

Miesięcznik Spółdzielni Mieszkaniowej
w Dzierżoniowie

Twoja SPÓŁDZIELNIA

ISSN 1734-0667

6 / 210

czerwiec 2022
rok XVIII

gazeta bezpłatna

W numerze m.in.:

- Komunikat Zarządu SM w Dzierżoniowie - str. 2
- Za nami Walne Zgromadzenie - str. 4
- Majowe posiedzenie Rady Nadzorczej - str. 10
- Oświadczenie Rady Nadzorczej - str. 10

e-mail sekretariat@smdzierzoniow.pl

TELEFONY:

ADMINISTRACJA

tel. 74 880 20 17
74 880 20 22
74 880 20 28

DZIAŁ TECHNICZNY

tel. 74 880 20 16
74 880 20 29
74 880 20 33

SEKRETARIAT

tel. 74 880 20 10

ZGŁOSZENIA AWARYJNE 16:00 – 22:00: 74 831 52 64

SZANOWNI MIESZKAŃCY,

w dniach 20 i 22 maja bieżącego roku na portalu doba.pl zostały opublikowane artykuły, które zawierały oskarżenia kierowane do nas jako Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Dzierżoniowie. Zarzuty te - w całości nieprawdziwe - są dla nas krzywdzące, tym bardziej, że od lat swoją pracę na rzecz Spółdzielni wykonujemy rzetelnie, z pełnym zaangażowaniem i zawsze w interesie mieszkańców.

Najlepszym i najbardziej wiarygodnym potwierdzeniem tego stanu rzeczy są wyniki kontroli niezależnych organów, którym jesteśmy poddawani zgodnie z obowiązującym prawem. **Żadna z tego typu kontroli nie wykazała jakichkolwiek uchybień czy błędów.** Z kolei nasze sprawozdania finansowe są analizowane przez biegłego rewidenta – tutaj również nie odnotowano żadnych błędów czy nieścisłości.

Jednak to, co najbardziej zaniepokoiło nas w materiałach opublikowanych na portalu doba.pl jest informacja jakoby pochodziły one od Państwa, tj. dotarły do redakcji w formie anonimowego listu od mieszkańców. To właśnie skłoniło nas do napisania niniejszego listu – chcemy rozwiązać wszelkie wątpliwości wokół naszych działań. Rozumiemy, że mogą Państwo zadawać sobie pytania o to czy dobrze zarządzamy spółdzielnią i zależy nam, żebyście mieli Państwo pewność, że zarządzamy spółdzielnią w sposób rzetelny, transparentny i przejrzysty.

W związku z powyższym, niezależnie od kroków prawnych podjętych przez nas wobec wydawcy doba.pl, chcemy przede wszystkim dać Państwu dostęp do rzetelnej i prawdziwej informacji na temat działań Spółdzielni. Stąd przeanalizowaliśmy wszystkie zarzuty, które pojawiły się na portalu doba.pl, uporządkowaliśmy je i odpowiadamy na wszystkie te, które dotyczą merytorycznych aspektów naszej pracy.

1. Kwestia uchwały o kredycie w wysokości 7 mln zł i obawa o to, kto go będzie później spłacał.

W 2017 r. na Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni Mieszkaniowej została podjęta uchwała o kierunkach rozwoju działalności spółdzielni, w tym o możliwości zaciągnięcia najwyższej sumy zobowiązań do kwoty w wysokości 5 mln zł. W związku z realizacją budowy pierwszego budynku w Piławie Górnej, spółdzielnia podpisała umowy z 15 osobami na wybudowanie mieszkań na zasadzie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu. Kwota jaka zostanie przeznaczona z „limitu” 5 mln zł to 2,3 mln zł. Z uwagi na duże zainteresowanie mieszkaniami lokatorskimi, ruszyły zapisy na realizację budowy drugiego budynku. W tym przypadku limit 5 mln zł ustalony w 2017 r. był za mały – zaproponowaliśmy podjęcie uchwały zwiększającej najwyższą sumę zobowiązań jaką spółdzielnia może zaciągnąć – do kwoty 7 mln zł.

Chcemy jednak podkreślić, że kredyt ten obejmuje tylko osoby, które podpiszą ze spółdzielnią stosowną umowę o budowie lokalu mieszkalnego na zasadach lokatorskich. Inaczej mówiąc: tylko te osoby będą spłacały zaciągnięty przez spółdzielnię kredyt. Wynika to z zasad kredytu lokatorskiego. Na czym to polega? Mieszkańcy wybierają formułę mieszkania lo-

katorskiego, kiedy sami nie mają na tyle wysokiej zdolności kredytowej, aby zaciągnąć kredyt samodzielnie. Wówczas spółdzielnia wchodzi w rolę pośrednika – zaciąga kredyt na wszystkie mieszkania lokatorskie pod hipotekę tych mieszkań (do wysokości sumy zobowiązań, którą mamy ustaloną uchwałą) i podpisuje umowy z konkretnymi lokatorami.

Podsumowując, kwestia kredytu i jego spłacania dotyczy tylko osób, które zobowiązały się do tego w stosownej umowie ze spółdzielnią, a nie wszystkich członków spółdzielni. Także ryzyko dotyczy tylko tych mieszkań objętych kredytem – hipoteka zaciągnięta jest tylko pod te mieszkania.

2. Wątpliwości co do stawek za opłatę eksploatacyjną, wysokości funduszu remontowego i co do wyboru wykonawców.

Jeśli chodzi o opłatę eksploatacyjną – ostatnia szersza podwyżka nastąpiła w 2019 r. i obowiązywała od 1 kwietnia 2019 r. W 74 nieruchomościach, którymi zarządza spółdzielnia podwyżka tych opłat kształtowała się na poziomie od 0,05 zł/m² do 0,40 zł/m² w zależności od stanu finansowego danej nieruchomości.

W 2022 r. podnieśliśmy opłatę w 19 nieruchomościach, w których odnotowaliśmy, że koszty eksploatacji danej nieruchomości były

wyższe niż przychody – czyli inaczej mówiąc, wpływy z opłat eksploatacyjnych nie wystarczały na wydatki związane z eksploatacją. W tym wypadku podwyżka wynosiła od 0,25 zł/m² do 0,60 zł/m² w zależności od stanu finansowego danej nieruchomości.

Jeśli chodzi o podwyżkę na fundusz remontowy – dotyczyła ona tylko konkretnych nieruchomości, które wymagały kompleksowej wymiany instalacji gazowych, wodnych, elektrycznych, kanalizacyjnych i deszczowych. Po zakończeniu prac remontowych w tych budynkach pomalowaliśmy klatki schodowe. Na powyższe działania wymagane było zwiększenie funduszu remontowego, bo dotychczasowa stawka nie pokrywała takich zadań. Oczywiście we wszystkich budynkach, w których planowaliśmy prace remontowe, wykraczające poza możliwości funduszu remontowego, organizowaliśmy spotkania z lokatorami, na których informowaliśmy o zakresie wykonywanych prac i ponoszonych kosztach.

W kontekście wątpliwości, co do wyboru wykonawców – zadaliśmy o rozwiązanie jak najbardziej korzystne dla mieszkańców. Wymiana instalacji gazowej, wodnej, elektrycznej, kanalizacyjnej i deszczowej byłaby niemożliwa do realizacji, gdyby nie rozłożenie płatności na 5 lat. Także w przypadku

malowania klatek schodowych zadaliśmy o rozłożenie spłat na dłuższy okres – w tym wypadku 3 lata. Stawka funduszu remontowego w budynkach, których prace dotyczyły została zwiększona od 0,20zł/m² do 0,50 zł/m² w zależności od stanu finansowego danego budynku.

