Biuletyn informacyjny
NSM SPOPOT DOLNY

NR 1(1) STYCZEŃ 2022

WAŻNE!

Wyniki finansowe za rok 2020 3

Informacja o sporządzeniu sprawozdania z działalności przez Zarząd za rok 2020

Czemu służą fundusze remontowe? 5

Jaka jest rola gromadzonych środków na funduszu eksploatacyjnym?

Strefa Płatnego Parkowania 7

Zasady korzystania z parkingu i korzyści z wprowadzonej strefy

Niech wszystkie złe chwile minionego roku zostaną za Nami.
Nowy Rok niech przyniesie Państwu dużo zdrowia, wiele radości,
a przede wszystkim spełnienie marzeń.
Zarząd i Rada Nadzorcza NM Sopot Dolny

Tomasz Sikora
Prezes

Szanowni Państwo,
Minęło półtora roku, odkąd Zarząd Nauczycielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej Sopot Dolny pracuje w nowym składzie. Osobiście jako osoba doświadczona wieloletnią praktyką w zarządzaniu nieruchomościami doceniam i szanuje pracę jaką wykonał na rzecz Spółdzielni poprzedni Zarząd. Kontynuuję, przy udziale mojej zastępczyni działania remontowe i inwestycyjne, może trochę inaczej, może trochę odważniej, z pewnością z większym udziałem Tych wszystkich, których te przedsięwzięcia dotyczą. Zapraszamy do przetargów przedstawicieli Komitetów Domowych, korygujemy plany remontowe, o ile zmieniają się potrzeby i priorytety Mieszkańców danej nieruchomości. Przejęliśmy stery kierowania Spółdzielnią w trudnych czasach wielu ograniczeń i sytuacji dotąd nie spotykanych, spowodowanych ogłoszoną pandemią. Obecne rozporządzenia wynikające z ogłoszonego stanu pandemii nie pozwalają na zwołanie Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni i nie jest to tylko nasz problem, ale większości spółdzielni mieszkaniowych w Polsce, których liczba członków przekracza 150. Stąd, w formie biuletynu, który planujemy wydawać raz na pół roku, pragniemy Państwu przedstawić aktualną sytuację finansową Spółdzielni, plany remontowo – inwestycyjne oraz poruszyć istotne problemy wynikające z naszych obserwacji i Państwa interwencji.
Uruchomiliśmy nowa stronę internetową www.nsmsopotdolny.pl, na jakiej znajdziecie Państwo wszystkie ważne informacje, komunikaty, akty prawne, w tym wewnętrzne regulaminy, ogłoszenia o przetargach oraz telefony kontaktowe naszych Pracowników i członków Zarządu oraz adresy e-mailowe, na jakie możecie Państwo nadsyłać swojego uwagi dotyczące naszej pracy czy składać stosowne wnioski. Wszelkie odpowiedzi na składane przez Państwa zapytanie rozpatrywane są i przekazywane w takim samym trybie, w jakim Państwo je złożyliście, tj. pisemnie, ustnie lub mailowo. Na klatkach schodowych wszystkich budynków będących w zasobach Spółdzielni pojawiły się brązowe skrzynki na listy z naszym logiem, do których też można wrzucać swoje podania i listy do Zarządu. Pracownik Spółdzielni w każdy piątek przywozi całą korespondencję ze skrzynek bezpośrednio do Sekretariatu. Wszystkie te działania zostały podjęte tylko po to, żeby nie utracić z Państwem bezpośredniego kontaktu w czasie wprowadzonych ograniczeń.
Jednocześnie informuję że zawsze jestem gotowy spotkać się z Mieszkańcami danej nieruchomości na terenie otwartym (najczęściej przed budynkiem) po wspólnie uzgodnionym terminie spotkania.
Szanowni Państwo, dostajemy wiele telefonów dotyczących wzrostu czynszów, które dla wielu z Państwa stanowią już duże obciążenie. Chcę przy tej okazji poinformować, że w całości opłat, które Państwo wnosicie do Spółdzielni udział ogólnych kosztów zarządu to zaledwie 8%. Pozostałe elementy składowe płaconego przez Państwa czynszu to opłaty na fundusz remontowy, koszty eksploatacyjne, które z roku na rok rosną z uwagi na wzrost m.in. cen materiałów i usług firm zewnętrznych, koszty zaliczek pobieranych na rzecz opłat za wodę, wywóz odpadów (w Sopocie liczone od ilości zużytej wody), centralnego ogrzewania, ciepłej wody, których ceny w tym roku zostały podniesione przez GPEC dwukrotnie. Na większość elementów składających się na wysokość czynszu Zarząd Spółdzielni nie ma żadnego wpływu. Szukamy rozwiązań, które zmniejszyłyby koszty chociażby przez próbę zlecenia sprzątania klatek schodowych i posesji firmie zewnętrznej. Okazuje się jednak, że taka zamiana kosztowałaby nas prawie dwukrotnie więcej od kosztów ponoszonych przy obecnym rozwiązaniu.
Staramy się większość bieżących napraw, a czasami większe prace remontowe wykonywać siłami naszego Zespołu Pracowników: konserwatorów w osobach Elektryka, Hydraulika i Ogrodnika.
W artykułach zamieszczonych w naszym pierwszym Biuletynie Informacyjnym NSM Sopot Dolny znajdziecie Państwo odpowiedzi na pytania i zagadnienia, które często są przedmiotem naszych rozmów podczas wizyt poszczególnych Członków Spółdzielni, Komitetów Domowych w naszym biurze, rozmów telefonicznych i wysyłanych do nas e-maili.
Życzę przyjemnej lektury, czekam na uwagi, pytania, refleksje, być może pomysły, które dałyby nam wszystkim poczucie wspólnego działania na rzecz naszej Spółdzielni.

