

echo Spółdzielni

Luty 2015 r.

Suwałki

periodyk bezpłatny

JUBILEUSZ

Rozmowa z Przewodniczącym Rady Nadzorczej SSM – Karolem Kornelukiem

– Suwalskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „stuknie” w lipcu bieżącego roku 55 lat. Może warto przy takim jubileuszu wrócić myślą do początków – do tamtych czasów, do tamtych ludzi...

– Nie tylko warto, ale to wręcz nasz obowiązek. Bieżące problemy rzadko pozwalają na chwilę refleksji. A przecież nie byłoby dzisiejszej Suwalskiej Spółdzielni Mieszkaniowej – dużego organizmu społeczno-gospodarczego – bez lat sześćdziesiątych minionego wieku i bez zapału tamtych ludzi.

– Na początku było ich tylko dwunastu...

– Tym bardziej należy postuchać wspomnień z tamtego okresu, zapisać je, póki jest to możliwe, zgromadzić fotografie, słowem – ocalić od zapomnienia. Ale także wiele się nauczyć, przejąc dobre przykłady. Spółdzielnia przez wszystkie te lata funkcjonowała bez większych wstrząsów, bez dramatów. Musiała więc być od początku dobrze zarządzana. A z dobrych doświadczeń warto korzystać.

– Zapewne wiele materiałów sprzed 55 lat i z kolejnych okresów istnienia SSM dałoby się odszukać w starych „kuferkach” naszych mieszkańców.

– Dlatego gorąco Państwa prosimy o takie materiały – spisane krótkie wspomnienia, stare fotografie, przypomnienie nazwisk ludzi wówczas działających. Wszelkie materiały można przekazywać osobiście lub pocztą mailową. Będą one gromadzone w biurze Spółdzielni, w pokoju nr 8. Po wykorzystaniu zostaną zwrócone właścicielom.

Adres mailowy:

monika.myszkowska@ssm.suwalki.pl

Tel.: (87) 563 03 67

Niech ten jubileusz stanowi okazję do złożenia podziękowań i wyrazów uznania naszym poprzednikom.

Dziękujemy za rozmowę

Finansowanie

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

Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy dotyczy: członków Spółdzielni, właścicieli lokali, którzy nie są członkami Spółdzielni, a także osób nie będących członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

PLAN REMONTÓW SUWALSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ NA 2015 ROK

Ustalenie potrzeb remontowych

Od 1 sierpnia 2007 roku Suwalska Spółdzielnia Mieszkaniowa ewidencjonuje koszty remontów oraz wpływy odrębnie dla każdej nieruchomości.

W III kwartale ubiegłego roku odbyły się przeglądy nieruchomości budynkowych oraz terenów wspólnych. Przeprowadziły je zespoły w składzie: administratorzy poszczególnych obiektów, inspektorzy techniczni branży budowlanej, elektroenergetycznej i sanitarnej. W pracach brali też udział członkowie Rad Osiedlowych. Z przeglądów sporządzono protokoły, które zgodnie z ustawą Prawo budowlane dołączone zostały do ksiąg obiektów budowlanych.

Potrzeby remontowe na 2015 rok oszacowano na kwotę około 32 700 000 zł.

W nieruchomościach budynkowych potrzeby te wyliczone zostały na 29 500 000 zł, w głównej mierze na: docieplenie ścian (51 % całkowitego zakresu potrzeb robót remontowych) oraz malowanie klatek schodowych, docieplenie stropodachów na klatkach schodowych (12 %). Potrzeby robót remontowych terenów stanowiących mienie wspólne wynoszą około 3 200 000 zł. Najpilniejsze prace obejmą: remont ciągów pieszo-jezdnich (chodniki, parkingi), a także inne prace remontowe, m.in. remont placów zabaw, boisk, lamp oświetleniowych, altan śmietnikowych, renowację zieleni.

W poszczególnych administracjach osiedlowych potrzeby remontowe oszacowano na:

KOMUNIKAT

Na prośbę Zakładu Energetycznego Biuro Obsługi Klienta Suwałki umieszczamy komunikat:

Szanowni Państwo,

PGE Obrót S.A. Oddział z siedzibą w Białymstoku informuje Odbiorców energii elektrycznej – Klientów PGE Obrót S.A., że Spółka na dzień dzisiejszy nie prowadzi żadnych działań polegających na składaniu wizyt domowych w celu podpisania, aktualizacji lub zmiany umowy związanej ze sprzedażą i dostawą energii elektrycznej. Osoby podające się za „przedstawicieli energetyki”, proponując zakup energii elektrycznej, nie reprezentują PGE Obrót S.A.

Prosimy o zachowanie ostrożności.

Z poważaniem
PGE Obrót S.A.

Oddział z siedzibą w Białymstoku
Biuro Obsługi Klienta Suwałki
ul. Piaskowa 1, 16-400 Suwałki

Komunikat

Suwałska Spółdzielnia Mieszkaniowa informuje, że jest możliwość zgłaszania rezygnacji z otrzymywania druków książeczek opłat za lokale mieszkalne, garaże oraz spłat kredytu i odsetek. Pisemne zgłoszenia można składać bezpośrednio w biurach administracji Osiedli lub siedzibie Zarządu Spółdzielni, listownie na adres przy ul. Korczaka 2 A w Suwałkach albo drogą elektroniczną na adres: sekretariat@ssm.suwalki.pl

Sporządziła
Grażyna Chmielewska

INWENTARYZACJA GRZEJNIKÓW W ŁAZIENKACH

Od 1 lipca 2014 r. do „Regulaminu rozliczania kosztów ciepła dostarczonego do celów centralnego ogrzewania i centralnego przygotowania ciepłej wody w zasobach SSM w Suwałkach” wdrożono zmiany, zgodnie z którymi w rozliczeniu kosztów centralnego ogrzewania lokalu w kosztach zmiennych (zużycia) będzie uwzględniane ciepło wyemitowane przez **nieopomiarowane grzejniki w łazienkach** (w niektórych mieszkaniach również w korytarzach, przedpokojach). Dotychczas ogrzewanie łazienek było ujęte w kosztach stałych (podstawowych) rozliczenia kosztów c.o.

Przez lata użytkowania lokali niektórzy mieszkańcy dokonali zmian w instalacji grzewczej w łazienkach, wymieniając grzejniki na nowe. Występują więc różnice pomiędzy stanem faktycznym instalacji a dokumentacją techniczną budynku. Stąd konieczność zinwentaryzowania grzejników w łazienkach (przedpokojach, korytarzach), aby rzetelnie określić ilość ciepła oddanego przez te grzejniki.

Urządzenia grzewcze w łazienkach nie mają zamontowanych zaworów termostatycznych, którymi można byłoby regulować dopływ ciepła. Nie pozwala to na zamontowanie na nich podzielników kosztów, stąd konieczność **szacowania** zużycia ciepła przez te grzejniki.

