

PANDEMIA NIE UŁATWIA NAM ŻYCIA Pora podsumować ubiegły rok

Pierwszy kwartał roku to czas podsumowań i rozliczeń minionych 12 miesięcy. To też okres badania sprawozdania finansowego przez biegłego rewidenta. Przygotowane materiały będą oczywiście przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej im. Komuny Paryskiej w Gdyni. Zebranie odbędzie się zgodnie z obowiązującymi przepisami, a więc sześć tygodni od dnia odwołania stanu epidemii.

– Już od dwóch lat nasza działalność jest utrudniona. Jest to oczywiście związane z trwającym wciąż stanem epidemii. Na bieżąco monitorowano zalecenia gdyńskiego Sanepidu, na podstawie których zarząd wydawał stosowne uchwały i zalecenia, by zminimalizować zagrożenie rozprzestrzeniania się koronawirusa, w budynkach mieszkalnych oraz zakładzie pracy – mówi Wiesław Wawer, prezes spółdzielni.

Nieustannie analizowana była działalność gospodarcza spółdzielni. Wszystko po to, aby utrzymać przychody na właściwym poziomie, ale też by kontynuować współpracę z kontrahentami, a więc dzierżawcami i najemcami. Część z nich zrezygnowała jednak z prowadzenia działalności.

– Próbowaliśmy wykorzystać wszelkie dostępne nam narzędzia, by współpraca z najemcami była kontynuowana. Przesuwaliliśmy w czasie terminy płatności czynszu, rozkładaliśmy zaległe płatności na raty. Mimo tych zabiegów wielu przedsiębiorców „poddąło się” – dodaje Wiesław Wawer.

Postępowania sądowe w roku 2021 wydłużyły się, ale też wystąpiły ograniczenia w windykacji komorniczej, co wpłynęło z kolei na mniejszą ściągalność należności już objętych prawomocnymi wyrokami sądowymi.

Koniecznym było ściśle przestrzeganie dyscypliny wydatków na wszystkich polach działalności spółdzielni, ponieważ musiano zakupić środki do dezynfekcji, płyny, maseczki, aby zachować bezpieczeństwo w zarządzanym zasobie. Według sporządzonego sprawozdania finansowego za rok 2021, nastąpił wzrost środków finansowych w odniesieniu do roku 2020 o kwotę 1 mln 424,7 zł. Wskaźniki finansowe oceniające efektywność działania Spółdzielni potwierdzają, że Spółdzielnia posiada pełną zdolność płatniczą i nie występują zagrożenia dla możliwości kontynuowania przez Spółdzielnię działalności w latach następnych.

Wykonanie planu gospodarczego

Analizując wszystkie zestawienia, zarówno finansowe, jak i te dotyczące chociażby remontów i innej działalności spółdzielni, jednoznacznie można stwierdzić, że plan gospodarczy za ubiegły rok został zrealizowany.

– Wartość księgowa majątku trwałego spółdzielni na koniec ubiegłego roku wynosiła dokładnie 65 823 000 zł i w porównaniu z rokiem ubiegłym zmniejszyła się o 3 679 000 zł. Różnica ta spowodowana jest procesem przekształcania lokali na odrębną własność, w wyniku którego zmiana uległa struktura własnościowa lokali mieszkalnych.

W zasobach naszej spółdzielni znajduje się 8391 lokali, z czego 2735 to m.in. lokale będące na prawach spółdzielczego lokatorskiego i własnościowego prawa do lokalu, a 5656 to lokale mieszkalne stanowiące własność odrębną. Łatwo więc można policzyć, że 67,41 % stanowią lokale wyodrębnione – informuje Anna Grzelka, członek zarządu główna księgowa spółdzielni.

Roczne koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi i pozostałej działalności gospodarczej spółdzielni wyniosły ogółem 65 795 700 zł, natomiast po stronie przychodów osiągnięto kwotę 67 609 000 zł, a więc zysk bilansowy wyniósł 1 813 300 zł.