Jeśli chodzi o przetargi, to w naszej spółdzielni prowadzą je kierownicy konkretnych działów. W trosce o ich transparentność, przy każdym przeprowadzanym przetargu uczestniczą 3 osoby oddelegowane do tego z Rady Nadzorczej (z komisji inwestycyjno-remontowej), a członkowie zarządu pełnią w tym procesie funkcję obserwatorów. Dla pełnej przejrzystości, zestawienie przetargów przeprowadzanych przez ostatnie 5 lat jest dostępne na naszej stronie internetowej: www.smdzierzoniow.pl w zakładce NEWSY >> Wiadomości Spółdzielni.

3. Dodatkowe opłaty poza funduszem remontowym.

Zgodnie z Ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych z funduszu remontowego wykonywane są remonty w częściach wspólnych budynku. Przy wykonywaniu wymiany instalacji gazowej i poprowadzeniu tej instalacji wewnątrz mieszkania, czyli od licznika głównego do pierwszego punktu odbioru, czyli kuchenki gazowej lokator dopłaca kwotę 600 zł (z możliwością rozłożenia na 60 rat). Fakt, że jest to dodatkowa opłata wynika z tego, że nie wszyscy lokatorzy decydują się na prowadzenie takiej instalacji w swoich mieszkaniach i niektórzy rezygnują z przyłączenia gazu w lokalu. Dlatego prace te nie mogą być pokryte ze wspólnego funduszu remontowego.

4. Zasadność malowania klatek.

Klatki schodowe malujemy tylko w tych budynkach, w których przeprowadzone zostały prace kompleksowej wymiany instalacji. Takie prace wykonuje się na koszt lokatora, więc po ich realizacji konieczne jest odmalowanie klatek schodowych. Do tej pory pomalowaliśmy ok. 19% z 397 klatek, należących do spółdzielni.

5. Likwidacja zakładu remontowego i proces wyboru nowych firm do realizacji tych zadań.

W 2018 r. w Zakładzie Remontowo-Budowlanym (ZRB) spółdzielni pracowało 11 osób. Do 2019 r. dwie z nich przeszły na emeryturę. Z uwagi na to, że zakres prac konserwacyjnych nie jest już tak szeroki, zespół ZRB sukcesywnie się zmniejszał. Dlatego zrezygnowaliśmy z prowadzenia osobnego działu do tych celów i aby ograniczyć koszty, przenieśliśmy siedzibę z osiedla Błękitnego na osiedle Jasne. Budynek byłej siedziby ZRB został wynajęty firmie zewnętrznej, która co miesiąc płaci czynsz z wynajmu zasilaający przychód z pozostałej działalności gospodarczej (DG), który na koniec roku jest przekazywany uchwałą Walnego Zgromadzenia np. na fundusz remontowy. Teraz konserwatorzy podlegają jednemu działowi Spółdzielni – Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi (GZM). Na dzień 31.12.2021r w Spółdzielni pracowało dwóch konserwatorów. Z uwagi na długotrwałe zwolnienie

lekarzkie jednego z pracowników, a także zamiar przejścia na emeryturę w 2022 r, w lutym bieżącego roku poszukiwaliśmy nowego pracownika na stanowisko konserwatora, którego obecność jest niezbędna w celu wykonywania podstawowych prac konserwatorskich.

6. Likwidacja Spółdzielczego Domu Kultury.

W 2020 r. działalność Spółdzielczego Domu Kultury (SDK) została zawieszona w związku z wybuchem pandemii COVID-19 – pracownik zatrudniony na etacie zaproponował rozwiązanie umowy, ponieważ z uwagi na obostrzenia pandemiczne przed dłuższy okres nie miał możliwości prowadzenia zajęć z młodzieżą, dziećmi i osobami starszymi. Od 2021 r. wznowiliśmy działanie SDK, ale nie zatrudniliśmy pracownika, aby nie generować dodatkowych kosztów. Wynajmujemy za to ten lokal osobom z zewnątrz – w tygodniu na zajęcia fitness (pilates, zdrowy kręgosłup) oraz taniec dla przedszkolaków. Przychód do pozostałej działalności gospodarczej (DG) spółdzielni z tego tytułu to kwota 250 zł miesięcznie. W 2021 roku Spółdzielnia wznowiła zajęcia w zakresie modelarstwa lotniczego. Odbywają się również spotkania Dzieci Wojny, Koła Wędkarskiego „Diora”, a także cotygodniowe spotkania emerytów i rencistów. Z kolei w weekendy sala SDK wynajmowana jest na imprezy okolicznościowe – przychód z tej działalności to 1150 zł miesięcznie.

7. Zmiany kadrowe.

Polityka kadrowa spółdzielni jest transparentna – otrzymujemy oferty z Urzędu Pracy, analizujemy zgłoszenia i przyjmujemy pracowników najpierw na staż, a później – jeśli się sprawdzą – oferujemy stałe zatrudnienie na stanowiskach, na których mamy wakaty.

8. Koszty centralnego ogrzewania a zmiany opodatkowania.

Stawki za centralne ogrzewanie są ustalane przez dostawcę ciepła, czyli Zakład Energetyki Ciepłej (ZEC), a zatwierdzane według taryfy zatwierdzonej przez Urząd Regulacji Energetyki (URE). Od 17

stycznia 2022 r. obowiązuje nowa taryfa ustalona przez ZEC, w której cena netto wynosi 69,41 zł/GJ. Przy obniżonej stawce VAT w wysokości 8% to kwota 73,88 zł/GJ brutto. Takie stawki są zastosowane w naliczeniach czynszowych. Przy stawce VAT w wysokości 23% kwota brutto wynosiłaby 84,14 zł /GJ.

9. Opłaty za miejsca parkingowe.

Przy rosnącej liczbie samochodów i jednocześnie ograniczonej liczbie miejsc postojowych, miejsca parkingowe na naszych osiedlach cieszą się dużym zainteresowaniem – także wśród osób, które nie są członkami naszej spółdzielni, a np. mieszkańcami wspólnot mieszkaniowych. Przy tym – nie wszyscy członkowie naszej spółdzielni korzystają z miejsc parkingowych. Dlatego postanowiliśmy wprowadzić możliwość wykupienia miejsca parkingowego, co stanowi dodatkowy przychód dla spółdzielni.

Chcemy przy tym podkreślić korzystny mechanizm tego rozwiązania - jeżeli bowiem miejsce parkingowe znajduje się w obrębie danej nieruchomości, to przychody z tytułu opłat za te miejsca zwiększają bezpośrednio przychody tej konkretnej nieruchomości. Jeżeli miejsce parkingowe jest w obrębie mienia spółdzielni, to przychody z opłat zwiększają przychody pozostałej działalności gospodarczej i na koniec roku uchwałą Walnego Zgromadzenia są przekazywane, np. na fundusz remontowy.

Podsumowując, opłaty za miejsca parkingowe, które ponoszą członkowie naszej spółdzielni, chcący wykupić takie miejsce, niejako wracają do nich, wracając do budżetu konkretnej nieruchomości lub pozostałej działalności gospodarczej (DG) spółdzielni. Inaczej mówiąc – mieszkańcy nie tracą, a sam mechanizm opłat za miejsca parkingowe pozwala spółdzielni uzyskiwać przychody od osób spoza spółdzielni – czyli w ostatecznym rozrachunku również niesie korzyść dla członków spółdzielni.