Szacowanie zużycia ciepła nastąpi według średniej arytmetycznej z maksymalnych odczytów przypadających na jednostkę mocy grzejników z trzech opomiarowanych grzejników w jednostce rozliczeniowej (nieruchomości) pomnożonej przez moc grzejnika szacowanego (grzejnika, świecy w łazience lub przedpokoj). Aby ustalić moc nieopomiarowanych grzejników, wykonujemy ich inwentaryzację z natury. Inwentaryzacja nieopomiarowanych grzejników rozpoczęła się we wrześniu 2014 r., przeprowadzają ją pracownicy Spółdzielni. Polega na wykonaniu pomiaru, zdjęć grzejników (pionów świecowych) w łazienkach i korytarzach oraz wprowadzeniu danych do tzw. „karty”. Zgodność ze stanem faktycznym potwierdza użytkownik lokalu. Dane z inwentaryzacji Spółdzielnia przekaże firmie rozliczeniowej Techem, która na ich podstawie ustali moc grzejników w poszczególnych lokalach. Następnie oszacuje ilość ciepła emitowanego przez grzejniki w łazienkach (z uwzględnieniem współczynników położenia lokalu w bryle budynku).

ciąg dalszy na str. 6

ciąg dalszy ze str. 1

- Osiedle „Centrum” – 18 800 000 zł,
- Osiedle „Północ I” – 7 000 000 zł,
- Osiedle „Północ II” – 6 800 000 zł.

Potrzeby remontowe wynikające z przeglądów technicznych oraz złożonych wniosków mieszkańców są 4-krotnie większe od planowanych wpływów na finansowanie remontów w 2015 roku.

Od 1 października 2014 r. do 21 października 2014 r. w poszczególnych budynkach na tablicach ogłoszeń wywieszono były informacje o możliwości zapoznania się z protokołami z przeglądów technicznych oraz zakresami niezbędnych robót remontowych na 2015 rok. Z protokołami zapoznano się 89 mieszkańców, zgłaszając swoje uwagi i wnioski (łącznie 22).

Kryteria typowania robót do wykonania

W 2015 roku działania Spółdzielni w zakresie prowadzenia gospodarki remontowej w oparciu o przeglądy roczne nieruchomości oraz terenów wspólnych obejmować będą głównie:

- kontynuację robót termorenowacyjnych polegających na dociepleniu ścian zewnętrznych i stropodachów. Prace modernizacyjne mają objąć: docieplenie ścian zewnętrznych o pow. około 26 000 m², docieplenie stropodachów nad klatkami schodowymi i mieszkaniami, dalszą modernizację wiatrołapów oraz sukcesywną wymianę stolarki okiennej na klatkach schodowych, w wiatrołapach i w piwnicach;
- kontynuowanie programu modernizacji placów zabaw, przede wszystkim ich wyposażenie w nowe urządzenia zabawowe (zakłada się przeznaczyć na ten cel około 40–60 tys. zł);
- rozbudowywanie istniejących oraz tworzenie nowych placów z zestawami do ćwiczeń na świeżym powietrzu (po jednym placu w każdej Administracji);
- remont części balkonów i loggii w 66 budynkach;
- prowadzenie prac naprawczych dróg osiedlowych i chodników (łącznie z budową parkingów prowadzone będą prace związane z modernizacją dróg dojazdowych i chodników, a także przebudowa i oświetlenie terenu);
- kontynuację remontów dachów budynków usługowych w oparciu o nowoczesne technologie pokrywcze.

Założenia do planu remontów

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

Uwzględniając zapis o spółdzielniach mieszkaniowych – art. 4¹ Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 roku – Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów oraz wpływów i wydatków funduszu remontowego. W planie remontów na 2015 rok równoważone będą gromadzone środki na funduszu remontowym z wydatkami w poszczególnych nieruchomościach obejmujących lata 2007–2015. W oparciu o wielkość środków finansowych określonych w źródłach finansowania w poszczególnych nieruchomościach sporządzony został rzeczowo-finansowy plan remontów poszczególnych nieruchomości oraz terenów stanowiących mienie wspólne.

Źródła finansowania

Od 1 marca 2015 roku zakłada się podwyższenie wysokości stawki odpisu na fundusz remontowy o 0,10 zł/m² powierzchni użytkowej lokali do wysokości 1,35 zł/m² powierzchni użytkowej miesięcznie, a także dodatkowo o 0,15 zł/m² powierzchni użytkowej lokali w budynkach wysokich na remont dźwigów.

Planowane wpływy na finansowanie remontów w 2015 roku z uwzględnieniem środków z funduszu wsparcia pochodzącego z nadwyżki bilansowej za rok 2014 wyniosą ogółem około 8 000 000 zł, w tym:

- Osiedle „Centrum” – 2 700 000 zł,
- Osiedle „Północ I” – 2 600 000 zł,
- Osiedle „Północ II” – 2 600 000 zł.

Planowany fundusz wsparcia remontów środkami Spółdzielni w ramach funduszu remontowego wyniesie około 1 600 000 zł.

Spółdzielnia ubiegać się będzie o pozyskanie w najbliższych latach środków zewnętrznych na dofinansowanie termomodernizacji budynków. Fundusze te pozyskane mają być ze środków pomocowych uzyskanych przez Urząd Marszałkowski. Działania takie skutkować będą gromadzeniem niezbędnych środków własnych. W tym celu podwyższona została m.in. wysokość stawki odpisu na fundusz remontowy. Spółdzielnia będzie informować mieszkańców o przebiegu oraz efektach zamierzonych działań.

Główne prace remontowe

W oparciu o przeprowadzone przeglądy techniczne zasobów skonstruowany został plan remontów na 2015 rok. W nieruchomościach budynkowych plan ten zakłada głównie realizację takich robót, jak: docieplenie ścian zewnętrznych w 52 budynkach (co stanowi 45 % całkowitego zakresu planu remontów), wymianę stolarki okiennej i drzwiowej na klatkach schodowych, w piwnicach i w wiatrołapach (dofinansowanie do wymiany

ciąg dalszy na str. 4

ciąg dalszy ze str. 3

stolarce okiennej w ilości 1 695 sztuk w 124 budynkach – 9% zakresu planu remontów), remont posadzek w mieszkaniach, remont balkonów i loggii w 66 budynkach – 9%, wymianę wodomierzy z ich legalizacją w 85 budynkach w ilości 5 412 sztuk – 4%, remont wiatrołapów w 7 budynkach – 2%, remont dźwigów osobowych w 18 budynkach – 2%, docieplenie stropodachów na klatkach schodowych w 7 budynkach – 2%.

Pozostałą część planuje się wydatkować na następujące prace remontowe: malowanie 98 klatek schodowych w 28 budynkach, roboty wykonywane w lokalach usługowych, remont instalacji elektrycznej, centralnego ogrzewania i wodno-kanalizacyjnej, roboty wykony-

wane siłami własnymi, remont ciągów pieszo-jezdnych oraz inne prace remontowe.

