

WYDANIE SPECJALNE

PODWYŻKA FUNDUSZU REMONTOWEGO

ZMIANY, ZMIANY

Od 1 stycznia 2009 roku będziemy płacić więcej na Fundusz Remontowy. Zdaniem zarówno Zarządu SMLW, jak i niektórych członków RN, decyzję o podwyżce należało podjąć dużo wcześniej, jednak przez wzgląd na najczęściej trudną sytuację ekonomiczną mieszkańców, Rada Nadzorcza zdecydowała się na ten krok dopiero teraz, kiedy właściwie nie ma już innego wyjścia. Jeżeli nie będzie podwyżki, stan budynków drastycznie się pogorszy. Bez dodatkowych pieniędzy niemożliwe będzie przeprowadzenie programu termomodernizacji, stąd pomysł na wprowadzenie dodatkowej stawki – 0,70 zł/m², przeznaczonej wyłącznie na docieplenie budynków.

Podwyżka zatwierdzona

Rada Nadzorcza Uchwałą nr 20/09 z 25.09.2008 r. zdecydowała o zmianie stawek na Fundusz Remontowy. Nowością jest to, że ich wysokość została zróżnicowana na poszczególnych osiedlach, czyli to ile będziemy płacić na Fundusz Remontowy zależy od tego, na którym osiedlu mieszkamy. Najwięcej będą płacili mieszkańcy Osiedla Jagiellońska (+110%), najmniej - Osiedla Młodych (+10%). Nowe stawki dla każdego z osiedli przedstawiamy na rysunku. To jednak nie koniec zmian. Mieszkańcy niektórych budynków (objętych harmonogramem termomodernizacji – ich wykaz przedstawiamy poniżej) będą płacić dodatkowo 0,70 zł/m² miesięcznie. Pieniądże zebrane w ten sposób będą kumulowane – oczywiście zgodnie z przepisami ustawy dla każdego budynku oddzielnie - i zapewnią finansowanie programu termomodernizacji.

Fundusz czekał dziewięć lat

Poprzednią stawkę na FR w wysokości 0,88 zł/m² ustalono w 2000 roku. Przez niespełna dziewięć lat inflacja miała wpływ na realną wartość Funduszu, ponadto w tym czasie nastąpił gwałtowny rozwój sektora budowlanego, co miało swój skutek w gwałtownym wzroście cen materiałów i robót budowlanych. W efekcie za pieniądze zbierane od mieszkańców w dotychczasowej wielkości można było sfinansować jedynie jedną trzecią najpilniejszych remontów. Służby Spółdzielni, z roku na rok, mimo największych starań, zrobić coraz mniej dla poprawy stanu budynków. Biorąc pod uwagę wszystkie czynniki – zarówno ekonomiczne jak i społeczne – Rada Nadzorcza postanowiła podnieść stawkę na FR. Nie była to ława decyzja – świadczyć może o tym fakt,

że przyjęta przez członków RN podwyżka jest o około 20 procent niższa od tej, którą zaproponował Zarząd SMLW.

Fundusz Remontowy, na który mieszkańcy muszą płacić miesięczne zaliczki, tworzony jest obligatoryjnie w każdej spółdzielni mieszkaniowej na mocy przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Ze środków na nim zgromadzonych finansowane są wyłącznie remonty zasobów mieszkaniowych Spółdzielni w bardzo szerokim zakresie: począwszy od najprostszyc – aż do najbardziej skomplikowanych, jak chociażby wymiana instalacji wewnętrznych.

NOWE STAWKI ODPISU NA FUNDUSZ REMONTOWY NA POSZCZEGÓLNYCH OSIEDLACH



Z czego wynikają różnice stawek między osiedlami? Pierwszym powodem są ich różne potrzeby remontowe. Drugim – konieczność wyrównywania sald na Funduszu Remontowym poszczególnych osiedli wynikająca z wcześniejszego sposobu rozdzielania środków.

