

1. Przekształcenie prawa wieczystego użytkowania w prawo własności gruntu i skorzystanie z 25% bonifikaty od jednorazowej opłaty przekształceniowej.

UWAGA: działania Spółdzielni w zakresie opłaty przekształceniowej **dotyczą wyłącznie** lokali o **spółdzielczym własnościowym** lub **spółdzielczym lokatorskim** prawie do lokalu.

*Właściciele lokali **wyodrębnionych** - w zakresie przekształcenia prawa wieczystego użytkowania w prawo własności gruntu i zapłaty opłaty przekształceniowej - zalecają te kwestie bezpośrednio w Urzędzie Miejskim w Krzeszowicach i tam winny zasięgnąć wszelkich informacji.*

W niniejszym punkcie kontynuujemy temat przekształcenia prawa wieczystego użytkowania w prawo własności gruntu dla nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi, opisany w naszym Biuletynie „Kartkówka” nr 2/2019 z dn. 12.06.2019 r.

Zarząd Spółdzielni pismem z dnia 17.06.2019 r. wystąpił z zapytaniem do Urzędu Miejskiego w Krzeszowicach (UM) o możliwość indywidualnego określenia sposobu zapłaty opłaty przekształceniowej (jednorazowo lub na raty) przez właścicieli lokali spółdzielczych bezpośrednio z UM. W odpowiedzi UM odmówił indywidualnego rozpatrywania wpłat przez właścicieli lokali spółdzielczych, wykazując, że dla lokali spółdzielczych (własnościowych i lokatorskich) podmiotem jest Spółdzielnia. W związku z tym Spółdzielnia może wnieść całość opłaty jednorazowo, wyłącznie za wszystkie lokale spółdzielcze. W efekcie takiego stanowiska UM, Zarząd Spółdzielni zawnioskował do Rady Nadzorczej o zgodę na wniesienie **jednorazowo opłaty przekształceniowej** i tym samym **uniknięcie waloryzacji (wzrostu) wysokości opłaty przekształceniowej** w późniejszym okresie oraz skorzystanie z **25% bonifikaty** (uchwalonej przez Radę Miejską Krzeszowic dnia 25.04.2019 r.). Rada Nadzorcza Spółdzielni uchwałą nr 85/2019 z dnia 26.08.2019 r. zaakceptowała stosowną korektę planów finansowych na rok 2019. Oznacza to, że Spółdzielnia wpłacając opłatę jednorazową w 2019 roku za wszystkie lokale spółdzielcze, **kredytuje właścicieli tych lokali**. Dlatego w ślad za tym, Rada Nadzorcza uchwałą nr 91/2019 z dnia 30.09.2019 r. ustaliła zasady rozliczenia kosztów opłaty przekształceniowej dla właścicieli lokali spółdzielczych (własnościowych i lokatorskich):

- spłata opłaty przekształceniowej może nastąpić **jednorazowo** lub **ratalnie**,
 - opłata wnoszona ratalnie jest rozłożona na **36 równych miesięcznych rat** (tj. na okres 3 lat),
 - spłata opłaty przekształceniowej wnoszona ratalnie będzie obowiązywać **od dnia 25.01.2020** i będzie wykazana w opłatach lokalowych,
 - osoby chętne do wniesienia jednorazowo całej opłaty, winny to zgłosić pisemnie do Spółdzielni do dnia 31.12.2019 r. i dokonać wpłaty do dnia 25.01.2020 r.,
 - po dniu 25.01.2020 r. istnieje możliwość wniesienia opłaty jednorazowo – wówczas spłata będzie dotyczyła pozostałej, niespłaconej kwoty z opłaty przekształceniowej (czyli zostaną uwzględnione wpłacone raty); chęć zapłaty jednorazowo należy uprzednio zgłosić pisemnie do Spółdzielni,
 - **obowiązek wniesienia opłaty jednorazowej** będzie dotyczył osób:
 - zbywających lokal spółdzielczy (sprzedaż, darowizna, itd.)
 - dokonujących przekształcenia tytułu prawnego do lokalu, tj. ze spółdzielczego prawa w prawo odrębnej własności
- wówczas spłata będzie dotyczyła pozostałej, niespłaconej kwoty z opłaty przekształceniowej (czyli zostaną uwzględnione wpłacone opłaty ratalne).

Obecnie Spółdzielnia otrzymała z Urzędu Miejskiego w Krzeszowicach część zaświadczeń potwierdzających przekształcenie (dla 22 budynków). Spółdzielnia czeka na pozostałe zaświadczenia z UM – ostateczny termin dostarczenia zaświadczeń przez Urząd jest do dnia 31.12.2019 r. Na podstawie otrzymanych z UM zaświadczeń oraz ich weryfikacji pod względem formalno-finansowym, będą w najbliższym okresie wysyłane ze Spółdzielni indywidualne informacje do właścicieli lokali spółdzielczych – w informacji tej będą podane wszystkie niezbędne dane, w tym **kwota opłaty przekształceniowej** (z uwzględnieniem 25% bonifikaty) przypadająca na dany lokal, w przeliczeniu na **opłatę jednorazową** oraz w przeliczeniu na **wysokość raty** (płatna w **36 miesięcznych ratach**).

