

LUdzie LISTY PISZA

Zgodnie z tym, co pisaliśmy w pierwszym numerze naszego informatora, pismo mają współtworzyć sami członkowie RSM im. Komuny Paryskiej, ponieważ to właśnie Wy jesteście głównymi adresatami naszego wydawnictwa. Po 1. numerze naszego informatora otrzymaliśmy list od Pana Czesława.

„Dziękuję na wstępie za przesłanie mi treści Informatora. Inicjatywa jest potrzebna, aby wiele spraw wyjaśnić, wobec krążących wśród członków spółdzielni plotek i niedomówień co do intencji zarządu czy rady nadzorczej. Kiedyś identyczna inicjatywa była rozpoczęta i czekałem kiedy wreszcie ktoś do tego dojrzy i będzie kontynuował wydawania spółdzielczego informatora. Wielu członków myśli, że wszystkie „gry” związane z działalnością spółdzielni oraz jej zarządzaniem dzieją się w samych gabinetach, a takie preparowane okoliczności może nowy Informator skutecznie eliminować, żeby ludzie chorobliwie szukający dziury w całym albo „chorzy na władzę” nie mogli popisywać się pseudo polityczną działalnością i szkodzić spółdzielni oraz jej członkom” - pisze nasz Czytelnik, który w swoim liście nawiązuje również do spraw statutu spółdzielni oraz wynagrodzeń dla członków rady nadzorczej.

„Warto zastanowić się czy nie pozostawić sprawę wynagrodzenia decyzji Walnego Zgromadzenia. W statucie można byłoby ująć, że nie może być one niższe niż połowa najniższego wynagrodzenia krajowego i może być podwyższone przez Walne Zgromadzenie w ciągu trzech miesięcy od wyborów nawet do wysokości pełnej, czyli najniższego wynagrodzenia krajowego. Prawidłowa działalność rady nadzorczej jest sprawą ważną dla spółdzielni, więc uważam też, że do decyzji Walnego Zgromadzenia należałoby pozostawić możliwość ustalania finansowych nagród dla wyróżniających się zespołów czy członków rady za szczególne osiągnięcia” - kontynuuje Pan Czesław.

Nasza redakcja otrzymała również list od Pani Elżbiety, która chętnie widziałaby w naszym informatorze stałe rubryki.

„Dziękuję za 1. numer Informatora Spółdzielczego RSM. To bardzo dobry pomysł, dobry format i szata graficzna. Można byłoby stworzyć rubrykę dotyczącą mieszkań – oczywiście tylko w ramach zasobów naszej spółdzielni. Taka potrzeba jest oczywista, gdyż wiele osób rozlecia własne ogłoszenia, zmieniają się potrzeby ludzi, którzy nadal chcą być członkami RSM i mieszkać w jej osiedlach, ale chętnie zmieniliby mieszkanie.

Poza tym warto byłoby uruchomić rubrykę „Nie podoba mi się” lub „To trzeba zmienić”. Powinna ona wciągać mieszkańców naszej spółdzielni w proces zarządzania (zagospodarowania) na poziomie lokalnym” - pisze Pani Elżbieta.

Od redakcji: Stworzenie stałych rubryk uwarunkowane jest od wolnego miejsca w informatorze. Na razie nasze pismo pojawia się w 4-stronicowym wydaniu. Może być ono oczywiście obszerniejsze, ale wiąże się to niestety z dodatkowymi kosztami, na co nie może pozwolić sobie spółdzielnia. Jeżeli znajdą się firmy, które będą zainteresowane promowaniem swojej marki, usług i produktów w naszym wydawnictwie to wtedy zwiększymy objętość informatora do 8 stron i wtedy uruchomimy stałe rubryki. W tej chwili nie możemy sobie na to pozwolić, ponieważ mamy inne ważne tematy spółdzielcze, które zajmują sporo miejsca.

W dalszym ciągu zachęcamy mieszkańców do proponowania tematów, którymi mogłaby się zająć nasza redakcja. Listy prosimy nadsyłać na adres informator@rsmgdynia.pl lub dostarczać osobiście do siedziby zarządu spółdzielni.

Chcą odwołania rady nadzorczej

Po co rozwalać dobrze funkcjonującą maszynę?

Wśród wielu listów otrzymaliśmy także pytanie od mieszkanki, nawiązujące do jednego z wniosków, który znajdzie się w programie zbliżającego się Walnego Zgromadzenia RSM.

