



INFORMATOR SPÓŁDZIELCZY

**ROBOTNICZA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
IM. KOMUNY PARYSKIEJ**

www.rsmgdynia.pl

81-166 Gdynia, ul. Podgórska 14

Nr 38 - maj 2024

nakład 7600 egz.

PRZED NAMI WALNE ZGROMADZENIE

Najważniejsze zebranie w spółdzielni

Już niebawem najważniejsze zebrania dla spółdzielców. Mowa oczywiście o Walnym Zgromadzeniu, które w tym roku odbędzie się w czterech częściach. Każda z nich obejmuje członków posiadających prawa do lokali w danym osiedlu:

21.05.2024 roku

I Część Redłowo-Śródmieście

22.05.2024 roku

II Część Obłuze Leśne i Nowe

23.05.2024 roku

III Część Obłuze Górne

27.05.2024 roku

IV Część Pogórze

Zawiadomienia o Walnym Zgromadzeniu, zgodnie ze statutem Spółdzielni, zostały wywieszane na tablicach informacyjnych klatek schodowych oraz umieszczone na stronie internetowej Spółdzielni rsmgdynia.pl.

Porządek obrad będzie obejmował przede wszystkim sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za rok 2023 oraz biegłego rewidenta i Rady Nadzorczej. Poza tym członkowie spółdzielni głosować będą nad uchwałą w sprawie zaciągania zobowiązań finansowych na nieruchomości, w celu pozyskania środków finansowych unijnych i krajowych. Przedstawione zostaną również wnioski z przeprowadzonej lustracji za okres 1.01.2020 roku - 31.12.2022 roku.



KORZYŚCI DLA CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI

Warto realizować inwestycje na własnych gruntach

Jednym z kierunków rozwoju Spółdzielni, uchwalonych przez Walne Zgromadzenie w 2023 roku, jest zagospodarowanie gruntów mających status działek budowlanych poprzez prowadzenie inwestycji m.in. mieszkaniowych, usługowych, biorąc pod uwagę uwarunkowania formalno-prawne ułatwiające spółdzielniom mieszkaniowym prowadzenie inwestycji.

Spółdzielnia ma wolne, atrakcyjne tereny, na których mogłyby być realizowane inwestycje mieszkaniowe lub mieszkaniowo-usługowe. W pierwszej kolejności rozważane są inwestycje na działkach budowlanych nr 1763/3 przy ul. Białowieskiej i nr 87, 88 przy ul. Kosko.

Inwestycje budynków mieszkalnych, mogą być realizowane w różnych formach:

- 1) Jedną z nich jest udzielanie spółdzielniom mieszkaniowym finansowania zwrotnego z Banku Gospodarstwa Krajowego na przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlane, mające na celu budowę lokali mieszkalnych na wynajem lub budowę lokali mieszkalnych, do których ustanowione zostanie spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Korzystając z tej formy, musimy spełnić warunki, które określa Ustawa o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego. Taką formę również reguluje zmiana do ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, obowiązująca od 19.01.2021 roku.
- 2) Drugą z form jest realizowanie inwestycji w tzw. systemie deweloperskim, poprzez nabór chętnych na budowę lokali, którzy inwestują swoje środki

finansowe na realizację poszczególnych etapów inwestycji. Ta forma wyklucza możliwości ubiegania się Spółdzielni o preferencyjne kredyty, natomiast pozwala na skorzystanie z preferencyjnych kredytów przez osoby zainteresowane. Tak zwane „tanie kredyty” na pozyskanie mieszkań są zapowiadane przez władze rządowe. Należy w tym miejscu dodać, że zasadnym jest, by Spółdzielnia w nowo wybudowanych budynkach posiadała lokale stanowiące mienie Spółdzielni.

3) Trzecią formą inwestycji może być metoda łączona, a więc wkład własny od osób chętnych do uzyskania lokali i kredyt zaciągnięty przez spółdzielnię. Ta forma w sposób dowolny pozwala nam na zawieranie umów na poszczególne lokale mieszkalne. Brak jakiegokolwiek ograniczeń ze strony ustawodawcy jak ma to miejsce w punkcie pierwszym. Warunki ubiegania się o takie lokale określiłaby Rada Nadzorcza. Na pewno w pierwszej kolejności prawo ubiegania się o lokale mieliby członkowie spółdzielni i ich rodziny.

W okresie wcześniejszym, sprzed pandemii, do członków Spółdzielni skierowana była ankieta

sondazowa dotycząca inwestycji, która pokazała, że zainteresowanie jest duże.

Prowadzenie inwestycji daje duże możliwości pozyskiwania dodatkowych źródeł przychodu, dzięki czemu opłaty eksploatacyjne można byłoby utrzymywać na niezmiennym poziomie. Obecnie wolne, niezagospodarowane tereny generują tylko koszty.