Brakowało na remonty

Chyba żadnego z mieszkańców nie trzeba przekonywać, że większość budynków Spółdzielni ma już kilkadziesiąt lat i w związku z tym wymaga coraz większych nakładów pracy ze strony służb konserwacyjnych. Na podstawie dokonywanych przeglądów zasobów przez administrację została sporządzona lista potrzeb remontowych wraz z szacunkowym ich kosztem. Są to remonty i naprawy, które powinny być zrealizowane w ciągu najbliższych trzech lat.

Okazało się, że przy obecnej stawce na Fundusz (0,88 zł/m²), niezbędne dla utrzymania substancji mieszkaniowej remonty będzie można sfinansować w 38%. Wynika z tego jasno, że bez podniesienia wysokości opłat na Fundusz Remontowy Spółdzielnia nie jest w stanie w pełni realizować swoich zadań i utrzymać budynków w stanie niepogorszonym.

Dokończenie na kolejnych stronach

PODWYŻKA FUNDUSZU REMOTOWEGO

Kroczący plan

Po skrupulatnej analizie wszystkich czynników Zarząd postanowił zmienić sposób planowania i wykonywania remontów. Podstawą nowej strategii jest kroczący plan remontów. Polega on na tym, że remonty będą planowane na kolejne trzy lata. Co roku dokonywana będzie ich aktualizacja. Dotychczas rzeczowe plany remontowe wykonywane były po zamknięciu bilansu Spółdzielni, czyli po 31 marca. Niestety skutkowało to znacznym opóźnieniem rozpoczęcia prac budowlanych w stosunku do sezonu. Od tego roku plany remontowe będą przygotowywane (aktualizowane w ramach kroczącego planu remontów) przez administrację w listopadzie, potem przedstawiane do konsultacji radom osiedli. Następnie w grudniu już w postaci planu rzeczowego, zatwierdzi je Rada Nadzorcza. Taki system pozwoli pracownikom administracji na pełne przygotowanie się do sezonu letniego. Podczas pierwszych miesięcy roku będzie wykonywana wymagana dokumentacja, wyłonieni wykonawcy tak, że wraz z nastaniem pierwszych ciepłych dni prace remontowe ruszą pełną parą.

Trzeba szybciej ocieplić

Do lipca ubiegłego roku wszelkie remonty w danym budynku, niezależnie od zakresu pracy, wykonywane były ze środków zgromadzonych na FR przez wszystkich mieszkańców. I tak na przykład wymianę instalacji C.O. w konkretnym budynku finansowali mieszkańcy całej Spółdzielni. Na prace w ramach docieplenia, ze względu na olbrzymie koszty były i są zaciągane kredyty termomodernizacyjne z dziesięcioletnim okresem spłaty. Jak ważne jest ocieplenie naszych budynków nie trzeba przekonywać nikogo. Zatem niezależnie od bieżących remontów należy przyspieszyć prace termomodernizacyjne. Istnieje bowiem realne zagrożenie, że środki preferencyjnych kredytów z Funduszu Termomodernizacji na docieplanie zostaną radykalnie zmniejszone lub ulegną likwidacji. W związku z tym spółdzielnia przyjęła na lata 2009-2018 harmonogram dociepleń budynków w zasobach SML-W. Sporządzono go na podstawie inwentaryzacji przeprowadzonej przez administrację. Brano pod uwagę pięć czynników: maksymalne zużycie ciepła, przecieki, przewiew, zagrzybenie i ubytki ciepła. W pierwszej kolejności będą ocieplane te budynki, które są zgodnie z przyjętymi kryteriami w najgorszym stanie.