„Dowiedziałam się, że grupa członków naszej spółdzielni złożyła wniosek w sprawie odwołania obecnej rady nadzorczej. Jestem tym faktem szczerze zadziwiona, ponieważ obecną radę wybieraliśmy przecież niespełna rok temu. Nie minęło jeszcze 12 miesięcy, a już mamy ją odwoływać? Zastanawiam się, czym kierują się osoby, którym zależy na odwołaniu obecnej rady nadzorczej. Co takiego złego zrobiono od czerwca 2014 roku, że radni mają być odwołani? Przyjęty został plan, który realizowany jest w terminie. Poza tym rada dobrze nadzoruje pracę całej naszej spółdzielni. Nie widzę powodów, dla których obecna miałaby zostać odwołana. A może najwyżej w świecie chodzi po prostu o stolki do obsadzenia, bo może grupa osób, która złożyła wniosek, sama zasiąść chce w strukturach naszej rady nadzorczej?” - pisze Pani Katarzyna.

Złożony wniosek nie posiadał żadnych uzasadnień, dlatego o wypowiedź poprosiliśmy Wiesława Wawera, prezesa RSM im. Komuny Paryskiej.

– Mogę jedynie potwierdzić, że takowy wniosek wpłynął, został złożony w terminie, spełnia wszelkie wymogi formalne i został on włączony w obrady Walnego Zgromadzenia. Grupa członków, która złożyła wniosek, nie napisała jednak żadnego uzasadnienia. Dla mnie jest to wniosek niezrozumiały, ponieważ w roku ubiegłym sami członkowie wybrali obecną radę nadzorczą. Wpłynęły również inne wnioski, ale nie spełniają wymogów formalnych. Wnioski te dotyczyły m.in. zgłaszania kandydatów do nowej rady nadzorczej, zmian statutowych – mówi nam Wiesław Wawer, prezes RSM.

Wiadomo przecież, że płynność finansowa RSM jest niezachwiana, a nawet wypracowana jest nadwyżka bilansowa. Wszystkie działania, w szczególności remontowe, prowadzone są zgodnie z harmonogramem – czy w tej sytuacji jest sens odwoływania obecnej rady, co może prowadzić do destabilizacji spółdzielni, czy może lepiej kontynuować i usprawniać obecny kierunek – ocenia i zdecydować sami członkowie spółdzielni.

Krzysztof Lubański



Walne zgromadzenie – musisz tam być!!!

Wiosna to w polskich spółdzielniach mieszkaniowych okres zebrań walnego zgromadzenia. W zależności od wielkości spółdzielni i oczywiście obowiązującego statutu, można je organizować w całości lub też w częściach. W Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej im. Komuny Paryskiej w Gdyni walne zgromadzenie odbywać się będzie w 9 częściach między 19 a 29 maja.

Zawiadomienie o terminach walnego zgromadzenia, z porządkiem obrad oraz informacją o możliwości zapoznania się z materiałami, otrzymał każdy członek spółdzielni.

– W zebraniu, z prawem głosu, mogą uczestniczyć tylko członkowie RSM im. Komuny Paryskiej według przynależności do danej części. Walne zgromadzenie jest najwyższym organem spółdzielni, które podejmuje ważne dla jej członków uchwały. Jest to coroczne tzw. zebranie sprawozdawcze – informuje Wiesław Wawer, prezes RSM im. Komuny Paryskiej w Gdyni.

Zarząd jest zobowiązany przedstawić członkom wyniki finansowe spółdzielni, jej sytuację finansową oraz rozliczyć się ze środków finansowych, jakie członkowie wnieśli na remonty, eksploatację i utrzymanie swoich lokali. To oczywiście nie wszystko, bowiem członkowie spółdzielni mają możliwość – poprzez głosowanie stosownych uchwał – dokonania oceny sprawozdań zarządu, rady nadzorczej oraz udzielają absolutorium poszczególnym członkom zarządu.

Sprawozdanie za rok 2014 z działalności spółdzielni, które przedstawia jej zarząd, zawiera szczegółowe rozliczenie kosztów zawarte w części tabelarycznej.

Jak wynika z przedstawionego sprawozdania, działalność

spółdzielni można podzielić na określone zagadnienia, a do najważniejszych należą:

- Podstawowa działalność eksploatacyjna, która obejmuje koszty utrzymania poszczególnych nieruchomości mieszkaniowych, a w szczególności: zakup materiałów, sprzętanie, ubezpieczenia, przeglądy techniczne wynikające z przepisów, konserwację, podatki, koszty eksploatacji dźwigów, koszty obsługi administracyjnej, utrzymanie siedzib biurowych i warsztatów, pielęgnację zieleni, utrzymanie mienia ogólnospółdzielniowego. Koszty te, jak wynika ze sprawozdania, utrzymują się od wielu lat na podobnym poziomie w większości nieruchomości mieszkaniowych. Średnia stawka eksploatacyjna w naszej spółdzielni wynosi 1,18 zł/m² (od 0,98 zł – 1,60 zł). Zróżnicowanie stawek wynika z tego, że każda nieruchomość mieszkaniowa rozliczana jest indywidualnie.