Danuta Fabiś
Zastępca Prezesa

Szanowni Państwo, Mieszkańcy Nauczycielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej Sopot Dolny w Sopocie,
Na Państwa ręce przekazujemy z Prezesem Zarządu pierwszy numer naszego Biuletynu Informacyjnego NSM Sopot Dolny, w jakim poświęciliśmy dużo uwagi na najważniejsze dla Państwa informacje co do sytuacji finansowo – ekonomicznej Spółdzielni i zrealizowanych oraz planowanych Inwestycji na kolejne lata 2022 i 2023.
Pomimo, iż grudzień jest miesiącem natężonej pracy związanej z końcem roku, składaniem założeń do planu finansowo – rzeczowego i kreowaniem Planu remontowego, tworzyliśmy niniejszy Biuletyn z energią i zaangażowaniem, celem dotarcia do wszystkich Mieszkańców, którzy przez wzgląd na trwający stan epidemii nie mieli okazji spotkać się z Zarządem Spółdzielni czy uczestniczyć w spotkaniach z niektórymi Mieszkańcami poszczególnych Nieruchomości.
Jako Nowy Zarząd, objęliśmy Spółdzielnię w bardzo trudnych i nieprzewidywalnych czasach, z poszanowaniem pracy naszych Poprzedników. Jesteśmy Organem kolegialnym, uzupełniamy się w kwestiach zawodowych i wspieramy przy podejmowaniu kolejnych działań. Staramy się poszukiwać rozwiązań optymalizujących koszty, a jednocześnie nowoczesnych. Nie pozostajemy obojętni wobec Państwa potrzeb, stąd staramy się z każdym Zainteresowanym spotkać, z zachowaniem odpowiedniego reżimu sanitarnego.
W tym miejscu chciałabym serdecznie podziękować Wszystkim Mieszkańcom NSM Sopot Dolny za poświęcony czas, rozmowy, pisma i wiadomości e-mail, obecność i zaangażowanie w sprawy naszej Spółdzielni. Uzyskane dzięki Państwu uwagi czy postulaty pomagają nam tworzyć i realizować często odważne pomysły, celem poprawy jakości życia i estetyki na terenie Spółdzielni.
Zachęcamy Państwa do bieżącej lektury naszej strony internetowej: https://nsmsopotdolny.pl/. Uzupełniająco tylko wskazuję, iż na w/w stronie w zakładce Akty prawne znaleźć można treść aktualnie obowiązujących Regulaminów w Spółdzielni, Statutu czy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
W celu ułatwienia załatwienia sprawy, dodaliśmy w zakładce Dokumenty i wnioski wzory m.in. wniosków o aktualizację danych, o wydanie zaświadczenia, pełnomocnictwo do odbioru dokumentów w imieniu Członka Spółdzielni, o udostępnienie dokumentów, deklarację członkowską. Zachęcamy również Państwa do logowania się i aktywnego korzystania z systemu EBok, gdzie umieszczane są wszystkie istotne informacje dla Członka Spółdzielni, takie jak wysokość opłat czy protokoły obrad organów Spółdzielni.
Tymczasem życzę Państwu owocnej lektury, mając nadzieję na pozytywny odzew z Państwa strony!

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni

Aspekty prawne, kiedy możliwe jest odbycie Walnego, od czego i kogo to zależy?

„Stan zagrożenia epidemicznego lub stan epidemii ogłasza i odwołuje, w drodze rozporządzenia, minister właściwy do spraw zdrowia w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw administracji publicznej, na wniosek Głównego Inspektora Sanitarnego.” W Polsce takie rozporządzenie minister zdrowia wydał w dniu 20.03.2020 r. i tego samego dnia zostało ono opublikowane w Dzienniku Ustaw. W § 1 tegoż rozporządzenia wskazano, iż „w okresie od dnia 20 marca 2020 r. do odwołania na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej ogłasza się stan epidemii w związku z zakażeniami wirusem SARS-CoV-2.” Zgodnie z art. art. 90 ustawy z dnia 31.03.2020 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2020 r., poz.568): Jeżeli ustawowy termin zwołania walnego zgromadzenia spółdzielni albo zebrania właścicieli lokali przypada w okresie obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii, trwającego w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy lub ogłoszonego bezpośrednio po okresie trwającym w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy, ulega on przedłużeniu o 6 tygodni od dnia odwołania tego stanu. Zarząd NSM Sopot Dolny informuje, iż w odpowiedzi na pytania w sprawie możliwości organizacji walnego zgromadzenia w spółdzielni mieszkaniowej na podstawie Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 6 maja 2021 r. w sprawie ustanowienia określonych ograniczeń, nakazów i zakazów w związku z wystąpieniem stanu epidemii (Dz. U. z 2021 r., poz. 861) – Krajowy Związek Rewizyjny stanął na stanowisku, iż organizacja walnych zgromadzeń spółdzielni mieszkaniowych powinna odbyć się zgodnie z przywołanym powyżej art. 90 ustawy z dnia 31.03.2020 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2020 r., poz.568). Reasumując, do czasu odwołania stanu epidemii nie ma prawnych możliwosci zwołania Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni.

Wyniki finansowe za rok 2020

Informacja o sporządzeniu sprawozdania z działalności przez Zarząd za rok 2020

W związku z brakiem możliwości zwołania Walnego Zgromadzenia Członków NSM Sopot Dolny, Zarząd pragnie Państwa zapewnić, iż sytuacja finansowa i ekonomiczna Spółdzielni jest bardzo dobra, stabilna i ugruntowana. Spółdzielnia na bieżąco reguluje wszelkie zobowiązania wobec dostawców usług i mediów, podatkowe, ZUS, co dowodzi o dobrej kondycji finansowej Spółdzielni.