Aby sfinansować realizację zamierzeń Rada Nadzorcza obciążyła dodatkowo nieocieplone budynki oraz budynki ocieplone od 2002 r., wspomnianą już kwotą 0,70 zł/m², która będzie kumulowana w ramach Funduszu Remontowego. Stawka ta będzie naliczana na termomodernizację, do czasu pokrycia całkowitych kosztów z tytułu ocieplenia danego budynku. Mieszkańcy umieszczonych w harmonogramie termomodernizacji budynków będą płacić stawkę na Fundusz Remontowy odpowiednią dla swojego osiedla oraz 0,70 zł/m² na termomodernizację. Na przykład mieszkańcy z nieocieplonych budynków na Os. Sobieskiego zapłacą 1,70 zł/m² na Fundusz Remontowy (1 zł + 0,70 zł). Pozostałe składniki stawki eksploatacyjnej nie ulegają zmianie. W przypadku budynków, które były ocieplone po 31 grudnia 2001 r. za pieniądze z kredytu termomodernizacyjnego, stawka 0,70 zł/m² będzie przeznaczana na jego spłatę.

Dokończenie na kolejnej stronie

Numer budynków Osiedle Młodych	Numer budynku Osiedle Sobieskiego	Numer budynku Osiedle Jagiellońska
1	103	0
2	104	2
3	106	3
4	111	4
5	114	7
6	203	8
	204	9
	205	10
	206	11
	207	12
	212	13
	214	14
	215	15
	301	16
	302	17
	304	18
	305	19
	306	20
	307	21
	400	23
	401	24
	402	25
	403	28
	404	31
	405	32
	406	36
	407	37
	408	38
	409	39
	410	40
	411	41
	412	42
	413	43
	414	44
	415	45
	501	46
	502	47
	503	48
	504	49
	505	50
	506	69
	507	70
	508	71
	509	72
	510	
	511	
	512	

Obok:

Tabele przedstawiające budynki ujęte w harmonogramie termomodernizacji przewidzianym na lata 2009 – 2018

PODWYŻKA FUNDUSZU REMOTOWEGO

Żeby dostać, trzeba najpierw wydać

Istnieje szansa na otrzymanie środków z UE, w ramach programu rewitalizacji. Ich uzyskanie pozwoliłoby na wykonanie poważnych remontów w krótszym czasie. Jest jednak kilka warunków, by skorzystać z tej możliwości. Najważniejszym z nich jest to, że dane zamierzenie należy najpierw wykonać przy wykorzystaniu własnych pieniędzy. Trzeba mieć też płynność finansową aby projekt zrealizować. Poza tym istnieje pewne ryzyko, ponieważ nie ma pewności czy UE zdecyduje się ponieść koszty zwrócić aplikującym, czy nie. Spółdzielnia już zgłosiła wnioski do Programu Rewitalizacji Legionowa.

Bolesna rzeczywistość

Informacja o podwyżkach raczej nie ucieszyła żadnego z mieszkańców spółdzielczych budynków. Była to jedna z rzeczy, których nie można odkładać w czasie w nieskończoność. Rada Nadzorcza SMLW musiała już na początku swojej kadencji podjąć niepopularną decyzję, mając jednak na uwadze dobroczynne skutki, które przyniesie mieszkańcom Spółdzielni. W przypadku gdyby członkom Rady zabrakło odwagi w zasobach mieszkaniowych powstałyby takie zaległości, których nadrobienie kosztowałoby dużo więcej niż bieżące usuwanie usterek.

oprac. Barbara Sawczuk na pdst. danych z Działu Ekonomicznego

Ile i jak zapłacą ociepleni?

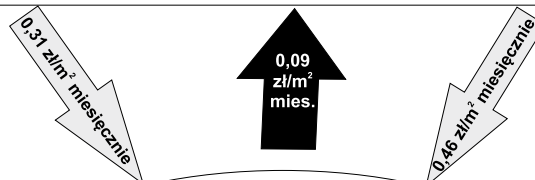
Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 14 czerwca 2007 roku narzuciła obowiązek prowadzenia oddzielnej ewidencji dla każdego budynku od dnia 31 lipca 2007 r. Do tego czasu Fundusz Remontowy był wspólny dla wszystkich budynków i remont jednego z nich był finansowany z pieniędzy wspólnych. Dnia 31 lipca należało podzielić FR na poszczególne budynki oraz postanowić, czy budynki, w których wykonano za wspólne pieniądze kosztowne remonty za wspólne pieniądze mają zwrócić ich koszt pozostałym.