- Działalność remontowa – w roku sprawozdawczym wydatki na remonty w nieruchomościach mieszkaniowych wyniosły 8 969 859,71 zł. Do najważniejszych prac remontowych, które były wykonywane, należą docieplenia budynków. Finansowane one były w ramach:

- programu dociepleń, gdzie spółdzielnia udzielała zwrotne-



go dofinansowania w kwocie 50% zgromadzonych przez nieruchomość środków finansowych,

- odroczone terminów płatności, gdzie ustalany jest harmonogram płatności dla wykonawcy, a w nieruchomościach na funduszu remontowym powstają zobowiązania i są spłacane w latach następujących,

- ze zgromadzonych środków finansowych nieruchomości.

Warto przy okazji wiedzieć, że w najstarszym osiedlu Redłowo-Śródmieście w celu zapewnienia mieszkańcom bezpieczeństwa wystąpiła konieczność

likwidacji piecyków gazowych. Prace te realizowano w nieruchomościach również przy zwrotnym dofinansowaniu przez spółdzielnię.

Ideą spółdzielczości jest dbanie o wspólne dobro i wzajemną pomoc. Prowadzone działania w RSM pokazują, że w naszej spółdzielni zasada ta funkcjonuje. To różni ją od wspólnoty mieszkaniowej.

- Działalność gospodarcza, która dotyczy pożytków wypracowywanych z najmu lokali, dzierżaw terenów, lokat bankowych, płatnych parkingów, reklam.

Dokończenie na stronie 3

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: Ryszard Pilarczyk

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. Zapraszamy potencjalnych reklamodawców do kontaktu z naszą firmą.

Ludzie listy piszą



Pierwszy numer naszego informatora odbił się szerokim echem wśród mieszkańców, zawsąd słyszeliśmy same pozytywne głosy na temat publikacji. Ze względu na ograniczone miejsce w informatorze, w drugim jego numerze publikujemy kilka listów mieszkańców.

Bez przerwy traktowani jesteście tak, jakbyśmy nie byli członkami spółdzielni, a przejawia się to tym, że nigdy nie mieliśmy na naszej posesji gospodarza domu – takiego zastępcy albo w ogóle nikt nie przychodzi, a skutkuje to tym, że mamy bałagan wokół posesji, zimną natomiast odśnieżane są tylko wąskie ścieżki. Były również takie sytuacje, że przez kilka tygodni nikt nie sprzątał, ale opłaty za tę usługę oczywiście pobrano. Apogeum naszego lekceważenia był podział terenu do „wykupu”. Dziwnym trafem nie przypadł nam żaden parking dla naszych samochodów ani też miejsce do składowania odpadów (śmiećnik), nie wspominając o drodze dojazdowej do budynku. W sprawie parkingu i dojazdu do budynku napisałem pismo do prezesa, które dostarczyłem osobiście do sekretariatu 7 maja 2012 r. Odbiór pisma został potwierdzony. Minął 2012 r., a odpowiedzi brak, więc w styczniu 2013 r. interweniowałem u samego prezesa, który obiecał mi, że odpowiedź na piśmie otrzymam. Jest kwiecień 2015 r., a prezes milczy. Widocznie zapomniał, że to my jesteśmy dla niego pracodawcami. Rozumiem, że sam prezes tym nie musi się zajmować, bo od czego ma swoich pracowników, których zatrudnia również za nasze pieniądze. Czyżby prezes nie wiedział o tym, że na każde pismo należy odpowiedzieć, nawet wtedy, gdy z punktu widzenia prezesa jest głupie? Na udzielenie odpowiedzi przewidziany jest ustawowo czas, którego należy przestrzegać, żeby nie być posądzonym o ignorancję. Nie chcę nawet domniemywać, że moje pismo bez przeczytania wylądowało w koszu lub też gdzieś na półce w którymś zapomnianym segregatorze.

To, co napisałem, jest smutne, ale prawdziwe, a ja dalej cierpliwie czekam, aż prezes przypomni sobie o danej obietnicy. Mam nadzieję, że to, co napisałem, ukaże się na łamach następnego numeru. Macie tyle odwagi?

**Z poważaniem
Jerzy Jędrzejewski**

Odwagi nam nie brakuje i o ustosunkowanie się do zarzutów poprosiliśmy Wiesława Wawera, prezesa RSM im. Komuny Paryskiej w Gdyni.

