



INFORMACJA SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ORUNIA” O DZIAŁALNOŚCI W 2018 r. I ZAMIERZENIACH NA 2019 r.

I. WSTĘP

W 2018r Spółdzielnia zajmowała się bieżącą obsługą mieszkańców i zasobów, realizowała zadania określone w planie finansowo-gospodarczym na 2018 r. uchwalonym przez Radę Nadzorczą w dniu 28.11.2017r (Uchwała nr 22/2017), prowadziła działalność społeczno-kulturalną zgodnie z uchwałą W.Z.Cz nr 5/2010 z 29.06.2010r.

1. Grunty Spółdzielni

Grunty ogółem – 21,3 ha

- grunty zarządzane przez Spółdzielnię – **17,8 ha**, w tym:

*grunty na prawach własności - 8,9 ha, z czego:

- udział Spółdzielni – 58,4%, co odpowiada 5,2 ha

- udział osób posiadających odrębną własność – 41,6 %, co odpowiada 3,7 ha

*grunty na warunkach użytkowania wieczystego – 8,9 ha

- osiedlowe drogi gminne – **3,5 ha**

Grunty w wieczystym użytkowaniu to przede wszystkim nieruchomości stanowiące mienie Spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania (drogi, chodniki wewnętrzne, skarpy, place, itp.).

2. Stan zasobów

Na dzień 31.12.2018 r. w eksploatacji były:

- 43 budynki mieszkalne o 1404 mieszkaniach o powierzchni 82.778,23 m², z tego:

1400 mieszkań w budynkach wielorodzinnych, 4 mieszkania w małym domu mieszkalnym (MDM),

- 190 garaży o powierzchni 3.073,87 m², z tego: *143 boksy garażowe szeregowe wolnostojące,*

47 garaży w budynkach mieszkalnych,

- 37 lokali i pomieszczeń użytkowych (na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu, odrębnej własności i w najmie) o powierzchni 3.085,06 m²,

- oraz lokale i pomieszczenia na działalność społeczno-kulturalną i administracyjno-biurową o powierzchni 608,26 m².

3. Stan członków

Na koniec 2018 roku Spółdzielnia zrzeszała 1.445 członków.

II. DZIAŁALNOŚĆ EKSPLOATACYJNA

1. Konserwacja zasobów

Spółdzielnia poprzez Komórkę techniczno-eksploatacyjną prowadziła i nadzorowała prace w zasobach Spółdzielni, organizowała wymagane przepisami prawa okresowe przeglądy stanu technicznego budynków i instalacji, egzekwowała usuwanie usterek w okresie gwarancji i rękojmi, zabezpieczała i usuwała zgłoszone awarie, przeprowadzała wizje w mieszkaniach, przyjmowała zgłoszenia, prowadziła korespondencję z lokatorami i jednostkami zewnętrznymi. W sezonie zimowym 2018r na ulicach wewnętrznych osiedla, firma zewnętrzna usuwała śnieg i zapobiegała gołoledzi przy użyciu sprzętu ciężkiego, drogi gminne odśnieżała firma zewnętrzna na zlecenie Urzędu Miasta.

2. Przeglądy techniczne

Zgodnie z wymogami prawa budowlanego nadzorowano przeprowadzane pięcioletnie przeglądy instalacji elektrycznej wykonane w 7 budynkach mieszkalnych, w tym w jednym z garażami, w lokalach użytkowych przy ul. Krzemowej 16, coroczne przeglądy instalacji gazowej we wszystkich budynkach mieszkalnych wyposażonych w instalacje, coroczne przeglądy wentylacji oraz coroczne przeglądy stanu technicznego wszystkich budynków.

3. Konserwacja terenów zielonych

W 2018r prace związane z pielęgnacją i utrzymaniem terenów zielonych osiedla wykonywały firmy zewnętrzne. W pracach uczestniczyli również gospodarze budynków, którzy w ciągu roku oczyszczali obrzeża trawnikowe i chodnikowe, a w okresie jesiennym grabili suche liście. Wykonano okopywanie i przycinanie żywopłotów, nawożenie i opryski chemiczne oraz cztery koszenia terenów zielonych. Wycięto 5 drzew zgodnie z decyzją Wydziału Ochrony Środowiska.

