



# INFORMACJA SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ORUNIA” O DZIAŁALNOŚCI W 2021 r. I ZAMIERZENIACH NA 2022 r.

Szanowni Państwo,

Zgodnie z utrwalonym zwyczajem przedstawiamy do wykorzystania podstawowe informacje o działalności Spółdzielni w 2021 r. i zamierzeniach w 2022 r. Panująca od 2020 roku epidemia spowodowała zmiany w naszym życiu i organizacji pracy Spółdzielni. Zamrożenie gospodarki i wprowadzone liczne zakazy zweryfikowały nasze plany gospodarcze. Rada Nadzorcza przyjęła przygotowany przez Zarząd „Długofalowy plan remontów na lata 2022 - 2026” który w czerwcu 2021r został zatwierdzony przez W.Z. Cz. Obejmuje on 16 głównych pozycji remontowych, których wykonanie oszacowane na podstawie cen obowiązujących w miesiącu styczniu 2021 wyliczono na kwotę 4,5 mln złotych. Wysokość kosztów w poszczególnych nieruchomościach zależy jest od rodzaju i ilości zaplanowanych do wykonania w omawianym okresie prac dotyczących poszczególnych budynków.

W planie wprowadzono ograniczenie zakresu rzeczowego planowanych prac w zakresie docieplania budynków z „wielkiej płyty”. Powodem zmiany zakresu jest nastawienie mieszkańców tych budynków wyrażone w przekazanych Zarządowi odpowiedziach na zapytania w ankiecie. W związku z tym, a także z uwagi na trwające załamanie gospodarki i dużą inflację planujemy realizację tych prac w następnych latach. W tym celu rozpoczęliśmy dla budynków z „wielkiej płyty” gromadzenie środków finansowych na ten cel. Z uwagi na panującą epidemię Dział Techniczny Spółdzielni weryfikuje także na bieżąco zasady wykonywania prac remontowych w celu ich dostosowania do sytuacji epidemicznej.

Z uwagi na pogłębiające się problemy z parkowaniem na terenie Osiedla, na wniosek mieszkańców Rada Nadzorcza przyjęła regulamin wprowadzający od dnia 01.06.2022r identyfikatory na drogach wewnętrznych Spółdzielni. Identyfikatory upoważniające do korzystania z miejsc postojowych wydawane są uprawnionym osobom w Administracji Spółdzielni.

Dziękując Państwu za zrozumienie trudności w codziennym funkcjonowaniu Spółdzielni w czasie epidemii i dostosowanie się do zmienionych warunków obsługi Naszych nieruchomości przez pracowników, przedstawiamy poniżej informację za 2021 r., o której mowa na wstępie.

## I. Informacje ogólne

W 2021r w oparciu o zatwierdzony przez Radę Nadzorczą w dniu 23.11.2020r. (Uchwała Nr 20/2020) „Plan finansowo – gospodarczy na 2021 r.” Spółdzielnia zajmowała się bieżącą obsługą mieszkańców i zasobów, prowadziła działalność społeczno - kulturalną i realizowała inne zadania wynikające z przyjętych wcześniej planów.

W dniu 31 grudnia 2021 r. w Spółdzielni zrzeszonych było 1707 członków. Na koniec tego roku zasoby Spółdzielni, na które składają się:

- 43 budynki mieszkalne o 1404 mieszkaniach o powierzchni 82.778,23 m<sup>2</sup>,
  - 190 garaży o powierzchni 3.073,87 m<sup>2</sup>,
  - 37 lokali i pomieszczeń użytkowych (na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu, odrębnej własności i w najmie) o powierzchni 3.106,63 m<sup>2</sup>,
  - lokale, pomieszczenia na działalność społeczno-kulturalną i administracyjno-biurową o powierzchni 586,69m<sup>2</sup>.
- zlokalizowane były na nieruchomościach gruntowych o łącznej powierzchni 17,8 ha.  
Do dnia 31.12.2021r. ustanowiono 628 odrębnych własności lokali, co stanowi 39,2% lokali ogółem.

