

## KRYZYS GOSPODARCZY MA TEŻ WPŁYW NA FINANSE SPÓŁDZIELNI

# Plan za 2021 rok niemal gotowy

Kończący się rok był fatalny nie tylko ze względu na pandemię koronawirusa. Regularnie dochodziły do nas informacje o kolejnych skokach wszystkich kosztów, które w pewien sposób mogą wpływać na wysokość czynszów. Zdaniem prezesa Wiesława Wawer 2020 rok był bardzo trudny, ale zarząd spółdzielni, zgodnie z oczekiwaniami rady nadzorczej czynił wszelkie starania, aby w 2021 roku nie było podwyżek w opłatach eksploatacyjnych, zależnych od spółdzielni.

Wiadomo już, że w przyszłym roku na takim samym poziomie pozostaje zatrudnienie w spółdzielni.

– Oszczędzamy od wielu lat. Kierownicy wszystkich administracji z dyscypliną realizują każdy plan gospodarczy. Nie mamy nawet możliwości wprowadzania kolejnych cięć, ponieważ nie mamy już na czym oszczędzać. Patrząc na przyszłe potrzeby, staramy się bardzo skrupulatnie zaplanować przyszłoroczny plan gospodarczy naszej spółdzielni. Dla każdej nieruchomości wyliczany jest on oddzielnie, a przypomnę, że spółdzielnia składa się ze 103 nieruchomości. Globalnych podwyżek nie przewidujemy. Owszem, w niektórych nieruchomościach mogą zdarzyć się niewielkie regulacje kosztów, ale jest za wcześnie, żeby mówić o szczegółach – mówi Wiesław Wawer. W ostatnim czasie, w związku z sytuacją epidemiologiczną w kraju, kilku najemców zrezygnowało z dzierżawy spółdzielczych lokali. Trudno też było znaleźć nowych najemców. W związku z tym spadły też przychody z tytułu najmu lokali użytkowych. Nikt jednak räk

nie załamuje, poszukujemy nowych najemców. Na terenie spółdzielni pojawiły się chociażby cztery paczkomaty InPost-u, z których do naszej kasy wpływają regularne wpłaty z tytułu dzierżawy terenu. Nie wiadomo, jak długo potrwa okres pandemiczny, dlatego trudno też wyrokować, jakie wpływy może osiągnąć spółdzielnia w roku przyszłym.

– Tak wysokich przychodów jak jeszcze kilka lat temu nie otrzymamy również z działalności finansowej. Chodzi o odsetki, jakie otrzymywaliśmy z tytułu lokowania w bankach wolnych środków finansowych. Od kilku lat oprocentowanie lokat regularnie spada. Jeszcze niedawno wynosiło ok. 2–3 %. Teraz mówimy o oprocentowaniu na poziomie 0,01, które jeszcze na początku 2020 roku wynosiło 0,06 %. Mało tego, niektóre banki wprowadzają opłaty za prowadzenie konta, czego nie było – wyjaśnia prezes. Dlatego też w dobie kryzysu gospodarczego warto realizować nowe inwestycje. Trwa właśnie procedura przetargowa, która ma wyłonić projektanta pawilonu handlowego na działce przy zbiegu ulic Modrej i Zielonej. Ma być to

podobny budynek to tego, który wybudowano przy Rzęciowej 17.

– Pandemia trochę wyhamowała nasze działania. Dostrzegamy jednak, że pewne działy gospodarki, a szczególnie usługi, nadal mają się dobrze, dlatego pełni wiary przystępujemy do realizacji inwestycji – dodaje Wiesław Wawer. Niebawem na wszystkich klatkach pojawią się informacje z wykonania planu remontowego za 2020 rok. Przy okazji podany zostanie plan remontów na przyszły rok. Pandemia spowodowała przedłużenie niektórych prac, szczególnie tych, gdzie pracownicy musieli wchodzić do mieszkań. W związku z tym niektórym firmom przedłużono terminy realizacji pewnych zadań. Dotyczy to jednak tylko kilku przypadków.

– Już teraz przygotowujemy procedurę przetargową dotyczącą prac remontowych, które zostały zaplanowane w roku przyszłym. W styczniu lub lutym chcemy ogłaszać przetargi, aby wywołać konkurencję, dzięki czemu mamy szansę otrzymania atrakcyjnej cenowo oferty – dodaje Dariusz Roman, zastępca prezesa ds. technicznych.

