopina 8. Zasadnicze prace remontowe zostaną zlecone wykonawcom wyłonionym w drodze publicznych przetargów nieograniczonych, natomiast pozostałe wykonywane będą siłami własnymi Spółdzielni.

Z planami remontów poszczególnych obiektów mieszkańcy mogą zapoznać się w administracjach osiedlowych.

*Przygotowała: Agnieszka Adamczuk-Wielgat*

## KONSERWACJA PRZEWODOWEJ INSTALACJI GAZOWEJ

### *Z czego wynika obowiązek konserwacji instalacji gazowej?*

Jednym ze szczególnych obowiązków spółdzielni mieszkaniowej jako współwłaściciela i zarządcy nieruchomości jest zapewnienie sprawnego i bezpiecznego użytkowania instalacji gazowych i wentylacyjnych.

Artykuł 62 Ustawy Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. wraz z nowelizacją z dnia 10 maja 2007 r. o zmianie ustawy Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw (pełna treść ustawy dostępna na stronie: <http://isap.sejm.gov.pl/> – link do ustawy dostępny jest również na naszej stronie: [www.ssm.suwalki.pl](http://www.ssm.suwalki.pl)) – otóż artykuł ten nakłada na właścicieli i zarządców obowiązek okresowej kontroli instalacji gazowych oraz przewodów kominowych.

Także rozporządzenie ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych, uaktualnione o rozporządzenie ministra Infrastruktury z dnia 27 listopada 2009 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych – wyraźnie ukazuje obowiązki, jakie spoczywają na właścicielach budynku w zakresie utrzymania właściwego stanu technicznego instalacji gazowej (pełna treść rozporządzenia dostępna na stronie: <http://isap.sejm.gov.pl/>, link do ustawy dostępny jest również na naszej stronie: [www.ssm.suwalki.pl](http://www.ssm.suwalki.pl)).

### *Kto w imieniu Spółdzielni wykonuje prace konserwacyjne przewodowej instalacji gazowej?*

W imieniu Suwalskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach usługi konserwacyjne przewodowej instalacji gazowej wykonuje firma: Zakład Konserwacji Instalacji i Urządzeń Gazowych Stanisław Bie-ryło (tel. **87-567-16-74** lub **602-807-620**).

Zakres konserwacyjny przewodowych instalacji gazowych znajdujących się w budynkach SSM obejmuje między innymi:

- utrzymanie instalacji gazowej i urządzeń w stałej sprawności technicznej i pełnej sprawności eksploatacyjnej oraz okresowe dokonywanie przeglądów stanu technicznego instalacji gazowych i przewodów wentylacyjnych,

- przeprowadzanie prób szczelności instalacji gazowej (także próby eksploatacyjnej),

- usuwanie na bieżąco wszystkich usterek i awarii związanych z utrzymaniem w prawidłowym stanie technicznym i pełnej sprawności eksploatacyjnej instalacji i urządzeń gazowych; sprawdzenie prawidłowości działania urządzeń przeciwwyływowych gazu w kuchniach gazowych,

- utrzymanie w należytym stanie technicznym i estetycznym szafek na kurek główny i szafek gazomierzy będących wewnątrz budynku,

- konserwowanie odbiorników gazu wraz ze sprawdzeniem szczelności wszystkich zespołów, np.: konserwacja zaworów w kuchence, czyszczenie i przetykanie dyszy, regulacja i czyszczenie palnika piekarnika, sprawdzenie szczelności podłączonej kuchenki do instalacji gazu.

Wymieniony Zakład Konserwacji Instalacji i Urządzeń Gazowych może świadczyć za odpłatnością usługi mieszkańcom, na ich prośbę, obejmujące:

- wymiany: zaworu w kuchence, dyszy, korpusu palnika, rurek doprowadzających gaz do palnika, samych palników, także palnika w piekarniku, sprężyn w drzwiczkach do piekarnika, szyby w drzwiczkach do piekarnika, rusztu w kuchence, pokrętła do palnika;

- odłączenie starej i podłączenie nowej kuchenki do istniejącej instalacji oraz czasowe odłączenie i podłączenie kuchenki do instalacji;

- inne usługi zlecone przez mieszkańców objęte zakresem działań Zakładu.

### *Zmiany w regulaminie rozliczeń za gaz*

Pełna treść „Regulaminu rozliczeń za gaz w Suwalskiej Spółdzielni Mieszkaniowej” jest dostępna na stronie [www.ssm.suwalki.pl](http://www.ssm.suwalki.pl). Zmiany wprowadzone w §11 regulaminu wynikają z konieczności odrębnego rozliczenia przychodów i kosztów każdej nieruchomości. Obowiązek ten na wszystkie spółdzielnie mieszkaniowe nałożyły: ustawa z dnia 10.04.1997 r. Prawo energetyczne (Dz.U.06.89.625 z późniejszymi zmianami; art.45a), a następnie ustawa z dnia 14.06.2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U.07.125.873; art.4 ust.4). Pełna treść ustaw dostępna jest na stronie sejmowej: <http://isap.sejm.gov.pl/>

Wprowadzone zmiany uwzględniają:

- zmniejszenie, a nie jak do tej pory całkowity brak opłaty w przypadku, gdy w mieszkaniu nie ma instalacji gazowej zasilanej gazem z sieci gazowej (zmiana ta dotyczy 80 z 3242 mieszkań wyposażonych w przewodową instalację gazową w zasobach całej Spółdzielni),

*dokończenie na str. obok*

• wprowadzenie zmniejszonej opłaty (za konserwację przewodowej instalacji gazowej) w lokalach wyposażonych w instalację, ale z odłączoną kuchenką gazową (zmiana dotyczy 20 z 3242 mieszkań wyposażonych w przewodową instalację gazową w zasobach całej Spółdzielni).

