

echo Spółdzielni

lipiec 2003

ZMIANY W STATUCIE

ZEBRANIE PRZEDSTAWICIELI Suwalskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Zebranie Przedstawicieli SSM w bieżącym roku odbyło się wcześniej niż w latach ubiegłych, bo już w połowie maja. Przyspieszenie terminu zwołania ZP wynikało przede wszystkim z konieczności jak najszybszego dokonania zmian w Statucie Spółdzielni, które umożliwiłyby zainteresowanym członkom przekształcenie lokatorskiego prawa do lokalu na własnościowe.

Uchwalone przez ZP zmiany Statutu Suwalskiej Spółdzielni Mieszkaniowej obejmują trzy grupy zagadnień:

- zmiany o charakterze formalnym wynikające głównie z wymogów Sądu Rejestrowego. Dotyczą one przede wszystkim konieczności dostosowania określeń terminologicznych do wymogów Polskiej Klasyfikacji Działalności (tzw. PKD) i dotyczą przepisów wstępnych Statutu;
- zmiany wynikające z zaleceń polustracyjnych dotyczące przede wszystkim zasad organizacji pracy i funkcjonowania organów Spółdzielni a także definicji konkurencyjności obowiązującej członków Rady Nadzorczej i Zarządu;

I największa i najistotniejsza grupa zmian w Statucie Spółdzielni wynika z nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (obowiązującej od 15 stycznia br.).

Zasadniczą zmianą jest przywrócenie możliwości ustanawiania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i to zarówno w przypadku budowy nowych mieszkań jak i możliwości przekształcania lokatorskiego prawa do lokalu w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

ZASADY PRZEKSZTAŁCANIA LOKATORSKIEGO PRAWA DO LOKALU NA SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

Zasady te określa § 104 znowelizowanego Statutu, który stanowi:

1. Członek przekształcający spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu w spółdzielcze własnościowe prawo obowiązany jest wnieść wkład budowlany w wysokości wartości rynkowej lokalu. Wartość rynkową lokalu określa rzeczoznawca majątkowy.
2. Na poczet wkładu budowlanego zalicza się członkowi wkład mieszkaniowy zwaloryzowany według wartości rynkowej.
3. Płatność różnicy między wymaganym wkładem budowlanym a zwaloryzowanym wkładem mieszkaniowym może być rozłożona na raty miesięczne płatne w okresie do 5 lat, waloryzowane w każdym roku wskaźnikiem inflacji za rok poprzedni.
4. Jeżeli przed podpisaniem umowy o przekształcenie prawa do lokalu członek wpłaci 20 % wartości rynkowej lokalu ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego (przy czym wpłata ta nie może być wyższa niż 50 % różnicy między wymaganym wkładem a zwaloryzowanym wkładem mieszkaniowym), płatność pozostałej części należności zostaje zawieszona na okres 5 lat. Po upływie tego okresu zawieszona kwota podlega umorzeniu.
5. Zawieszona płatność, o której mowa w pkt 4, staje się natychmiast wymagalna, jeśli przed upływem okresu zawieszenia członek:
 - zbędzie spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu; warunek ten nie dotyczy zbycia spadkobrania lub darowizny,
 - złoży wniosek o przeniesienie własności lokalu.
6. Wpływy z wpłat z tytułu przekształcenia lokatorskiego prawa do lokalu w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeznacza się na spłatę podlegającego odprowadzeniu do budżetu państwa umorzenia kredytu obciążającego dany lokal, a w pozostałej części na uzupełnienie funduszu remontowego Spółdzielni.