– Po potrąceniu podatku dochodowego od osób prawnych w wysokości 557 800 zł, uzyskaliśmy czystą nadwyżkę w wysokości 1 255 500 zł – wylicza Anna Grzelka. – Działalność eksploatacyjna spółdzielni w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi za rok 2021 zamyka się narastająco nadwyżką kosztów nad przychodami w wysokości 768 600 zł. Podczas walnego zgromadzenia zarząd spółdzielni przedstawi propozycję podziału czystej nadwyżki na kwotę 1 255 500 zł. Ma być ona przekazana na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania lokali mieszkalnych, lokali użytkowych i garaży, których użytkownikami są członkami spółdzielni – dodaje główna księgowa.

Zdrowych,
pełnych spokoju i nadziei
Świąt Wielkanocnych, wiosennego optymizmu,
wiary w lepsze jutro, wielu ciepłych
i radosnych chwil z Najbliższymi życzy
Rada Nadzorcza, Zarząd i Pracownicy
RSM im. KP w Gdyni

Wykonanie planu remontów

W minionym roku zgromadzone środki na fundusz remontowy wynosiły dokładnie 14 833 141,52 zł. Zgodnie z rzeczowymi planami remontów poszczególnych nieruchomości mieszkaniowych, ustalonymi z Samorządami Nieruchomości i mieszkańcami zaplanowano wydatki w wysokości 9 440 810,93zł, natomiast wykonanie planu na koniec 2021 roku wyniosło 8 913 725,89 zł, a więc 94,425% realizacji planu. Różnica wynika m. in. z rozpoczęcia prac w roku ubiegłym (bez możliwości ich częściowego fakturowania ze względu na mały procent zaawansowania robót), dużej ilości robót awaryjnych oraz przeniesienia prac na rok 2022.

Szczegółowe rozliczenie funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości mieszkaniowe znaleźć można na klatkach schodowych.

Kierownicy administracji osiedli zwracają uwagę na: dużą ilość dewastacji w budynkach i terenach wokół budynków (place zabaw, pergole śmietnikowe), ale też na zagrącanie piwnic, niesegregowanie odpadów, co skutkuje dodatkowymi obciążeniami dla mieszkańców. Występują także niedrożności instalacji kanalizacyjnej spowodowanej niefrasobliwością mieszkańców. Warto zwrócić na to uwagę, by spółdzielnia nie musiała zatrudniać dodatkowych służb technicznych. Utrzymanie nieruchomości jest ograniczone, a niepotrzebny wzrost kosztów wywołuje niezadowolone mieszkańców.

Korzystając z okazji, przypominamy, że zgodnie z obowiązującymi regulaminami, mieszkańcy danej nieruchomości decydują, na co przeznaczają



swoje środki finansowe zgromadzone na funduszu remontowym. Wyjątek stanowią roboty obligatoryjne wymuszane przepisami prawa.

– Podejmujemy działania, by fundusze remontowe były racjonalnie wykorzystane. Zalegające pokazne środki finansowe z funduszu remontowego, przy dużej inflacji i wzroście cen materiałów – tracą swoją siłę nabywczą. Jednak nie zawsze nasze inicjatywy znajdują uznanie w Samorządach Nieruchomości, o czym świadczy saldo funduszu remontowego na niektórych nieruchomościach – mówi Dariusz Roman, zastępca prezesa ds. techniczno-eksploatacyjnych. – Raz jeszcze zachęcam do korzystania z programów pomocy, które ma do zaoferowania nasza spółdzielnia.

Zadłużenia w opłatach

Terminowe regulowanie opłat eksploatacyjnych przez mieszkańców jest bardzo istotną kwestią w utrzymaniu płynności finansowej,

która jest niezbędna do regulowania zobowiązań spółdzielni. Stanowi ono cel polityki gospodarczej i finansowej. Czas pandemii spowodował pewne przestoje w płatnościach mieszkańców, ale w efekcie nie zachwiało to kondycji finansowej naszej spółdzielni. Nie było więc problemu z terminowym regulowaniem zobowiązań.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2021 roku zadłużenie z tytułu opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych i garaży – łącznie ze sprawami sądowymi i po wyrokach – stanowi kwotę 3 123 100 zł. W roku ubiegłym zadłużenie stanowiło kwotę 3 326 100 zł, a w roku 2019 wyniosło 3 347 600 zł. W porównaniu z rokiem 2020 nastąpił spadek zadłużenia o 203 000 zł.