Wskaźniki płynności finansowej:

1. szybkość spłaty zobowiązań na dzień 31.12.2020 r. – 1,69 (im wyższy wskaźnik tym lepiej) porównywalnie na dzień 31.12.2019 r. – 1,62
2) wskaźnik zdolności płatniczej na dzień 31.12.2020 r.– 0,91 porównywalnie na dzień 31.12.2019 r. – 0,93

Należy dodać, że zgodnie z ustawą o rachunkowości, Spółdzielnia nie ma obowiązku poddawania się corocznemu badaniu sprawozdania finansowego. Nie spełniamy bowiem następujących kryteriów: średniorocznego zatrudnienia na pełne etaty oraz przychodów netto ze sprzedaży produktów i towarów. Zgodnie z Ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych, Spółdzielnia ma obowiązek poddać się raz na trzy lata lustracji przez Związek Rewizyjny lub Krajową Radę Spółdzielczości. Zarząd corocznie po zakończeniu roku obrachunkowego, przedkłada Komisji Rewizyjnej i Radzie Nadzorczej sprawozdanie finansowe. W takim przypadku szczególna rola przypada Komisji Rewizyjnej, która po wysłuchaniu informacji Zarządu w sposób dogłębny i wyczerpujący analizuje przedstawione sprawozdanie. Na tej podstawie wydaje obiektywną ocenę o stanie Spółdzielni, jej kondycji finansowej oraz pracy Zarządu. Końcowym zwieńczeniem tej oceny jest adekwatna rekomendacja w sprawie udzielenia absolutorium – dla Zarządu przez Walne Zgromadzenie.

Bilans za rok 2020 po stronie aktywów i pasywów wykazuje kwotę 28.381.381,72 zł.

Poniżej przedstawiamy koszty i przychody działalności eksploatacyjnej z uwzględnieniem wyniku finansowego za rok 2020.

Koszty działalności operacyjnej w złotych.

1. Koszty działalności eksploatacyjnej 4 446 456,88 zł (lokale mieszkalne, użytkowe i garaże)
2. Koszty energii cieplnej c.o. c.w. 2 026 978,27 zł (lokale mieszkalne i użytkowe)
3. Koszty eksploatacyjne dźwigów 62 631,33 zł
4. Pozostałe koszty operacyjne 24 191,45 zł

Ogółem koszty 6 560 257,93 zł

Przychody ze sprzedaży w złotych.

1. Sprzedaż usług eksploatacyjnych 4 735 866,70 zł
2. Sprzedaż usług c.o. 2 026 978,27 zł
3. Sprzedaż usług dźwigowych 62 631,33 zł
4. Pozostałe przychody operacyjne 66 166,56 zł
5. Przychody finansowe (odsetki uzyskane) 24 096,03 zł

Ogółem przychody 6 915 738,89 zł

Rozliczenie wyniku na poszczególnych działalnościach:

- Wynik na działalności GZM – 180 161,35 zł
- Wynik na działalności l. użytkowych + 471 014,26 zł
- Wynik na pozostałych operacjach + 64 628,05 zł

Wynik brutto + 355 480,96 zł
Podatek dochodowy – 139 942,00 zł
Wynik netto (Zysk) 215 538,96 zł

Podsumowując działalność gospodarczą Spółdzielni za rok 2020 należy stwierdzić że nadwyżka przychodów nad kosztami wyniosła 215.538,96 zł. Zgodnie z art. 6.1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych różnica między kosztami a przychodami na działalności GZM rozliczana jest w następnym okresie sprawozdawczym w trybie czynnych lub biernych rozliczeń międzyokresowych. Powyższą kwotę nadwyżki przychodów nad kosztami zaksięgowano na koncie „860” tj. „Rozliczenia wyniku gospodarki zasobami mieszkaniowymi (GZM)”. Uchwałę o przeznaczeniu nadwyżki bilansowej, podejmie Walne Zgromadzenie zgodnie z posiadaną kompetencją.

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści swoim Członkom. Zachowuje przy tym nadrzędną zasadę non profit.

Gospodarując środkami pieniężnymi w Spółdzielni szczególny nacisk kładzie się na racjonalność wydatków, zapewnienie płynności finansowej w Spółdzielni, co jest gwarantem wiarygodności spłaty zobowiązań wobec dostawców usług i mediów oraz wykonawców zewnętrznych.

Plany na lata 2022 i 2023

Plany remontowe i inwestycyjne na kolejne lata 2022/2023 opierają się na planie remontów, który ma charakter otwarty i będzie podlegał modyfikacjom. Zmiany te zależeć będą od potrzeb i zmian priorytetów Mieszkańców w zakresie realizacji przyszłych zamierzeń na poszczególnych nieruchomościach, wchodzących w skład zasobów Spółdzielni.

Przede wszystkim chcemy kontynuować przedsięwzięcia, które rozpoczęły się w roku 2021, tj. remont klatek schodowych tam gdzie pozwalają na to fundusze, m.in. w budynkach przy ul. Majkowskiego 13/15, al. Niepodległości 710, przy al. Niepodległości 757A oraz Niepodległości 698 i prawdopodobnie parteru klatki schodowej na ul. Kościuszki 33 C (bo w tym obiekcie czekają nas inne inwestycje o czym w dalszej części artykułu). Przed nami wymiana okien w częściach wspólnych przy al. Niepodległości 694 i remonty wejść do tych klatek m.in. na ul. Grunwaldzkiej 64, al. Niepodległości 757A, Słowackiego 28, al. Niepodległości 757 w którym to budynku w roku 2023 planujemy rozpocząć budowę windy.