Bez zmian pozostały zasady przenoszenia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu. Dla przypomnienia przytaczamy poniżej brzmienie § 106 znowelizowanego Statutu, który stanowi:

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,

Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego przed podpisaniem notarialnego aktu przeniesienia własności lokalu:

- 1) spłaty przypadającej na jego lokal części innych zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
 - 2) spłaty przypadającego na jego lokal uzupełnienia wkładu mieszkaniowego z tytułu modernizacji budynku,
 - 3) spłaty przypadających na jego lokal zobowiązań Spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w której znajduje się lokal,
 - 4) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 115 (*są to przede wszystkim opłaty za utrzymanie mieszkania i nie spłacone kredyty*),
 - 5) wpłaty różnicy pomiędzy wartością rynkową lokalu a zwaloryzowaną wartością wniesionego wkładu mieszkaniowego; w stosunku do mieszkań obciążonych odsetkami wykupionymi przez budżet państwa na podstawie ustawy z dnia 30 listopada 1995 roku o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłacanych premii gwarancyjnych (Dz.U. z 1996 r. nr 5, poz. 32 z późn. zm.), przeniesienia własności dokonuje się na warunkach finansowych określonych w tej ustawie.
2. Wysokość wkładu mieszkaniowego waloryzuje się proporcjonalnie do aktualnej wartości rynkowej lokalu.

UCHWAŁA NR 8/2003 Z DNIA 17 MAJA 2003 ROKU

Zebranie Przedstawicieli podjęło uchwałę w sprawie zasad rozliczania kosztów prac przygotowawczych związanych z wdrożeniem ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych o następującej treści:

Na podstawie postanowień § 21 ust. 1 pkt 16 Statutu Spółdzielni – Zebranie Przedstawicieli Suwalskiej Spółdzielni Mieszkaniowej uchwała co następuje:

§ 1

1. Koszty związane z pracami przygotowawczymi prowadzonymi w celu określenia odrębnej własności lokali w budynkach do czasu ich refundacji przez Skarb Państwa, **obciążą członków Spółdzielni, na rzecz których przenoszone będzie prawo własności lokalu.**
2. Członkowie Spółdzielni, którzy złożą wnioski o przeniesienie odrębnej własności lokalu, zobowiązani są przed podpisaniem umowy notarialnej przenoszącej własność lokalu, wnieść na konto Spółdzielni opłatę w wysokości ustalonego kosztu jednostkowego.

§ 2

1. Bieżące finansowanie wydatków związanych z realizacją ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych do czasu ich zwrotu przez członków i refundacji przez Skarb Państwa następować będzie ze środków bieżących Spółdzielni.
2. Koszty, o których mowa w § 1 ust. 1 stanowiąc będą podstawę do ustalenia jednostkowego kosztu przypadającego na każdy lokal w Spółdzielni, który może być przedmiotem umowy przeniesienia własności.
3. Zasadność poniesionych kosztów oraz prawidłowość ustalenia kosztu jednostkowego przed jego zatwierdzeniem przez Radę Nadzorczą wymaga sprawdzenia przez Komisję Rewizyjną Rady.
4. Po refundacji przez Skarb Państwa należności związanych z wdrożeniem ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych – zostanie ustalony rzeczywisty, obciążający członka, jednostkowy koszt wyodrębnienia lokalu przy zachowaniu procedury, o której mowa w ust. 3, a następnie rozliczony z członkami, którzy wnieśli do Spółdzielni opłaty z tego tytułu.

§ 4

Koszty, o których mowa w § 1, nie uwzględniają następujących kosztów obciążających bezpośrednio członka w momencie ich powstania:

- 1) koszt określenia wartości rynkowej lokalu przez rzeczoznawcę majątkowego,
- 2) koszt zawarcia notarialnej umowy przeniesienia własności lokalu,
- 3) koszt założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej.

§ 5

Wykonanie uchwały powierza się Radzie Nadzorczej i Zarządowi Spółdzielni.

§ 6

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Zasady rozliczania kosztów prac przygotowawczych określone powyższą uchwałą są praktycznie powtórzeniem zasad określonych przez Zebranie Przedstawicieli w 2001 roku, a konieczność jej ponownego podjęcia przez ZP wynikała ze zmiany terminów refundacji kosztów przez Skarb Państwa.