Wartość robót remontowych w nieruchomościach budynkowych wynosi ogółem około 9 000 000 zł. Na tereny wspólne stanowiące mienie Spółdzielni przeznaczona będzie natomiast kwota około 600 000 zł, w ramach której będą wykonane m.in.: remonty ciągów pieszo-jezdnych, remonty placów zabaw, renowacja zieleni oraz inne prace remontowe.

Z zakresem rzeczowo-finansowym planu remontów na 2015 rok w poszczególnych nieruchomościach budynkowych mieszkańcy mają możliwość zapoznania się w administracjach osiedlowych.

Opracowała Marta Lutyńska

NAJCZĘŚCIEJ SPOTYKANE USTERKI w instalacjach elektrycznych

Brak tzw. bolca w gniazdkach elektrycznych

Odbiorniki prądu wyposażone we wtyczkę ze stykiem ochronnym „na bolca”, takie jak lodówka, pralka, kuchenka, piekarnik, żelazko, komputer itp. – aby były bezpieczne w użytkowaniu, muszą być podłączone do gniazda „z bolcem”. W przeciwnym razie w przypadku uszkodzenia urządzenia, np. zalania wodą silnika pralki, na obudowie pojawi się niebezpieczne napięcie 230 V. Jeżeli instalacja elektryczna jest odpowiednio wykonana, a gniazdko prawidłowo zainstalowane, to w takim przypadku zadziałają zabezpieczenia, jak bezpiecznik czy wyłącznik instalacyjny. Dodajmy, iż obecne na urządzeniu niebezpieczne napięcie może spowodować groźne porażenie prądem.

Najczęściej występująca usterka wynika z braku odpowiednich kwalifikacji osób instalujących gniazdko elektryczne. Często pokutuje niewiedza, że wystarczające jest kupno i zainstalowanie gniazda bez podłączania bolca ochronnego. Co gorsza, usterka występuje często w nowych instalacjach elektrycznych, wykony-

wanych przez osoby bez kwalifikacji zawodowych w firmach remontowo-budowlanych – kafelkarzy, gipsiarzy, monterów alarmów oraz tzw. „złote rączki”.

W kuchni i łazience wymagane są gniazda ze sprawnym stykiem ochronnym, tzw. bolcem. W pokojach niekoniecznie, ale jeżeli są ze stykiem ochronnym, to styk powinien też być prawidłowo podłączony.

Naprawianie bezpieczników drutem

Bezpiecznik służy do tego, aby zabezpieczać instalację, mieszkańców i budynek przed skutkami uszkodzeń i zwarć i przebić izolacji. Jeżeli bezpiecznik zostanie „zreperowany”, to przestaje pełnić swoją funkcję. Przy następnym zwarciu rolę bezpiecznika spełni organizm ludzki lub przewody instalacji, które spowodują pożar.

Bywa i tak, że w razie przepalenia bezpiecznika wieczorową porą, domownicy, nie posiadając zapasowych bezpieczników, reperują je drutem, licząc, że nazajutrz kupią nowe bezpieczniki. Nazajutrz jednak zapomina się o tym i taki stan pozostaje do

następnego zwarcia. Wtedy jednak jest już na późno na wymianę bezpieczników. A wystarczy posiadać w zapasie bezpieczniki lub jeszcze lepiej – wymienić na bezpieczniki automatyczne.

Należy uświadomić sobie, że w razie nieszczęśliwego wypadku w budynku, policja zabezpiecza instalację elektryczną do zbadania przez biegłego. Za „naprawianie” bezpieczników użytkownikowi mieszkania mogą być postawione zarzuty przez prokuratora. Ponadto firmy ubezpieczeniowe mogą znacznie uszczuplić kwotę należnego odszkodowania z tytułu ubezpieczenia budynku lub mieszkania.

Zbyt bliska odległość gniazd i lamp od wanny, kabiny czy brodzika w łazience. Niewłaściwy dobór rodzaju gniazda. Stosowanie żarówek 230 V w oświetleniu sufitowym nad wanną, kabiną, brodzikiem

W łazience dopuszczalne jest instalowanie na stałe wyłącznic: gniazdek, opraw oświetleniowej, wyłączników oświetlenia oraz

ciąg dalszy na str. obok

urządzeń ogrzewających wodę (bojler, podgrzewacz). Wymienione elementy powinny być w osłonie hermetycznej o odpowiednio wysokim stopniu IP (np. gniazdko z IP44, które wyróżnia tzw. klapka). Niedopuszczalne jest instalowanie puszek rozdzielczych i innych urządzeń. Transformatory i przetwornice do oświetlenia 12 V powinny znajdować się poza łazienką. Gniazdko powinno znajdować się minimum 60 cm od pionowego obrysu wanny, kabiny, lub 120 cm od pionowej osi środka zraszacza (prysznic) nad brodzikiem bez kabiny. Jeżeli nad wanną, kabiną, brodzikiem na wysokości do 2,4 m zainstalowane jest oświetlenie, to wyłącznie na napięcie 12 V.

Przyczyną usterek jest brak odpowiedniej wiedzy i kwalifikacji osób wykonujących prace przy instalacji elektrycznej. Należy pamiętać, że usunięcie usterek i ponowne poprawne wykonanie instalacji może wiązać się np. ze skuwaniem glazury i tynku.

Umieszczanie transformatorów i przetwornic oświetlenia 12 V w kominach wentylacyjnych

Powoduje to zakłócenie ciągu wentylacyjnego dla urządzeń gazowych, narażenie transformatorów i przetwornic na wilgoć i kurz, a tym samym na zainicjowanie pożaru, a także (w łazienkach) zagraża porażeniem prądem.

Usunięcie usterki może być nakazane również przez służby kominiarskie.

Nieprawidłowe instalowanie opraw świetlówkowych i opraw typu „żyrandol”

Zdecydowana większość świetlówek, np. w sufitych podwieszanych, oprawy hermetyczne (za wyjątkiem opraw przenośnych lub do zabudowy w meblach) oraz część żyrandoli wymaga prawidłowego podłączenia zacisku ochronnego. W przeciwnym razie może okazać się, że np. szkielet sufity lub metalowe elementy zabu-

dowy pomieszczenia mogą znaleźć się pod niebezpiecznym napięciem. I tutaj przyczyną usterek jest brak odpowiednich kwalifikacji osób instalujących.

Stosowanie niewłaściwych przedłużaczy, kaskady przedłużaczy, stosowanie przedłużaczy ogrodowych do stałych instalacji

Jeżeli gniazdko jest z bolcem ochronnym, to podłączony do niego przedłużacz również powinien mieć przewód i bolce ochronne. W przeciwnym przypadku podłączona do przedłużacza np. lodówka nie posiada ochrony przeciwporażeniowej.

Połączenia przedłużaczowe są najłabszym punktem instalacji i należy minimalizować ich ilość. Lepiej stosować jeden długi przedłużacz, niż kaskadę kilku krótkich.

Przedłużacze powinny być przystosowane do prądu 16 A. Wartość tę powinna wskazywać wywieszka lub inny napis na przedłużaczu.