W okresie objętym niniejszą informacją oprócz zarządzania majątkiem swoich członków i prowadzeniem działalności gospodarczej, Spółdzielnia realizowała zgodnie z uchwałą W.Z. Cz nr 5/2010 działalność społeczno – kulturalną, od 2013r. działalność ta prowadzona jest w systemie zleciowym. W 2021r z powodu trwającej epidemii, prowadzenie zajęć dla dzieci, młodzieży i dorosłych jak i wynajem pomieszczeń na uroczystości rodzinne było mocno ograniczone. W ramach prowadzonej działalności w dniu 26 września zorganizowaliśmy dla mieszkańców osiedla koncert w ramach „Oruńskich koncertów kameralnych” pt. „Powrót muzyki”.

## II. Działalność eksploatacyjna

W okresie objętym informacją pracownicy Administracji i Działu Technicznego zajmowali się bieżącą działalnością eksploatacyjną w zasobach Spółdzielni. W tym czasie przeprowadzano prace konserwacyjne i remontowe. Organizowano wymagane przepisami prawa okresowe przeglądy stanu technicznego budynków i instalacji tj.:

- pięcioletnie przeglądy instalacji elektrycznej, coroczne przeglądy instalacji gazowej, coroczne przeglądy wentylacji.
- Pracownicy Spółdzielni zabezpieczali i usuwali zgłoszone awarie, przeprowadzali wizje w mieszkaniach. W sezonie zimowym 2021/2022 r. usuwanie śniegu i zapobieganie gołoledzi na ulicach wewnętrznych osiedla powierzono firmie zewnętrznej, a pracownicy usuwali śnieg i zapobiegali gołoledzi na chodnikach i dojściach do budynków. Prace związane z pielęgnacją i utrzymaniem terenów zielonych osiedla tj. obcinanie żywopłotów, koszenie trawy, nawożenie i opryski chemiczne wykonywały firmy zewnętrzne. Gospodarze budynków w ciągu roku oczyszczali obrzeża trawnikowe i chodnikowe, a w okresie jesiennym grabili suche liście.



### III. Gospodarka finansowa Spółdzielni

Podstawą ustalenia planu kosztów na 2021r. i wynikających z nich opłat były wydatki w poszczególnych nieruchomościach w 2020 r. oraz prognozy na kolejny rok w zakresie podatków, inflacji, wzrostu minimalnego wynagrodzenia itp. Stawki opłat ustalone zostały odrębnie dla każdej nieruchomości. Wskaźnik struktury kosztów pokazuje, że koszty niezależne od Spółdzielni stanowią 61% (media, wywóz odpadów komunalnych i podatki lokalne), pozostałe 39% stanowią koszty działalności podstawowej, finansowe i operacyjne oraz fundusz remontowy.

W 2021 roku wystąpiła nadwyżka przychodów nad kosztami w wysokości 301,8 tys. zł, a po uwzględnieniu podatku dochodowego od osób prawnych 186,5 tys. zł,

z tego: ✓ wynik w nieruchomościach (GZM) niedobór - 264 tys. zł,

✓ na działalności pozostałej (wynajem lokali, i inne) nadwyżka + 450,5 tys. zł.