Z uwagi na to, że większość prac przygotowawczych została wykonana we własnym zakresie przez pracowników SSM (za wyjątkiem prac specjalistycznych, takich jak podziały geodezyjne lub zmiany w księgach wieczystych), orientacyjny koszt prac przygotowawczych przypadających na 1 mieszkanie nie powinien przekroczyć 50 złotych. **Postanowienia tej uchwały nie dotyczą członków przekształcających spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu na własnościowe prawo do lokalu.**

W kolejnym numerze biuletynu omówimy pozostałe ustalenia Zebrania Przedstawicieli SSM.

Zarząd SSM

PYTANIA DO PREZESA

– Dlaczego na podzielniki kosztów c.o. założono plomby?

Założenie dodatkowych plomb na podzielniki kosztów zostało spowodowane przypadkami naruszenia podzielników przez niektórych użytkowników w poprzednim sezonie grzewczym.

Oba zabezpieczenia (plomba główna a także plomba naklejana) będą traktowane równorzędnie.

Uszkodzenie którejkolwiek plomby jest równoznaczne z uszkodzeniem podzielnika z winy użytkownika. W takim przypadku, zgodnie z zasadami rozliczeń kosztów c.o. obowiązującymi w Spółdzielni, opłata za c.o. zostaje rozliczona wg najwyższej stawki za m², jaka wystąpiła w danym budynku, ale nie mniej niż opłata ryczałtowa dla lokali nieopomiarowanych, tj. 4,00 zł/m² p.u.

Powyższe działania mają wyłącznie na celu wyeliminowanie przypadków nieuczciwych zachowań niektórych osób. Pamiętajmy, że w takich sytuacjach za ciepło zużyte w mieszkaniu z „uszkodzonym podzielnikiem” płacą sąsiedzi.

– Czy współczynniki korygujące niekorzystne położenie lokalu są współczynnikami stałymi, czy też są ustalane na każdy sezon?

Współczynniki redukcyjne położenia lokalu, tzw. współczynniki LAF, stosuje się w celu wyrównania niekorzystnego położenia lokalu w całej kubaturze budynku (np. szczyt, parter nad zimną piwnicą, sąsiedztwo bramy przechodniej). Podstawą wyliczenia są straty ciepła, wobec czego nie mogą być one wartością stałą i wraz ze zmianą warunków cieplnych budynku muszą zostać skorygowane.

Zmiany wartości poszczególnych współczynników następują w takich przypadkach, jak np. docieplenie ścian zewnętrznych budynku, docieplenie stropu, likwidacja ogrzewania w pralniach czy suszarniach. Ich korekty dokonują firmy rozliczające koszty c.o. w naszej Spółdzielni.

KTO NARUSZA REGULAMIN – MOŻE BYĆ WYKLUCZONY ZE SPÓŁDZIELNI

Naruszenie zasad współżycia społecznego lub rażące naruszenie obowiązującego w Spółdzielni regulaminu porządku domowego – stanowi podstawę wykluczenia członka ze Spółdzielni.

Rada Nadzorcza SSM na posiedzeniu w dniu 12 czerwca br. podjęła uchwałę o wykluczeniu ze Spółdzielni członka, który wraz ze swoją rodziną przez szereg lat zakłócał spokój w miejscu zamieszkania, narażając tym samym swoich sąsiadów na różnego rodzaju uciążliwości związane z zamieszkiwaniem w tej samej klatce schodowej.

Decyzje tego typu należą do rzadkości, głównie z tej przyczyny, że sąsiedzi nie mają odwagi w sposób zdecydowany i oficjalny zaprotestować przeciwko takiej sytuacji.

Zarówno statut każdej Spółdzielni jak i ustawa z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów dają możliwość skutecznej obrony przed osobami zakłócającymi spokój i porządek w miejscu zamieszkania.

Przytaczamy poniżej brzmienie art. 13 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów:

„Jeżeli lokator wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku, inny lokator lub właściciel innego lokalu w tym budynku, może wytoczyć powództwo o rozwiązanie przez sąd stosunku prawnego uprawniającego do używania lokalu i nakazanie jego opróżnienia”.