Przedłużacze ogrodowe, tzw. „pomarańczowe”, nadają się wyłącznie do niewielkich obciążeń (do 10 A), jak kosiarka, wiertarka. Nie nadają się do stosowania podczas prac budowlanych ze względu na zbyt małą obciążalność (np. do zasilania spawarek), niską odporność na mechaniczne uszkodzenie, np. przejechanie taczka oraz brak styku ochronnego (wymaganego np. w betoniarkach).

Ogólne zaniedbanie instalacji

Instalacja, jak każde urządzenie, ulega zużyciu. Szczególnie podatne na zużycie są instalacje z okresu 1970–1990, wykonywane z materiałów lichej jakości. Zużycie polega na wygrzewaniu się połączeń w puszkach, gniazdkach i podstawach bezpiecznikowych, starzeniu się izolacji, wykruszaniu obudów bezpieczników, braku osłon puszek i osprzętu. Stanowi to poważne zagrożenie pożarowe oraz niebezpieczeństwo porażenia prądem, np. w razie przepalenia ze

starości przewodu „zerowego”. Należy na bieżąco usuwać widoczne usterki, a przy generalnych remontach mieszkań lub pojedynczych pomieszczeń warto rozważyć celowość wymiany starych instalacji. Można to wykonywać sukcesywnie, np. podczas remontu poszczególnych pokoi, łazienek, kuchni.

Brak możliwości odłączenia kuchenki gazowo-elektrycznej i bojlera od instalacji, brak dostępu do gniazda

Aby podczas przeglądu i pomiarów instalacji poprawnie wykonać badania, powinna być możliwość odłączenia kuchenki gazowo-elektrycznej lub bojlera, tzn. powinien być możliwy dostęp do gniazda. Gniazda za kuchenką, szafką kuchenną należy tak instalować, aby pozostał do nich swobodny dostęp.

W razie braku dostępu do gniazda i możliwości odłączenia, obwód zamyka się przez instalację gazową, wodną i niemożliwe jest wykonanie prawidłowych badań, co jest odnotowane w protokole pomiarowym jako negatywny wynik badań.

Wykonywanie wymiany lub przeróbek instalacji elektrycznej przez osoby bez odpowiednich kwalifikacji, domorosłych elektryków lub tzw. złote rączki

Doświadczenie zebrane w dotychczasowych przeglądach instalacji mieszkaniowych pozwala stwierdzić, że usterki powodujące najwyższe zagrożenia porażeniem prądem i powstaniem pożaru w instalacjach, mają miejsce w wyniku dokonywania prac przy instalacjach przez osoby bez odpowiednich kwalifikacji zawodowych. Tacy „specjaliści” zdobędą trochę wiedzy od kolegów, coś wyczytają w Internecie i są przekonani, że się „znają”. Szczególnie drastyczne przypadki zagrożenia porażeniem występują w instalacjach

ciąg dalszy na str. 6

Najczęściej spotykane usterki w instalacjach elektrycznych

cd. ze str. 5

cyjach elektrycznych wykonywanych przez „fachowców od wszystkiego” podczas ogólnego remontu mieszkania lub tylko kuchni, łazienki. Znane są przypadki, że po uruchomieniu takiej instalacji, pod napięciem 230 V znalazły się obudowy lodówek, pralki lub instalacja wodna w remontowanym mieszkaniu i u sąsiadów.

W trakcie zlecenia remontu, w zakres którego wchodzi prace przy instalacji elektrycznej, właściciel lub najemca mieszkania powinien zażądać od firmy wykonawczej lub rzemieślnika wylegitymowania się ważnymi uprawnieniami do prac elektrycznych. I nie ma tutaj znaczenia czy osoby lub firmy są zatrudnione w ramach formalnej umowy, czy też jako tzw. „fucha”.

Wykonywanie wymiany lub modernizacji instalacji niezgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami

Obowiązuje zasada, że instalacja powinna odpowiadać przepisom w dniu oddania jej do użytkowania. Nie ma zatem obowiązku wymiany starych instalacji elektrycznych i dostosowywania ich do aktual-

nych wymogów. Natomiast podczas prac budowlano-remontowych w zakresie całego mieszkania lub pomieszczenia, instalacja elektryczna powinna być wykonana zgodnie z aktualnymi przepisami. W przypadku wymiany lub wykonania fragmentarycznej instalacji, np. wykonanie dodatkowego obwodu gniazda dla pralki, wykonany fragment instalacji również powinien być zgodny z aktualnymi przepisami. Obowiązek stosowania aktualnych przepisów ciąży w każdym przypadku, np. podczas montażu oświetlenia w prywatnej piwnicy z obwodów oświetlenia korytarzy i klatek schodowych.

Spotykanym błędem jest wymiana instalacji elektrycznych w łazienkach bez wykonania tzw. połączeń wyrównawczych, co jest szczególnie istotne w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których część rur instalacji wodnej (wspólne piony i poziomy w piwnicach) została ostatnio wymieniona na rury z tworzywa sztucznych. Częstym wypaczeniem jest również nieodpowiednie wykonywanie instalacji w piwnicach i na drewnianych krokwiach poddaszy i strychów (w obydwu przy-

padkach obowiązują szczególnie obostrzone zasady; w piwnicach z powodu groźby narażenia na wilgoć, na poddaszach i strychach ze względu na zagrożenie pożarowe).

*

Właściciele, zarządcy lub użytkownicy mieszkania – ponoszą dwójną odpowiedzialność: pośrednią za zatrudnione osoby lub firmy do prac elektrycznych oraz bezpośrednią za stan instalacji elektrycznej, zgodnie z art. 92 ustawy Prawo budowlane.

*

Tekst jest zredagowany w takiej formie, aby był zrozumiały dla mieszkańców – niefachowców. Dlatego pozwolono sobie na operowanie językiem potocznym, niekiedy daleko odbiegającym od obowiązującej terminologii elektrotechnicznej. Elektryków i kandydatów na elektryków odsyła się do literatury fachowej.

Przy redagowaniu artykułu korzystano z literatury:

- H. Markiewicz „Bezpieczeństwo w elektroenergetyce” WNT wyd. II
- K. Kupras „Pomiary w elektroenergetyce – wytyczne” – COSIW SEP wyd. V

Zdzisław Ciechanowicz

INWENTARYZACJA GRZEJNIKÓW W ŁAZIENKACH

ciąg dalszy ze str. 2

Zużycie ciepła z łazienek było zawsze ujmowane w rozliczeniu kosztów ogrzania lokalu, stąd uwzględnienie ogrzania łazienek w kosztach zmiennych nie powinno mieć znaczącego wpływu na ostateczny wynik rozliczenia indywidualnego. Szacowanie zużycia ciepła w łazienkach może być odczuwalne w tych lokalach, które głównie korzystały z ciepła z grzejnika w łazience, a w pozostałych pomieszczeniach zużycie ciepła wskazywane przez podzielniki było minimalne.