W zakresie remontów dachów planujemy w tym okresie niewielki ale konieczny remont dachu w budynku al. Niepodległości 692 i większą inwestycję polegającą na remoncie dachu wraz z termomodernizacją przy ul. Grottgera 22.

Jako Zarząd Spółdzielni nie ustajemy w wysiłkach w kierunkach likwidacji gazu w budynkach i wykonania instalacji elektrycznej spełniającej warunki dla podłączenia urządzeń kuchennych tam, gdzie instancja jest przestarzała i występują częste wyłączenia gazu z uwagi na nieszczelności. W roku 2023 spróbujemy przekonać do tego przedsięwzięcia Mieszkańców budynku przy al. Niepodległości 694.

Rozpoczynamy wymianę bram prowadzących do tych posesji, które mają swoje miejsca parkingowe. I tak planujemy wymianę bramy przy ul. Marynarzy 1 (w trakcie realizacji) ul. Majkowskiego 13/15 i prawdopodobnie przy ul. Kazimierza Wlk. 7. W tym ostatnim przypadku inwestycję uzależniamy od decyzji zarówno Mieszkańców, jak i nadzoru technicznego co do konieczności wymiany windy w tym obiekcie mieszkalnym jako priorytetowego przedsięwzięcia.

Wiele budynków posadowionych na podmokłych terenach boryka się z wilgocią. Brak izolacji pionowej lub poziomej i pionowej powoduje, że wilgoć wdziera się do mieszkań. W planowanym okresie inwestycyjnym w 2022 roku wykonamy izolację pionową i poziomą ściany szczytowej (zachodniej) na budynku przy ul. Bitwy pod Płowcami 15, izolację pionową ściany wschodniej i remont nawierzchni podwórka wraz z podłączeniem kanalizacji deszczowej do ulicy przy Chrobrego 22 (aktualnie czekamy już tylko na pozwolenie na budowę) oraz wykonamy izolację poziomą piwnic w budynku przy ul. Mieszka I 7.

Można powiedzieć, że wreszcie po spłaceniu rat z tytułu likwidacji piecyków gazowych na Mściwoja II 50 i Mściwoja II 52 przystąpimy do inwestycji od dawna oczekiwanej przez Mieszkańców – wymiany instalacji elektrycznej na klatkach schodowych i w częściach wspólnych.

W budynku przy ul. Kościuszki 33 C związani decyzją Komendanta Powiatowej Straży Pożarnej jesteśmy zobligowani do realizacji inwestycji polegającej na wykonaniu całego szeregu przedsięwzięć na rzecz oddymiania klatki schodowej. To inwestycja niezwykle kosztowna, którą za zgodą PSP w Sopocie chcemy realizować w etapach, zwłaszcza że Mieszkańcy mają nadzieję, iż po konsultacjach z Konserwatorem Zabytków w Sopocie uda się wypracować sposób ogrodzenia posesji, na co też potrzebne będą środki finansowe.

Od nieruchomości przy ul. Słowackiego 30 zaczynamy proces udrożnienia kanalizacji sanitarnej, który chcemy kontynuować w kolejnych latach w budynkach, w których stan tej instalacji wymaga już interwencji technicznej.

Na koniec największy nasz projekt inwestycyjny (obecnie na etapie opracowania dokumentacji technicznej) to wymiana sieci wodociągowej na osiedlu Niepodległości od nr 690 do nr 710. W jego realizacji przez okres 3 lat partycypować będą swoimi funduszami remontowymi wszystkie wieżowce położone na tym osiedlu.

Trudno w tym miejscu pisać o wszystkich planowanych drobnych remontach, wymianie instalacji antenowych dostosowanych do odbioru nowego formatu telewizji naziemnej, niemniej należy sobie życzyć, że przy Państwa udziale, wsparciu i wyrozumiałości w trakcie realizacji tych inwestycji nasze plany zostaną zrealizowane z sukcesem.

Komitety domowe

Podstawa prawna ich działania. Ostatnia uchwała RN w tej sprawie. Jaką mają rolę w procesie konsultacji społecznych?

Komitety Domowe działają na podstawie postanowień Regulaminu Działania Komitetów Domowych w NSM Sopot Dolny przyjętego uchwałą Rady Nadzorczej Nr 19 z dnia 21 września 2020 r. z mocą obowiązującą od 1 października 2020 r. Komitety Domowe stanowią fakultatywną, opiniodawczą reprezentację Samorządu Mieszkańców poszczególnych budynków. Komitety Domowe współdziałają z organami Spółdzielni, aby utrzymać we właściwym stanie technicznym i estetycznym budynek i teren w obrębie działania Komitetu. To oni zgłaszają wnioski w tym zakresie organom Spółdzielni. Komitety są zobowiązane do rzetelnego i kompleksowego informowania mieszkańców Spółdzielni danego budynku o podejmowanych przez siebie działaniach oraz każdorazowego zasięgania ich opinii i przyjmowania uwag. Komitety Domowe mają prawo jako obserwator uczestniczyć w przetargach na roboty i usługi dotyczące danego budynku i gruntu do niego przyległego, co oznacza aktywny udział w wyłonieniu wykonawcy robót. Komitet Domowy ma za zadanie przekazać Spółdzielni wspólnie opracowane stanowisko mieszkańców danego budynku, co znacznie przyspiesza znalezienie rozwiązania na zgłaszane wnioski i problemy. Na koniec warto podkreślić, iż opinie Komitetów Domowych stanowią ważny głos doradczy dla podejmowania działań remontowych i inwestycyjnych dotyczących poszczególnego budynku.