– Zmniejszenie zaległości mieszkańców wobec w spółdzielni wynika m.in. z bieżącego wysyłania monitów, wezwań do zapłaty, potwierdzeń sald, telefonicznego i mailowego kontaktu z dłużnikami – wyjaśnia główna księgowa.

Segregujemy odpady

W poprzednich informatorach przesyłałmy informacje, jak należy prawidłowo segregować odpady komunalne. Jednak w dalszym ciągu niektórzy nasi mieszkańcy mają problemy z prawidłowym segregowaniem odpadów. Przypominamy, że za brak właściwej segregacji wszyscy mieszkańcy danej nieruchomości ponoszą dodatkowe wysokie koszty.

Indywidualne opomiarowanie staje się faktem

Nowelizacja ustawy o efektywności energetycznej, wraz z uzupełniającym ją Rozporządzeniem Ministra Klimatu i Środowiska, które weszło w życie 24 grudnia 2021 roku, zobowiązuje spółdzielnię do montażu m.in. wodomierzy umożliwiających zdalny, bezkontaktowy – a więc i bezpieczny odczyt, co w dobie epidemii jest ważne. Urządzenia bez zdalnego odczytu, zamontowane przed wejściem w życie ustawy, muszą do 1 stycznia 2027 roku zostać wymienione na spełniające ten wymóg. W naszej spółdzielni od kilku lat, w budynkach, które dokonują wymiany instalacji

są montowane wodomierze radiowe. Roboty te w większości realizowane są w ramach obowiązującego programu pomocy.

– Apelujemy do mieszkańców i reprezentujących ich Samorządów Nieruchomości, by w przypadku upływu ważności wodomierzy analogowych, nie dokonywali ich wymiany indywidualnie – apeluje Dariusz Roman, zastępca prezesa ds. eksploatacyjno-technicznych, który dodaje, że wymiana wodomierzy na radiowe, finansowana jest z funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości mieszkaniowych.



KONKURS FOTOGRAFICZNY



Szanowni Państwo, w roku 2023 nasza spółdzielnia obchodzić będzie 65-lecie istnienia. Z tej okazji pragniemy ogłosić konkurs fotograficzny dla mieszkańców naszych zasobów mieszkaniowych pt. „Mój dom, moje osiedle”.

Zachęcamy do wykonywania zdjęć naszych budynków, otoczenia i innych ciekawych miejsc w naszych zasobach.

Zwycięskie fotografie będą wykorzystane w jubileuszowym kalendarzu na rok 2023.

Przyjmowanie prac konkursowych: od dnia 01.09.2022 r. do 30.09.2022 r.

Prace konkursowe należy przesłać na adres e-mail org@rsmgdynia.pl (w formacie jpg, rozdzielczości minimum 200 DPI), z załączoną metryczką autora z danymi: imię i nazwisko autora, adres zamieszkania (tylko zasoby Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej im. Komuny Paryskiej w Gdyni), nr telefonu kontaktowego oraz z pisemną zgodą na przetwarzanie danych osobowych i publikację pracy przez organizatora konkursu – wzór do pobrania na stronie internetowej www.rsmgdynia.pl zakładka „Przetargi i ogłoszenia” „Konkurs” (w przypadku małoletniego uczestnika konkursu prosimy dołączyć pisemną zgodę rodziców lub opiekunów prawnych).

1. Każdy uczestnik może przesłać tylko jedną pracę do konkursu.
2. Do konkursów niedopuszczone będą prace zbiorowe.
3. Organizator zastrzega sobie prawo do wyłączenia z udziału w konkursach prac, nie spełniających kryteriów tematycznych oraz wyżej wymienionych wymogów.
4. Wypełniony załącznik dostarczony wraz z pracami konkursowymi jest jednoznaczny z wyrażeniem zgody na przetwarzanie danych osobowych uczestnika konkursów przez Organizatora zgodnie z Ustawą o ochronie danych osobowych z dnia 10 maja 2018 r. z późn. zm. w celach związanych z przeprowadzeniem konkursów i opublikowaniem listy zwycięzców.

