



**INFORMATOR SPÓŁDZIELCZY**

**ROBOTNICZA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA**



**IM. KOMUNY PARYSKIEJ**



[www.rsmgdynia.pl](http://www.rsmgdynia.pl)

81-166 Gdynia, ul. Podgórska 14

Nr 13 - marzec 2018



nakład 8000 egz.

## Sytuacja finansowa spółdzielni wciąż stabilna

Kondycja ekonomiczno-finansowa Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej im. Komuny Paryskiej w Gdyni jest dobra. Składa się na to kilka czynników, o których rozmawiamy z Jolantą Kubańską, główną księgową i członkiem zarządu RSM.

– Sporządzony został już bilans, a więc roczne sprawozdanie finansowe za ubiegły rok. Zarząd spółdzielni otrzymał również sprawozdanie z badania sprawozdania finansowego od biegłego rewidenta. Może nam Pani zatem powiedzieć, jak wygląda ekonomiczna sytuacja naszej spółdzielni.

– Sytuacja finansowa spółdzielni jest dobra, a co za tym idzie, dalsza jej działalność jest niezagrażona. Wypracowany został zysk na pozostałej działalności gospodarczej spółdzielni, który jak co roku służy głównie dofinansowaniu działalności eksploatacyjnej poszczególnych nieruchomości mieszkaniowych. Wspomniane dofinansowanie za rok 2017 będzie kształtować się na poziomie ok. 800 tysięcy złotych. Przypomnę przy okazji, że za rok 2016 była to większa kwota, ponieważ znaczne środki finansowe otrzymaliśmy z tzw. białych certyfikatów. Wtedy, zgodnie z decyzją walnego zgromadzenia, 1,3 miliona złotych przekazano na zasilenie funduszu zasobowego, z którego poprzez inwestycje może być pomnażany

majątek członków naszej spółdzielni. Dzięki takiemu działaniu członkowie RSM będą mogli korzystać z większej wartości pożytków przez wiele lat.

Pracuję tu od 8 lat i dzięki racjonalnemu zarządzaniu, sytuacja ekonomiczna spółdzielni utrzymuje się na tym samym dobrym poziomie, pomimo zaangażowania znacznych środków finansowych najpierw w program dociepleń, a następnie w program pomocowy spółdzielni na remonty. Zaznaczam, że dzięki uruchomieniu tych programów przez walne zgromadzenie, mieszkańcom w wielu nieruchomościach mieszkaniowych przyspieszono wykonanie docieplenia budynków, co ma znaczący wpływ na obniżenie kosztów utrzymania nieruchomości, podwyższenie wartości mieszkań, a także na estetykę osiedli.

– **Do wzorcowych należy również wskaźnik płynności finansowej. Podejrzewam, że nie wszyscy wiedzą o czym mowa.**

– Wskaźniki płynności finansowej służą do oceny kondycji finansowej spółdzielni i jej



zdolności do terminowego regulowania zobowiązań bieżących. W ocenie zarządu oraz biegłych rewidentów, badających coroczne sprawozdania finansowe RSM, wartości wskaźników mieszczą się w granicach uznawanych za wzorcowe. Oznacza to, że spółdzielnia nie ma problemów z bieżącym regulowaniem zobowiązań. Wartości wskaźników za 2017 rok również potwierdzają dobrą kondycję finansową spółdzielni.

[ciąg dalszy na stronie 2](#)

**Z okazji świąt Wielkiej Nocy pragniemy złożyć Państwu najserdeczniejsze życzenia. Niech ten wyjątkowy czas pełen wiary, nadziei i miłości, będzie okazją do spełnienia wspaniałych chwil w gronie najbliższych**

**zyczą**

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

– Wspomniała Pani o korzyściach, z których korzystają członkowie spółdzielni. Przychody uzyskiwane są chociażby z wynajmu miejsc reklamowych, gruntów czy najmu lokali handlowo-usługowych.