Z uwagi na duży zakres prac, w celu usprawnienia inwentaryzacji, prosimy o przygotowanie kart (danych)

technicznych nowych grzejników zamontowanych w ostatnich latach i przekazanie ich pracownikom wykonującym inwentaryzację lub dostarczenie do właściwej administracji Osiedla. Dostarczona dokumentacja grzejników będzie podstawą do ustalenia ich mocy.

O terminie przeprowadzania inwentaryzacji mieszkańcy są powiadamiani przez właściwą administrację Osiedla. Prosimy o udostępnienie mieszkań i współpracę przy sporządzaniu dokumentacji z inwentaryzacji grzejników w łazienkach.

Przygotowała E. Naruszewicz

JAK OTRZYMAĆ POMOC SOCJALNĄ?

Osoby samotne oraz rodziny znajdujące się w trudnej sytuacji materialnej mogą ubiegać się o świadczenia i zasiłki w **Miejskim Ośrodku Pomocy Społecznej** (16-400 Suwałki, ul. 23 Października 20; tel. 87 562 89 70), a także o pomoc w postaci produktów żywnościowych w **Caritas** przy własnej parafii.

MOPS

Spośród kilku form świadczeń i zasiłków wspomnijmy o trzech najczęściej obejmujących osoby potrzebujące.

Zasiłek celowy. Warunki jego uzyskania, to m.in.: trudna sytuacja spowodowana sieroctwem, bezdomnością, długotrwałą chorobą, niepełnosprawnością, bezrobociem, przemocą w rodzinie, alkoholizmem, narkomanią, zdarzeniem losowym.

Warunkiem uzyskania zasiłku celowego jest też kwota dochodu nie przekraczająca **542 zł** w przypadku osoby samotnie gospodarującej lub **456 zł** na osobę w rodzinie.

Gorący posiłek. Warunki jego uzyskania to m.in. brak możliwości zapewnienia gorącego posiłku dzieciom do lat 7 i uczniom do czasu ukończenia szkoły ponadgimnazjalnej, brak możliwości przygotowania gorącego posiłku własnym staraniem (dotyczy to głównie osób samotnych, w podeszłym wieku, niepełnosprawnych itp.).

Dochód w tym przypadku nie może przekraczać **813 zł** na osobę samotną lub **684 zł** na osobę w rodzinie.

Zasiłek okresowy. Warunki uzyskania, to m.in.: długotrwała choroba, niepełnosprawność, bezrobocie oraz dochód nie przekraczający kwot takich jak w przypadku zasiłku celowego.

Każdy wnioskodawca, czyli osoba ubiegająca się o pomoc, uzyska w MOPS informację, jakie dokumenty należy złożyć.

CARITAS

W przypadku placówki funkcjonującej przy parafii św. Aleksandra – pomoc w postaci produktów żywnościowych (jeden raz w miesiącu w każdą środę tego miesiąca w godzinach 16.30 – 18.00) mogą uzyskać osoby o niskich dochodach – bezrobotne lub nawet pracujące, jeśli na członka rodziny kwota dochodu jest bardzo mała.

W biurze Caritas należy złożyć pismo z MOPS o korzystaniu (lub niekorzystaniu) z pomocy tej placówki, zaświadczenie z Biura Pracy dotyczące statusu osoby bezrobotnej, zaświadczenie o dochodach.

Wszystkim zainteresowanym Caritas udziela informacji szczegółowych (biuro na zapleczu konkatedry św. Aleksandra).

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.

W minionym roku Spółdzielnia otrzymała na rzecz swoich mieszkańców z tytułu dodatków mieszkaniowych kwotę **937 000 zł**. Dodatek mieszkaniowy pobierały średnio **534** rodziny. Przeciętny dodatek mieszkaniowy miesięcznie wyniósł około **146 zł**.

Osobom, 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 mieszkającym w lokalu spełniającym jednocześnie niżej wymienione kryteria.

DODATEK MIESZKANIOWY

- Posiadają tytuł prawny do zajmowanego mieszkania lub są pozbawieni tego tytułu, ale oczekują na przysługujący im lokal socjalny oraz 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. **1.540,79 zł** (od 1 marca 2015 r.) w gospodarstwie jednoosobowym i 125 % w przypadku gospodarstwa wieloosobowego, tj. **1.100,56 zł** (od 1 marca 2015 r.);
- normatywna powierzchnia użytkowa lokalu nie może przekroczyć:

liczba członków gosp. dom.	pow. normatywna	plus 30 % dozwolonego przekroczenia pow. normatywnej
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
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 2 A pokój nr 13 (tel. 87 563 06 60 lub 87 563 03 61).

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

Opracowała Elżbieta Polkowska

Suwalska Spółdzielnia Mieszkaniowa w Suwałkach działa na podstawie ustawy Prawo spółdzielcze i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Cel i zakres działania Spółdzielni określa jej Statut, a zadania z niego wynikające Spółdzielnia wykonuje siłami własnymi lub zleca ich wykonanie innym podmiotom gospodarczym.

Do realizacji zadań własnych Spółdzielnia zatrudnia pracowników i organizuje ich pracę w ramach zatwierdzonej przez Radę Nadzorczą na każdy rok kalendarzowy struktury organizacyjnej. Podział zadań i kompetencji pomiędzy członków Zarządu (nie zastrzeżonych dla Zarządu jako organu kolegiального) oraz podległych komórek organizacyjnych i stanowisk samodzielnych, a także podstawowe kompetencje osób kierujących wykonywaniem statutowych funkcji i zadań Spółdzielni w ramach aktualnie obowiązującej struktury – określono w Regulaminie Organizacyjnym.

Zakres działania komórek organizacyjnych Suwalskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Działalność Spółdzielni prowadzona jest poprzez komórki funkcjonalne Zarządu Spółdzielni zorganizowane w formie działów i samodzielnych stanowisk pracy podporządkowanych bezpośrednio poszczególnym członkom Zarządu, tworząc tzw. pionory organizacyjne.

PION PREZESA ZARZĄDU

Prezes Zarządu nadzoruje całokształt działalności Spółdzielni oraz wykonywanie zadań przez komórki, które zgodnie ze strukturą organizacyjną są mu bezpośrednio podporządkowane.

Dział inwestycji i remontów, kierownik Jan Lenczewski
tel. kontaktowy: 87 563 03 68,
e-mail: jan.lenczewski@ssm.suwalki.pl

Zakres działania

Przed wszystkim utrzymanie zasobów Spółdzielni we właściwym stanie techniczno-eksploatacyjnym, nadzór nad wykonywaniem prac inwestycyjnych, remontowych oraz sprawy przetargów na roboty budowlano-remontowe. Ponadto dział ten sporządza zbiorcze plany remontów i inwestycji, nadzoruje prace inwestycyjno-remontowe w zakresie ogólnobudowlanym, instalacji wodno-kanalizacyjnych, ciepłowniczych, gazowych oraz elektrycznych. Inspektorzy nadzoru za-

trudnieni w tym dziale uczestniczą w przeglądach rocznych i wieloletnich, kwalifikują konieczne do wykonania prace remontowe, sprawdzają je pod względem ilości, jakości i wyceny oraz sporządzają odpowiednią dokumentację.