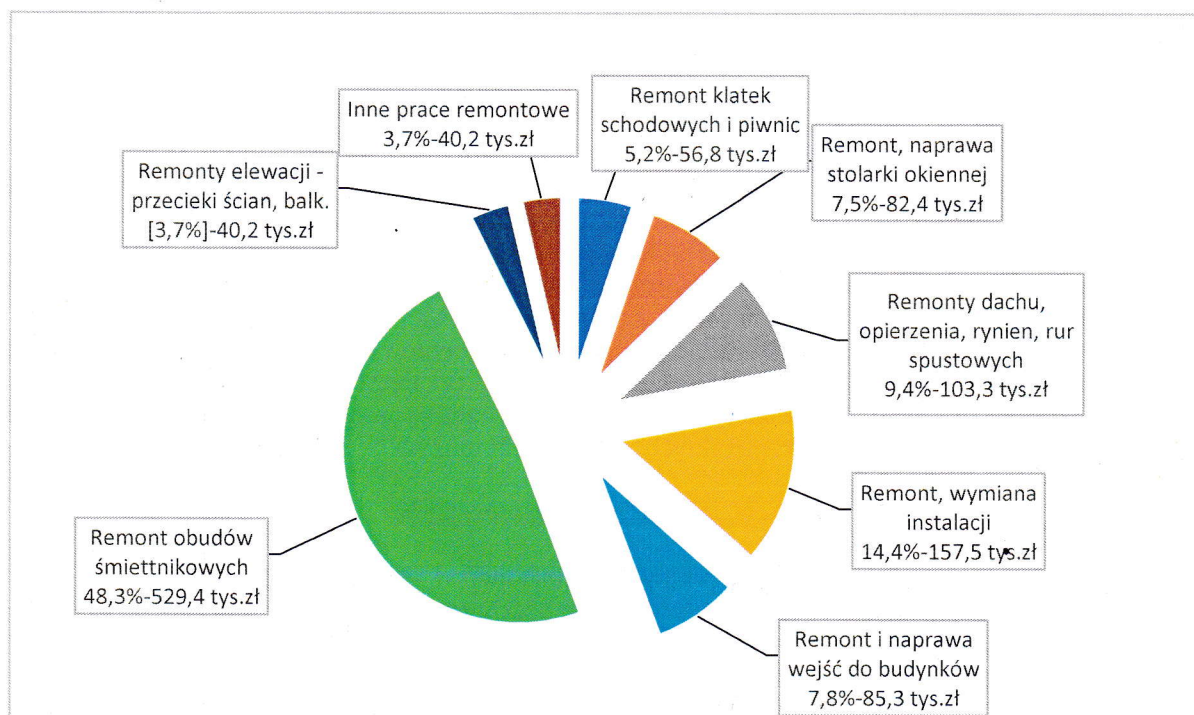
Z nadwyżki z działalności pozostałej w kwocie 450,5 tys. zł, kwotę: 150 tys. zł proponuje się przeznaczyć na fundusz remontowy wspólny zgodnie z Uchwałą W.Z. Cz Nr 3/2013, kwotę 50 tys. zł na fundusz zasobów mieszkaniowych na finansowanie infrastruktury Osiedla, natomiast kwotę 250,5 tys. zł na poczet przychodów z tytułu eksploatacji podstawowej w celu pokrycia kosztów eksploatacji lokali mieszkalnych przypadających na członków spółdzielni. Uchwałą w tej sprawie podejmie Walne Zgromadzenie Członków w 2022r.

Ważnym obszarem działań Zarządu jest zapewnienie płynności finansowej i związane z tym egzekwowanie wpłat czynszowych w wymaganych terminach. Od 2013r. zadłużenia z tytułu opłat za lokale mieszkalne i garaże utrzymują się na poziomie poniżej 4% rocznego naliczenia opłat i tak, wskaźnik procentowy stanu zaległości na koniec 2021r ukształtował się na poziomie 3,7 %. Na koniec 2021r zadłużenia w opłatach za mieszkania i garaże wyniosły 414 tys. zł. W stosunku do osób zadłużonych uruchamiano procedurę windykacyjną uzyskując sądowe nakazy płatnicze, a sprawy rozstrzygnięte przez Sąd kierowano do egzekucji komorniczej.

### IV Remonty

W 2021r. wykonywane były prace w ramach zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą planu oraz inne roboty wynikające z bieżących potrzeb Spółdzielni. Plan na 2021 rok opiewał na kwotę 1 398,3 tys. zł. i został zrealizowany w zakresie finansowym na kwotę 1 095,1 tys. zł. tj. w 78,3 %. W zakresie rzeczowym, plan obejmował 15 pozycji robót, które zostały zrealizowane. Niskie wykonanie w stosunku do planu w pozycjach: „Remont, malowanie elewacji” wynika z faktu, iż prace te zostały uwzględnione w wieloletnim planie remontów na lata 2022-2026 i są przewidziane do realizacji w późniejszym terminie.