*W tym roku Świąta Bożego Narodzenia będziemy obchodzić w sposób szczególny.*

*Dlatego też i szczególne będą nasze życzenia dla Państwa.*

*Niech nadchodzące święta będą przede wszystkim zdrowe i spokojne, spędzone w towarzystwie najbliższej rodziny.*

*Na nadchodzący Nowy 2021 Rok życzymy wszelkiej pomyślności i samych pozytywnych wiadomości.*

*Dbajmy o siebie i naszych bliskich.*

*Rada Nadzorcza, Zarząd i pracownicy RSM im. Komuny Paryskiej w Gdyni*

## ODPOWIEDZIALNOŚĆ PONOSZĄ WSZYSCY MIESZKAŃCY

# Posypały się kary za brak segregacji

Od dłuższego czasu jesteśmy zobowiązani do segregacji śmieci. Niestety nie wszyscy mieszkańcy wzięli sobie do serca obowiązujące zasady. W niektórych nieruchomościach śmieci nie są – przez niektóre osoby – dzielone na poszczególne frakcje. Spowodowało to, że konsekwencje muszą ponieść wszyscy mieszkańcy ukaranej nieruchomości.

Do naszej spółdzielni wpłynęły zawiadomienia, ale również decyzje o nałożeniu wyższej stawki za odbiór śmieci. Taryfa – zgodnie z wcześniejszymi zapowiedziami – wzrosła dwukrotnie. Władze spółdzielni odwołały się oczywiście od tych decyzji, ale trudno spodziewać się, aby urzędnicy zmienili zdanie. Trudno bowiem obalić tak twarde dowody, jakimi są zdjęcia, na których wyraźnie widać, że śmieci znajdują się nie w tych pojemnikach co trzeba.

– Kary są dotkliwe. W tym przypadku jest to niestety odpowiedzialność zbiorowa. Trudno mi powiedzieć, dlaczego są mieszkańcy, którzy nie chcą segregować śmieci. Może jest to spowodowane lenistwem, a może ktoś działa sąsiadom na złość? Dla mnie jest to niezrozumiałe, szczególnie że w Gdyni już od dawna segregujemy śmieci i w tej materii powinniśmy być odpowiednio wyedukowani. Owszem, zdarzają się czasami pewne wątpliwości do którego pojemnika wrzucić daną rzecz. Powinny to być pojedyncze przypadki, ale w takiej sytuacji należy ją wrzucać do śmieci zmieszanych – mówi nam Wiesław Wawer, prezes Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej im. Komuny Paryskiej w Gdyni.

Kara nie jest niestety sprawiedliwa, ale takie są obowiązujące reguły. Może warto czasami zwrócić uwagę naszym sąsiadom, że źle segregują śmieci. Być może zmobilizuje to ich do działania zgodnie z ustalonymi zasadami. A niebawem może być jeszcze trudniej, ponieważ ma wejść w życie rozporządzenie, które da samorządom zielone światło na wprowadzenie kolejnego podziału śmieci. Tym razem chodzi o szkło, które ma być dzielone na kolorowe i bezbarwne.

– Moim zdaniem powinniśmy wstrzymać

się z tym pomysłem. Najpierw powinniśmy udoskonalić obowiązujący system, a dopiero później zrobić następny krok do przodu. Myślę, że w dalszym ciągu powinniśmy edukować naszych mieszkańców. Sami, z własnych środków finansowych, zakupiliśmy tablice informacyjne jak segregować odpady komunalne. Zostały one powieszone na pergolach śmietnikowych – informuje prezes Wawer.

Istnieje jednak jeszcze jeden poważny problem, który naraża spółdzielnię na dodatkowe koszty. Mowa tu o elektrośmieciach, a przede wszystkim o lodówkach i częściach samochodowych (zderzakach), które zalegają przy altanach śmietnikowych. Przypomnijmy raz jeszcze, że każdy mieszkaniec naszego miasta może zostawić bezpłatnie 500 kg śmieci (rocznie) na składowisku odpadów z Łężyca. Poza tym są w Gdyni punkty, które przyjmują elektrośmieci. Stare sprzęty agd i rtv można oddać – również bezpłatnie – przy zakupie nowych urządzeń. Możliwości jest wiele. Nie trzeba wyrzucać ich przy pergoli, gdzie zajmą się nimi zbieracze złomu.