10. Wyłączenie budynku Różane 46 ze spółdzielni.

W budynku Różane 46 po czterech latach eksploatacji odnotowali-

śmy zadłużenie – głównie wynikało to z tego, że opłaty eksploatacyjne nie pokryły wysokich kosztów, jakie nieruchomości generują na początku eksploatacji – przede wszystkim kosztu kontenerów na gruz czy pierwszych lat utrzymania zieleni. Spółdzielnia zaproponowała mieszkańcom budynku Różane 46 rozłożenie spłaty zadłużenia na pięć lat. Jednak mieszkańcy nie przyjęli takich warunków i zdecydowali o odejściu ze spółdzielni oraz zatrudnieniu nowego zarządcy.

To jednak nie sprawia, że dług znika – mieszkańcy budynku Różane 46 są zobowiązani rozliczyć się ze spółdzielnią z długu z opłat eksploatacyjnych. Spółdzielnia wystawiła wezwanie do zapłaty 19 osobom, z czego 14 osób już spłaciło zadłużenie, a tylko 5 osób odmówiło zapłaty. Sprawa jest w toku, ale obiektywnie nie ma podstaw, aby podważyć nasz wniosek, dlatego spodziewamy się, że sprawa zakończy się pozytywnie dla spółdzielni. Warto podkreślić, że koszty procesu sądowego ponosi strona, która przegra sprawę.

Uważamy, że dochodzenie spłaty zadłużenia mieszkańców budynku Różane 46 należy do obowiązków spółdzielni, bo odzyskanie tych pieniędzy leży w interesie członków naszej spółdzielni, czyli mieszkańców.

Podsumowując, rozumiemy Państwa pytania i jesteśmy na nie otwarci. Można przyjść do siedziby Spółdzielni Mieszkaniowej w Dzierżoniowie (Osiedle Jasne 20) albo napisać maila na adres sekretariat@smdzierzoniow.pl. Chętnie przedstawimy wszystkie dokumenty i sprawozdania do Państwa wglądu. Zapewniamy, że pracę na rzecz spółdzielni wykonujemy w sposób rzetelny i nie mamy nic do ukrycia. Dlatego, jeśli pojawiają się jakiegokolwiek wątpliwości – jesteśmy gotowi na nie odpowiedzieć. Pracujemy dla Państwa i w Państwa interesie i pragniemy być w tej relacji transparentni.

z wyrazami szacunku,

Wojciech Skupień,

Prezes Zarządu SM w Dzierżoniowie,

Renata Solek,

Zastępca Prezesa Zarządu SM w Dzierżoniowie ds. ekonomicznych

Miesięcznik Spółdzielni Mieszkaniowej w Dzierżoniowie

Tvoja SPÓŁDZIELNIA

Miesięcznik Spółdzielni Mieszkaniowej w Dzierżoniowie „TWOJA SPÓŁDZIELNIA”

Wydawca:
Spółdzielnia Mieszkaniowa w Dzierżoniowie, Os. Jasne 20

Adres redakcji:
58-200 Dzierżoniów, Os. Jasne 20, pok. 14, tel.: 74 880 20 10
e-mail: agata.janusz@smdzierzoniow.pl


Redaktor naczelny:
Agata Janusz

Numer redagują:
Marta Kuriata, Wiesław Kasprzyk

Dystrybucja:
Krzysztof Waszkiewicz

Reklama: tel. 74 880 20 38

Druk: „IMAGE”
tel./fax 74 836 90 38



Redakcja nie odpowiada za treść publikowanych reklam, ogłoszeń i listów. Materiałów, które nie zostały zamówione nie zwracamy. Redakcja zastrzega sobie prawo do zmian w nadesłanych tekstach.

ZA NAMI WALNE ZGROMADZENIE

Pod koniec maja bieżącego roku spotkaliśmy się na kolejnym Walnym Zgromadzeniu Członków Naszej Spółdzielni. Podsumowaliśmy działalność Spółdzielni za rok 2021. Przygotowaliśmy materiały, które były przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia tj. Sprawozdanie Rady Nadzorczej i Zarządu, sprawozdanie finansowe, sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta oraz informacje z dwóch przeprowadzonych ustawowych lustracji jakim Spółdzielnia poddała się w 2021r. Przygotowaliśmy także projekty uchwał, które po podjęciu przez członków Spółdzielni na Walnym Zgromadzeniu zapewniają realizację przez Spółdzielnię dalszych kierunków rozwoju przy zachowaniu dobrej kondycji finansowej. Wśród projektów uchwał, nad którymi odbyło się głosowanie są te dotyczące sprawozdań finansowych i bilansu, informacja z jakim wynikiem Spółdzielnia zamknęła rok 2021 oraz uchwała odnośnie przekazania nadwyżki bilansowej za rok 2021. Takie uchwały - podejmowane były również w latach ubiegłych - w roku 2020 przekazaliśmy na fundusz remontowy 300.000,00 zł.

Dzięki merytorycznej pracy organów Spółdzielni oraz całego zespołu pracowników zrealizowaliśmy dotychczasowe projekty z korzyścią dla wszystkich Członków Spółdzielni.

Przedstawiamy Państwu poniżej Sprawozdanie Spółdzielni za - 2021r.

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI ZA 2021

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Dzierżoniowie została założona w 1957r. i zarejestrowana 15.12.1957 roku. Siedziba Spółdzielni mieści się w Dzierżoniowie, os. Jasne 20. **W tym roku Spółdzielnia Mieszkaniowa w Dzierżoniowie**

wie będzie obchodzić 65-lecie swojej działalności.

Działalność organizacyjna i gospodarcza Spółdzielni prowadzona jest w oparciu o ustawę z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze, oraz ustawę z 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych z późniejszymi zmianami oraz statut Spółdzielni.

Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków. Zasadniczym celem działalności Spółdzielni Mieszkaniowej jest zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków i ich rodzin.

Zarządzanie spółdzielczymi nieruchomościami jest oparte na zasadzie samowystarczalności finansowej, a więc koszty działalności Spółdzielni muszą znajdować pokrycie w przychodach Spółdzielni, które w zdecydowanej wysokości stanowią opłaty pobierane od użytkowników lokali mieszkalnych. Poziom opłat za użytkowanie lokali finansujących koszty utrzymania spółdzielczych zasobach oraz koszty innej działalności przewidzianej Statutem ustalany jest na podstawie planu gospodarczego na dany rok obrachunkowy zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą.

W oparciu o przepisy ustawy o rachunkowości Spółdzielnia jest zobowiązana do corocznego sporządzania sprawozdania finansowego składającego się z bilansu, rachunku zysków i strat (wprowadzenia do sprawozdania oraz informacji dodatkowej).

W roku sprawozdawczym działalność Spółdzielni ukierunkowana była przede wszystkim na zarządzanie nieruchomościami, gospodarkę zasobami mieszkaniowymi oraz prowadzonymi inwestycjami.

OBECNY SKŁAD ZARZĄDU:

• **inż. Wojciech Skupień** - Prezes Zarządu Spółdzielni (pracuje w Spółdzielni od 2003 r.)

• **mgr Renata Solek** - Z-ca Prezesa ds. Ekonomicznych (pracuje w Spółdzielni od 1998 r.)

W roku 2003 w wyniku przeprowadzonego konkursu na stanowisko Zastępcy Prezesa Zarządu ds. Technicznych wybrano inż. Wojciecha Skupień, który ze Spółdzielnią był związany we wcześniejszych latach, a mianowicie od 2000 r. był członkiem Rady Nadzorczej. W roku 1981 ukończył studia I stopnia z tytułem inżyniera na Politechnice Wrocławskiej we Wrocławiu. Po 17 latach pracy w Zarządzie Spółdzielni w roku 2020 w drodze konkursu został wybrany na stanowisko Prezesa Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Dzierżoniowie. Przez cały okres pracy w Spółdzielni uczestniczy w szkoleniach, spotkaniach oraz konferencjach w celu prawidłowego zarządzania zasobami Spółdzielni.