2. Roboty remontowe – docieplenia elewacji

W ramach realizacji planów remontowych na rok 2019, są obecnie prowadzone prace termomodernizacyjne w zakresie docieplenia elewacji na budynkach Długa 10, Armii Krajowej 5 i Targowej 29. Prace na budynku AK5 będą wykonywane do dn. 31.10.2019 r. Prace na budynku Targowa 29 rozpoczęły się 21.10.2019 r. i zostaną zakończone do dnia 30.11.2019 r. Na budynkach AK5 i T29 prace wykonuje firma Jodar, Od dn. 08.08.2019 r. trwają prace docieplenia południowej ściany budynku Długa 10, które realizuje firma Warik – już wykonano docieplenie klatek od 1 do 6; obecnie rozpoczynane są prace docieplenia klatek 7-8. O ile pozwolą warunki atmosferyczne, roboty na klatkach 9-10 zostaną również rozpoczęte w tym roku. W przypadku braku możliwości zakończenia prac w roku bieżącym, kontynuacja prac będzie realizowana na wiosnę 2020 r. Rozpoczęcie docieplenia całego budynku Stopki 1 jest zależne od uzyskania korzystnej pożyczki niskooprocentowanej (0,5%) z Małopolskiej Agencji Rozwoju Regionalnego. Obecnie MARR weryfikuje audyt energetyczny, który został wykonany dla budynku St1. MARR zgłosił uwagi, które musi poprawić audytor, a następnie skorygowany audyt musi zostać zaakceptowany przez MARR. Po uzyskaniu decyzji z MARR poinformujemy Państwa o jego wynikach i wówczas będzie możliwe określenie terminu rozpoczęcia i zakończenia robót na budynku Stopki 1.

3. Altany śmietnikowe

Po wieloletnich staraniach Spółdzielni o montaż altan śmietnikowych dla każdego budynku indywidualnie, udało się uzyskać prawomocne zgody dla projektów, wydane przez Starostwo Powiatowe w Krakowie. Dotychczasowe projekty obejmują wszystkie budynki os. Centrum w Krzeszowicach i os. Sienkiewicza w Zabierzowie. Wstępne założenia projektowe zakładały lokalizację altan w miejscach dotychczas wykorzystywanych pod kontenery śmietnikowe lub w ich sąsiedztwie. Niestety ze względu na wymogi prawa (głównie z uwagi na odległości od/do budynków i instalacji podziemnych) nie wszystkie lokalizacje udało się zaprojektować według tego założenia. Projektowane lokalizacje i montaż altan wynikał również z możliwości finansowych przeznaczonych na ten cel, tj. 20.000zł od 1 altany (zakres robót obejmuje utwardzenie terenu, montaż altany i powykonawczą inwentaryzację geodezyjną). Finansowanie wszystkich altan śmietnikowych jest realizowane z rezerwy funduszu remontowego (tzw. „mienia”), czyli z dodatkowych przychodów wypracowanych przez Spółdzielnię – a zatem nie obciąża funduszu remontowego żadnej z nieruchomości. Każda z altan będzie zamykana i dostępna dla 1 budynku, i pomieści 6 kontenerów (4 x 1100 [l] i 2 x 240 [l]), co jest zgodne z aktualnie obowiązującymi przepisami (po zmianach w 2017 r.) w zakresie odbioru odpadów.

Nadmieniamy, że wszystkie aktualnie obowiązujące projekty są dostępne na stronie internetowej www.smprzyjazn.pl w zakładce „Mapki ewidencyjne” lub są do wglądu w Dziale Technicznym Spółdzielni. Dla os. Jurajskiego opracowanie projektów altan śmietnikowych i ich realizacja jest planowana do końca 2020 r.

4. Sezon zimowy – ostrzeżenia. Komunikaty.

- Przypominamy Państwu o **prawidłowym nawietrzaniu mieszkań**, poprzez stosowanie stałego dopływu powietrza do mieszkań dzięki nawietrzakom okiennym, które spełniają normy nawietrzania (PN-83/B-03430 i PN-83/B-03430/Az3) – szczegółowe informacje są umieszczone w stałych komunikatach na stronie internetowej Spółdzielni. Brak nawietrzania, może stanowić zagrożenie utraty życia mieszkańców i ich sąsiadów wskutek zatrucia tlenkiem węgla CO oraz wywoływać choroby lub pogorszenie zdrowia ze względu na nadmierne stężenie CO₂, pleśni i grzybów w mieszkaniu.

- z uwagi na bezpieczeństwo, zachęcamy Państwa do montowania **czujników tlenku węgla** w swoich mieszkaniach.

- ze względu na przepisy P-POŻ, przypominamy o zakazie trzymania przedmiotów na klatkach schodowych, szczególnie tych, które zagrażają przejścia (drogi ewakuacyjne): klatek schodowych, korytarzy piwnicznych a także drzwi do klatek, mieszkań i do piwnic - np. wózków, sanek, rowerków, mebli, itd.

*Z poważaniem, Zarząd SMLW "Przyjaźń" w Krzeszowicach
Wiktor Sajdera-Balicki, Krzysztof Zieliński, Urszula Liptak*