– Zgadza się. Nasza spółdzielnia dysponuje 101 lokalami użytkowymi, gruntami pod dzierżawę, a przychód z najmów i dzierżaw po potrąceniu kosztów oraz podatku dochodowego stanowi główne źródło czystej nadwyżki. Zmiany w ustawie spowodowały, że we wszystkich spółdzielniach mieszkaniowych z dnia na dzień przybyło członków, czyli zwiększyła się liczba osób, którym zmniejszono stawki eksploatacyjne i nabyły one uprawnienia do dofinansowania stawki eksploatacyjnej czystą nadwyżką. To samo nastąpiło również i u nas. Jednak obniżenie stawki eksploatacyjnej nowym członkom w ostatnim kwartale 2017 roku, z uwagi na stabilną sytuację spółdzielni, nie wymusiło korekty tej opłaty dla dotychczasowych członków, natomiast było to głównym powodem podwyżek na 2018 rok. Trzeba jednak jasno powiedzieć, że zmiany w ustawie są wyjątkowo niesprawiedliwe dla długoletnich członków spółdzielni, ponieważ osoby nabywające członkostwo z mocy nowej ustawy (około 1800 osób) korzystają z „dobrodziejstw” przysługujących członkom bez wnoszenia wpisowego i udziałów członkowskich. Szacuję, że z tego tytułu spółdzielnia straciła ponad milion złotych na funduszach własnych.

– Rozumiem, że nawet dłużnicy, którzy zdarzają się w każdej polskiej spółdzielni mieszkaniowej, nie są w stanie zepsuć dobrej sytuacji finansowej RSM im. Komuny Paryskiej?

– Na przestrzeni ostatnich lat poziom zadłużenia pozostaje niemal na tym samym poziomie, a nawet każdego roku odnotowujemy niewielki jego spadek, pomimo corocznego wzrostu poziomu kosztów. W ubiegłym roku wskaźnik zadłużenia uległ obniżeniu o 0,13 % i wynosi 8,90 %, jest on bezpieczny dla funkcjonowania spółdzielni. Problemy mieszkańców w spłacie zadłużenia mają różne przyczyny, m.in. utrata pracy, problemy zdrowotne, inne ciężkie sytuacje życiowe. W takich przypadkach zarząd spółdzielni stara się pomóc w spłacie zadłużenia, chociażby spisując z nimi ugodę spłaty w dogodnych ratach. Niestety czasami podczas rozmowy z dłużnikami odnoszę wrażenie, że niektórzy mieszkańcy traktują spółdzielnię jak swego rodzaju kasę zapomogowo-pożyczkową, to znaczy, że finansują inne cele środkami, które powinni przeznaczyć na opłacenie mieszkania. Systematyczna spłata zadłużenia, tj. wywiązywanie się ze składanych zobowiązań i zawartych porozumień ze spółdzielnią jest monitorowana, i podejmowana jest regulaminowa procedura, celem odzyskania opłat należnych spółdzielni. Obniżający się wskaźnik zadłużenia jest efektem dobrej współpracy z kancelarią prawną, a także



– zaangażowanej pracy sekcji windykacji. Trzeba w tym miejscu powiedzieć, że również samorządy nieruchomości nie pozostają obojętne wobec dłużników. One także dokładają swoją cegiełkę w zmniejszaniu zadłużenia. Na zakończenie, korzystając z tej okazji, chciałabym podziękować samorządom nieruchomości i naszym mieszkańcom za zaangażowanie i współuczestniczenie w gospodarowaniu spółdzielczym majątkiem. Zauważam coraz większe zrozumienie zasad działania spółdzielni, głównie rozliczania środków finansowych, tj. przychodów i kosztów. Jest to nieoceniona pomoc w zarządzaniu zasobami spółdzielczymi.

–**Dziękuję za rozmowę.**

Rozmawiał: Grzegorz Rudnicki

## Sąd zarejestrował statut spółdzielni

Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, postanowieniem z dnia 21.12.2017 roku zarejestrował nowy tekst statutu spółdzielni, który został uchwalony na ubiegłorocznym walnym zgromadzeniu.

Powodem długiego okresu rejestracji statutu był fakt, że niektórzy członkowie spółdzielni skierowali do sądu swoje zastrzeżenia odnośnie odbytych częściowych walnych zgromadzeń

w roku 2017 oraz wnioski, by sąd nie dokonywał rejestracji statutu.

Sąd nie uwzględnił tych wniosków, jednak wydłużyło to postępowanie rejestracyjne.

– W tym miejscu należy przypomnieć, że od dnia 9 września 2017 roku weszła w życie ustawa o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze. Na mocy tej ustawy jesteśmy zobowiązani do

dokonania zmian swoich statutów i zgłoszenia tych zmian do Krajowego Rejestru Sądowego w terminie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie w/w ustawy. W związku z powyższym, na najbliższym walnym zgromadzeniu będzie przedstawiony członkom spółdzielni nowy tekst statutu spółdzielni, uwzględniający zmiany wynikające z przepisów prawa – informuje Wiesław Wawer, prezes RSM im. Komuny Paryskiej w Gdyni.