W roku 2021 w wyniku przeprowadzonego konkursu na stanowisko Zastępcy Prezesa Zarządu ds. Ekonomicznych wybrano Panią mgr Renatę Solek, która ze Spółdzielnią jest związana blisko od 24 lat. W latach 2005-2008 Pani Renata ukończyła studia I stopnia we wrocławskiej WSZiF w zakresie zarządzania przedsiębiorstwem. W 2011 roku obroniła tytuł mgr w wałbrzyskiej WSZiP na kierunku zarządzania. W tym samym roku podjęła i z sukcesem ukończyła studia podyplomowe na Uniwersytecie Ekonomicznym we Wrocławiu o specjalności rachunkowość. W 2012 roku ukończyła kurs dyplomowa-

nego Głównego Księgowego zorganizowany przez Polską Akademię Rachunkowości we Wrocławiu. W 2013 ukończyła studia podyplomowe na Politechnice Wrocławskiej w zakresie gospodarki nieruchomościami: zarządzanie, utrzymanie, wycena. W 2013 otrzymała również Certyfikat księgowy wydany przez Ministra Finansów potwierdzający wiedzę merytoryczną z zakresu rachunkowości opartą kilkuletnim doświadczeniem zawodowym. Od 2013 Pani Renata objęła stanowisko Głównego Księgowego. Od tej pory systematycznie uczestniczy w spotkaniach księgowych oraz podatkowych, tak aby prowadzić księgi rachunkowe i rozliczenia Spółdzielni Mieszkaniowej na najwyższym poziomie.

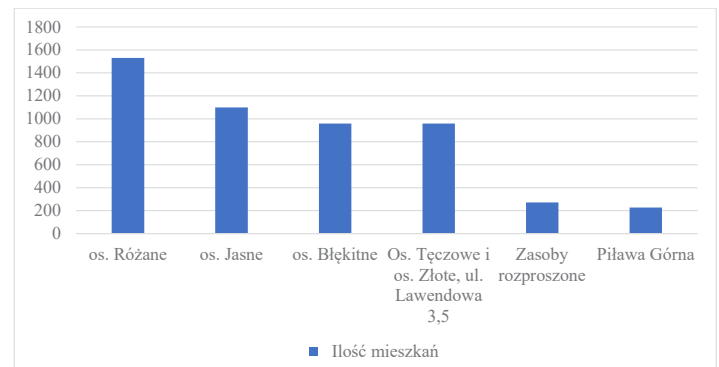
Zadania statutowe Zarząd realizował zgodnie z własnym programem pracy i wskazaniami Rady Nadzorczej.

W roku sprawozdawczym Zarząd odbył 24 protokołowanych posiedzeń na których podjęto 118 uchwał między innymi w sprawach:

1. członkowsko- mieszkaniowych,
2. ekonomicznych,
3. gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
4. organizacyjno- samorządowych.

SPRAWY CZŁONKOWSKO-MIESZKANIOWE

Na koniec 2021 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa w Dzierżoniowie zrzeszała 5 980 członków. Ponadto Spółdzielnia



Struktura własności mieszkań



zarządza i administruje mieszkaniami w ilości 5 046 o łącznej powierzchni 244.601,24 m²:

Na koniec 2021 roku struktura mieszkań w naszej Spółdzielni przedstawiała się następująco:

- mieszkania z prawem odrębnej własności - 2035
- mieszkania ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu - 2924
- mieszkania ze spółdzielczym lokatorskim prawem do lokalu - 87

DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA

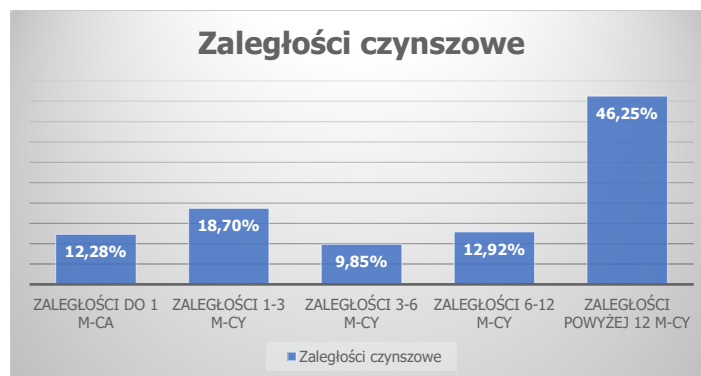
W 2021 roku dokonano realizacji i zakończenia budowy zespołu dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z 76 lokalami mieszkalnymi i 28 garażami, położonymi w Dzierżoniowie przy ul. Lawendowej 3 i 5 o łącznej powierzchni użytkowej 4 492,56 m², a także rozpoczęto budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z 50 lokalami mieszkalnymi, 12 garażami oraz 47 miejscami postojowymi w Piławie Górnej przy ul. Osiedlowej 1 o łącznej powierzchni użytkowej 3 494,15 m².

Ponadto w 2021 roku zakończono inwestycje związane z budową 36 garaży przy ul. Korczaka

ZADŁUŻENIA W OPŁATACH ZA LOKALE

Na koniec 2021 roku kwota zaległości eksploatacyjnych wynosi 995 tys. zł. Wskaźnik zadłużenia wynosi 3,29 % i jest wyższy w porównaniu do roku poprzedniego o 0,18 %. Stan

zadłużenia lokali mieszkalnych jest stałym elementem analizy dokonywanej przez Zarząd Spółdzielni i Rady Nadzorczej.



W okresie sprawozdawczym, podobnie jak i w latach wcześniejszych prowadzone są szerokie działania zmierzające do odzyskania należności przysługujących Spółdzielni od dłużników. Działania te skierowane są na postępowanie upominawcze i windykację sądową. Do zakresu postępowania upominawczego należy:

- przeprowadzenie indywidualnych rozmów, ustalając warunki spłaty zadłużenia, w wyniku których zawierano umowy na miesięczne ratalne spłaty,
- pomoc przy ubieganiu się o dodatek mieszkaniowy,
- prowadzenie zgodnie ze statutem rejestru osób posiadających zadłużenia, dostępnego do wglądu wszystkich członków,
- wywieszanie informacji o zadłużeniu na poszczególnych klatkach schodowych,
- spotkania z Radą Nadzorczą i zawieranie ostatecznych umów na spłatę zadłużenia,
- kierowanie spraw na drogę sądową,

- kierowanie wniosków do komorników o wszczęcie egzekucji komorniczej w stosunku do dłużników nie realizujących dobrowolnie wyroków sądowych,

- wykonanie wyroków nakazujących opuszczenie, opróżnienie i wydanie zajmowanych lokali mieszkalnych.

Postępowanie w ramach windykacji sądowej polega na wystąpieniu do sądu z powództwem o zapłatę przeciwko dłużnikom i doprowadzenie do uzyskania prawomocnego tytułu wykonawczego, a na-

stępnie kierowanie wniosków do komorników i prowadzenie egzekucji komorniczej, jeżeli działania upominawcze nie przyniosły pożądanego efektu.