Podstawowe normy współżycia społecznego mieszkańców precyzyjnie określa „Regulamin używania lokali i porządku domowego w zasobach SSM” – par. 33, 34, 35. Zawarte tam postanowienia drukowaliśmy w naszym biuletynie, dostępne są one również na stronie internetowej Spółdzielni.

Dodatkowo wyjaśniamy, że w przypadku orzeczenia przez sąd eksmisji z lokalu z przyczyn podanych wyżej, nie istnieje obowiązek przyznania takiej osobie lub rodzinie prawa do lokalu socjalnego.

Przypominamy po raz kolejny właścicielom psów, iż mają oni obowiązek zgłoszenia psa do rejestracji. Urząd Miejski będzie przeprowadzał kontrole mające na celu wykrycie właścicieli psów nie przestrzegających tego zalecenia. Przypominamy również, że wspomniana uchwała nakłada obowiązek wyprowadzania psa na smyczy lub w kagańcu (pod groźbą mandatu karnego).

Koszty c.o. w ostatnich sezonach grzewczych

Okres rozliczeniowy *	Ilość GJ energii cieplnej zużytej na cele c.o.	Koszty poniesione przez SSM za dostawę energii cieplnej w zł	Wniesione przez członków opłaty za c.o. w zł	Różnica pomiędzy wniesionymi opłatami a kosztami co. w zł	Średnie temperatury otoczenia w sezonie grzewczym (wrzesień - kwiecień)
2000/2001	233 038	10 319 873	14 020 836	3 700 963	+ 3,8° C
2001/2002	227 697	10 414 177	12 997 082 **	2 582 905	+ 4,1° C
2002/2003	254 054	11 975 195	13 665 302	1 690 107	- 0,3° C

*) okres rozliczeniowy obejmuje okres od 1 lipca do 30 czerwca roku następnego

***) od 1 lipca 2001 roku obniżono opłaty na centralne ogrzewanie z 2,70 zł/m² do 2,40 zł/m² (w Adm. Os. „Centrum” i Os. „Północ I”) i do 2,15 zł/m² w Adm. Os. „Północ II”

Prześledźmy kształtowanie się kosztów i opłat za centralne ogrzewanie w lokalach mieszkalnych na przestrzeni ostatnich sezonów grzewczych.

Mówimy tu wyłącznie o kosztach dostawy energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania. Koszty te nie są obciążone żadnymi narzutami ani kosztami pośrednimi.

Jak wynika z powyższego zestawienia, poziom kosztów centralnego ogrzewania zależy jest od trzech ściśle związanych ze sobą czynników:

- temperatur zewnętrznych,
- ilości zużytej energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania,
- cen jednostkowych energii cieplnej.

Czynniki te obok indywidualnych działań oszczędnościowych członków, w sposób zasadniczy kształtują również wielkość ewentualnych zwrotów lub dopłat do kosztu ogrzania każdego mieszkania.

Opr. W. Tomczak.

Konkurs... piękności

W roku bieżącym podobnie jak w latach ubiegłych w naszej Spółdzielni wybierzemy laureatów kolejnej edycji konkursu na najpiękniejszy balkon, ogródek przydomowy i najpiękniejszą loggię.

Komisje konkursowe powołane przez Zarząd SSM na wniosek Rady Osiedla dokonają dwóch przeglądów obiektów konkursowych (balkonów, ogródków przydomowych i loggii) w czerwcu i ponownie we wrześniu br. Komisja powiadomi mieszkańców i użytkowników ogródków, balkonów i loggii o terminie konkursowego przeglądu, wynikach konkursu oraz miejscu i terminie podsumowania przebiegu konkursu.