Zmiany we wnoszeniu opłaty za konserwację instalacji gazowej spowodowane są kosztami stałymi, w których zgodnie z prawem uczestniczy każdy mieszkaniec budynku wyposażonego w przewodową instalację gazową.

### ***Kto ponosi koszty związane z konserwacją przewodowej instalacji gazowej?***

Fakt rezygnacji z posiadania i użytkowania kuchenki gazowej czy całej instalacji w lokalu – nie zwalnia z obowiązku ponoszenia kosztów związanych z konserwacją instalacji gazowej znajdującej się w budynku.

Zgodnie z art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw z dnia 14.06.2007 r. (Dz.U.07.125.873) – właściciele lokali, członkowie spółdzielni oraz osoby nie będące członkami, które posiadają spółdzielcze prawo do lokalu, mają obowiązek uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni poprzez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.

Instalacja gazowa stanowi integralną część nieruchomości. Wszyscy użytkownicy lokali danej nieruchomości są obowiązani do pokrywania kosztów związanych z:

- utrzymaniem instalacji gazowej i urządzeń w stałej sprawności technicznej,
- utrzymaniem pełnej sprawności eksploatacyjnej,
- utrzymaniem w należyтым stanie technicznym i estetycznym szafek na kurek główny i szafek gazomierzy,
- systematycznym wykonywaniem prób szczelności instalacji gazowej w budynku.

*Sporządził: Grzegorz Karwel*

## **INFORMACJA**

**Zarząd Suwalskiej Spółdzielni Mieszkaniowej informuje, że Walne Zgromadzenie Członków Suwalskiej Spółdzielni Mieszkaniowej odbędzie się w maju 2011 roku w trzech częściach:**

- Osiedle „CENTRUM” – 24.05.2011 r.,
- Osiedle „PÓLNOC II” – 25.05.2011 r.,
- Osiedle „PÓLNOC I” – 26.05.2011 r.

**w auli Państwowej Wyższej Szkoły Zawodowej przy ul. Noniewiczza 10 w Suwałkach.**

**Porządek obrad zostanie dostarczony członkom Spółdzielni w kwietniu br. oraz zamieszczony wraz z materiałami na stronie internetowej [www.ssm.suwalki.pl](http://www.ssm.suwalki.pl).**

Wychodząc naprzeciw oczekiwaniom użytkowników lokali, którzy z różnych przyczyn nie mogą w wyznaczonych okresach udostępnić do odczytu liczników wody, Spółdzielnia informuje o możliwości radiowego odczytu wodomierzy na następujących warunkach.

Radiowego odczytu wodomierzy dokonuje Firma TECHEM Techniki Pomiarowe w Poznaniu Oddział w Olsztynie, z którą Spółdzielnia posiada zawartą umowę na odczyt i rozliczenie podzłazników kosztów systemem radiowym. Odczyt wodomierzy bez konieczności udostępniania mieszkania wiąże się z dodatkowymi kosztami dla użytkownika lokalu: **jednorazowo należy ponieść koszty wyposażenia wodomierzy w urządzenia umożliwiające odczyt ich wskazań.**

## **Radiowy odczyt wodomierzy na zlecenie użytkownika lokalu**

Koszt zakupu i zamontowania (na istniejących w lokalu wodomierzach) jednej nakładki modułu radiowego wraz z oprogramowaniem wynosi 75,00 zł/szt. netto + 8% VAT. Aby obliczyć całkowity koszt montażu nakładek radiowych w lokalu, należy pomnożyć wyżej wymieniony koszt jednostkowy przez ilość wodomierzy. Okres gwarancji nakładki modułu radiowego na wodomierz wynosi 10 lat. Natomiast okres gwarancji legalizacji wodomierza wynosi 5 lat, dlatego wystąpi w przyszłości konieczność przemontowania nakładek radiowych na kolejne wodomierze. Ten typ nakładki współpracuje z wodomierzami typu VA-RIOS. Jeżeli w mieszkaniu zamontowany jest inny typ wodomierza, to Spółdzielnia partycypuje w kosztach ich wymiany w wysokości proporcjonalnej do wkładu wnoszonego przez użytkownika lokalu w funduszu remontowym.