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

**Redakcja:** Krzysztof Lubański  
**Opracowanie graficzne:** Flash Press

**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.

## NAJLEPSZA TAPICERKA W TRÓJMIEŚCIE

takich firm jak: **wajnert** **LIBRO** **pmw**

## Hausman MEBLE w Galerii Szperk Gdynia, ul. Płk. Dąbka 338



**tel. 791 465 033**

Z Informatorem RSM transport **GRATIS** na terenie Trójmiasta  
(Oferta ważna do 31.05.2018 r)

**PROMOCJA!**

**WERSALKA 120X198 cm 690 zł**

# Kredyty z lat 80. na końcówce

Kredyty starego portfela były udzielane spółdzielniom na przełomie lat 80. Kiedy w latach 90. – w efekcie hiperinflacji – drastycznie wzrosło ich oprocentowanie (nawet o 700%), spółdzielnie wpadły w pętlę zadłużenia.

Aby uniknąć masowych upadłości spółdzielni, w 1995 roku Sejm uchwalił ustawę o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, gwarantującą czasowy wykup odsetek przez państwo. I tak jest do dziś. Robotnicza Spółdzielnia Mieszkania im. Komuny Paryskiej, jak i inne spółdzielnie w Polsce, także korzystała z takiej formy finansowania budowy mieszkań. We wskazanym okresie realizowane były zadania budowy BII (Pogórze Dolne) oraz AIV (ul. Romanowskiego 28-44), dotyczące budynków w Osiedlu Pogórze. Tego typu kredytem objętych było około 400 lokali mieszkalnych. W latach 2013 – 2014 spółdzielnia na wniosek każdego mieszkańca dokonywała przeliczenia kredytu pod kątem opłacalności jednorazowej końcowej spłaty kredytu przed upływem okresu 20 lat nieprzerwanej spłaty. We wszystkich analizowanych przypadkach dużo bardziej korzystne okazywało się pozostanie przy obecnej formie spłaty w ratach. Na chwilę obecną, kredytem starego portfela obciążonych jest jeszcze około 80 lokali mieszkalnych. Mieszkańcy, poza podstawową opłatą bieżącą, spłacają również raty kredytu. W grudniu 2017 roku każdy mieszkaniec spłacający taki kredyt otrzymał od

spółdzielni pismo wyjaśniające warunki skorzystania z prawa do umorzenia pozostałego do spłaty zadłużenia. Warunkiem umorzenia pozostałej do spłaty kwoty zadłużenia z tytułu skapitalizowanych odsetek od kredytu oraz z tytułu przejściowego wykupu odsetek od kredytu jest dokonywanie spłaty tego zadłużenia (kredytu) w okresie 20 lat. Osoby, które przeszły na spłatę kredytu według normatywu od dnia 1.01.1998 roku, nabyły prawo do umorzenia skapitalizowanych odsetek na dzień 31.12.2017 roku. Natomiast osobom, które przeszły na normatyw w późniejszym terminie, okres 20 lat wymagalnej spłaty liczy się od dnia przejścia na normatyw. Mieszkańcy ci w dalszym ciągu spłacają kredyty na dotychczasowych zasadach.

W lutym 2018 roku Bank PKO BP, przeprowadził coroczną kontrolę w zakresie rozliczenia kredytów przez spółdzielnię i nie wniósł żadnych zastrzeżeń w kwestii jego rozliczenia. Niedawno pojawiła się jednak informacja, że umorzenie odsetek ma podlegać opodatkowaniu podatkiem dochodowym. Mieszkańcy musieliby z tego tytułu ponieść dość duży wydatek. W grudniu 2017 roku PKO Bank Polski S.A. wystąpił do Ministerstwa Finansów w sprawie opodatkowania



podatkiem dochodowym kwot podlegających umorzeniu, z wnioskiem, aby kwota ta pozostawała wolna od podatku. W obecnej chwili jest już projekt rozporządzenia Ministerstwa Finansów, w którym ujęto zapis, że kwota umorzonego zadłużenia z tytułu skapitalizowanych odsetek od kredytu oraz z tytułu przejściowego wykupu odsetek od kredytu będzie wolna od podatku dochodowego. Jak poznamy konkretne decyzje rządu, to poinformujemy o tym naszych mieszkańców.

## Lustracja spółdzielni

Zgodnie z art. 91§ 1 Ustawy prawo spółdzielcze każda spółdzielnia obowiązana jest przynajmniej raz na trzy lata poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości jej działania.