Komisje konkursowe dokonają przeglądu zgłoszonych do konkursu ogródków, balkonów i loggii wg następujących kryteriów i skali ocen:

1. Ogródki przydomowe

- 1) ilość i różnorodność uprawianych roślin kwiatowych 1 – 5 pkt
- 2) kompozycje roślinne, pomysłowość doboru gatunków, skalniaków
- 3) 1 – 5 pkt.
- 4) wygląd ogólny ogródka pod względem estetycznym 1 – 5 pkt
- 5) estetyka zastosowanego ogrodzenia 1 – 5 pkt
- 6) powierzchnia ogródka 1 – 5 pkt

2. Balkony i loggie

- 1) ilość i różnorodność uprawianych roślin kwiatowych 1 – 5 pkt
- 2) kompozycje roślinne, pomysłowość doboru gatunków 1 – 5 pkt
- 3) wygląd ogólny balkonu, loggii pod względem estetycznym 1 – 5 pkt

W wyniku rozstrzygnięcia konkursu na Osiedlach laureaci w każdej kategorii konkursu zostaną wyróżnieni nagrodami za trzy pierwsze miejsca.

Kierownik Działu GZM

DZIAŁANIA RATOWNICZO-GAŚNICZE

Jakie powinny być zapewnione warunki do prowadzenia działań ratowniczo-gaśniczych przez jednostki straży pożarnych na terenach osiedli mieszkaniowych?

Podstawową sprawą dla podjęcia skutecznych działań ratowniczo-gaśniczych przez jednostki straży pożarnych w przypadku jakichkolwiek budynków jest zapewnienie do nich dostępu. Z tego też względu istnieje wymóg doprowadzenia do określonego rodzaju budynków tzw. dróg pożarowych, tj. dróg o utwardzonej i odpowiednio wytrzymałej nawierzchni umożliwiającej dojazd do budynków o każdej porze roku. Do budynków występujących na osiedlach mieszkaniowych, dla których istnieje obowiązek zapewnienia takich dróg, należą m.in.:

- budynki mieszkalne zaliczone do kategorii zagrożenia ludzi ZL IV o wysokości powyżej czterech kondygnacji,
- budynki administracyjno-biurowe zaliczone do kategorii zagrożenia ludzi ZL III o wysokości powyżej 12 m,
- budynki handlowo-usługowe lub kulturalne, w których mogą przebywać ludzie w grupach ponad 50 osób, zaliczone do kategorii zagrożenia ludzi ZL V, bez względu na wysokość.

Oprócz wykonania tego rodzaju dojazdów do budynków, bardzo istotną rzeczą jest zapewnienie ich stałej drożności, gdyż z uwagi na brak miejsc parkingowych na osiedlach, powszechnym zjawiskiem jest parkowanie samochodów przez mieszkańców na drogach stanowiących dojazd do budynków. Taki stan powoduje, że w przypadku konieczności dojechania i rozstawienia specjalistycznego sprzętu ratowniczego, takiego jak np. drabina mechaniczna, podjęcie skutecznych działań ratowniczych jest niemożliwe. Dlatego też administracje osiedli – w celu zapewnienia użytkownikom dróg informacji w tym zakresie – znakują drogi pożarowe specjalnymi znakami informacyjnymi, zgodnie ze stosowaną Polską Normą.

Z wymienionych wyżej powodów parkowanie pojazdów na drogach pożarowych jest zabronione i rodzi konsekwencje ukarania mandatem karnym, a w szczególnych przypadkach może doprowadzić do usunięcia pojazdu z drogi na koszt właściciela.

Innym bardzo ważnym wymogiem dla prowadzenia skutecznej akcji gaśniczej przez straż pożarną, jest zapewnienie dostępu do sprawnych technicznie hydrantów zewnętrznych, które stanowią podstawowe źródło zaopatrzenia w wodę pojazdów pożarniczych podczas gaszenia pożarów w budynkach. Dlatego też z tych samych powodów, jak w przypadku dróg pożarowych, zabronione jest parkowanie pojazdów w sposób uniemożliwiający bezpośredni dostęp do hydrantów nadziemnych oraz studzienek, w których znajdują się zawory hydrantów podziemnych.

*Komendant Miejskiej Państwowej Straży Pożarnej
Krzysztof Hawrus*

KOMUNIKAT

Zarząd SSM informuje, że ustalony w wyniku przetargu koszt sporządzenia operatu szacunkowego lokalu mieszkalnego przez rzeczoznawców majątkowych (określenie wartości rynkowej lokalu do potrzeb przekształcenia lokatorskiego prawa do lokalu na własnościowe prawo do lokalu lub w odrębną własność) wynosi 237,90 zł (brutto). Jest to koszt obowiązujący do końca 2004 r.