**Wystąpią również cykliczne (raz na 3 miesiące) koszty odczytu wodomierzy.**

Po zamontowaniu modułów radiowych, Firma TECHEM (właściciel syste-

*ciąg dalszy na str. 8*



*dokończenie ze str. 7*

mu odczytów radiowych) dokona odczytu wodomierzy drogą radiową i przekaże dane do Spółdzielni w terminach zgodnych z harmonogramami odczytów liczników wody. Za tę czynność każdorazowo Firma pobierze opłatę. Koszt odczytu jednego wodomierza wynosi 1,50 zł netto/wodomierz + 23% VAT; ten koszt pomnożony przez ilość wodomierzy daje wysokość kwoty każdorazowego odczytu (raz na 3 miesiące).

Informujemy, że w przyszłości Spółdzielnia zamie-

rza wdrożyć wodomierze z możliwością odczytu ich wskazań drogą radiową. Okres, w którym to nastąpi, jest ściśle związany z wygospodarowaniem środków finansowych na ten cel. Pilotażowo w ramach promocji Firma TECHEM Techniki Pomiarowe w Poznaniu Oddział w Olsztynie zamontowała w marcu bieżącego roku w Suwalskiej Spółdzielni Mieszkaniowej wodomierze z nakładkami radiowymi w dwóch budynkach naszej Spółdzielni.

*Sporządziła: Wiesława Krauze*

## **Informacja o kontrolnych odczytach podzielników**

Jak już informowaliśmy w poprzednich wydaniach biuletynu „Echo Spółdzielni” (nr 2 z lipca 2010 r., nr 3 z grudnia 2010 r.), w budynkach będących w zasobach Spółdzielni są zamontowane radiowe podzielniki kosztów c.o. Umożliwiają one dokonanie odczytów wskazań podzielników drogą radiową bez konieczności wchodzenia do mieszkań. Korzystając z tych możliwości Spółdzielnia zleciła firmie rozliczeniowej Techem Techniki Pomiarowe Sp. z o.o. w Poznaniu Oddział w Olsztynie przeprowadzenie nieodpłatnie kontrolnego odczytu podzielników na dzień 15 grudnia 2010 r.

Kontrolne odczyty podzielników wykonano w celu sprawdzenia działania radiowych podzielników kosztów centralnego ogrzewania

oraz ich użytkowania przez mieszkańców. Służby techniczne Spółdzielni dokonały sprawdzenia numerów urządzeń, ich odczytów i sprawdzenia stanu technicznego w tych mieszkaniach, w których zużycie ciepła wg wskazań podzielników znacznie odbiega od przeciętnego (jest niskie lub wysokie). Kontrole pokazały, że wdrażanie nowego systemu przebiega prawidłowo, a różnice w zużyciu ciepła w poszczególnych mieszkaniach wynikają ze sposobu użytkowania mieszkania i indywidualnych upodobań mieszkańców odnośnie temperatury wewnętrznej. Podczas sprawdzania szczególnie zwracano uwagę na właściwe przypisanie numerów podzielników kosztów centralnego ogrzewania do lokalu.

Elektroniczne podzielniki kosz-

tów centralnego ogrzewania w Spółdzielni funkcjonują od 2000 r., stąd nieprawidłowości w ich eksploatacji występują coraz rzadziej. Podstawowe informacje o podzielnikach radiowych mieszkańcy otrzymali w ulotce „Informacja dla mieszkańców” przekazanej użytkownikom przez firmę Techem przy wymianie podzielników. Dodatkowo informacje o nowych podzielnikach były zamieszczone w nr 3 z grudnia 2010 r. biuletynu „Echo Spółdzielni”. Jak dotychczas wdrożenie nowego systemu radiowego odczytu wskazań podzielników kosztów centralnego ogrzewania przebiega prawidłowo, nie stwierdzono zakłóceń w odbiorze sygnału z podzielników ani błędnego przypisania urządzeń do lokalu.

*E. Naruszewicz*

### **Pytanie do Prezesa**

*dokończenie ze str. 1*

tj. 7,8% ogółu lokali. Przeciętny dodatek mieszkaniowy wyniósł miesięcznie 138 zł.

Ministerstwo Infrastruktury przygotowało projekt założeń do ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, o mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego oraz o zmianie ustawy o dodatkach mieszkaniowych. Ministerstwo zapowiada zakończenie pomocy finansowej dla właścicieli mieszkań oraz osób, które posiadają mieszkania własnościowe.

Realne prawo do pomocy zachowają najemcy i podnajemcy lokali oraz osoby, które mają w spółdzielni mieszkania lokatorskie. Szanse na dodatek

mieszkaniowy będą mieć również ci, którzy zajmują mieszkanie bez tytułu prawnego oraz oczekują na lokal zamienny lub socjalny.

O dodatek mieszkaniowy według nowego projektu ubiegać się będą mogli jedynie lokatorzy, a nie – jak do tej pory – również właściciele domów i mieszkań oraz osoby, którym przysługuje własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego w spółdzielni mieszkaniowej.

Proponowane zmiany będą miały istotny wpływ na poziom zadłużenia z tytułu opłat za lokale oraz na sytuację finansową Spółdzielni.

O zmianach zasad przyznawania dodatków mieszkaniowych poinformujemy na łamach „Echa Spółdzielni” po ich uchwaleniu, na razie bowiem uchwalone nie są. □