W dniach od 23.10.2017 r. do 24.01.2018 r. (z przerwami) została przeprowadzona w naszej spółdzielni przez Krajową Radę Spółdzielczą lustracja za okres od 1 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2016 roku. Z listu polustracyjnego, jaki spółdzielnia otrzymała z Krajowej Rady Spółdzielczej wynika, że na podstawie ustaleń zawartych w protokole lustracji działalność spółdzielni w latach 2014-2016 prowadzona była prawidłowo.

**Zalecono podjęcie następujących działań:**  
**1.** Prowadzić dalsze działania w zakresie termomodernizacji zasobów i rozważyć zasadność zwiększenia udziału środków własnych funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości objętych tym zakresem.  
**2.** Kontynuować działania w celu zagospodarowania wolnych gruntów będących w posiadaniu spółdzielni.

**3.** Prowadzić dalsze działania przewidziane prawem w zakresie zmniejszenia zaległości w opłatach za użytkowane lokale. Zgodnie z art. 93 § 4 Ustawy prawo spółdzielcze wnioski z przeprowadzonej lustracji będą przedstawione przez radę nadzorczą najbliższemu walnemu zgromadzeniu. List polustracyjny udostępniony jest na stronie internetowej spółdzielni.

KUPNO, SPRZEDAŻ, WYNAJEM

KUPIMY

TWOJĄ NIERUCHOMOŚĆ

SZYBKO,

BEZPOŚREDNIO

ZA GOTÓWKĘ!

ANDRZEJCZYK  
NIERUCHOMOŚCI

666-979-366

www.ANDRZEJCZYK.pl

## Różne pasje, jeden ultraszybki Światłowód



od **39,99**  
zł/mies.



sieć  
**#1**

Zapraszamy do salonów Orange w Gdyni:

- ul. 10 lutego 16
  - ul. Kazimierza Górskiego 2 (Riviera)
- lub na [www.orange.pl](http://www.orange.pl)

Cena dotyczy internetu domowego w opcji do 100 Mb/s w umowie na 24 mies., od 13. mies. wyniesie 69,99 zł/mies., zawiera rabaty za zgodę marketingową i za e-fakturę. Szczegóły w regulaminie „Światłowód 1/17” na [orange.pl](http://orange.pl) i pod nr. 801 234 567 (koszt połączenia wg cennika), gdzie sprawdzisz również zasięg Światłowodu.

Fox and its related entities. All rights reserved. © 2017 AMC NETWORK ENTERTAINMENT LLC. ALL RIGHTS RESERVED. 2017 © Lifetime; VIKINGS © 2017 TM Productions Limited / TS Vikings N Productions Inc. All Rights Reserved. An Ireland-Canada Co-Production. Bundesliga na żywo na kanałach ELEVEN SPORTS. © CBS Broadcast Inc. All Rights Reserved; Eurosport, skoki narciarskie; 2017 Ed Stafford, 10 dni, by przżyć; Discovery Channel; © 2017 Par Pics; Viacom International Media Networks; © 2015 Fox and its related entities. All rights reserved.

## Remonty w 2017 roku – już podsumowane

Dokonano rozliczenia planu remontów pod względem rzeczowym i finansowym w nieruchomościach mieszkaniowych.

Zgromadzone środki na funduszu remontowym wynosiły w całej spółdzielni **11.314.274,03 zł**, w tym w poszczególnych osiedlach:

- Redłowo-Śródmieście (TA-1) - 1 472 526,38 zł
- Obłuze Leśne i Nowe (TA-2) - 2 831 676,47 zł
- Obłuze Górne (TA-3) - 4 116 519,31 zł
- Pogórze (TA-4) - 2 893 551,87 zł

Przypomnijmy, że kwota zgromadzonych środków na remonty uzależniona jest w szczególności od wysokości stawek na poszczególnych nieruchomościach mieszkaniowych, których wysokość ustalają mieszkańcy danej nieruchomości.

W roku 2017 zaplanowano wydatki w kwocie **8.172.856,83 zł**, natomiast wykonano roboty za kwotę **7.643.608,92 zł**, co stanowi 94% realizacji planu.

W poszczególnych osiedlach wydatki na remonty wynosiły:

- Redłowo-Śródmieście (TA-1) - 712 977,71 zł
- Obłuze Leśne i Nowe (TA-2) - 1 802 708,48 zł
- Obłuze Górne (TA-3) - 3 700 956,78 zł
- Pogórze (TA-4) - 1 426 965,95 zł

Niższy wskaźnik wykonania planu wynika z decyzji samorządów nieruchomości o przesunięciu niektórych robót na rok 2018 – wyjaśnia zastępca prezesa ds. technicznych, Dariusz Roman.