– Rozebrana z części lodówka nie jest już elektrośmieciem, ale staje się odpadem niebezpiecznym. Nasza spółdzielnia musi zlecić specjalistycznej firmie wywóz takich śmieci, co wiąże się z dodatkowymi wydatkami. Mamy jednak sygnały, że część śmieci pod naszymi altanami podrzucają osoby, które nie są mieszkańcami naszej spółdzielni. Nie mniej jednak w ciągu 2-3 miesięcy musieliśmy na własny koszt usunąć z naszych osiedli kilkadziesiąt pozostałości po lodówkach – dodaje Dariusz Roman, zastępca prezesa ds. technicznych RSM im. Komuny Paryskiej. Problem jest również z porzuconymi częściami samochodowymi (zderzaki), które

uważane są za odpady niebezpieczne, a nie plastikowe. W tym miejscu raz jeszcze przypomina, że przy remoncie mieszkania należy zamówić odpowiedni worek na śmieci budowlane. Władze spółdzielni idą krok dalej.

– Zdajemy sobie sprawę, że przy mniejszych pracach worek jest za duży. Może więc warto porozmawiać z sąsiadami, którzy planują remont i wspólnie z nimi kupić taki worek. My, jako spółdzielnia, możemy pomóc załatwić związane z tym formalności. Wtedy koszt będzie mniejszy, a odpady nie będą zalegać przy pergolach – podpowiada Dariusz Roman.





## DUŻE ZAINTERESOWANIE INWESTYCJĄ

# Mieszkańcy chcą nowych mieszkań

Znamy wyniki ankiety, która dotyczyła ewentualnej inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Benisławskiego. Ponad 200 osób jest zainteresowana kupnem mieszkania, a według przygotowanej koncepcji budynek mogłoby zamieszkać 100 rodzin.

Oferta sprzedaży miałyby być szczególnie preferencyjna dla członków naszej spółdzielni. Przypomnijmy, że nowa inwestycja mieszkaniowa miałyby być realizowana na zasadach spółdzielczych. Nabywcy posiadaliby tytuł lokatorskiego spółdzielczego prawa do lokalu. Nic więc dziwnego, że wśród członków naszej spółdzielni jest aż tak duże zainteresowanie.

– Jednym z celów naszej działalności jest zabezpieczenie potrzeb mieszkaniowych członków spółdzielni oraz ich rodzin – przypomina Wiesław Wawer, prezes spółdzielni. – Tak duże zainteresowanie pokazuje, że członkowie naszej spółdzielni dostrzegają potrzebę realizacji takich przedsięwzięć. Pokazuje to też, że obraliśmy odpowiedni kierunek rozwoju spółdzielni. Chciałbym przy okazji zauważyć, że działka przy ulicy Benisławskiego nie jest jedynym terenem, gdzie moglibyśmy zrealizować inwestycję mieszkaniową.

Do działki nie ma bezpośredniego dojazdu, dlatego władze RSM będą negocjować z mieszkańcami sąsiedniej nieruchomości kwestię prawa przejazdu i przechodu. Będzie to oczywiście służebność odpłatna – taka, która zadowoliliby właściciele drogi. Służebność mogłaby być podzielona na dwie części. – Pierwsza dotyczyłaby oczywiście kwoty za ustanowienie służebności. Byłaby to kwota wypłacona jednorazowo. Druga część związana jest z partycypacją

w kosztach utrzymania ulicy, a więc z ewentualnymi remontami czy ośnieżaniem. Mam nadzieję, że dojdziemy do porozumienia. W związku z pandemią nie możemy się niestety spotkać, żeby wszystko sobie wyjaśnić. Pozostaje nam korespondencja. Trzeba jednak jasno powiedzieć, że bez notarialnego udzielenia służebności inwestycja nie będzie realizowana przez spółdzielnię. W takim przypadku należy zaznaczyć, że działka budowlana stoi pusta i nie będzie zagospodarowana, a spółdzielnia czyli wszyscy mieszkańcy, ponoszą koszty związane chociażby z wieczystym użytkowaniem.

– Pozostaje rozważenie sprzedaży działki, by pozbyć się niechcianych wydatków, ale nie chcemy pozbywać się majątku spółdzielni. Korzystniejsze dla członków jest inwestowanie i zagospodarowywanie atrakcyjnych gruntów, które spółdzielnia posiada – podkreśla Wiesław Wawer.

Dodajmy w tym miejscu, że działki na których można byłoby zrealizować inwestycje mieszkaniowe znajdują się przy ulicach: Stolarskiej i Ledóchowskiego.

Tak duże zainteresowanie inwestycją, daje zarządowi poczucie, że jest to właściwy kierunek rozwoju spółdzielni i taka propozycja uchwały zostanie przedłożona na walnym zgromadzeniu.