W przypadku otrzymania upomnienia lub wezwania do zapłaty, Spółdzielnia Mieszkaniowa zachęca do kontaktu, w tym do złożenia wniosku o rozłożenie zadłużenia na raty. Członkowie Spółdzielni są informowani o możliwości uzyskania dodatku mieszkaniowego a więcej informacji w temacie można uzyskać w administracji.

GOSPODARKA FUNDUSZEM REMONTOWYM

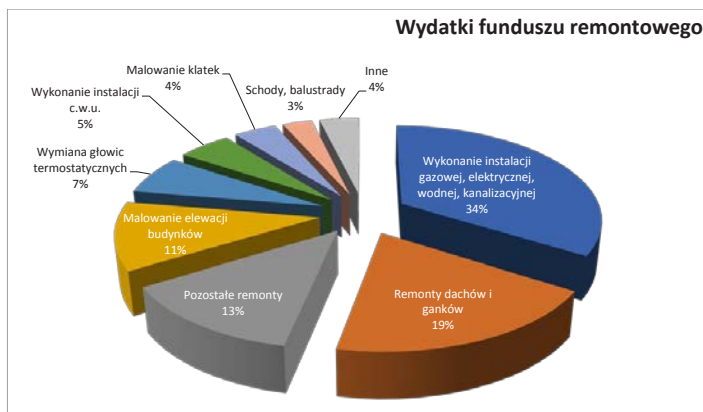
Spółdzielnia od 2004 roku prowadzi ewidencje wpływów i wydatków funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości z uwzględnieniem kwot zasilających fundusz, w tym przekazanych nadwyżek bilansowych. Na wysokość przychodów finansujących prace z funduszu remontowego lokali mieszkalnych w

2021 roku, składają się obok wpłat mieszkańców dodatkowe wpłaty z nadwyżki bilansowej. Za rok 2020 w wyniku uchwały Walnego Zgromadzenia przekazano nadwyżkę bilansową w wysokości 300.000,00 zł. W roku 2021 na Walnym Zgromadzeniu członkowie podjęli uchwałę o przekazaniu 500.000,00 zł na fundusz remontowy.

W ubiegłym roku zaplanowano do wykonania remonty na kwotę 6.608.000,00 zł. Na 31.12.2021 r. zrealizowane wykonane prace remontowe na kwotę 6 532 808,59 zł co stanowi 99 % zrealizowanego planu. W związku z tym na funduszu remontowym pozostała kwota 386 886,35 zł do wydatkowania w roku 2022. W ramach wykonanych prac z funduszu remontowego do największych prac remontowych w roku 2021 należą:

- kontynuowano rozpoczęty w 2019 kompleksowy program wymiany i przebudowy wewnętrznych instalacji gazowych, elektrycznych WLZ, wodnych, kanalizacyjnych i deszczowych,
 - w miarę potrzeb na nieruchomościach po dokonaniu kompleksowej wymiany instalacji malowano klatki schodowe,
 - kontynuowano program usuwania korozji biologicznej ze ścian z jednoczesnym malowaniem elewacji farbą z nowoczesnymi środkami zabezpieczającymi tynki, czyli malowanie elewacji,
 - w ramach robót dekarско-blacharskich dokonano remontów pokryć dachowych,
 - przeprowadzono prace remontowe związane z naprawą chodników i parkingów.
- Wszystkie wykonane prace remontowe przedstawiają dane ujęte w tabeli (na kolejnej stronie).
- Ponadto powyższe dane zostały również przedstawione na poniższym wykresie w celu zobrazowania poszczególnych wartości.

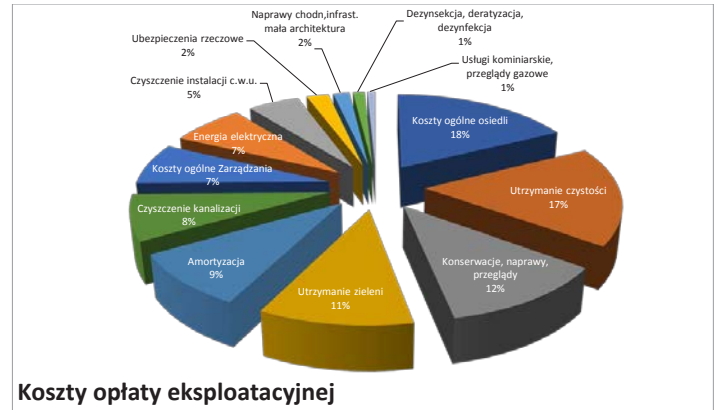
| Rodzaje remontów | Wykonanie zł |
|--|----------------------|
| Malowanie elewacji budynków | 744 tys. zł |
| Remonty dachów i ganków | 1 254 tys. zł |
| Wykonanie instalacji c.w.u. | 331 tys. zł |
| Wykonanie instalacji gazowej, elektrycznej, wodnej, kanalizacyjnej | 2 219 tys. zł |
| Wymiana głowic termostatycznych | 432 tys. zł |
| Malowanie klatek | 266 tys. zł |
| Schody, balustrady | 185 tys. zł |
| Pozostałe remonty (pozostałe koszty, wymiana drzwi wejściowych, balkonów i logii, remont suszarni, remonty kanalizacji sanitarnej poziomej, remont hydroforu, remonty dźwigów) | 855 tys. zł |
| Inne, w tym: | |
| Ekwiwalenty za wymianę okien | 13 tys. zł |
| Prace ślusarskie i naprawa stolarki budowlanej | 20 tys. zł |
| Naprawy murarskie, tynk., ogólnobudowlane | 7 tys. zł |
| Remont chodników, parkingów, dróg | 99 tys. zł |
| Usuwanie zawilgoceń, poprawa odwodnienia | 41 tys. zł |
| Układanie płytek wewnątrz budynków | 66 tys. zł |
| Razem | 6 532 tys. zł |
| Saldo | 386 tys. zł |



Pozyskane środki zasilają bezpośrednio fundusz remontowy dzięki czemu Spółdzielnia może nadal kontynuować prace remontowe. Z funduszu remontowego pokrywamy koszty niezbędnych remontów, celem utrzymania naszych zasobów w dobrym stanie technicznym i bezpiecznym stanie użytkowym. Niezależnie od tego naszym celem jest również poprawa komfortu zamieszkania, co wiąże się z wysiłkiem finansowym w postaci opłat na fundusz remontowy. **Oczywiście na wszystkie prace przeprowadzamy przetargi, tak aby uzyskać jak najkorzystniejszą ofertę z rynku.**

OPŁATA EKSPLOATACYJNA

Dla wielu osób zamieszkujących mieszkania spółdzielcze



eksploatacyjna. Z opłaty tej finansujemy między innymi:

- sprzątanie przyległych terenów do budynków spółdzielczych,
- koszenie trawy,
- przycinkę żywopłotów,
- wycinanie i przycinanie drzew, krzewów,
- odśnieżanie,
- obowiązkowe przeglądy budowlane,
- koszty zarządzania,
- energię elektryczną na potrzeby wspólne,
- deratyzację, dezynsekcję, dezynfekcję,
- utrzymanie czystości na mieniu,
- wymianę piasku w piaskownicach,
- przeglądy gazowe, kominiarskie, elektryczne,
- ubezpieczenie mienia od ognia i innych zdarzeń losowych.

Nie trudno zauważyć, że katalog kosztów jest bardzo duży oraz to, że wzrost cen towarów i usług na rynku spowodował, że koszty te będą nieustannie rosnąć. Należy też podkreślić, że opłaty eksploatacyjne w Spółdzielni są przeliczane zawsze w oparciu o przewidywane koszty wyżej wymienionych usług zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych.