Czemu służą fundusze remontowe?

Jaka jest rola gromadzonych środków na funduszu eksploatacyjnym i dlaczego ulegają one podwyższeniu?

Fundusz remontowy przeznaczony jest na pokrycie kosztów prac budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego lub modernizację budynków.

W Spółdzielni NSM Sopot Dolny tworzy się go z wyodrębnionych funduszy remontowych budynków. Plan remontów powstaje na podstawie potrzeb wynikających ze stanu technicznego zasobów do wysokości funduszu remontowego Spółdzielni. Potrzeby remontowe ustalane są po dokonaniu przeglądów przez Zarząd i konsultacjach z Przedstawicielami poszczególnych Budynków. Nie zapominajmy, iż pierwszeństwo mają prace, których celem jest usunięcie zagrożeń życia, zdrowia i bezpieczeństwa. Plan remontów Spółdzielni pod względem rzeczowym i finansowym uchwala Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu. Na fundusz ten składają się środki: z odpisów z lokali poszczególnych budynków, części pożytków z tytułu najmu lokali użytkowych, dzierżaw terenów, stropodachów pod montaż masztów antenowych, operatorów świadczących usługi telekomunikacyjne, opłat za korzystanie z dróg, parkingów osiedlowych oraz infrastruktury podziemnej przez podmioty zewnętrzne. szyldów, reklam itp., przeniesienia prawa lokatorskiego do lokalu mieszkalnego w prawo odrębnej własności lub sprzedaży lokali, kwot odszkodowań otrzymywanych od ubezpieczycieli z tytułu szkód majątkowych, dochodów spółdzielni z pozostałej działalności operacyjnej i dochodów finansowych (odsetki od lokat i nieterminowych opłat, nie zwróconych kaucji gwarancyjnych itp.) oraz innych tytułów na podstawie uchwały Rady Nadzorczej bądź Walnego Zgromadzenia np. nadwyżka bilansowa. Natomiast fundusz remontowy budynku tworzony jest dla każdego Budynku mieszkalnego z następujących źródeł: odpisów z lokali mieszkalnych i użytkowych danego budynku, części pożytków z tytułu najmu lokali użytkowych, dzierżaw terenów, dzierżawy stropodachu budynku pod montaż masztów antenowych, operatorów świadczących usługi telekomunikacyjne, opłat za korzystanie z drogi dojazdowej do budynku oraz przyległego parkingu, a także z tytułu korzystania z infrastruktury podziemnej przez podmioty zewnętrzne. szyldów, reklam, tj. proporcjonalnie do ogólnej powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w budynku, przeniesienia prawa lokatorskiego do lokalu mieszkalnego w prawo odrębnej własności lub sprzedaży lokali, kwot odszkodowań otrzymywanych od ubezpieczycieli z tytułu szkód majątkowych powstałych na budynku, dochodów Spółdzielni z pozostałej działalności operacyjnej i dochodów finansowych w proporcji jak powyżej.

W skład czynszu uiszczanego na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej wchodzą:

1. opłaty zależne od Spółdzielni (koszty administracyjne nieruchomości)
2. opłaty niezależne od Spółdzielni – (wynikające z kosztów eksploatacyjnych). Nakładane są one przez podmioty zewnętrzne, a ich stawki uchwalane są m.in. przez Radę Miasta, Przedsiębiostwa Wodociągowe i Kanalizacyjne i in.

Czynsz dla Spółdzielni Mieszkaniowej służy utrzymaniu części wspólnych, pokryciu opłat administracyjnych oraz gromadzeniu funduszu remontowego. Stawka eksploatacji podstawowej wyliczana jest na podstawie poniesionych kosztów za poprzedni rok. Stawka ta rośnie wraz ze wzrostem cen świadczonych usług oraz wzrostem minimalnego wynagrodzenia. Zgodnie z § 5 Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami NSM Sopot Dolny w brzmieniu obowiązującym od dnia od dnia 1.01.2017 r. do kosztów eksploatacji podstawowej zalicza się wszystkie koszty ponoszone przez Spółdzielnię w celu właściwej obsługi mieszkańców:

a) wynagrodzenia i narzuty pracowników
b) materiały i wyposażenie,
c) odpisy na fundusz socjalny,
d) pozostałe koszty, tj. amortyzacja, ubezpieczenie, opłaty pocztowe, usługi transportowe, koszty elektryczne, obsługa RN, Walnego Zgromadzenia i inne, utrzymania lokali własnych (c.o., c.w., podatek od nieruchomości, woda, kanalizacja, energia),
e) koszty utrzymania czystości i porządku na: placach zabaw, terenach zielonych, chodnikach i parkingach oraz drogach wewnętrznych,
f) koszty ogólne Spółdzielni.

Koszty konserwacji i napraw bieżących w wykonawstwie własnym (konserwatorzy) obejmują: wynagrodzenia i narzuty ZUS, odpisy na fundusz socjalny, materiały i wyposażenie, amortyzacja, koszty przejazdów. Koszty bieżącej konserwacji są ewidencjonowane w okresach miesięcznych na poszczególne nieruchomości i są odnoszone w ciężar kosztów eksploatacji podstawowej lokali mieszkalnych i użytkowych.

Podatek od nieruchomości (tj. podatek od budynków) oraz opłata za dzierżawę i użytkowanie wieczyste gruntu, w wysokości określonej przez Radę Miasta, odnoszone są na poszczególne rodzaje zasobów, tj. lokale mieszkalne, użytkowe i garaże według miejsc powstawania. W/w stawki ustala się na dany rok kalendarzowy do końca marca. Roczne obciążenie powyższymi opłatami dzieli się na powierzchnię użytkową oraz ilość miesięcy rozliczeniowych.