WYJAŚNIENIA DOTYCZĄCE PRAWA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU

Od ponad miesiąca w siedzibach Administracji Spółdzielni sukcesywnie wykładane są projekty uchwał Zarządu SSM (odrębnie dla każdego budynku), które po uprawomocnieniu się stanowiąc będą podstawą do przeniesienia własności lokalu na rzecz członka. O terminach wyłożenia projektów uchwał dotyczących poszczególnych budynków, wszyscy mieszkańcy są zawiadamiani indywidualnym pismem.

Z rozmów z członkami wynika, że wiele spraw związanych z wejściem w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wymaga dodatkowego wyjaśnienia. Poniżej publikujemy najczęściej powtarzające się pytania i odpowiedzi.

Czy wykładane projekty uchwał, a przede wszystkim określone w nich udziały w częściach wspólnych budynku i działce pod budynkiem, mają zastosowanie również do lokatorskiego i własnościowego prawa do lokalu, czy tylko do mieszkań, których własność zostanie przeniesiona na członka aktem notarialnym?

Jak mówi sam tytuł uchwały „w sprawie określenia odrębnej własności lokali”, uchwały od dnia ich wejścia w życie stanowiąc będą podstawą do zawierania umów o ustanowieniu odrębnej własności lokali na rzecz członków, którzy wnioskuje o przeniesienie własności lokalu, oczywiście po spełnieniu przez nich wymogów przewidzianych ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych.

W stosunku do członków, którzy nie ubiegają się o odrębną własność lokalu, dane zawarte w projekcie uchwały mają charakter informacyjny (określają m.in. osobę, której służy prawo do lokalu, rodzaj prawa do lokalu, powierzchnię zajmowanego lokalu, powierzchnię przynależnej piwnicy itp.). Należy podkreślić, że obowiązek sporządzenia projektów uchwał nałożony ustawą na spółdzielnię, spowodował konieczność dokonania swojego rodzaju inwentaryzacji wszystkich lokali w zasobach naszej Spółdzielni, jak i niekiedy uporządkowania szeregu spraw sprzed wielu lat (np. nie zakończone sprawy spadkowe, brak podziału majątku, zabudowy korytarzy).

Reasumując, członkom posiadającym lokatorskie lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nie zostaną przypisane żadne udziały w częściach wspólnych budynku lub w gruncie, a zasady wnoszenia przez nich opłat za zajmowane mieszkanie nie ulegną zmianie.

Czy obecnie można zbyć własnościowe prawo do lokalu bez konieczności wcześniejszego przekształcania go w odrębną własność?

Oczywiście tak. Zbycie (również zamiana, darowizna) mieszkania własnościowego dokonywane jest aktem notarialnym i wymaga zgromadzenia następujących dokumentów:

- przydziału lokalu wydanego przez Spółdzielnię (należy sprawdzić czy wszystkie dane na przydziale zgadzają się z danymi w dowodzie osobistym i w przypadku rozbieżności dokonać korekty przydziału w Spółdzielni),
- uzyskać zaświadczenie w Spółdzielni o przysługującym prawie do lokalu i braku obciążeń na lokalu,
- w przypadku, kiedy lokal posiadał założoną księgę wieczystą należy uzyskać w Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego odpis z księgi (nie ma natomiast przeszkód do zbycia lokalu, który nie posiada założonej księgi wieczystej).

Nie była i nie jest wymagana zgoda Spółdzielni na zbycie lokalu.

Czy przy przekształcaniu własnościowego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności lokalu wymagane jest sporządzenie operatu szacunkowego wartości rynkowej lokalu (informacje podawane przez media są sprzeczne)?