4. Wymiana wodomierzy

W 2018r. przeprowadzono wymianę legalizacyjną wodomierzy w zasobach spółdzielni. Koszty wymiany w lokalach mieszkalnych - ze względu na ich wysokość - rozliczone zostaną na przełomie dwóch lat, tj w 2018r. i 2019r.,

5. Działalność społeczno kulturalna

Działalność społeczno-kulturalna prowadzona jest w Spółdzielni w systemie zleciowym zgodnie z umową o najem i prowadzenie działalności społeczno-kulturalnej. Na terenie Klubu, w 2018r. prowadzone były zajęcia dla dzieci, młodzieży i dorosłych, które obejmowały naukę gry na instrumentach, balet i akrobatykę dla dzieci, warsztaty artystyczne dla dzieci, naukę języków obcych dla dzieci i dorosłych, gimnastykę rehabilitacyjną i prozdrowotną dla dorosłych, naukę tańca oraz kurs dla kierowców, spotkania Klubu Mam „BOBORunia”. Pomieszczenia Klubu były wynajmowane na uroczystości rodzinne i prezentacje, organizowane były imprezy okolicznościowe. W 2018r Spółdzielnia zorganizowała dwa koncerty muzyki klasycznej dla mieszkańców w ramach „Oruńskich koncertów kameralnych”.

III. GOSPODARKA FINANSOWA SPÓŁDZIELNI

1. Działalność eksploatacyjna

Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych nakazuje organom Spółdzielni ustalanie kosztów i wynikających z nich opłat dla poszczególnych nieruchomości. Stawki opłat ustalone zostały odrębnie dla każdej nieruchomości.

Podstawą ustalenia planu kosztów na 2019r. i wynikających z nich opłat było przewidywane zużycie w poszczególnych nieruchomościach w 2018 r. oraz prognozy na kolejny rok w zakresie podatków, inflacji, wzrost minimalnego wynagrodzenia itp. Począwszy od 01.01.2007r. spółdzielnie mieszkaniowe są podatnikami podatku dochodowego od osób prawnych mimo, że uzyskany dochód przeznaczają na działalność statutową spółdzielni (do końca 2006r. taki dochód korzystał ze zwolnienia przedmiotowego.) Wprowadzona zmiana powoduje uszczuplenie dochodów Spółdzielni z tego tytułu średnio ca 100,0 tys. zł. rocznie.

W 2018 roku wystąpiła nadwyżka przychodów nad kosztami w wysokości 366,5 tys. zł, a po uwzględnieniu podatku dochodowego od osób prawnych **251,9 tys. zł,**

z tego: ✓ wynik w nieruchomościach (GZM) niedobór - 253,8 tys. zł,

✓ na działalności pozostałej (wynajem lokali, i inne) nadwyżka + 505,7 tys. zł.

Z nadwyżki z działalności pozostałej w kwocie 505,7 tys. zł, kwotę : 200,0 tys. zł proponuje się przeznaczyć na fundusz remontowy wspólny zgodnie z Uchwałą W.Z.Cz Nr 3/2013, kwotę 70,0 tys. zł na fundusz zasobów mieszkaniowych na finansowanie infrastruktury Osiedla, natomiast kwotę 235,7 tys. zł na poczet przychodów z tytułu eksploatacji podstawowej. Uchwałą w tej sprawie podejmie Walne Zgromadzenie Członków w 2019r.

2. Remonty

W 2018r. wykonywane były prace w ramach Długofalowego planu remontów określającego zakres prac do 2020 roku oraz inne roboty wynikające z bieżących potrzeb Spółdzielni, w tym usuwanie awarii, remont instalacji i infrastruktury i innych robót, które wymagały pilnego wykonania. Na remonty zasobów SM „Orunia” w 2018r. wydatkowano 807,8 tys. zł, co w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej zasobów wyniosło średnio 0,76 zł miesięcznie.

Nad realizacją prac remontowych zasobów Spółdzielni czuwali pracownicy Komórki technicznej, tj.: przygotowywali przetargi, dokonywali wyboru najkorzystniejszych ofert, koordynowali i nadzorowali wykonywane prace remontowe. Poszczególne pozycje Długofalowego Planu Remontów na lata 2011-2020 realizowane są zgodnie z harmonogramem oprócz naprawy i malowania balkonów. Pozyskanie wykonawców jest bardzo trudne z uwagi na małą opłacalność tych robót.