Koszt wywozu nieczystości bytowych i wielkogabarytowych obciążają odpowiednio koszty lokali. W Gminie Sopot, opłaty za tę usługę wnoszone są na podstawie zużycia wody w gospodarstwie domowym. Szczegółowe zasady w tym zakresie uchwalane są przez Radę Miasta Sopotu. W Gdańsku Oliwie, opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi rozliczane są od m^2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego. Stawki odpłatności uchwalane są przez Radę Miasta Gdańska. Koszty ponoszone na konserwację domofonów są rozliczane proporcjonalnie do ilości mieszkań w danym budynku i stanowią podstawę do ustalenia stawki jednostkowej opłaty wnoszonej miesięcznie. Koszty ponoszone na konserwację instalacji anten zbiorczych (AZART) rozliczane są do ilości gniazd w budynku i stanowią podstawę do ustalenia stawki miesięcznej.

Dym papierosowy...

W imieniu Mieszkańców nieruchomości stanowiących mienie NSM Sopot Dolny chcielibyśmy przypomnieć o przestrzeganiu Regulaminu Porządku Domowego w brzmieniu obowiązującym od dnia 4 czerwca 2019 r. Zgodnie z jego §22 ust. 4: Zabrania się palenia papierosów na klatkach schodowych, korytarzach, balkonach, piwnicach, pomieszczeniach ogólnego użytku oraz przed wejściem do budynku i pod oknami mieszkańców a także używania w tych pomieszczeniach otwartego ognia. Dym papierosowy bardzo łatwo przedostaje się przez uchylone drzwi, okna do sąsiednich mieszkań i może powodować podrażnienia układu oddechowego wywołując kaszel czy duszności. Powyższe jest tym bardziej niebezpieczne z uwagi na panującą epidemię wirusa COVID-19, który przenosi się drogą kropelkową, w tym w wydychanym dymie papierosowym. W myśl §23 Regulaminu, Zarząd nawołuje do wzajemnej pomocy i niezakłócania sobie spokoju. Nie sposób pominąć treści §15 Statutu Spółdzielni, zgodnie z którym: Członek jest obowiązany przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów oraz uchwał organów Spółdzielni.

Pieskie sprawy

Pies to najlepszy przyjaciel Człowieka. Nie sposób się z tym nie zgodzić. Niestety część Właścicieli czworonogów pozostawia w miejscach nieuprawnionych nieczystości, jakie pozostawiają ich pupile. Powyższe godzi nie tylko w estetykę osiedli, ale stanowi problem natury epidemiologicznej. Kontakt z odchodami zwierząt może wywołać różne zakażenia o podłożu bakteryjnym czy też pasożytnicze.
Zarząd przypomina, iż zgodnie z Regulaminem Porządku Domowego, w brzmieniu obowiązującym od 4 czerwca 2019 r. w NSM Sopot Dolny, tj. § 24 W mieszkaniach wolno trzymać psy i koty, o ile zwierzęta te nie zagrażają zdrowiu oraz nie zakłócają spokoju, a ich posiadacze przestrzegają wymogów sanitarno – porządkowych. [...] Odchody po psie winny być usuwane przez właściciela. Wszelkie zabrudzenia przez psy korytarzy, klatki schodowej budynku oraz w kabinie dźwigu muszą być natychmiast sprzątnięte przez właściciela psów.
Ponadto, zgodnie z Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Sopotu stanowiącego Załącznik do uchwały nr XIII/233/2020 Rady Miasta Sopotu z 30 stycznia 2020 r., tj. § 20: Osoba utrzymująca zwierzę domowe zobowiązana jest do natychmiastowego uprzątnięcie zanieczyszczenia pozostawionego przez zwierzę w miejscu publicznym, w szczególności na klatkach schodowych, lub innych pomieszczeniach wspólnego użytku, na chodnikach, ulicach i placach, parkach, zieleńcach itp.; odchody należy umieszczać w specjalnie oznaczonych pojemnikach, w pojemnikach na odpady niesegregowane (zmieszane) lub w koszach ulicznych. Obowiązek [...] nie dotyczy osób niewidomych i o znacznym stopniu niepełnosprawności, korzystających z pomocy psów przewodników i psów asystujących osobom niepełnosprawnym.
Każdy Właściciel, który nie usuwa odchodów zwierząt może zostać ponadto ukarany mandatem do 500 zł. W przypadku odmowy przyjęcia mandatu, sprawa może trafić do Sądu. Podstawę prawną stanowi przepis art. 145 ustawy z 20 maja 1971 r. Kodeks Wykroczeń [Dz.U.2021.0.281 t.j.].

Dlatego apelujemy do wszystkich właścicieli – sprzątajcie po swoich Pupilach!

Remonty, remonty, remonty...

Szanowni Mieszkańcy, przypominamy, iż zgodnie z obowiązującym Regulaminem Porządku Domowego w brzmieniu obowiązującym od 4 czerwca 2019 r. w NSM Sopot Dolny odnośnie prowadzenia remontów w lokalach mieszkalnych czy użytkowych:

1) prowadzenie prac remontowych zwłaszcza o szczególnej uciążliwości związanej z hałasem możliwe jest od poniedziałku do piątku od godz. 8 do 19, a w soboty od godz. 9 do 16;
2) zanieczyszczenia powstałe na klatkach schodowych i korytarzach w trakcie remontu mieszkania muszą być codziennie uprzątnięte przez jego użytkownika. obejmuje to również zanieczyszczenia powstałe w windach. na czas przewożenia materiałów należy zabezpieczyć szyb windy, celem uniknięcia zniszczeń czy zabrudzeń;
3) obowiązuje zakaz składowania materiałów budowlanych i narzędzi na klatkach schodowych i korytarzach;
4) w przypadku konieczności usunięcia gruzu budowlanego powstałego w wyniku remontu, względnie zużytego wyposażenia sanitarnego, użytkownik lokalu jest zobowiązany do wynajęcia odpowiedniego kontenera i wywiezienie go na własny koszt niezwłocznie.