Każda z wyżej wymienianych form ma jeden wspólny mianownik – zaciągane zobowiązania finansowe w instytucjach finansowych obciążałyby hipotekę tych nieruchomości, na których będą realizowane inwestycje, a dla istniejących nieruchomości mieszkaniowych nie będą stanowiły żadnych dodatkowych obciążeń.

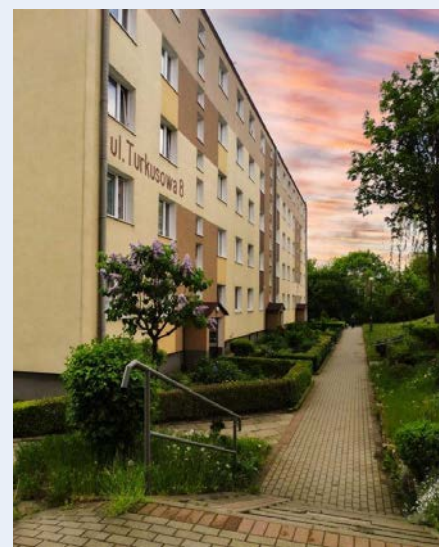
Zarząd Spółdzielni, biorąc pod uwagę pojawiające się na rynku nowe programy rządowe i instrumenty finansowe oferowane przez banki uważa, że nasza Spółdzielnia, winna być od strony formalnej przygotowana na korzystanie z tych narzędzi. Zagospodarowywanie tak cennych gruntów, stanowiących działki budowlane, na pewno przyniesie zamierzone efekty finansowe dla członków spółdzielni.

FINANSE SPÓŁDZIELNI SĄ W DOBRYM STANIE

Po badaniu biegłego rewidenta

Zarząd Spółdzielni po sporządzeniu sprawozdania finansowego za 2023 rok, nie widzi zagrożenia dla możliwości kontynuowania przez spółdzielnię działalności w roku następnym po roku badanym, pomimo trudnej sytuacji gospodarczo-ekonomicznej w kraju, która ma bezpośredni wpływ na utrzymanie zasobów spółdzielni. Zadłużenie z tytułu eksploatacji i utrzymania lokali mieści się w dopuszczalnej granicy wskaźnika płynności finansowej, wszystkie zobowiązania regulowane były terminowo. Jak co roku sprawozdanie finansowe zostało poddane badaniu przez niezależnego biegłego rewidenta, w ocenie którego przedstawia ono rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej spółdzielni.

Dochody osiągnięte z pozostałej działalności spółdzielni znacząco przewyższyły zakładany plan na 2023 rok, co wiąże się z wypracowanym lepszym wynikiem finansowym netto (kwota 2.382.747,04 zł), który przełoży się, po akceptacji przez Walne Zgromadzenie, na wyższe dofinansowanie stawki eksploatacyjnej niż założono. Dobra sytuacja finansowa jest wynikiem ostrożnej polityki zarządu, kontroli wydatków, dyscypliny w realizacji planu gospodarczego, efektywnego wykorzystania posiadanych zasobów lokali użytkowych oraz poszukiwaniu dodatkowych źródeł przychodów na pozostałej działalności gospodarczej spółdzielni.



„Mój dom, moje osiedle”
Aleksandra Gutowska

Wydawca: Agencja Wydawniczo-Marketingowa „Wydma”
Grzegorz Burdyński
ul. Nieborowska 47/9, 80-034 Gdańsk, tel: 530 28 38 46
www.agencjawydma.com.pl

Redakcja: Krzysztof Lubański
Opracowanie graficzne: Flash Press

Zapraszamy potencjalnych reklamodawców do kontaktu z naszą firmą.

Informacja wydawcy: Publikacja wykonana na zlecenie RSM im. Komuny Paryskiej w Gdyni. Przychody z reklam pokryły koszty związane z przygotowaniem informatora. Wydawca nie ponosi odpowiedzialności za treść reklam.

ZACIĄGANIE ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH

Sięgajmy po środki zewnętrzne

Zarząd postanowił przedłożyć członkom Spółdzielni dwa projekty uchwał w sprawie. Pierwszy z nich dotyczy obciążenia nieruchomości mieszkaniowych na realizację robót remontowych, a drugi obciążenia nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni na realizację inwestycji mieszkaniowych.

Od wielu lat informowaliśmy, że Zarząd Spółdzielni monitoruje krajowy rynek oraz programy pomocowe skierowane dla spółdzielni mieszkaniowych, na realizację przedsięwzięć w zakresie poprawy efektywności energetycznej budynków oraz przedsięwzięć inwestycyjnych w województwie pomorskim.

W tym roku po raz pierwszy w naszym regionie uruchomione zostały programy z udziałem funduszy unijnych i krajowych, z których – zdaniem Zarządu Spółdzielni – powinniśmy skorzystać.