Zadecydowało o tym Zebranie Przedstawicieli 24 listopada 2007 r. podejmując Uchwały 4/07 i 10/07 zobowiązało Zarząd SMLW między innymi do obciążenia budynku pozostałymi po rozliczeniu salda na dzień 31.07.2007 r. wydatkami z tytułu dociepleń całego budynku lub szczytów i wymiany instalacji sanitarnej, w rozliczeniu na 20 lat, proporcjonalnie do powierzchni lokali w budynku mieszkalnym.

Budynki, które nie zostały uwzględnione w harmonogramie termomodernizacji, czyli budynki które zostały ocieplone do 31.12.2001 roku, będą płaciły na Fundusz Remontowy tylko nową stawkę, odpowiednio inną dla każdego z osiedli. Jednak część z zebranych na FR przez dany budynek pieniędzy będzie przekazywana na wsparcie programu termomodernizacji. Każdy z tych ocieplonych budynków będzie odprowadzał do niej inną kwotę, w zależności od tego ile musi zwrócić za prace termomodernizacyjne. Ujmując inaczej mieszkańcy zwrócą do wspólnej puli koszty prac związanych z ociepleniem ich budynku czy wymianą instalacji, poniesione przez pozostałych członków spółdzielni. Wartość zwrotu została rozłożona na 20 lat. Pieniądze zebrane w ten sposób będą następnie rozdzielane proporcjonalnie dla wszystkich budynków oddanych do końca grudnia 1994 r., w przeliczeniu na metry kwadratowe.

BUDYNKI OCIEPLONE (do końca 2001 r.)

zwracają co miesiąc za każdy metr kwadratowy powierzchni do wspólnej puli ze swojego FR za ocieplenie swojego budynku, wymianę instalacji kwotą rozłożoną na 20 lat. Dla każdego z nich jest to inny koszt.



WSPÓLNA PULA

zostaje rozdzielona w równych proporcjach na wszystkie spółdzielcze budynki oddane do eksploatacji do 31.12.1994 r., ale powstaje jedynie z pieniędzy zwróconych przez budynki, w których wykonano ocieplenie, wymianę instalacji, i w których FR po rozdzieleniu na dzień 31.07.07 r. nie pokrył wszystkich należności z tego tytułu.



PROGRAM TERMOMODERNIZACJI

BUDYNKI NIEOCIEPLONE (ujęte w tabeli obok)

Dostają co miesiąc ze wspólnej puli wyliczoną kwotę, jednak same nic do niej nie wplacają.

Rada Osiedla Jagiellońska

Informujemy, że 3 listopada 2008 roku, o godzinie 18:30 w sali konferencyjnej SML-W w Legionowie odbędzie się spotkanie członków Rady Osiedla Jagiellońska.

Porządek obrad:

1. Powołanie Komisji ds. przeglądu jesiennego Osiedla Jagiellońska
2. Organizacja spotkania wigilijnego dla samotnych mieszkańców osiedla Jagiellońska i Batory
3. Informacja Administracji o sprawach bieżących
4. Sprawy wniesione i wolne wnioski.

GAJ



Grupa Deutsche Bank

To bank dobrych kredytów**Udzielamy dobrych i szybkich kredytów gotówkowych.**

Wystarczy, że dochód netto wynosi 370 zł !!!