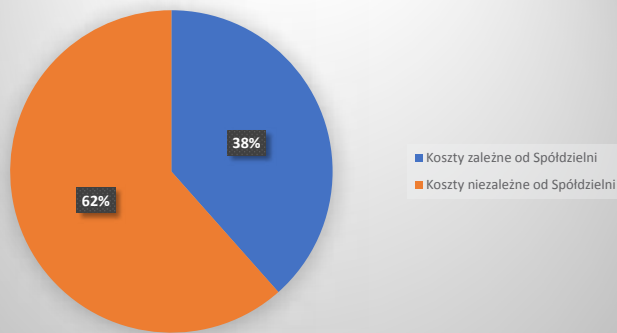
Wykres na kolejnej stronie przedstawia podział kosztów eksploatacyjnych za 2021 rok w rozbiciu na koszty zależne i niezależne od Spółdzielni Mieszkaniowej w Dzierżoniowie.

W skali całej Spółdzielni udział kosztów zależnych od Spółdzielni (opłata eksploatacyjna i fundusz remontowy) to 38 % ponoszonych kosztów. Pozostałe 62 % to koszty niezależne od Spółdzielni, gdzie

nierozumiałą pozycją w naliczeniu czynszowym jest opłata

| Lp. | Wyszczególnienie | Plan w przeliczeniu opłaty eksploatacyjnej | Koszty opłaty eksploatacyjnej lokali mieszkalnych | Koszty opłaty eksploatacyjnej w przeliczeniu na 1 m ² p.u. |
|-----|---|--|---|---|
| 1. | Energia elektryczna | 0,11 zł | 348 894,29 zł | 0,12 zł |
| 2. | Usługi kominiarskie, przeglądy gazowe | 0,01 zł | 38 111,79 zł | 0,01 zł |
| 3. | Konserwacje, naprawy, przeglądy | 0,22 zł | 572 441,83 zł | 0,19 zł |
| 4. | Naprawy chodni, infrastruktury, mała architektura | 0,03 zł | 77 163,51 zł | 0,03 zł |
| 5. | Amortyzacja | 0,10 zł | 446 277,23 zł | 0,15 zł |
| 6. | Dezynsekcja, deratyzacja, dezynfekcja | 0,02 zł | 55 759,74 zł | 0,02 zł |
| 7. | Utrzymanie czystości | 0,23 zł | 832 286,35 zł | 0,28 zł |
| 8. | Utrzymanie zieleni | 0,14 zł | 513 757,46 zł | 0,17 zł |
| 9. | Ubezpieczenia rzeczowe | 0,03 zł | 104 767,78 zł | 0,04 zł |
| 10. | Koszty ogólne Zarządania | 0,30 zł | 350 408,57 zł | 0,12 zł |
| 11. | Koszty ogólne osiedli | 0,31 zł | 851 467,79 zł | 0,29 zł |
| 12. | Koszty wyceny nieruchomości (wykreślenia, hipoteki) | 0 zł | 806,25 zł | 0,00 zł |
| 13. | Czyszczenie kanalizacji | 0,13 zł | 382 820,12 zł | 0,13 zł |
| 14. | Czyszczenie instalacji c.w.u. | 0 zł | 242 883,53 zł | 0,08 zł |
| 15. | Koszty konserwatorów | 0,01 zł | 4 761,88 zł | 0,00 zł |
| | Razem | 1,64 zł | 4 822 608,12 zł | 1,64 zł |

Podział kosztów



jesteśmy tylko "pośrednikiem" w uiszczaniu opłat za:

- wodę i odprowadzenie ścieków,
- energię ciepłą i ciepłą wodę użytkową,
- energię elektryczną,
- gospodarowanie odpadami komunalnymi,
- podatek od nieruchomości, wieczyste.

też wysokość opłat jest ustalana odrębnie dla każdej nieruchomości. Musimy też na bieżąco analizować stan funduszu remontowego, aby zabezpieczał on potrzeby remontowe naszych zasobów które są coraz starsze.

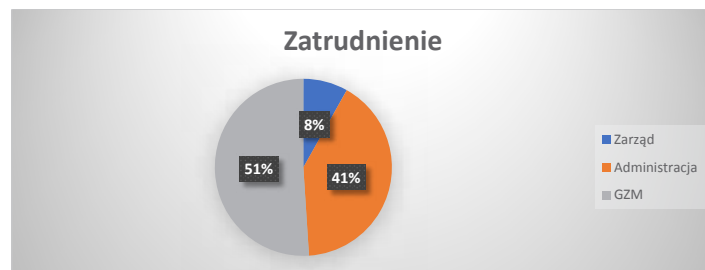
Działalność finansowa zasobami mieszkaniowymi w 2021 roku w rozbiciu na poszczególne koszty działalności.

| Wyszczególnienie | Kwota |
|---|-----------------------|
| Koszty związane z eksploatacją | 4 913 tys. zł |
| Odpis na fundusz remontowy | 6 125 tys. zł |
| Koszty sprzątnięcia klatek schodowych | 797 tys. zł |
| Koszty za gospodarowanie odpadami komunalnymi | 2 449 tys. zł |
| Koszty gazu | 155 tys. zł |
| Koszty zużycia wody i odprowadzania ścieków | 3 843 tys. zł |
| Koszty energii ciepłej (co i cw) | 9 566 tys. zł |
| Koszty dźwigów osobowych | 108 tys. zł |
| Koszty wymiany wodomierzy | 338 tys. zł |
| Koszty domofonów | 81 tys. zł |
| Podatki | 277 tys. zł |
| Azart | 57 tys. zł |
| Razem | 28 709 tys. zł |

Za podwyżki opłat za mieszkania odpowiadają w głównej mierze znaczące podwyżki cen energii ciepłej i energii elektrycznej, podwyżka płacy minimalnej i związany z tym wzrost kosztów pracy, szczególnie w odniesieniu do świadczonych na rzecz Spółdzielni usług, rosnąca z miesiąca na miesiąc inflacja, wzrost opłat i podatków lokalnych. To wszystko ma niestety bezpośrednie przełożenie na wzrost opłat za lokale w zasobach Spółdzielni. Przy kalkulacji opłat brane są pod uwagę planowane koszty oraz wynik finansowy danej nieruchomości z poprzedniego okresu. Dlatego

STRUKTURA ORGANIZACYJNA SPÓŁDZIELNI

Zgodnie z zatwierdzoną przez Radę Nadzorczą strukturą organizacyjną, zatrudnienie w naszej Spółdzielni w roku 2021 kształtowało się na poziomie 24,5 etatów przy planowanych średnio 26,5 etatach.



tura organizacyjną, zatrudnienie w naszej Spółdzielni w roku 2021 kształtowało się na poziomie 24,5 etatów przy planowanych średnio 26,5 etatach.

- Zarząd 2 etaty tj. 8 % ogółu zatrudnionych
- Administracja 10 etatów tj. 41 % ogółu zatrudnionych
- GZM 12,5 etatu tj. 51 % ogółu zatrudnionych

NADWYŻKA BILANSOWA

Członkowie mogli znaleźć te informacje w bilansie oraz w rachunku zysków i strat. Rok 2021 zamknęliśmy nadwyżką finansową w kwocie 1 073 882,61 zł, z czego wynik na nieruchomościach jest to wynik dodatni w kwocie 133 452,86 zł. Drugi wynik na działalności gospodarczej to wynik dodatni w kwocie 752 470,75 zł, który w wyniku podjęcia uchwały na Walnym Zgromadzeniu został przeznaczony w kwocie 500 000,00 zł na fundusz remontowy oraz w kwocie 252 470,75 zł na fundusz zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej. Spółdzielnia również zapłaciła podatek dochodowy od osób prawnych w kwocie 187 959 zł.