Dział lokalowy, kierownik Bożena Siedlecka
tel. kontaktowy: 87 563 03 65,
e-mail: bozena.siedlecka@ssm.suwalki.pl

Zakres działania

Przygotowanie i przedkładanie Zarządowi wniosków w sprawach: przyjmowania w poczet członków, ustania członkostwa, wynajmu lokali, kompletowanie dokumentacji do celów ustanowienia odrębnej własności lokali mieszkalnych i niemieszkalnych, kompletowanie i przechowywanie akt członkowskich, bieżąca obsługa członków (innych zainteresowanych osób) w sprawach członkowskich i lokalowych (sporządzanie potrzebnych zaświadczeń, udzielanie informacji, przyjmowanie wniosków).

Dział ogólny, kierownik Danuta Taraszkiewicz
tel. kontaktowy: 87 563 03 50,
e-mail: danuta.taraszkiewicz@ssm.suwalki.pl

Zakres działania

Dział ten prowadzi sprawy związane z zatrudnieniem pracowników, zmianą stanowiska pracy, ustaniem stosunku pracy, prowadzi akta osobowe, ewidencję czasu pracy, realizuje obowiązki w zakresie profilaktycznej opieki zdrowotnej, dokonuje wszelkich czynności związanych z realizacją wypłat wynagrodzeń i innych świadczeń, administruje zakładowym funduszem świadczeń socjalnych, organizuje pracę sekretariatu, prowadzi sprawy administracyjno-gospodarcze.

Stanowisko ds. informatyki,
koordynator zespołu Mariusz Koncewicz
tel. kontaktowy: 87 563 03 53,
e-mail: mariusz.koncewicz@ssm.suwalki.pl

Stanowisko ds. bhp i ppoż.,
Paweł Szczęsnowicz
tel. kontaktowy: 87 563 03 64,
e-mail: pawel.szczesnowicz@ssm.suwalki.pl

ciąg dalszy na str. obok

ciąg dalszy ze str. 8

Stanowisko ds. samorządowych, Agnieszka Bogdanowicz
tel. kontaktowy: 87 563 03 49,
e-mail: agnieszka.bogdanowicz@ssm.suwalki.pl

Zakres działania

Obsługa administracyjno-biurowa organów Spółdzielni – Rady Nadzorczej i jej komisji, Zarządu Spółdzielni oraz organizacja obrad Walnego Zgromadzenia.

PION ZASTĘPCY PREZESA ZARZĄDU DS. EKSPLOATACJI

Administracja Osiedla „Centrum”,
kierownik Stanisław Sieczkowski
tel. kontaktowy: 87 566 40 35,
e-mail: stanislaw.sieczkowski@ssm.suwalki.pl

Administracja Osiedla „Północ I”,
kierownik Leszek Perkowski
tel. kontaktowy: 87 563 07 61,
e-mail: leszek.perkowski@ssm.suwalki.pl

Administracja Osiedla „Północ II”,
kierownik Janusz Krzesicki
tel. kontaktowy: 87 563 01 63,
e-mail: janusz.krzesicki@ssm.suwalki.pl

Zakres działania

Administracje wypełniają zadania w zakresie bezpośredniego zarządzania zasobami Spółdzielni, czyli między innymi dokonują przeglądów budynków (lub ich elementów) w okresie gwarancji i rękojmi oraz egzekwują usunięcie ujawnionych wad, przeprowadzają przeglądy zasobów mieszkaniowych wynikające z przepisów prawa budowlanego, ustalają potrzeby remontowo-modernizacyjne i na tej podstawie tworzą projekty planów remontowych i konserwacyjnych, kontrolują należyte wywiązywanie się przedsiębiorstw komunalnych i firm obsługujących zasoby Spółdzielni z zawartych umów, zajmują się także utrzymaniem porządku i czystości na administrowanym terenie oraz zapewniają bezpieczeństwo przeciwpożarowe w budynkach i ich otoczeniu. W administracjach Osiedli przyjmowane są i załatwiane zgłoszenia od mieszkańców w sprawach uszkodzeń, usterek, wadliwego funkcjonowania urządzeń i instalacji, utrzymania właściwego porządku i czystości.

Dział gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
kierownik Wiesława Krauze
tel. kontaktowy: 87 563 03 46,
e-mail: wieslawa.krauze@ssm.suwalki.pl

Zakres działania

Dział ten prowadzi zagadnienia organizacyjne zwią-

zane z eksploatacją zasobów mieszkaniowych, opracowuje projekty umów i zleceń dotyczących eksploatacji, a w szczególności: dostaw energii cieplnej, elektrycznej, gazu, wody, wywozu nieczystości, utrzymania porządku i czystości oraz utrzymania terenów zielonych, opracowuje założenia do planów finansowo-gospodarczych, sprawdza rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania, rozlicza zużycie wody w lokalach mieszkalnych i użytkowych, przyjmuje i załatwia skargi i uwagi mieszkańców dotyczące eksploatacji zasobów mieszkaniowych oraz pracy administracji, prowadzi ewidencję opłat za gospodarowanie odpadami.

PION CZŁONKA ZARZĄDU – GŁÓWNEGO KSIĘGOWEGO

Dział finansowo-księgowy,
kierownik Grażyna Chmielewska
tel. kontaktowy: 87 563 03 57,
e-mail: grazyna.chmielewska@ssm.suwalki.pl

Zakres działania

Dział ten prowadzi gospodarkę finansową Spółdzielni zgodnie z obowiązującymi przepisami, reguluje zobowiązania wobec innych podmiotów gospodarczych, prowadzi rozliczenia finansowe z członkami i osobami nie będącymi członkami, nalicza opłaty za używanie lokali, udziela użytkownikom lokali wyjaśnień dotyczących opłat z tytułu utrzymania lokali, odsetek i zaległości.

Dział windykacji czynszów, kierownik Grażyna Śledź
tel. kontaktowy: 87 563 03 60,
e-mail: grazyna.sledz@ssm.suwalki.pl

Zakres działania

Bieżąca analiza zaległości w opłatach eksploatacyjnych za lokale, informowanie członków o zadłużeniach, wysyłanie upomnień i wezwań do zapłaty, sporządzanie porozumień na spłatę należności czynszowych i odsetek, przygotowywanie dokumentów do skierowania na drogę sądową i współpraca w tym zakresie z Kancelarią Prawną. W dziale tym potwierdzane są dane potrzebne przy składaniu wniosków o dodatek mieszkaniowy.

Stanowisko ds. ekonomicznych,
Irena Bykowska, Monika Myszkowska
tel. kontaktowy: 87 563 03 67,
e-mail: irena.bykowska@ssm.suwalki.pl
e-mail: monika.myszkowska@ssm.suwalki.pl

Zakres działania

We współpracy z innymi komórkami organizacyjnymi opracowywanie projektów planów rzeczowo-finan-

ciąg dalszy na str. 10

Zakres działania komórek organizacyjnych SSM

ciąg dalszy ze str. 9

sowych Spółdzielni i monitorowanie ich wykonania, sporządzanie kalkulacji stawek opłat za lokale oraz wykonywanie okresowych analiz ekonomicznych.