Nie ma takiej potrzeby. Posiadanie własnościowego prawa do lokalu oznacza, że zgromadzony został pełen wkład budowlany, w związku z czym nie występują już żadne rozliczenia pomiędzy członkiem a Spółdzielnią z tytułu wartości lokalu.

Czy w przypadku złożenia wniosku o przeniesienie prawa własności mieszkania, a następnie rezygnacji, należy o tym zawiadomić Spółdzielnię? Czy brak zawiadomienia o rezygnacji nie spowoduje, że Spółdzielnia rozpocznie procedurę przekształcania prawa do lokalu i zleci np. wycenę lokalu?

Najlepszym wyjściem byłoby powiadomienie Spółdzielni o rezygnacji. Niemniej jednak z uwagi na wiążące się z przekształceniem dość wysokie koszty, Spółdzielnia zanim zleci wycenę lokalu rzeczoznawcy, zwróci się do zainteresowanego członka o potwierdzenie złożonego wcześniej wniosku, informując jednocześnie o obowiązujących aktualnie warunkach takiego przekształcenia.

Czy przy przekształcaniu lokatorskiego prawa do lokalu na własnościowe lub na prawo odrębnej własności lokalu można zlikwidować książeczkę mieszkaniową i uzyskać premię gwarancyjną?

Tak. Jak wynika z art. 3 ust.1 ustawy z 30 listopada 1995 roku o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów, udzielaniu premii gwarancyjnych (...) – właścicielom książeczek mieszkaniowych przysługuje premia gwarancyjna po dokonaniu m.in. następujących czynności:

- przekształceniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na prawo własnościowe,
- przeniesieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w odrębną własność.

Inspektor ds. technicznych
Małgorzata Osyda

WYMIANA STOLARKI OKIENNEJ

Mieszkańcom Spółdzielni, którzy chcą skorzystać z dofinansowania przy wymianie stolarki okiennej przypominamy zasady obowiązujące w naszej Spółdzielni uprawniające do uzyskania dofinansowania, a mianowicie:

1. Należy złożyć w Administracji lub w sekretariacie Spółdzielni wniosek o zakwalifikowanie okien do wymiany. Spółdzielnia poinformuje indywidualnie każdego zainteresowanego mieszkańca o sposobie i terminie załatwienia wniosku.
2. Komisja w ustalonym terminie dokona przeglądu stolarki okiennej i w przypadku zakwalifikowania jej do wymiany, zostanie wydana zgoda na jej wymianę. Pozwolenie określa ilość okien zakwalifikowanych do wymiany i szczegółowe warunki techniczne, jakie muszą spełnić nowe okna oraz upoważnia członka do wymiany okien.
3. Wyboru dostawcy okien dokonuje członek, przy czym może on skorzystać z usług firm wyłonionych przez Spółdzielnię w drodze przetargu bądź też z usług innych dostawców, na co jednak musi uzyskać zgodę Spółdzielni.
4. Jeżeli wymiany dokonuje firma wybrana przez Spółdzielnię, to obowiązek zgłoszenia prac do odbioru ciąży na tej firmie, jeżeli natomiast wymiany dokonuje inna firma, to wykonanie prac do odbioru w Administracji Spółdzielni zgłasza bezpośrednio członek Spółdzielni.
5. Protokół odbioru wymiany stolarki oraz kserokopia rachunku za dostarczone okna stanowią podstawę do zawarcia umowy o dofinansowanie kosztów wymiany stolarki. Obecnie umowa sporządzana jest nie bezpośrednio po dokonaniu wymiany stolarki, a dopiero na kilka miesięcy przed prognozowanym terminem wypłaty dofinansowania.