„RSM im. Komuny Paryskiej informuje, że aktualny geodezyjny kształt nieruchomości Podgórska 5 oraz wydzielenie do mienia spółdzielni działki drogowej stanowiącej dojazd do nieruchomości mieszkaniowej Podgórska 5 oraz Adm. J. Unruga 92 i nieruchomości garażowej Podgórska 1 są rezultatem wniosków samych mieszkańców do projektu uchwały określającej przedmiot odrębnej własności lokali w nieruchomości zabudowanej dwoma budynkami mieszkalnymi Adm. J. Unruga 92 i Podgórska 5, złożonych przez mieszkańców zarówno budynku Podgórska 5, jak i Adm. J. Unruga 92.

Przy czym mieszkańcy Podgórskiej 5, w tym również pan Jędrzejewski, wnioskowali o wyodrębnioną własność lokali ze współwłasnością w gruncie – dla gruntu pod budynkiem Podgórska 5 – czyli po obrysie budynku.

Podjęta 14.09.2005 r. Uchwała Zarządu nr 168/2005 w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości Podgórska 5 uwzględniła złożone wnioski w zakresie podziału nieruchomości na dwie części jednobudynkowe z wydzieleniem skarp do mienia spółdzielni oraz wydzieleniem drogi dojazdowej wraz z parkingiem w odrębną działkę geodezyjną również do mienia spółdzielni.

Nie uwzględniono wniosków o wydzielenie nieruchomości Podgórska 5 wraz z gruntem znajdującym się wyłącznie pod budynkiem, jako sprzecznych z art. 41 ust 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Uchwała ta stała się prawomocna, nie została zaskarżona do sądu i wszelkie wyodrębnienie lokali mieszkalnych w Podgórskiej 5 były i są zgodnie z nią realizowane. Wprawdzie wydzielona w odrębną działkę geodezyjną droga dojazdowa wraz z parkingiem stanowią mienie spółdzielni, lecz służą wyłącznie do obsługi nieruchomości Podgórska 5, Podgórska 3, Podgórska 1 i Adm. J. Unruga 92, a co za tym idzie – wszelkie koszty związane z utrzymaniem i przebudową drogi czy par-

kingu również dotyczą tych nieruchomości.

W związku z tym, wniosek Pana Jerzego Jędrzejewskiego dotyczący poszerzenia drogi dojazdowej oraz przebudowy chodnika i poszerzenia parkingu po rozpatrzeniu przez Samorząd Nieruchomości i zarządu spółdzielni nie uzyskał akceptacji ze względu na wysokie koszty realizacji.

Aktualnie, na wniosek samorządu – zgodnie z wolą mieszkańców Podgórska 5, wszystkie środki finansowe zgromadzone na funduszu remontowym w kwocie 226 000 zł oraz przyznane przez zarząd spółdzielni dofinansowanie w wysokości 220 000 zł zostały przeznaczone na docieplenie wszystkich ścian budynku Podgórska 5 wraz z remontami balkonów – roboty te są aktualnie w trakcie realizacji.

Nadmieniamy, że członkowie Samorządu Nieruchomości Podgórska 5 są bardzo zaangażowani we współpracę z Administracją Osiedla oraz w działalność społeczną na rzecz swojej nieruchomości w sprawach dotyczących utrzymania jej w należytych stanie technicznym i estetycznym, co znajduje uznanie w oczach mieszkańców i zarządu spółdzielni.

W sprawie dotyczącej zmiany gospodarza budynku wyjaśniamy, iż nastąpiła tymczasowa zmiana spowodowana długotrwałym zwolnieniem lekarskim dotychczasowego gospodarza zatrudnionego na etacie. W związku z tym w zastępstwie prace te wykonuje członek spółdzielni, który w tej formie odpracowuje zaległości z tytułu opłat czynszowych i z powierzonych obowiązków wywiązuje się należycie.

Zarząd spółdzielni głęboko ubolewa, że w wyniku zmian organizacyjnych umknęła uwadze odpowiedź na pismo Pana Jerzego Jędrzejewskiego. Aby uniknąć podobnych sytuacji, w celu kontroli kompletności i terminowości w udzielaniu odpowiedzi na pisma mieszkańców wdrożony został w spółdzielni system informatyczny obiegu dokumentów, który umożliwia w każdej chwili kontrolę, na jakim etapie realizacji znajduje się dana sprawa – odpowiada Wiesław Wawer, prezes RSM im. Komuny Paryskiej.