ZESTAWIENIE PRAC REMONTOWYCH W SM „ORUNIA”

lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie 2018r w tys. zł	Plan 2019r.w tys. zł
1	Prace zlecone z przeglądów	6,8	7,5
3	Naprawa stolarki okiennej	10,6	10,0
4	Remont dachu, opierzenia, rury, rynny	232,0	329,8
5	Remont wymiana instalacji	124,9	79,4
6	Przebudowa, naprawa wejść do budynków	15,2	0
7	Remont ogrodzeń, urządzeń zabawowych	4,5	4,0
8	Remont obudów śmietnikowych	2,6	3,2
9	Naprawa cokołów, opasek, dojść do budynków	1,3	3,5
10	Naprawa dróg, chodników i schodów zewnętrz.	18,6	95,3
11	Naprawa i malowanie elewacji	319,9	353,5
12	Usuwanie przecieków- ściany, balkony	39,0	10,0
13	Infrastruktura (sieci, skarpy, oświetlenie)	19,4	11,7
14	Inne	13,0	23,0
15	Roboty nieprzewidziane, awarie		38,0
	Razem wydatki	807,8	968,9

Szczegółowy wykaz robót wykonanych w 2018r. oraz plan remontów na 2019r. stanowi odrębne opracowanie i jest do wglądu w siedzibie Spółdzielni i na stronie internetowej www.sm-orunia.pl.

Począwszy od 2008r. w SM „ORUNIA” fundusz remontowy obejmuje :

a) Fundusz nieruchomości – Fundusz gromadzony i wydatkowany na remonty w ramach poszczególnych nieruchomości.

b) Fundusz w budynku - fundusz gromadzony na prace remontowe, głównie estetyzacyjne (np.: remont elewacji, remont balkonów, malowanie klatek schodowych i piwnic) wynikające z zatwierdzonego Długofalowego planu remontów określającego zakres prac do 2020 roku (Uchwała W.Z.Cz nr 6/2011) oraz inne wnioskowane przez większość mieszkańców danego budynku.

c) Fundusz wspólny – fundusz gromadzony na remonty obejmujące wydzielone mienie Spółdzielni (8,9 ha terenów) służące wszystkim mieszkańcom osiedla np. drogi, chodniki, skarpy, śmietniki, uzbrojenie terenu, place parkingowe itp. oraz na przejściowe finansowanie lub dofinansowanie prac remontowych w poszczególnych nieruchomościach, budynkach.

IV. MEDIA

1. Woda

Spółdzielnia prowadzi na bieżąco kontrolę zużycia wody, poziom niezbilansowanej wody (różnica pomiędzy wodomierzem głównym a sumą wodomierzy w lokalach mieszkalnych) w skali całego 2018r. wyniósł ca 2,3%.

2. Energia ciepła

Z analizy kosztów zakupu energii ciepłej dostarczonej do mieszkań w 2018r wynika, że zużyto ogółem- 42,3 tys. GJ, z tego: na ogrzanie mieszkań 30,0 tys. GJ, na podgrzanie wody dostarczanej do mieszkań 12,3 tys. GJ. Zużycie GJ na ogrzanie mieszkań w 2018r. ukształtowało się poniżej średniego zużycia z poprzednich trzech lat (30,7 tys. GJ).

Koszty zakupu energii ciepłej dostarczonej do mieszkań wyniosły 3.580,7 tys. zł, z tego: ogrzanie mieszkań 2.584,3 tys. zł, podgrzanie wody zużytej przez mieszkańców 996,4 tys. zł.

Średni koszt zakupu energii ciepłej na potrzeby ogrzania mieszkań w 2018r. wyniósł – 2,73 zł/m²/m-c, przy czym w poszczególnych budynkach wielorodzinnych kształtował się od 1,98 zł/m² do 3,16 zł/m², a w MDM 5,64 zł/m².

Spółdzielnia prowadzi bieżącą analizę kosztów zakupu energii. Z rachunku symulacyjnego wynika, że po zakończeniu sezonu grzewczego (czerwiec 2018 – maj 2019r) w kilku budynkach mogą wystąpić dopłaty.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Orunia” przypomina, że stosowanie takich zasad jak:

- 1. przewietrzanie mieszkań wykonywane przy zakreconych zaworach termostatycznych na grzejnikach i otwartych na krótki okres maksymalnie szeroko skrzydłach okiennych,**
 - 2. przykręcanie zaworów termostatycznych w pomieszczeniach, z których chwilowo nie korzystamy np. na czas wyjścia do pracy, wyjazdy wielodniowe,**
 - 3. ograniczenie temperatur na klatkach schodowych, zamykanie okien piwnicznych i w pomieszczeniach gospodarczych,**
 - 4. nie przegrzewanie mieszkań ponad rzeczywiste potrzeby, w tym na okres nocy,**
 - 5. utrzymanie pełnej sprawności grzejników poprzez nie zasłanianie i nie zabudowywanie ich różnymi osłonami,**
- pozwoli na racjonalne wykorzystanie energii ciepłej i utrzymanie kosztów na niższym poziomie.**

Rozliczenie kosztów zakupu energii zostanie dokonane po zakończeniu sezonu grzewczego 2018/2019 i obejmować będzie okres czerwiec 2018 – maj 2019r .