Zapraszamy do Placówki na kawę i ciasto
Legionowo ul. Piłsudskiego 15
Tel. 022 767 36 01Dla mieszkańców
Spółdzielni Mieszkaniowej upominek.**OKNA PCV****Oryginalny niemiecki profil KBE
10-cio letnia gwarancja**

Ceny okien wraz z wymianą:

M-2 = 2 600,00 zł

M-3 = 3 350,00 zł

M-4 = 4 100,00 zł

M-5 = 4 850,00 zł

Bliższe informacje: Targowisko Miejskie w Legionowie
(w alejce z meblami obok stanowiska z akumulatorami)**tel. 22/793 09 08; kom. 0 501 445 640****HDI**

ASEKURACJA

**Ubezpieczenia
HDI Rodzina****Ubezpieczamy
Ciebie, Rodzianę
i Twoje mienie**HDI Asekuracja TU S.A.
filia w Legionowie
ul. Sowitńskiego 37
05-120 Legionowo
tel. 022 774 12 38
warszawa1@hdi-asekuracja.plwww.hdi-asekuracja.pl
Infolinia 0 801 384 500**ANYDRO**

ZAKŁAD USŁUGOWO-HANDLOWY BUDOWNICTWA

Polecamy okna drewniane firmy Urzędowski

NOWOŚĆ

- profil Gelux softline lub Classic - o 30% grubszy niż standardowy drewno: sosna, meranti lub dąb
- pakiet trójszybowy o współczynniku U=0,5W/m2

Okna z PCV ROPLASTO, TERAZYT, KBE - 3 i 5 komorowe

Drzwi wewnętrzne i zewnętrzne

Parapety wewnętrzne i zewnętrzne

Doradztwo, obmiar, transport - **GRATIS****SPRZEDAŻ
RATALNA**

05 - 120 Legionowo, ul. Jagiellońska 8, tel.: (22) 784 14 74; kom: 602 746 885

OGŁOSZENIA DROBNE

- Działka 8 000 m2 – 12 zł m2, Malczyn 8 km od Nasielska, 40 km od Legionowa. Ładna okolica, lasy, rzeka Wkra, sklepy, ośrodek zdrowia. Tel. 0 502-729-465;
- Pogotowie komputerowe, 0-509-335-880, 022-382-13-77;
- Poszukuję pani do opieki do dziewczynki ośmiomiesięcznej do 10 dni w miesiącu, w godzinach popołudniowych, tel. 500-222-694;
- Sprzedam mieszkanie – bezpośrednio. Sprzedam mieszkanie typu M-3 w Legionowie, na Os. Batorego, po remoncie, powierzchnia 37,01 m2, własnościowo-lokatorskie, z zabudowaną „ciemną” kuchnią, niski czynsz na 3 piętrze. Nr tel. 509-060-177;
- Sprzedam ubranko do chrztu dla chłopca roz. 68 (koszula, kamizelka, sztruksy, mucha, kaszkiet, buty) tel. 0-501-801-388;
- Student Politechniki Warszawskiej udziela korepetycji z matematyki. Tel. 500-067-295;
- Usługi budowlane, ocieplenia budynków, glazury, terakoty, płyty gipsowe oraz gładzie, tel. 502-471-281;
- Zamienię mieszkanie komunalne na Osiedlu Młodych 38m2 (dwa pokoje) na większe, może być zadłużone. Tel. 504-527-784;
- Zaopiekuję się dzieckiem, tel. Kontaktowy (022) 774-19-55, 0-887-46-16-06;

**Miesięcznik Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Legionowie**

Adres redakcji: Legionowo, ul. Jagiellońska 11, tel. 022-774 51 52

www.legionowodom.pl

Redaktor naczelny: Marek Petrykowski

Skład, łamanie i druk: Drukarnia: Tęcza”, tel 0501 035 173, fax 022-784 29 18; e-mail: biuro@drukarniatecza.pl

Redakcja nie zwraca materiałów nie zamówionych oraz zastrzega sobie prawo do ich redagowania i skracania.