Program FENX.01.01. – skierowany jest na realizację przedsięwzięć inwestycyjnych w zakresie poprawy efektywności energetycznej budynków mieszkalnych, a w szczególności: docieplenie ścian, wykorzystanie technologii odzysku ciepła, przyłączenie do sieci ciepłowniczej, instalację nowych niskoemisyjnych lub odnawialnych źródeł ciepła lub energii elektrycznej na potrzeby własne, w tym przydomowych magazynów energii i pomp ciepła, wymiany oświetlenia na bardziej energooszczędne, urządzeń umożliwiających indywidualne rozliczenie kosztów dostarczonego ciepła lub chłodu wyposażonych w funkcje zdalnego odczytu oraz zastosowanie systemów zarządzania energią w budynku, modernizację systemów wentylacji i klimatyzacji.

Formy wsparcia mogą być różne: dotacje, instrumenty finansowe, pożyczki, kredyty, instrumenty łączące finansowanie zwrotne i dotacyjne (pożyczka z elementem umorzeniowym dotacyjnym).

- Jeżeli chodzi o ten program, bez zgody Walnego

Zgromadzenia, mogliśmy skupić się tylko na jednej z form wsparcia. Mam tu na myśli pozyskanie dotacji. Takie działania zostały podjęte i realizowane będą za zgodą Rady Nadzorczej. Po spotkaniach z mieszkańcami dwóch nieruchomości, rozpoczęliśmy już procedurę skorzystania z programu. Będziemy ubiegać się o pozyskanie dotacji – po zakończonych pracach dociepleniowych – dla jednej nieruchomości. Rada Nadzorcza uchwaliła stosowny regulamin pomocy, który zamieszczony jest na stronie internetowej – mówi Zygmunt Maciszka, zastępca prezesa RSM im. Komuny Paryskiej.

Nie możemy jednak bez zgody Walnego Zgromadzenia ubiegać się o uzyskanie innych instrumentów finansowych jak pożyczki, kredyty oraz łączące finansowanie zwrotne i dotacyjne (pożyczka z elementem umorzeniowym dotacyjnym). Te programy umożliwią realizację prac w zakresie poprawy efektywności energetycznej budynków, tym nieruchomościom, które nie mają wystarczających środków finansowych, na korzystanie z programu pomocy obowiązującego w spółdzielni i z dotacji unijnych.

Statut Spółdzielni przewiduje, że Samorząd Nieruchomości może wystąpić z wnioskiem o obciążenie finansowe nieruchomości dotyczące zawarcia umowy o udzielenie kredytu z instytucją finansową, po uzyskaniu zgody wszystkich uprawnionych do lokali osób. Wiedzieć należy, że Zarząd Spółdzielni, nie może w imieniu mieszkańców zawierać takich umów bez zgody Walnego Zgromadzenia, gdyż § 91 pkt 10 daje

możliwość Zarządowi zaciągnięcia kredytów bankowych i innych zobowiązań, ale w granicach uchwalonych przez Walne Zgromadzenie.

Zarząd proponuje podjęcie uchwały, by dać możliwość osobom posiadającym prawa do lokali, skorzystać z proponowanych programów pomocowych. Bez zgody Walnego Zgromadzenia określone w § 99 pkt 12 i § 100 zapisy statutu Spółdzielni są martwe.

Zdaniem członków zarządu powinniśmy pozyskiwać środki z zewnątrz, by budynki osiągały status niskoemisyjnych, gdyż lokale w takich budynkach będą miały zdecydowanie wyższą wartość rynkową, a koszty ich eksploatacji będą niższe. Należy jeszcze podkreślić, że wymogi prawne będą coraz bardziej restrykcyjne, w celu osiągnięcia przez budynki wysokich parametrów efektywności energetycznej.

WNIOSKI POZNAMY NA WALNYM Lustracja Spółdzielni

Na podstawie umowy z 8 września 2023 roku, zawartej z Krajową Radą Spółdzielczą została przeprowadzona lustracja pełna ustawowa w przedmiocie całokształtu działalności spółdzielni w okresie od dnia 1 stycznia 2020 roku do 31 grudnia 2022 roku. 9 kwietnia 2024 roku otrzymaliśmy wnioski z przeprowadzonej lustracji, które będą prezentowane przez Radę Nadzorczą na Walnym Zgromadzeniu. List polustracyjny jest zamieszczony na stronie internetowej Spółdzielni.

Sprzedajesz, wynajmujesz mieszkanie?

Będziesz potrzebował Świadectwa Energetycznego

ŚWIADECTWA CHARAKTERYSTYKI ENERGETYCZNEJ MIESZKAŃ

GIELTECH S C

+ 48 502 828 358

biuro.gieltech@gmail.com

www.gieltech.pl



Poleceni przez Gdyńskie Spółdzielnie Mieszkaniowe

KUPNO, SPRZEDAŻ, WYNAJEM

KUPIMY

TWOJĄ NIERUCHOMOŚĆ

SZYBKO,

BEZPOŚREDNIO

ZA GOTÓWKĘ!



ANDRZEJCZYK
NIERUCHOMOŚCI



666-979-366

www.ANDRZEJCZYK.pl