Użytkownicy lokali przeprowadzający remont, zobowiązani są do czasu jego zakończenia do systematycznego sprzątania zanieczyszczeń spowodowanych tym remontem w pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego użytkowania w budynku oraz na terenie zewnętrznym. Wszelkie uszkodzenia w lokalu mieszkalnym oraz w budynku i jego otoczeniu powstałe z winy członka lub jego domowników obciążają członka spółdzielni.
Zarząd zwraca się z prośbą o zgłaszanie do Spółdzielni prowadzenia remontów w lokalach oraz wywieszenia informacji w budynku, w jakim znajduje się lokal celem uprzedzenia sąsiadów o tym fakcie. Z uwagi na wzajemny szacunek do siebie i kultywowanie wzajemnej pomocy i niezakłócania sobie spokoju.
Ponadto, Zarząd informuje, iż zamówione worki na gruz przez mieszkańców remontujących swoje mieszkania winny być usunięte z terenu należącego do Spółdzielni niezwłocznie, jednakże nie później niż w terminie 21 dni od daty ich położenia w wyznaczonym przez Spółdzielnię miejscu.
Po tym terminie Administracja Spółdzielni będzie usuwać takie worki na koszt mieszkańca, który wcześniej taki worek zamówił, celem zachowania estetyki na Osiedlach.
Zarząd w porozumieniu z mieszkańcami wyznaczył specjalne miejsca na trzymanie niewypełnionych worków na gruz.

Monitoring

Informacja o rozpoczęciu prac związanych z realizacją przedsięwzięcia polegającego na monitoringu poszczególnych obiektów. Zasady, warunki przystąpienia do projektu przez poszczególne obiekty mieszkalne w ramach NSM Sopot Dolny.

Zarząd NSM Sopot Dolny przystąpił do projektu „System monitoringu NSM Sopot Dolny" w ramach którego, systematycznie w konsultacji z Mieszkańcami, w zgodzie z obowiązującymi przepisami prawa, montowane są nowoczesne kamery o wysokiej rozdzielczości („z nocnym widzeniem") sprzężone w jeden system. Przedmiotem umowy jest wykonanie i uruchomienie systemu monitoringu oraz zapewnienie stałego zdalnego dostępu do systemu przy wykorzystaniu sieci własnej wraz z bieżącą opieką nad systemem dla obszaru zabudowanego budynkami mieszkalnymi należącymi do NSM Sopot Dolny. Cała procedura rozpoczyna się od wniosku Mieszkańców danej Nieruchomości o objęcie ich systemem monitoringu. Lokalizacja kamer uzgadniana jest wówczas z Mieszkańcami danej nieruchomości. Kamery głównie kierowane są w stronę miejsc składowania odpadów, bramy wjazdowe, parkingi.
Parametry proponowanej w ramach systemu monitoringu nowoczesnej kamery:

- Rodzaj przetwornika: 1/2.7" CMOS
- Ilość pikseli: 5Mpx
- Rozdzielczość: 2592×1944
- Ogniskowa obiektywu: 2.8 mm
- Kąt widzenia: 98°
- Zasięg promiennika IR: do 30 m
- Klasa szczelności: IP67

Zrealizowano już pełny monitoring na ul. Kościuszki 33 C w Sopocie, Mściwoja II 50 i 52 w Gdańsku, a obecnie realizowany jest projekt w budynku przy ul. Berka Joselewicza 14/15 w Sopocie, a w kolejce czekają al. Niepodległości 710 i 712 oraz ul. Słowackiego 30. Termin zakończenia projektu planuje się na 30 czerwca 2022 r.
Ponadto w siedzibie Spółdzielni trwają rozmowy w sprawie nawiązania współpracy i podpięcia naszego Systemu monitoringu NSM Sopot Dolny do systemu monitoringu Policji, celem zwiększenia bezpieczeństwa Mieszkańców i Najemców lokali użytkowych.

Strefa Płatnego Parkowania

Zasady korzystania z parkingu i korzyści z wprowadzonej strefy os. Niepodległości NSM Sopot Dolny.

Wprowadzenie Strefy Płatnego Parkowania w przypadku Mieszkańców nieruchomości położonych przy al. Niepodległości o nr 690, 692, 694, 698, 708 i 710 nie spowodowało żadnych zmian co do możliwości bezpłatnego parkowania. Mieszkańcy od dnia 29 kwietnia 2021 r. mogli pobrać kartę parkingową z hologramem (trudną do podrobienia), upoważniającą do bezpłatnego parkowania. Zasadą było wprowadzenie 1 karty parkingowej na 1 mieszkanie. W przypadku posiadania drugiego samochodu i potrzeby wyrobienia drugiej karty parkingowej z hologramem, opłata za drugie auto została ustalona na kwotę 123 zł za jeden rok w ramach abonamentu preferencyjnego dla Mieszkańca.