Plany remontów na rok 2018, w poszczególnych nieruchomościach mieszkaniowych zostały sporządzone. Obecnie trwają prace przygotowawcze do realizacji robót, tj. przygotowywanie dokumentacji projektowych, dokumentacji

przetargowych, organizowanie i przeprowadzanie przetargów.

– W okresie zimowym staramy się przygotować wymagane prawem dokumentacje na remonty, jak również dokonać wyborów wykonawców w drodze ogłoszonych przetargów. Z praktyki wiemy, że na początku roku łatwiej jest pozyskać wykonawców z korzystniejszymi ofertami cenowymi, niż w okresie późniejszym – mówi Dariusz Roman.

Szczegółowe wykonania planów w poszczególnych nieruchomościach mieszkaniowych są do wglądu w siedzibach administracyjnych spółdzielni oraz będą wywieszane na klatkach schodowych wraz z planami remontów na rok 2018.

# KONKURS !!!



## OGŁOSZENIE

Szanowni Państwo, w tym roku nasza spółdzielnia obchodzi 60-lecie istnienia. Z tej okazji został ogłoszony konkurs plastyczno-fotograficzny dla naszych najmłodszych mieszkańców. Konkurs odbywa się w oparciu o Regulamin konkursu plastyczno-fotograficznego pt. „Mój dom, moje osiedle”, którego treść jest dostępna w wersji elektronicznej na naszej stronie internetowej [www.rsmgdynia.pl](http://www.rsmgdynia.pl), oraz w wersji papierowej w siedzibach administracyjnych Spółdzielni. Konkurs będzie rozstrzygany przez Komisję konkursową.

### Konkurs plastyczny

- Grupa I - uczestnicy w przedziale wiekowym od 6 do 10 lat
- Grupa II – uczestnicy w przedziale wiekowym od 11 do 13 lat

### Konkurs fotograficzny

- Grupa III – uczestnicy w przedziale wiekowym od 14 do 17 lat

1. Zgłoszenia i przyjmowanie prac konkursowych: od 19.03 2018 r. do 06.04.2018 r.

Prace konkursowe plastyczne, tylko format A3, należy opisać na odwrocie w postaci metryczki zawierającej imię i nazwisko autora, adres zamieszkania (tylko zasoby Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej im.

Komuny Paryskiej w Gdyni), nr. telefonu kontaktowego. Prace konkursowe fotograficzne należy dostarczyć na nośniku CDR w formacie jpg., rozdzielczości minimum 200 DPI, z załączoną metryczką autora z danymi

jak wyżej. Tak opisane prace należy dostarczyć w podanym wyżej terminie do sekretariatu Robotniczej

Spółdzielni Mieszkaniowej im. Komuny Paryskiej w Gdyni, ul. Podgórska 14, wraz z pisemną zgodą

rodziców lub opiekunów prawnych uczestnika konkursu, na przetwarzanie danych osobowych oraz publikację pracy przez organizatorów konkursu - załącznik nr 1 do regulaminu (do pobrania na stronie

internetowej [www.rsmgdynia.pl](http://www.rsmgdynia.pl), bądź w siedzibach naszych administracji).

2. Dostarczone prace nie będą zwracane.

3. Technika wykonania prac plastycznych jest dowolna, w formie płaskiej.

4. Każdy uczestnik dostarczyć może tylko jedną pracę do konkursu.

5. Do konkursów niedopuszczone będą prace zbiorowe.

6. Organizator zastrzega sobie prawo do wyłączenia z udziału w konkursie prac, które nie spełniają kryteriów tematycznych oraz wyżej wymienionych wymogów. Ostateczna interpretacja regulaminu należy do Organizatora.

Na uczestników konkursu czekają ciekawe nagrody i wyróżnienia, zostaną wręczone zwycięzcom na uroczystości jubileuszowej, która odbędzie się w miesiącu kwietniu 2018 roku. O miejscu, terminie i godzinie uroczystości nagrodzeni uczestnicy konkursu zostaną powiadomieni telefonicznie.

**Liczymy na aktywność naszych najmłodszych mieszkańców.**

Zachęcamy do wzięcia udziału w konkursie.





Galeria  
**Szperk**

# *Ale Jaja*

**25 MARCA  
GODZ. 12-18**



**25 MARCA** ZRÓB ZAKUPY ZA KWOTĘ MIN. 100 zł  
I WYGRAJ **WIELKANOCNY UPOMINEK!**  
WIĘCEJ SZCZEGÓŁÓW NA [WWW.GALERIASZPERK.COM](http://WWW.GALERIASZPERK.COM)