3. Wywóz nieczystości

Od 01.04.2018r obowiązuje w Gdańsku 5-stopniowa segregacja odpadów komunalnych. Zdarzają się przypadki braku segregacji odpadów. W takim przypadku, na pojemniki nalepiane są ostrzegające „żółte kartki”, co może skutkować podwyższeniem opłaty z 0,44 zł/m² na 0,88 zł/m² powierzchni mieszkania.

Przypominamy, że Zarząd Spółdzielni złożył deklarację w imieniu mieszkańców naszego osiedla o wyborze opcji **segregowania odpadów**. Powtarzające się przypadki „żółtych kartek” upoważniają władze Gdańska do obciążania Spółdzielni wyższymi opłatami za wywóz odpadów. Spółdzielnia na bieżąco informuje mieszkańców o zasadach segregacji odpadów poprzez wywieszanie w altanach śmietnikowych bądź na tablicy informacyjnej w klatkach schodowych.

W związku z wprowadzeniem przez Gminę miasta Gdańska wysokich opłat za obiekty posadowione w pasach drogowych gminnych – Spółdzielnia w miesiącu kwietniu 2019 roku rozebrała altany śmietnikowe w tych (czterech) lokalizacjach i w zamian na terenach spółdzielni zamontowała śmietniki pół podziemne (18szt.). Koszt wykonania prac, to ca 145 tys. zł.

V. DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA

W 2018r Spółdzielnia zakończyła i rozliczyła zadanie inwestycyjne w rejonie ulicy Rzączyńskiego gdzie wybudowano obiekty takie jak: drogę pożarową z płyt ażurowych typu „meba”, plac zabaw z urządzeniami zabawowymi, altanę śmietnikową, miejsca postojowe oraz, boisko do mini koszykówki .

VI. SPRAWY INNE

1. Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „ORUNIA” w 2018 roku.

Walne Zgromadzenie Członków SM „ORUNIA” w Gdańsku odbyło się w dniu 05 czerwca 2018r.

W zebraniu udział wzięło 50 członków Spółdzielni, co stanowi 3,5 % ogólnej liczby członków.

Na Walne Zgromadzenie nie wpłynęły od członków Spółdzielni żadne projekty uchwał, wnioski i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia oraz poprawki do projektów uchwał w trybie § 106 ust.3-5 Statutu Spółdzielni. Na Walnym Zgromadzeniu nie zgłoszono wniosków do wykonania przez Zarząd Spółdzielni lub Radę Nadzorczą.

2. Wentylacja

Po okresowych przeglądach wentylacji stwierdzono przypadki ingerencji przez lokatorów w wykonany w mieszkaniach układ wentylacji grawitacyjnej. Ze względów bezpieczeństwa zabronione jest wykorzystywanie kratki wentylacyjnej w pomieszczeniu kuchni dla montażu mechanicznego pochłaniacza. Nie wolno zatykać, zasłaniać lub zmniejszać strumienia napływu powietrza otworów wentylacji grawitacyjnej - zarówno nawiewów jak i wywiewów (kratki wentylacyjne). W celu poprawnego działania wentylacji grawitacyjnej nie wolno zmniejszać powierzchni w dolnych otworach nawiewnych stolarki drzwiowej pomieszczeń : kuchni, łazienki, wc, garderoby oraz nawiewników w skrzydłach okiennych.

3. Remonty wykonywane przez lokatorów we własnym zakresie

Zarząd Spółdzielni informuje, że zabrania się wykonywania niektórych prac remontowych bez pisemnej zgody Spółdzielni. Dotyczy to takich prac jak: wymiana stolarki okiennej, grzejników, instalacji wewnętrznej, wyburzania ścianek , zabudowy balkonów oraz okładzin na posadzkach i ścianach balkonów. Prace tego typu winny być zgłoszone do Spółdzielni w celu określenia wymogów oraz bezwarunkowo zgłoszone do odbioru przez Spółdzielnię po ich wykonaniu.