Zainteresowanych mieszkańców informujemy, że w bieżącym roku w drodze przetargu nieograniczonego ogłoszonego przez Spółdzielnię wyłoniono następujących dostawców stolarki okiennej, którzy wykazali, że oferowane przez nich wyroby spełniają warunki techniczne postawione przez Spółdzielnię (podajemy w kolejności alfabetycznej):

- **Przedsiębiorstwo A&D Spółka Jawna Suwałki, ul. Noniewicza 34, tel. 566-52-81, 565-09-06** (profile trzykomorowe)
- **Firma „Adams” H. Pędzich, 11-700 Mrągowo, ul. Giżycka 5** (profile trzykomorowe)
Dostawca: Biuro Handlowe 16-400 Suwałki, ul. Utrata 1B, tel. 565-30-49
Biuro Handlowe „SŁOŃCE” Suwałki, ul. Pułaskiego 30 E, tel. 563-19-10 do 12
- **Przedsiębiorstwo Budowlano-Handlowe „DABOR” Suwałki, ul. Pułaskiego 63, tel. 567-50-87** (profile trzykomorowe i profile czterekomorowe)
- **Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Handlowo-Usługowe „DELTA” Augustów** (profile trzykomorowe).
Dostawca: Przedsiębiorstwo Wielobranżowe „MAGDA” Export – Import Mariusz Butkiewicz, Suwałki, ul. Bakalarzewska 21, tel. 566-64-19 i ul. Pułaskiego 32 C, tel. 567-75-17
- **Przedsiębiorstwo „JOCZ” Ryn** (profile trzykomorowe). Dostawca: Biuro Handlowe Suwałki, ul. Kościuszki 50, tel. 566-36-59
- **Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Handlowe „TOREL” Augustów** (profile trzykomorowe).
Dostawca: Biuro Przedsiębiorstwa Produkcyjno-Handlowego, Suwałki ul. Utrata 4a, tel. 565-34-86 oraz Przedsiębiorstwo Remontowo-Budowlane, Suwałki, ul. Minkiewicza 8, tel. 565-55-60, komórkowy 0 602 761 947
- **„Stolarka Okna i Drzwi” Sokółka S.A.** (stolarka drewniana).
Dostawca: Skład Materiałów Budowlanych, Suwałki, ul. Bakalarzewska 25, tel. 563-07-18.

Informujemy, że zestawienie kosztów wymiany stolarki okiennej (cena okna, koszt demontażu i montażu) jest do wglądu we wszystkich Administracjach Osiedlowych oraz u poszczególnych Dostawców pod wyżej podanymi adresami. Ceny uzyskane w wyniku przetargu są cenami maksymalnymi, a każdy członek Spółdzielni przed podpisaniem z dostawcą umowy na wymianę stolarki okiennej, powinien przeprowadzić negocjacje indywidualne celem uzyskania dodatkowego upustu.

W przypadku wyboru innego dostawcy niż wyłoniony w drodze przetargu przez Spółdzielnię, należy uzyskać zgodę Spółdzielni. Jej uzyskanie zależne jest wyłącznie od tego czy stolarka dostarczana przez tę firmę spełnia warunki techniczne określone w „Regulaminie wymiany stolarki okiennej” (tekst regulaminu znajduje się do wglądu w Administracjach Osiedlowych oraz na naszej stronie internetowej: www.ssm.suwalki.pl). Powyższe zasady obowiązują w Spółdzielni od dawna i mają na celu eliminację wyrobów nie spełniających podstawowych wymagań technicznych i jakościowych.

Przy wyborze dostawcy na ww. zasadach członkowi służy prawo do uzyskania dofinansowania do 50% ceny kosztu zakupu stolarki okiennej (na podstawie przedłożonej faktury), ale nie więcej niż 50% najniższej ceny stolarki ustalonej w wyniku przetargu.

W bieżącym roku kwalifikowana jest do wymiany stolarka okienna, o wymianę której wnioski złożono do dnia 31 marca 2003 r. Natomiast wnioski, które wpłynęły do Spółdzielni po tym terminie, będą rozpatrywane w roku przyszłym.

Przypominamy, że zawarcie umowy i zwrot dofinansowania następuje w kolejności wpływu podań do Spółdzielni. Wypłata dofinansowania jest dokonywana z funduszu remontowego każdej Administracji Osiedlowej. Okres oczekiwania od chwili dokonania wymiany stolarki do wypłaty dofinansowania wynosi od 2 do 4 lat w zależności od ilości podań w danej Administracji.