Struktura realizacji prac remontowych wykonanych w 2021r



Zakres prac remontowych na rok 2022 obejmuje prace zawarte w długofalowym planie remontów oraz prace wynikające z przeglądu zasobów i opieka na kwotę 1.884,9 tys. zł. 70% tej kwoty dotyczy remontu części węzłów ciepłowniczych i malowania elewacji w dwóch budynkach.

W 2021 roku Walne Zgromadzenie Członków zatwierdziło Długofalowy plan remontów na lata 2022-2026 o którym mowa we wstępie. Wysokość kosztów w poszczególnych nieruchomościach zależna jest od rodzaju i ilości



zaplanowanych do wykonania w omawianym okresie prac dotyczących poszczególnych budynków. Różnice w zaplanowanych pracach mają odzwierciedlenie w stawkach na fundusz remontowy i wynikają między innymi z faktu, że niektóre prace instalacyjne jak remonty węzłów w budynkach, wymiana stolarki okiennej, remonty dachów z blachodachówki czy remonty elewacji dotyczą jedynie części budynków. Z uwagi na zmieniające się uwarunkowania ekonomiczne, m.in. stały wzrost cen usług i towarów, wartość wykonywanych prac w poszczególnych latach może być inna od zakładanej, więc konieczne będą coroczne weryfikacje założonych kosztów planowanych robót.

Szczegółowy wykaz robót wykonanych w 2021r. stanowi odrębne opracowanie i jest do wglądu w siedzibie Spółdzielni i na stronie internetowej [www.sm-orunia.pl](http://www.sm-orunia.pl).

#### V. Media i wywóz odpadów komunalnych

Z uwagi na to, że media tj. woda, ciepło, gaz i energia elektryczna stanowią znaczącą część kosztów utrzymania lokali, jakie ponoszą ich właściciele, Zarząd prowadzi w sposób ciągły monitorowanie poziomu ich zużycia w zasobach Spółdzielni. W 2021 r. prowadzono kontrolę zużycia wody w nieruchomościach i przypadku stwierdzonych nieprawidłowości podejmowane były stosowne działania. Poziom niezbilansowanej wody (różnica pomiędzy wodomierzem głównym a sumą wodomierzy w lokalach mieszkalnych) w skali całego 2021 r. wyniósł ok. 4 %.

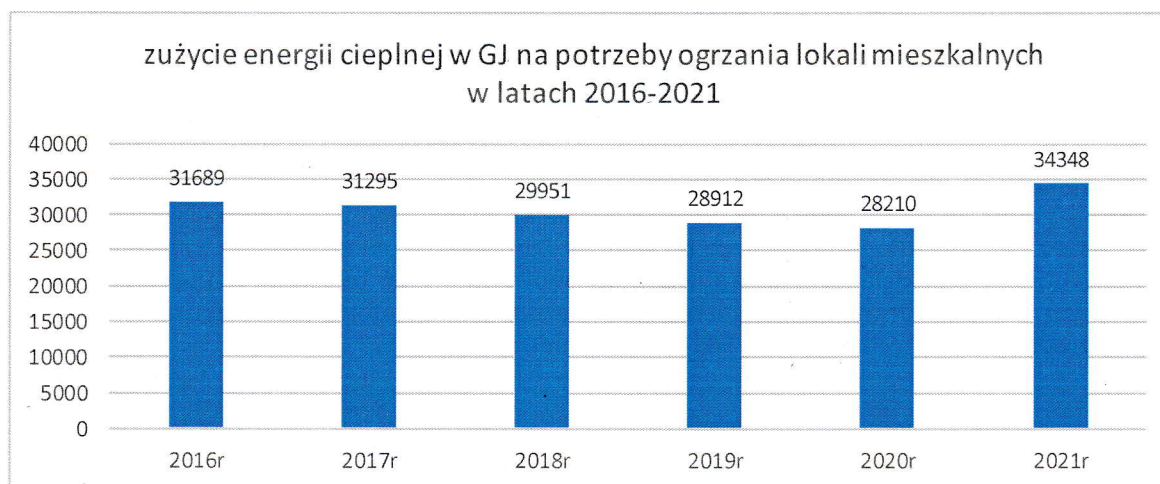
Koszty ciepła zużytego na ogrzanie mieszkań i podgrzanie zimnej wody stanowią często ponad 50% opłat, jakie ponoszą właściciele lokali, więc Zarząd dokłada wszelkich starań w celu racjonalnego ich ograniczenia.