UWAGA: W przypadku wymiany stolarki okiennej stare okna powinny być bezwzględnie zabierane przez firmę montującą nowe okna

4. Dbanie o czystość po psach

Z przykrością informujemy, że sprzątanie odchodów po psach przez właścicieli pozostawia nadal wiele do życzenia. Zamontowane tabliczki apelujące o sprzątanie po swoich pupilach, zostały zdewastowane lub zniknęły. Również ogłoszenia wywieszane na klatkach schodowych nie przynoszą oczekiwanych efektów. Osoby nie przestrzegające zasad muszą liczyć się z konsekwencjami jak np. mandaty karne.



5. Zadłużenia

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 2018r ukształtował się na poziomie 3,5%.

Na koniec 2018r zadłużenia w opłatach za mieszkania i garaże wyniosły 328,7 tys. zł (w tym z tyt. rozliczenia mediów 23,9 tys. zł). W stosunku do osób zadłużonych Spółdzielnia uruchamiała procedurę windykacyjną włącznie z sądową uzyskując sądowe nakazy płatnicze, sprawy kierowała do egzekucji komorniczej.

6. Odrębna własność lokali

Od 2005 r. trwa ustanawianie odrębnych własności lokali. Na koniec grudnia 2018r. wyodrębnionych było: 594 lokale o powierzchni użytkowej 34.351,45 m² (38,4% powierzchni ogółem), z tego: 565 lokali mieszkalnych (w tym 3 lokale z garażami - MDM), 17 garaży w budynkach mieszkalnych, 7 garaży w zabudowie szeregowej, 5 lokali użytkowych.

Wewnętrzne procedury umożliwiają osobom zainteresowanym nabycie własności swojego lokalu na bieżąco, tj. po złożeniu wniosku, uzgodnieniu warunków do aktu notarialnego i podpisanie aktu w terminie do 3 m-cy od daty złożenia wniosku

7. Dodatki mieszkaniowe

Członkowie Spółdzielni znajdujący się w trudnej sytuacji finansowej mogą skorzystać z możliwości jakie daje Ustawa o dodatkach mieszkaniowych z dnia 21.06.2001r. tekst jednolity z 17.01.2017r. ogłoszony w Dz.U. z dnia 30.01.2017r. oraz Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 28.12.2001r (Dz. U. Nr 156 poz.1817, z późniejszymi zmianami) i ubiegać się o przyznanie dodatku mieszkaniowego. Bliższych informacji można uzyskać w dziale finansowo-księgowym Spółdzielni pok.12, bądź na stronie internetowej Urzędu Miejskiego.

8. Obiekty sportowe i rekreacyjne

Mieszkańcy Osiedla mają do dyspozycji plac rekreacyjny przy ul. Platynowej, gdzie znajdują się urządzenia siłowni plenerowej oraz urządzenia zabawowe dla większych dzieci. Z kolei w rejonie ulicy Rzączyńskiego wybudowano i udostępniono mieszkańcom boisko do mini-koszykówki.

9. Remonty dróg gminnych

Planowany do wykonania w 2017 roku remont nawierzchni ulicy Emilii Hoene został przez miasto przesunięty na rok 2018 z powodu braku wykonawcy. Remont został zakończony. Ponadto w 2019 roku wykonany został remont nawierzchni ulicy Uranowej na odcinku od Platynowej do Krzemowej.

10. Świadectwa charakterystyki energetycznej budynków

Obowiązek sporządzania świadectw charakterystyki energetycznej budynków wynika z przepisów Dyrektywy 2009/91/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 16 grudnia 2002 oraz ustawy z dnia 29 sierpnia 2014 o charakterystyce energetycznej budynków. Osoba, której przysługuje odrębna własność lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, może wystąpić z wnioskiem o sporządzenie świadectwa charakterystyki energetycznej dla budynku lub części budynku w przypadku zbywanego na podstawie umowy sprzedaży.

11. IKL - Internetowa Kartoteka Lokali

Od dnia 01.07.2015r. funkcjonuje usługa „Internetowa Kartoteka Lokali” (IKL). Użytkownicy lokali poprzez stronę www.sm-orunia.pl (lub bezpośrednio www.ikl.sm-orunia.pl) mają dostęp do informacji dotyczących swojego konta rozliczeń z tytułu opłat za lokale, można również skorzystać z elektronicznego formularza umożliwiającego zgłaszanie mniej pilnych usterek i awarii.

Gdańsk, dn. 10.05.2019r.

Zarząd SM „ORUNIA”