*

Spółdzielnia prowadzi swoją stronę internetową www.ssm.suwalki.pl Można na niej uzyskać informacje na temat zasobów Spółdzielni, składu Zarządu, Rady Nadzorczej i Rad Osiedli, numery telefonów kontaktowych do administracji Osiedli oraz poszczególnych komórek organizacyjnych, informacje na temat przetargów.

Dostępny jest także Statut Spółdzielni i podstawowe regulaminy dotyczące utrzymania i eksploatacji zasobów oraz akty prawne, takie jak Prawo spółdzielcze, Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych.

Korespondencję do Spółdzielni można również przesyłać za pomocą poczty elektronicznej do poszczególnych administracji osiedli:

Administracja „Centrum” – centrum@ssm.suwalki.pl

Administracja „Północ I” – polnoc1@ssm.suwalki.pl

Administracja „Północ II” – polnoc2@ssm.suwalki.pl

lub do sekretariatu Zarządu – sekretariat@ssm.suwalki.pl

Osoby posiadające tytuł prawny do lokalu mieszkalnego w zasobach Spółdzielni oraz dostęp do przeglądarki internetowej mogą korzystać z elektronicznego dostępu do swojego konta opłat poprzez system „e-usługi”.

Aktualnie system ten umożliwia sprawdzanie:

- wysokości opłat, w tym składników czynszu oraz salda rozrachunków ze Spółdzielnią,
- numerów rachunków bankowych, na które należy dokonywać płatności za lokale,
- historii opłat.

W celu uruchomienia elektronicznego dostępu do systemu „e-usługi”, prosimy zgłaszać się do biura Zarządu Spółdzielni przy ul. Korczaka 2 A, pok. 12, stanowisko Czynsze z dowodem osobistym lub dokumentem potwierdzającym tytuł prawny do lokalu, gdzie osoba zainteresowana otrzyma hasło pierwszego logowania, które należy zmienić przy pierwszym logowaniu oraz instrukcję obsługi.

Bliższe informacje można uzyskać pod nr tel.: 87 563 03 59 (Czynsze) lub 87 563 03 53 (Informatycy).

Opracowała Kinga Makarewicz

Co wybrać: ekonomiczny standard czy cyfrową przyszłość?

MODERNIZACJA SIECI DOMOFONOWEJ

Domofon to urządzenie elektroniczne służące do komunikacji głosowej na małe odległości, najczęściej pomiędzy zewnętrzną kasetą domofonową a montowanym wewnątrz mieszkania unifonem.

Zarówno w ofercie rynkowej jak i w zasobach Spółdzielni dominują domofony analogowe, w których każdy unifon jest połączony z domofonem za pomocą oddzielnego kabla.

Bardziej zaawansowanymi urządzeniami są domofony cyfrowe. Urządzenie to bazuje na centralce cyfrowej z dekodernami. Centrala wyposażona jest w numeryczną klawiaturę. To właśnie na niej wprowadza się odpowiedni numer lokalu lub kod dostępu, aby otworzyć drzwi do klatki schodowej. Ilość przewodów w instalacji jest zależna od tego, ilu użytkowników będzie korzystało z systemu.

W części budynków Spółdzielni zastosowano domofony analogowo-cyfrowe. Urządzenia tego typu stanowią kombinację obu rozwiązań, w których ana-

logowe unifony łączą się z cyfrowym domofonem (prawie wszystkie lokale w Spółdzielni wyposażone są w unifony analogowe). Drzwi są otwierane kodem lub kartą kodową – tzw. pastylką, brelokami¹. Takie rozwiązanie jest niezwykle przydatne szczególnie w budynkach wysokich, w których klatkach znajduje się duża ilość lokali.

Obecnie w zasobach Spółdzielni wszystkie wejścia klatkowe do budynków wyposażone są w domofony (759 klatek). Struktura klas domofonów w poszczególnych administracjach jest zróżnicowana.

W Administracji Osiedla „Centrum” klatki wyposażone są w:

- cyfrowe kasety domofonowe z czytnikiem breloczkiem (124 klatki),

ciąg dalszy na str. obok

1. Posiłkowano się artykułem pt.: „Jak wybrać domofon”: <http://www.ekspertbudowlany.pl/artykul/id2520,jak-wybrac-domofon>

- kasety domofonowe analogowe + szyfrator (32 klatki),
- kasety domofonowe analogowe (104 klatki).

W Administracji Osiedla „Północ I” klatki wyposażone są w:

- kasety domofonowe cyfrowe z czytnikiem breloczkiem (80 klatek),
- kasety domofonowe analogowe + szyfrator (16 klatek),
- kasety analogowe (181 klatek).

W Administracji Osiedla „Północ II” klatki wyposażone są w:

- kasety domofonowe cyfrowe z czytnikiem breloczkiem (25 klatek),
- kasety domofonowe analogowe + szyfrator (23 klatki),
- kasety domofonowe analogowe (w 174 klatkach).

Koszt nowoczesnej centrali cyfrowej to ok 1350 zł (otwieranie brelokami).

Koszt szyfratora montowanego do centrali analogowej to ok 400 zł (otwieranie kodem)

Modernizacja i konserwacja instalacji domofonowych jest finansowana z opłaty czynszowej, która pobierana jest od 1994 roku (w budynkach, w których zamontowano domofony) jako składnik opłaty czynszowej: konserwacja domofonów.

Opłata ta od 2001 roku wynosi 1 zł miesięcznie od mieszkania.

Każdego roku Spółdzielnia, w miarę potrzeb i możliwości finansowych, wymienia część instalacji domofonowych. Działania Spółdzielni w tym zakresie koncentrują się na wymianie zamków drzwi domofonowych z tradycyjnych „na klucz” – na zamknięcia otwierane po wprowadzeniu szyfru.

Spółdzielnia w porozumieniu z mieszkańcami oraz uwzględniając ekonomikę kosztową poszczególnych budynków, będzie decydować czy wymienić całą centralę na cyfrową, czy tylko montować szyfrator do centrali analogowej.

Do każdego lokalu w przypadku montażu nowoczesnej centrali cyfrowej przydzielane są 3 breloki zbliżeniowe, wydawane mieszkańcom za pokwitowaniem. Możliwe jest przekazanie nieograniczonej ilości

breloków do każdego mieszkania (każdy dodatkowy brelok to koszt dla mieszkańca – 6,00 zł).

W latach 2015–2017 planuje się dokonać modernizacji instalacji domofonowych w:

- Administracji Osiedla „Centrum” – w 50 klatkach,
- Administracji Osiedla „Północ I” – w 18 klatkach,
- Administracji Osiedla „Północ II” – w 26 klatkach.

Podczas planowanej modernizacji przyjęto zasadę wymiany – zaczynając od najstarszych central domofonowych (analogowych).