Podkreślenia wymaga fakt, iż przedsięwzięcie związane z działalnością parkingu, nie wygenerowało żadnych kosztów po stronie Spółdzielni. Zakup parkometrów, ich montaż, ale też wymalowanie nowych linii parkingowych na całym osiedlu pokryła firma zajmująca się profesjonalnym zarządzaniem parkingiem. Firma również zapewnia i ponosi koszty związane z zatrudnieniem pracownika obsługi parkingu.
Ponadto Spółdzielnia uczestniczy w podziale zysków z wpływów uzyskanych z opłat w parkometrach. Środki te wyodrębnione zostały na osobnym koncie z możliwością wykorzystania ich na utrzymanie i modernizację dróg na osiedlu.
Warunki użytkowania parkingu ustalone zostały w formie Regulaminu korzystania z Parkingu oraz Cenniku Opłat i zostały podane do publicznej wiadomości poprzez zainstalowanie tablic zawierających te informacje w widocznych miejscach przy wjazdach i wyjazdach z parkingu lub w innych miejscach na jego terenie, uzgodnionych przez Zarządzającego Parkingiem ze Spółdzielnią. Ponadto, Regulamin korzystania z Parkingu został umieszczony na stronie internetowej Spółdzielni.
Strefa Płatnego Parkowania obowiązuje od dnia 17 maja 2021 r. Zgodnie z obowiązującym cennikiem, pierwsze 30 minut postoju jest bezpłatne, następne 30 minut i każda kolejna godzina parkowania wynosi 3 zł. Oczywiście nie dotyczy to mieszkańców osiedla posiadających stosowne identyfikatory. Za brak ważnego biletu pobierana jest opłata 95 zł.
Utworzenie Strefy Płatnego Parkowania na os. Niepodległości przyczyniło się do zwiększenia ilości miejsc parkingowych dla Mieszkańców, uniemożliwiło darmowy postój osobom przypadkowym, jak również pozwoliło na uporządkowanie wraków stojących od lat na parkingu, które ku naszej uciesze szybko zniknęły.

To jest miejsce na TWOJĄ REKLAMĘ

Dzięki tej reklamie dotrzesz do wszystkich członków naszej Spółdzielni
ze swoją ofertą handlową, usługową i biznesową.

Kontakt w sprawie reklamy: **538 550 488**

Następne wydanie biuletynu planujemy przed wakacjami 2022

Uwaga na oszustów i złodziei!

W związku z docierającymi do Zarządu informacjami dotyczącymi osób proponujących różne usługi prosimy o zachowanie szczególnej ostrożności i przestrzegamy przed wpuszczaniem nieznanych osób do mieszkań!

Po nieruchomościach zarządzanych przez naszą Spółdzielnię poruszają się osoby podające się za naszych pracowników bądź współpracowników, zachęcając mieszkańców do wymiany okien, drzwi, kuchenek gazowych, balkonów, napraw klamek, wymiany zamków czy zakupu innych dóbr. Władze Spółdzielni kategorycznie oświadczają, iż jakiekolwiek prace wykonywane w imieniu Spółdzielni poprzedzane są pisemnymi ogłoszeniami wrzucanymi do skrzynek pocztowych Mieszkańców, umieszczane na stronie internetowej, ewentualnie umieszczane na klatkach schodowych i są sygnowane przez Zarząd. Jakiekolwiek komunikaty, reklamy, ulotki skierowane do Mieszkańców odnośnie wymiany okien, drzwi, balkonów i innych usług po kosztach fabrycznych nie pochodzą od Spółdzielni. Prosimy o zachowanie najwyższej ostrożności i zachęcamy do kontaktu bezpośrednio ze Spółdzielnią, celem potwierdzenia ewentualnych prac na terenie zamieszkałych prez Państwa nieruchomości.

OGŁOSZENIE

WYNAJEM POMIESZCZEŃ

Nauczycielska Spółdzielnia Mieszkaniowa Sopot Dolny w Sopocie zaprasza do składania ofert na wynajęcie następującej nieruchomości:

Lokalu użytkowego przystosowanego do działalności handlowo-usługowej położonego w Sopocie przy al. Niepodległości 698A o łącznej powierzchni 79,06 m².

W powyższym lokalu istnieje możliwość dokonania przez potencjalnego najemcę adaptacji na potrzeby prowadzonej działalności gospodarczej. Lokal usytuowany jest w dogodnej lokalizacji. Może być przeznaczony na działalność handlowo-usługową bądź żłobek czy przedszkole.
Oferty na wynajęcie lokalu użytkowego z określoną stawką za m², należy przesyłać na adres mailowy Spółdzielni: sekretariat@nsmsopotdolny.pl bądź na adres korespondencyjny: Nauczycielska Spółdzielni Mieszkaniowa Sopot Dolny w Sopocie przy al. Niepodległości 702 81-853 Sopot.
Do zaproponowanego czynszu najmu netto należy dodatkowo uwzględnić opłatę za centralne ogrzewanie, wywóz nieczystości, podatek od nieruchomości, opłatę za użytkowanie wieczyste, opłatę za energię elektryczną, podatek VAT. Po stronie Najemcy jest również zawarcie umów z dostawcami telekomunikacyjnymi w zakresie dostawy sygnałów teletransmisyjnych (Internetu, telefonu).
Ceny najmu do uzgodnienia.
Jednocześnie informujemy, iż na czas adaptacji pomieszczeń pod profil działalności istnieje możliwość obniżenia wynegocjowanej stawki.
Więcej Informacji można uzyskać pod nr telefonu 58 551 21 04 albo 538 550 488.

W następnym numerze m.in.:
Sprawozdanie Finansowe za 2021 rok
oraz propozycja Zarządu Spółdzielni: Jak spędzić wakacje z ofertą NSM Sopot Dolny?

nsmsopotdolny.pl

Staramy się zwiększyć dostępność informacji o bieżących wydarzeniach i życiu naszej Spółdzielni. Chętnie poznamy opinie o funkcjonalności strony internetowej, jej przejrzystości od Państwa – Członków NSM Sopot Dolny. Zachęcamy do przekazywania nam rzetelnych opinii!