Podstawą do obciążenia Spółdzielni za zużyte ciepło jest ilość zużytej energii oraz stawki wynikające z „Taryf opłat” - GPEC i PGE ZEC „Wybrzeże” Gdańsk zatwierdzone przez Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki.

Z analizy kosztów zakupu energii cieplnej wynika, że:

- Na ogrzanie zasobów w okresie styczeń – grudzień 2021r. zużyto 35,6 tys. GJ (z tego lokale mieszkalne 34,3), tj. o 21,5% więcej w stosunku do 2020r. (29,3GJ).
- Koszty zakupu energii cieplnej dla ogrzania zasobów w 2021r. wyniosły – 3.457,7 tys. zł, z tego lokale mieszkalne – 3.338,4 tys. zł.
- Zaliczki na poczet kosztów ogrzewania lokali mieszkalnych w 2021r. z uwzględnieniem nadpłat z końca 2021r. wyniosły – 3.754 tys. zł. Różnica między kosztami a zaliczkami będzie rozliczona w kolejnych miesiącach 2022r.

Poniżej graficzna prezentacja zużycia energii cieplnej na potrzeby ogrzania lokali mieszkalnych.



Z porównania ilości zużytej energii cieplnej (c.o.) i kosztów jej zakupu dla ogrzania lokali mieszkalnych w latach 2016-2021 wynika, że w latach 2016-2020 ilość zużytej energii cieplnej (GJ) wykazywała tendencję malejącą, co spowodowane było m.in. wykonaniem prac poprawiających efektywność cieplną w budynkach oraz korzystnymi warunkami atmosferycznymi w okresach grzewczych w poszczególnych latach. W roku 2021 ilość zużytej energii cieplnej w stosunku do 2020r roku była wyższa o 21,8%, natomiast koszty zakupu były większe o 23,9%. Wyższe koszty zakupu energii cieplnej wynikają ze wzrostu opłat za dostarczaną energię cieplną przez EG „Wybrzeże” i GPEC odpowiednio o 16% i 7,5% oraz większego zużycia energii (GJ) (długi sezon grzewczy i niższe temperatury w stosunku do poprzednich lat).

Odrębnym znaczącym kosztem ponoszonym przez mieszkańców jest koszt zagospodarowania odpadów. Zgodnie z uchwałą Władz Miasta opłata za wywóz odpadów komunalnych obliczana jest od powierzchni lokali mieszkalnych. Zgodnie z przepisami ustawy mieszkańcy zobowiązani są do segregacji wytworzonych odpadów, a w przypadku stwierdzenia przez służby miejskie, iż odpady nie zostały posegregowane naliczana jest kara finansowa w wysokości wielokrotności stawki podstawowej. Dla uniknięcia kar mieszkańcy powinni przestrzegać zasad prawidłowej segregacji odpadów.

Przypominamy, że od 01 lutego 2020r opłata wnoszona do Urzędu Miasta wynosi:

- 0,88 zł/m<sup>2</sup>/m-c za odpady segregowane,
- **1,76 zł/m<sup>2</sup>/m-c opłata karna za brak segregacji.**



## VI. Inne informacje

Walne Zgromadzenie Członków SM „Orunia” w Gdańsku odbyło się w dniu 29.06.2021r. w Szkole Podstawowej Nr 19 w Gdańsku przy ul. Emilii Hoene 6. W zebraniu, zgodnie z listą obecności, udział wzięło 47 członków Spółdzielni (w tym jeden Pełnomocnik), co stanowi 2,8 % ogólnej liczby członków.