Firmy wykonujące usługi konserwacyjne instalacji domofonowych

Przypominamy, że w zasobach Spółdzielni działają dwie (wyłonione w przetargu) firmy wykonujące usługi konserwujące instalacje domofonowe: „Elektronics” (obsługująca Administrację Osiedla „Centrum”) oraz „Unitech” (obsługująca Administrację Osiedla „Północ I” i „Północ II”).

Wyłonione firmy mają obowiązek dokonywania konserwacji instalacji domofonowej wraz z urządzeniami kasety domofonowej na zewnątrz budynku aż do aparatu rozmownego w mieszkaniu włącznie.

Zakres czynności konserwacyjnych obejmuje:

- utrzymanie instalacji domofonowej i urządzeń w stałej sprawności technicznej i pełnej sprawności eksploatacyjnej oraz dokonywanie na bieżąco napraw,
- naprawy (wymiany urządzeń na nowe) oraz utrzymanie sprawności eksploatacyjnej obejmują: instalacje domofonowe, wzmacniacze domofonowe, mikrofony i głośniki, kasety rozmowne, podświetlanie kaset rozmownych wraz z aktualizacją list z nazwiskami, rygle elektromagnetyczne, aparaty rozmowne (**koszt materiałów zużytych przy naprawie aparatu rozmownego obciąża mieszkańca**).

Telefony kontaktowe do ww. firm:

„Elektronics”: 87 567–89–11

„Unitech”: 87 567–10–34

Ewentualne pytania dotyczące modernizacji sieci domofonowej należy kierować do poszczególnych administracji osiedlowych.

Sporządził G. Karwel

ZADŁUŻENIA

Zadłużenie w opłatach za lokale mieszkalne na dzień 31 grudnia 2014 r.

Opłat za użytkowanie lokali w terminie nie wnosi blisko 32 % członków Spółdzielni. Zdecydowana większość, ok. 74 % dłużników, spóźnia się z uregulowaniem opłat za lokal o jeden lub dwa miesiące. Wielomiesięczne zadłużenia występują u 10 % członków.

Kwota zadłużenia przypadająca na jednego dłużnika to prawie 910 zł.

Przeciętne zadłużenie na 1 mieszkanie w zasobach naszej Spółdzielni na koniec ubiegłego roku wynosiło 294 zł.

Poziom zadłużenia zróżnicowany jest w poszczególnych budynkach. Średnie zadłużenie w budynkach mieszkalnych w skali całej Spółdzielni na koniec 2014 r. przeliczone na 1m² powierzchni użytkowej lokali wynosiło 4,93 zł/m².

Zadłużenie w poszczególnych Osiedlach

Osiedle „Centrum” – 4,84 zł/m²

Osiedle „Północ I” – 4,87 zł/m²

Osiedle „Północ II” – 5,07 zł/m²

Nieruchomości z najniższym wskaźnikiem zadłużenia

Osiedle „Centrum”:

Noniewicza 93 – 0,57 zł/m²

Marii Konopnickiej 2 B – 0,89 zł/m²

Osiedle „Północ I”:

Nowomiejska 6 – 0,43 zł/m²

Młynarskiego 6 – 1,21 zł/m²

Osiedle „Północ II”:

Paca 3 – 1,35 zł/m²

Paca 9 – 1,59 zł/m²

Nieruchomości z najwyższym wskaźnikiem zadłużenia

Osiedle „Centrum”:

Korczaka 2 A – 20,88 zł/m²

Korczaka 3 – 15,22 zł/m²

Osiedle „Północ I”:

Nowomiejska 16 – 37,43 zł/m²

Chopina 2 – 16,33 zł/m²

Osiedle „Północ II”:

Pułaskiego 85 – 17,81 zł/m²

Reja 54 – 15,95 zł/m²

Poziom zaległości czynszowych

Zaległości czynszowe sięgają 2,6 mln zł. Kwota zaległości w opłatach za używanie lokali stanowi 6,26 % naliczeń rocznych i 75,8 % naliczeń miesięcznych. Efektem prowadzonych działań windykacyjnych jest spadek zadłużenia w porównaniu z analogicznym okresem roku ubiegłego (2013) o kwotę 660 tys. zł. Kontynuowanie podjętych działań windykacyjnych ma na celu poprawienie niekorzystnych wskaźników zadłużenia do naliczonych opłat.

Działania podejmowane w celu terminowego wnoszenia opłat

W celu wyegzekwowania zadłużenia Spółdzielnia stosuje różne formy windykacji od wysyłania monitów poprzez zawieranie ugód na spłatę zadłużenia aż do skierowania zadłużenia na drogę postępowania sądowego i egzekucyjnego oraz umieszczania dłużników w Krajowym Rejestrze Długów.

Tryby postępowania

Przy zadłużeniach wielomiesięcznych w przypadku bezskutecznej egzekucji w zależności od tytułu prawnego do lokalu, jaki posiada dłużnik, Spółdzielnia stosuje odrębne tryby postępowania.

W stosunku do dłużników posiadających **spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu** Rada Nadzorcza podejmuje uchwałę o wykreśleniu ze Spółdzielni. Wygaśnięcie praw do zajmowanego lokalu mieszkalnego przy braku spłaty zadłużenia skutkuje orzeczeniem eksmisji, a następnie jej przeprowadzeniem. Aktualnie wykreślonych z rejestru członków Spółdzielni z powodu zadłużenia czynszowego jest 27 dłużników, w tym 12 posiada orzeczony wyrok eksmisyjny. W 2014 r. przeprowadzono 7 eksmisji, w tym 6 do lokali socjalnych i 1 do pomieszczenia tymczasowego w zasobach Zarządu Budynków Mieszkalnych w Suwałkach.

W stosunku do dłużników posiadających **spółdzielczy lokal własnościowy i prawo odrębnej własności** niezbędne jest stosowanie zasady obciążania hipoteki takich mieszkań należnościami z tytułu zaległości czynszowych w oparciu o prawomocne nakazy zapłaty, po czym Spółdzielnia występuje do komornika sądowego z wnioskiem o wszczęcie egzekucji z prawa do lokalu.

W przypadku bezskutecznej egzekucji – z dochodów dłużnika lub jego majątku ruchomego – Spółdzielnia kieruje do komornika wnioski o sprzedaż nieruchomości w drodze licytacji. W 2014 r. komornik sprzedał 8 nieruchomości.

Od 2013 r. po raz pierwszy zamieszczono na tablicach ogłoszeń w klatkach schodowych informację o zadłużeniach w poszczególnych nieruchomościach, w tym w poszczególnych klatkach schodowych. W 2014 r. informację o zadłużeniach nieruchomości umieszczono w klatkach schodowych dwukrotnie.

*

Począwszy od czerwca 2013 r. wprowadzono nową formę rozmów z dłużnikami posiadającymi spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub prawo odrębnej własności lokalu. Członkowie Rady Nadzorczej i członek Zarządu na siedmiu spotkaniach w okresie od 01.01.2014 r. do 31.12.2014 r. przeprowadzili rozmowy z 20 dłużnikami.

Sporządziła Grażyna Śledź