Środki w kwocie 500 000,00 zł zostały przekazane na fundusz remontowy, ponieważ obszar prac remontowych jest bardzo duży i każda nieruchomość proporcjonalnie do powierzchni budynku otrzymała odpowiednią kwotę nadwyżki. Czy zysk w kwocie 1 073 882,61 zł to dużo czy mało? Patrząc na lata poprzednie jest to jeden z najwyższych wyników, co jest dowodem na to, że sytuacja finansowa Spółdzielni jest bardzo dobra, nie występują żadne ryzyka zagrożenia kon-

tynuacji działalności. Jesteśmy wypłacalni i na bieżąco regulujemy swoje zobowiązania.

DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁDZIELCZEGO DOMU

KULTURY SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W DZIERŻONIOWIE W ROKU 2021

W związku z sytuacją epidemiczną COVID-19 od października 2020 do kwietnia 2021 wszystkie zajęcia stacjonarne w Spółdzielczym Domu Kultury zostały zawieszane.

Po zniesieniu części obustrzeń Spółdzielczy Dom Kultury Spółdzielni Mieszkaniowej w Dzierżonowie zajmował się organizacją działalności kół i sekcji kulturalnych oraz rekreacyjnych. Podobnie jak w latach minionych codzienna oferta skierowana była głównie do dzieci i młodzieży, ale również do dorosłych spółdzielców.

Ważnym elementem w działaniach SDK były turnieje sportowe oraz festyny. SDK blisko współpracowało w minionym roku ze Stowarzyszeniem Spółdzielcze Towarzystwo Kulturalno-Sportowe.

Zorganizowane zostały wydarzenia takie jak:

- Festyn „Majówka” na osiedlu Różanym,
- Zabawa na dzień dziecka na osiedlu Błękitnym,
- Osiedlowy turniej w bule na osiedlu Różanym,
- Festyn „Witajcie wakacje” na osiedlu Tęczowym,
- Festyn rodzinny na osiedlu Błękitnym,
- Festyn „Pożegnanie wakacji” na osiedlu Jasnym,
- Festyn „Żegnamy wakacje” w Piławie Górnej,
- Konkurs taneczny w Spółdzielczym Ośrodku Kultury,
- „Spotkanie z Mikołajem”

Dokładne relacje z powyższym wydarzeń wraz z dokumentacją fotograficzną zamieszczane były na bieżąco w miesięczniku „Twoja Spółdzielnia” oraz na stronie internetowej Spółdzielni: www.smdzierzonow.pl

Przy Spółdzielczym Domu Kultury w roku 2021 działały lub stałe z nim współpracowały:

- TKKF Ognisko „Dzierżonów”,

- Spółdzielcze Towarzystwo Kulturalno – Sportowe,
- PZW Koło „Diora”,
- Stowarzyszenie „Dzieci Wojny”,
- Stowarzyszenie Przyjaciół Koszykówki B-Ball.

BADANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Dzierżoniowie jest zobowiązana corocznie poddać się badaniu przez niezależnego biegłego rewidenta.

W tym roku badanie przeprowadził niezależny biegły rewident z firmy FABER AUDYT Sp. z o.o. z Wrocławia, którą wybrała Rada Nadzorcza na listopadowym posiedzeniu w 2021 roku. Biegły sporządził raport z badania, w którym stwierdził, że księgi rachunkowe Spółdzielni prowadzone są rzetelnie i w sposób prawidłowy. Ponadto po wnikliwej analizie sprawozdania finansowego biegły również nie wniósł żadnych uwag, jest ono sporządzone zgodnie z przepisami i odzwierciedla właściwie stan Spółdzielni. Warto również podkreślić, że podobną dobrą ocenę uzyskujemy od innych podmiotów które badają nasze finanse.

Podsumowując zdaniem niezależnego biegłego rewidenta sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny oraz jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej jednostki na dzień 31.12.2021 r. oraz jej wyniku finansowego za rok obrotowy zakończony w tym dniu, zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy z dn. 29 września 1994r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości” – Dz. U. z 2021 r., z poz. 2017 z późn. zm.) oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi jednostkę przepisami prawa oraz statutem jednostki;
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych

zgodnie z przepisami rozdziału 2 Ustawy o rachunkowości.

LUSTRACJA ZA LATA 2018-2020

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Dzierżoniowie zobowiązana jest poddać się raz na trzy lata kontroli lustracyjnej. W związku z tym w okresie od 21.10.2021r. do 23.11.2021r. została przeprowadzona lustracja przez Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Opolu. Lustracją objęto okres od stycznia 2018 do grudnia 2020 roku. Tematyka lustracji obejmowała następujące zagadnienia:

- Realizację przez Spółdzielnię wniosków przedstawionych jej na podstawie poprzedniej lustracji oraz zaleceń przekazanych w wyniku kontroli zewnętrznych przeprowadzonych przez podmioty uprawnione,
- Zagadnienia organizacyjne Spółdzielni,
- Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni,
- Sprawy członkowskie, tytuły prawne do lokali i dyspozycja lokalami,
- Działalność inwestycyjna,
- Zagadnienia gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
- Zaspokajanie potrzeb technicznych nieruchomości,
- Gospodarka finansowa Spółdzielni.

Podczas miesięcznej kontroli, lustrator przeprowadzający badanie sporządził obszerny protokół lustracyjny zawierający 86 stron, w którym w bardzo dokładny sposób zostały opisane wszystkie sprawdzane zagadnienia wraz z dokumentacją. Ponadto do protokołu z lustracji dołączono załączniki zawierające protokół przeglądu stanu techniczno-porządkowego zasobów mieszkaniowych Spółdzielni, wykaz przeprowadzonych przetargów na roboty remontowe w latach 2018-2020, wykaz zawartych umów na roboty remontowe w latach 2018-2020 oraz roczne

sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok 2020 oraz sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania rocznego sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia 2020r do 31 grudnia 2020r.

Z treści protokołu lustracji oraz listu polustracyjnego z dnia 2 grudnia 2021 wynika że działalność Spółdzielni prowadzona była prawidłowo i zgodnie z obowiązującymi przepisami. Lustrator nie stwierdził nieprawidłowości ani uchybień w zakresie prowadzonej przez Spółdzielnię działalności. Spółdzielnia nie otrzymała żadnych wniosków polustracyjnych do realizacji. Zarząd zapewnia iż realizując zadania Statutowe w pełni uwzględni w swoich działaniach obowiązujące przepisy prawa zapisane w szeregu ustaw w tym m.in. w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, w ustawie o rachunkowości, w ustawach podatkowych, w ustawie Prawo spółdzielcze, w ustawie o ochronie praw lokatorów oraz innych ustaw a zasady z nich wynikające znalazły swoje odzwierciedlenie w wewnętrznych unormowaniach Spółdzielni (regulaminach, instrukcjach, uchwałach).