Na Walne Zgromadzenie, w trybie § 106 ust. 3 i 4 Statutu Spółdzielni, od członków Spółdzielni nie wpłynęły projekty uchwał oraz żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad zebrania. W trybie § 106 ust. 5 Statutu Spółdzielni nie wpłynęły żadne poprawki do projektów uchwał. Nie zostały zgłoszone wnioski do wykonania przez Zarząd Spółdzielni oraz Radę Nadzorczą.

W 2021 roku Spółdzielnia w ramach kontynuacji remontu punktów gromadzenia odpadów, wyburzyła stare altany śmietnikowe i zamontowała 49 sztuk pojemników półpodziemnych na wszystkie frakcje, w 10 lokalizacjach na osiedlu. Zamontowane pojemniki są rozwiązaniem bardzo nowoczesnym z uwagi na takie zalety jak: oszczędność miejsca (znacznie większa pojemność), higiena i zminimalizowanie nieprzyjemnych zapachów. Inicjatywa ta jako bardzo nowatorska, zyskała uznanie władz miasta. Ponadto, zagospodarowano teren wokół zamontowanych pojemników, tak aby umożliwić dostęp do nich zarówno mieszkańcom, jak i służbom komunalnym odbierającym odpady.

Zarząd Spółdzielni w grudniu 2021 roku podpisał z GPEC Sp. z o.o. porozumienie w zakresie współpracy przy likwidacji stacji grupowej CC-8 usytuowanej przy ul. Czirenberga wraz z wybudowaniem sieci wysokoparametrowej. W ramach porozumienia Spółdzielnia zleciła GPEC wykonanie indywidualnych węzłów w budynkach zasilanych z tej stacji, podpisać umowy na montaż automatyki tzw. inteligentnych węzłów oraz obsługę serwisową wybudowanych węzłów. Prace zostaną zrealizowane w 2022 roku. Zamiana sposobu zasilania budynków w energię ciepłą ma na celu likwidację strat na przesyłce, rozliczanie zużycia ciepła i ciepłej wody z liczników budynkowych oraz rozliczenie zużytej energii cieplnej według korzystniejszej dla Spółdzielni taryfy ciepła.

W czerwcu 2021 roku, zgodnie z harmonogramem, zakończono wdrażanie Zintegrowanego Systemu Informatycznego DOM 5 i został uruchomiony nowy system elektronicznego dostępu do informacji dotyczących lokali mieszkalnych i garaży - IOK (Internetowa Obsługa Klienta). Dostęp do aplikacji możliwy jest poprzez stronę internetową pod adresem [www.sm-orunia.pl](http://www.sm-orunia.pl) zakładka IOK lub bezpośrednio <https://iok.sm-orunia.pl>. Nowa aplikacja pozwala użytkownikom na dostęp do informacji dotyczących indywidualnego konta rozliczeniowego z tytułu opłat oraz korespondencji odnośnie naliczeń i rozliczeń, samodzielnego zgłaszania usterek, przeglądania wcześniej zgłoszonych awarii, a także wgląd do protokołów Organów Spółdzielni. Zachęcamy Państwa do korzystania z informacji udostępnianych drogą elektroniczną.

Sytuacja finansowa Spółdzielni jest stabilna i nie występują zagrożenia w jej działalności. Pomimo trwającej pandemii, niestabilnej sytuacji gospodarczej w kraju i na świecie (inflacja) wyniki finansowo-gospodarcze za 2021r. można ocenić pozytywnie, wskaźniki płynności kształtują się na właściwym poziomie, co świadczy o zabezpieczeniu w pełni środków finansowych na bieżącą działalność i na realizację zaplanowanych prac remontowych, estetyzacyjnych oraz inwestycyjnych na naszym Osiedlu. Działania te zmierzają do zwiększenia komfortu zamieszkiwania, poprawy bezpieczeństwa i utrzymania zasobów mieszkaniowych we właściwym stanie technicznym.

Gdańsk, dn. 23.05.2022r.

Zarząd SM „ORUNIA”

ZARZĄD  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
"ORUNIA"  
w Gdańsku