Dokończenie ze strony 1

Wypracowane pożytki za rok 2014 wynoszą dokładnie 1 373 249,06 zł i przeznaczone są na odciążenie członków w kosztach stawki eksploatacyjnej bądź stawki remontowej. Ich podział przedstawiony jest w uchwale o podziale nadwyżki bilansowej, którą członkowie RSM będą głosować. Należy w tym miejscu zaznaczyć, że warunkiem, by uchwała o podziale nadwyżki bilansowej była realizowana, jest przyjęcie uchwały w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego, które zostało zweryfikowane przez biegłego rewidenta.

Sprawozdanie finansowe zweryfikowane przez biegłego rewidenta

– Biegły rewident w swoim raporcie stwierdził, że system rachunkowości stosowany przez naszą spółdzielnię jest zgodny z regulacjami ustawy o rachunkowości. Wskaźnik płynności ogólnej kształtuje się na poziomie 1,85 i wskazuje, że spółdzielnia posiada pełną zdolność płatniczą. W ocenie biegłego nie występują zagrożenia dla możliwości kontynuowania przez spółdzielnię działalności w roku następnym – informuje Jolanta Kubańska, główna księgowa RSM im. Komuny Paryskiej.

Ważne sprawy

Istotnym problemem dla spółdzielni, który ma wpływ na znaczne zwiększenie kosztów, są nowe opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów.

– Gmina Miasta Gdyni wypowiedziała obowiązujące do 31 grudnia 2013 roku opłaty i przesłała nowe, które obowiązują od 1 stycznia 2014 roku. Złożyliśmy jednak wnioski odwoławcze do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Gdańsku. Do kolegium trafiło łącznie 36 wniosków odwoławczych – mówi nam Dariusz Roman, zastępca prezesa RSM.



Zmiany dotyczą zarówno gruntów pozostających w mieniu spółdzielni, jak i nieruchomości mieszkaniowych i garażowych. Postępowanie w Samorządowym Kolegium Odwoławczym w Gdańsku jest w toku, a do tej pory żaden termin rozprawy nie został jeszcze wyznaczony.

Dodajmy, że w spółdzielni dla gruntów samego mienia (wszystkie grunty poza granicami nieruchomości mieszkaniowych) nowe opłaty roczne przedstawiają się następująco: - dotychczasowe opłaty: 50 249 zł - proponowana nowa opłata roczna od 1.01.2014 r. to 603 905 zł, płatna za 2014 r. - 100 498 zł, za 2015 r. - 352 201 zł i za 2016 r. - 603 905 zł

Czarno na białym widać zatem, że jest to stawka 12-krotnie wyższa niż do tej pory.

Zdaniem zarządu są różne możliwości rozwiązania tego problemu:

– Zagospodarowanie terenów poprzez realizowanie inwestycji, gdzie opłaty za grunt zostałyby przeniesione na przyszłych użytkowników, sprzedaż gruntów, dzięki czemu z uzyskanych środków można przekształcić na własność wieczyste prawo użytkowania innych gruntów, albo można też utworzyć fundusz celowy na wykup gruntów stanowiących mienie spółdzielni lub przeznaczyć nadwyżkę bilansową na wykup gruntów – w tej sytuacji członkowie spółdzielni ponosiliby rzeczywiste opłaty

eksploatacyjne zależne od spółdzielni, tak jak mieszkańcy, którzy nie są członkami spółdzielni – podaje możliwe rozwiązania prezes Wawer.

Wszystkie te rozwiązania wymagają jednak szerokiej konsultacji z członkami spółdzielni, aby można było wypracować konkretne ustalenia. Doskonałą okazją ku temu jest zbliżające się właśnie walne zgromadzenie.

Spółdzielnia mieszkaniowa to nie tylko budynki, ale przede wszystkim jej członkowie – mieszkańcy. Zachęcamy do uczestnictwa w walnym zgromadzeniu Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej, abyśmy sami mogli decydować o naszej przyszłości. Do zobaczenia na zebraniach.

Robotnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa im. Komuny Paryskiej w Gdyni
ul. Podgórska 14, 81-166 Gdynia, www.rsmgdynia.pl

Centrala 58 669 2 100

Zarząd 58 669 2 118

Główny księgowy 58 669 2 126

Dział organizacyjny 58 669 2 130

Dział członkowsko-mieszkaniowy 58 669 2 112

Dział Techniczny 58 669 2 122

FAX. 58 669 2 121

Administracja Redtowo - Śródmieście 58 622 3 918
lub 622 4 016

Administracja Obtuże Leśne i Nowe 58 625 0 145

Administracja Obtuże Górne 58 625 1 926
lub 625 1 209

Administracja Pogórze 58 625 5 209