Nagrodzonych zostanie 12 prac fotograficznych.

Na zwycięzców oprócz umieszczenia zdjęć w kalendarzu czekają ciekawe nagrody i wyróżnienia.

Zachęcamy do wzięcia udziału w konkursie!



Zmiany w dodatkach mieszkaniowych

Jeszcze raz przypominamy, że 1 lipca 2021 roku obowiązują nowe przepisy dotyczące dodatków mieszkaniowych oraz obowiązków zarządców nieruchomości (Dz.U. z 2019r. poz. 2133, Dz.U. z 2021 poz.11), a w szczególności:

1. Dodatek mieszkaniowy przysługuje osobom mieszkającym w lokalach mieszkalnych, do których przysługuje im spółdzielcze prawo do lokalu; prawo własności; najemcom lub podnajemcom lokali mieszkalnych; innym osobom mającym tytuł prawny do zajmowanego lokalu mieszkalnego i ponoszącym wydatki związane z jego zajmowaniem; osobom zajmującym lokal mieszkalny bez tytułu prawnego, oczekującym na przysługujący im lokal zamienny albo najem socjalny lokalu.

Dodatek może przysługiwać na podstawie więcej niż jednego tytułu prawnego.

2. Na żądanie wnioskodawcy Administracja Osiedla potwierdza podpisem prawdziwość informacji we wniosku o przyznanie dodatku mieszkaniowego.

3. Druk wniosku o przyznanie dodatku mieszkaniowego jest dostępny na stronie Urzędu Miasta (www.gdynia.pl > Urząd Miasta > Dla Mieszkańców > Sprawy do załatwienia > Dodatek mieszkaniowy)

4. Spółdzielnia otrzymuje informację o wysokości przyznanego dodatku mieszkaniowego oraz o okresie, na jaki został on przyznany.

5. Spółdzielnia jest zobowiązana zawiadomić organ przyznający dodatek mieszkaniowy o wystąpieniu zaległości w opłacaniu należności za lokal obejmujących pełne 2 miesiące, w terminie 14 dni od dnia wystąpienia

tych zaległości. W przypadku niedopełnienia tego obowiązku, spółdzielnia zwraca organowi przyznającemu dodatek mieszkaniowy (Urząd Miasta), kwoty dodatków wypłaconych za miesiące, w których występowały zaległości w tych opłatach. Spółdzielnia zwraca te kwoty w terminie kolejnych 2 miesięcy, jeżeli gospodarstwo domowe, któremu przyznano dodatek, nie uiszczy zaległych opłat w terminie miesiąca od powstania obowiązku zawiadomienia Urzędu Miasta o powstaniu zaległości.

W przypadku niewykonania obowiązku zawiadomienia organu przyznającego dodatek mieszkaniowy o wystąpieniu zaległości, organ uprawniony do przyznania dodatku mieszkaniowego nakłada w drodze decyzji na spółdzielnię karę pieniężną w wysokości 500zł.

KUPNO, SPRZEDAŻ, WYNAJEM

KUPIMY

TWOJĄ NIERUCHOMOŚĆ

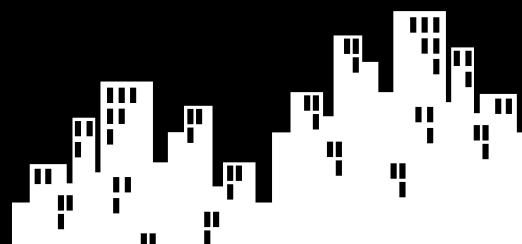
SZYBKO,

BEZPOŚREDNIO

ZA GOTÓWKĘ!



ANDRZEJCZYK
NIERUCHOMOŚCI



666-979-366

www.ANDRZEJCZYK.pl