Przypomnijmy, że osoby, które chciałyby nabyć

mieszkanie, nie musiałyby posiadać bankowej zdolności kredytowej. Wystarczy podpisana umowa ze spółdzielnią, w myśl której raty spłacane miałyby być przez 30 kolejnych lat. Dopiero po spłaceniu całego kredytu, nie wcześniej niż po 5 latach, posiadacz takiego lokalu będzie miał prawo uwłaszczenia. Warto też pamiętać, że kredyt zaciągnięty w Banku Gospodarstwa Krajowego obciąża tylko powstającą nieruchomością, a nie całą spółdzielnię. Dlatego też do rozpoczęcia budowy nie byłaby potrzebna uchwała walnego zgromadzenia.

– Przed rozpoczęciem inwestycji rada nadzorcza musi przygotować regulamin inwestycji, w którym doprecyzowane zostaną wszystkie szczegóły dotyczące budowy mieszkań i ich nabycia. Na szczęście będzie można posiłkować się opracowaniami, które już istnieją, ale będą one oczywiście dostosowane do naszych warunków. Dzięki temu możemy mieć pewność, że nie popełnimy żadnych błędów. Z takiego regulaminu korzysta już gdańska spółdzielnia „Zakoniczyn”. Całe przedsięwzięcie opieramy na współpracy z firmą GRI, która na swoje barki bierze od początku do końca realizację inwestycji. Z tego tytułu nasza spółdzielnia nie ponosi teraz żadnych kosztów – tłumaczy prezes.

Do tematu budowy mieszkań przy ul. Benisławskiego jeszcze wrócimy na naszych łamach.

## RETENCJA WODY

# Można otrzymać pieniądze

Deszczówka może być bardzo cennym źródłem wody do podlewania roślin. Warto wykorzystać deszczówkę, bo mamy ją za darmo, a do tego wpływa korzystniej na rośliny niż woda wodociągowa. Poza tym niedawno powstał projekt ustawy zakładający rozszerzenie opłaty od deszczówki. Chodzi o opłatę za zmniejszenie naturalnej retencji terenu przez zabudowanie go. Jest on naliczany od powierzchni obiektów, które uniemożliwiają ziemi wchłanianie wody deszczowej.

Jest jednak możliwość uzyskania bonifikaty. Wystarczy stworzyć miejsce sprzyjające retencji

oraz magazynowaniu wody deszczowej. Wiąza się z tym oczywiście pewne koszty, ale na ten cel można uzyskać dofinansowanie z budżetu miasta Gdyni. Dotacja może wynieść nawet 60 proc. kosztów kwalifikowalnych, a więc zakupu i montażu donic, rur spustowych i drenażowych czy nasadzeń roślin. Miejskie wsparcie nie będzie wyższe niż 10 tysięcy złotych.

– Wiadomo, że budynki zarządzane przez naszą spółdzielnię do młodych nie należą i potrzeby remontowe są duże, co niesie za sobą ogromne wydatki finansowe. Mimo to niektóre nieruchomości interesowały się pozyskaniem takiego

wsparcia, dlatego przygotowaliśmy szacunkowy kosztorys przygotowania takiego ogrodu przy jednym z naszych wieżowców, z którego wynika, że całe przedsięwzięcie może wynieść 25–30 tysięcy złotych – informuje Dariusz Roman, zastępca prezesa ds. technicznych.

Szczegóły dotyczące dotacji znaleźć można na stronie [www.gdynia.pl](http://www.gdynia.pl) w zakładce „dla mieszkańca/Gdynia zielona”. Informacji udzieli również pracownicy naszej spółdzielni.

Dodajmy na sam koniec, że nowe przepisy dotyczące podatku od deszczówki mają wejść w życie już 1 stycznia 2021 roku.



Na Święta Bożego Narodzenia życzymy Ci  
zdrowia i spokojnych chwil w rodzinnym gronie  
oraz pomyślności w całym 2021 roku.



PRZYJEMNY CZAS ZAKUPÓW

Galeria Szperk  
Ul. Płk.S.Dąbka 338, 81-198 Kosakowo  
[www.galeriaszperk.com](http://www.galeriaszperk.com)



OSIEDLE Gdynia, ul. Maciejewicza  
19, 21, 23, 25  
**REGATTA**

**POLSERVICE  
DEVELOPMENT SP. Z O.O.**

[www.polservice.gda.pl](http://www.polservice.gda.pl)



**BIURO SPRZEDAŻY MIESZKAŃ:  
601 254 300 • 693 663 030**

**MIESZKANIA NA SPRZEDAŻ - GOTOWE!**