CZĘŚCIOWA LUSTRACJA Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W DZIERŻONIOWIE

Ze względu na realizację inwestycyjne jak co roku Spółdzielnia Mieszkaniowa w Dzierżoniowie miała obowiązek poddać się lustracji częściowej obejmującej działalność Spółdzielni w zakresie budownictwa mieszkaniowego budowy budynków wielorodzinnych przy ul. Lawendowej 3 i 5 w Dzierżoniowie oraz przy ul. Osiedlowej w Piławie Górnej o łącznej powierzchni użytkowej mieszkalnej 7 085,69 m², obejmujące 126 lokali mieszkalnych i 40 garaży. Lustrację w okresie od 27.12.2021r. do 28.02.2022r. przeprowadziła wieloletnia lustrator z upraw-

nieniami. Tematyka lustracji zawierała między innymi zagadnienia dotyczące realizacji wniosków z poprzedniej lustracji dot. inwestycji, informacje o realizacji zaleceń dotyczących działalności inwestycyjnych wydanych spółdzielni przez zewnętrzne organy kontroli, spraw terenowo- prawnych, realizacji inwestycji, finansowania inwestycji oraz rozliczenia inwestycji, a także ustalania wysokości wkładów oraz ich egzekwowania. Ustalenia wynikające z przeprowadzonego badania zostały stwierdzone na podstawie faktów oraz przedłożonych lustratorowi dokumentów i wyjaśnień udzielonych przez Zarząd oraz pracowników Spółdzielni.

Podczas trwania kontroli sporządzono obszerny protokół lustracyjny zawierający 48 stron, w którym w bardzo dokładny sposób zostały opisane wszystkie sprawdzane zagadnienia wraz z dokumentacją. Ponadto do protokołu z lustracji dołączono załączniki zawierające wykonanie planu rzeczowego inwestycji mieszkaniowych przekazanych do użytku w okresie od 01.12.2020 do 30.11.2021, zestawienie inwestycji kontynuowanych i będących w przygotowaniu wg stanu na dzień 30.11.2021, informacji o terenie, zestawienie finansowania kosztów poniesionych na realizację inwestycji przekazanych do użytku w okresie od 1.12.2020 do 30.11.2021, zestawienie finansowania kosztów inwestycji rozpoczętych wg stanu na dzień 30.11.2021 oraz zestawienie kosztów rodzajowych inwestycji przekazanych do użytku w okresie od 01.12.2020 do 30.11.2021.

Na podstawie ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz w liście polustracyjnym otrzymanym od Związku Rewizyjnego Spółdzielczości Mieszkaniowej w Opolu zostało stwierdzone, że przedmiotowe zadania inwestycyjne zabezpieczano finansowo i realizowano pra-

widlowo, zgodnie z unormowaniami Spółdzielni i zawartymi umowami. Z związku z tym nie zostały sformułowane wnioski polustracyjne.

PODSUMOWANIE LUSTRACJI PEŁNEJ ORAZ LUSTRACJI CZĘŚCIOWEJ

W wyniku przeprowadzonych lustracji stwierdzono jednoznacznie, że gospodarka w niej prowadzona była na zasadach:

- **legalności**, tj. zgodności działania z obowiązującymi przepisami prawa, Statutu, re-

gulaminami i uchwałami organów statutowych Spółdzielni;

- **gospodarności**, tj. celowego i oszczędnego dysponowania środkami przy zapewnieniu korzyści członkom spółdzielni oraz wykazania należytej dbałości o właściwe zabezpieczenie majątku;

- **rzetelności**, tj. dokumentowania wszystkich czynności zgodnie ze stanem rzeczywistym.

Jednocześnie w wyniku przeprowadzonych lustracji nie przedłożono żadnych wniosków.

SM

W DZIERŻONIOWIE

Miesięcznik Spółdzielni Mieszkaniowej w Dzierżoniowie

Tvoja SPÓŁDZIELNIA



„Tvoją Spółdzielnię”
czytaj też na:
www.smdzierzoniow.pl

DEKLARACJE CEEB

Ustawą z 28 października 2020 r. o zmianie ustawy o wspieraniu termomodernizacji i remontów oraz niektórych innych ustaw (tj. Dz.U. z 2021 r. poz. 554) utworzono CEEB będącą mechanizmem informatycznym, który służy do zidentyfikowania źródeł niskiej emisji z budynków. Za jego powstanie odpowiada Główny Urząd Nadzoru Budowlanego. Z mocy ustawy deklaracje emisyjności budyn-

ków ma obowiązek składać w imieniu członków Zarządca Budynku.

Spółdzielnia w chwili obecnej składa deklarację o emisyjności budynków dla każdego budynku do Centralnej Ewidencji Emisyjności Budynków CEEB. Poszczególni członkowie spółdzielni są zwolnieni z tego obowiązku.

Termin składania deklaracji mija z dniem 30.06.2022 roku.

KOMUNIKAT

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Dzierżoniowie przypomina, że zgodnie z Regulaminem Porządku Domowego zabronione jest wyrzucanie odpadów, resztek żywności oraz innego rodzaju śmieci przez okna i balkony. Powyższe zachowanie skutkuje zaśmiecaniem balkonów, okien, parapetów, terenów zielonych oraz niszczeniem elewacji budynku. Ponadto wyrzucane jedzenie powoduje, że w okolicy Państwa budynku przebywa duża

ilość gołębi, które także swoimi odchodami zaśmiecają parapety i okna, co stanowi dużą uciążliwość dla mieszkańców.

Wzywamy do przestrzegania Regulaminu Porządku Domowego, gdyż w przypadku niedostosowania się do powyższego, sprawa zostanie zgłoszona do Straży Miejskiej w celu ustalenia sprawy.

Z poważaniem
Administracja SM

OGŁOSZENIE

Spółdzielcze Towarzystwo Kulturalno-Sportowe zaprasza na „Osiedlowy Turniej gry w Bule”.

Termin – 25.06.2022r. godz. 16:00.

Miejsce – Aleja Bajkowych Gwiazd
(wejście od ul. Sikorskiego).

Dla zwycięzców w poszczególnych kategoriach przewidziano puchary i nagrody rzeczowe, a dla wszystkich uczestników napoje oraz słodki poczęstunek.

ZAPRASZAMY !

OGŁOSZENIE DROBNE

- Pilnie kupię mieszkanie w bloku, najlepiej parter lub I piętro, płacę gotówką. Proszę o kontakt pod nr 725 118 307.

MAJOWE POSIEDZENIE RADY NADZORCZEJ

Majowe posiedzenie Rady Nadzorczej odbyło się w dniu 31.05.2022r i rozpoczęło się od przyjęcia porządku obrad oraz zapoznania się z protokołem z poprzedniego posiedzenia Rady.

W dalszej kolejności Rada Nadzorcza przeszła do omówienia przebiegu Walnego Zgromadzenia, które zgodnie z zawiadomieniem miało miejsca w dniach 24 maja os. Jasne i os. Błękitne, 25 maja os. Tęczowe, os. Złote, os. Kolorowe, ul. Andersa, ul. Brzegowa, ul. 11-go Listopada oraz ul. Lawendowa, 26 maja os. Różane oraz 27 maja zasoby w Piławie Górnej. Na wszyst-

kich spotkaniach, które odbyły się we wskazanych terminach brali udział przedstawiciele Rady Nadzorczej z poszczególnych osiedli. Podsumowując frekwencję podczas zebrań wzięło udział 336 członków Spółdzielni co stanowiło 5,82% uprawnionych członków do głosowania.

Następnie Zastępca Prezesa ds. Ekonomicznych Pani Renata Sołek przedstawiła analizę

i wykonanie planu i wyników finansowych za I kwartał 2022r. z którą członkowie Rady Nadzorczej mogli zapoznać się przed posiedzeniem. Po przeprowadzonej dyskusji oraz udzieleniu odpowiedzi, Rada Nadzorcza zatwierdziła przygotowaną analizę.

Po omówieniu analizy Zarząd Spółdzielni poinformował członków Rady Nadzorczej o obecnych robotach

budowlanych w Piławie Górnej przy ul. Osiedlowej 1 oraz o przygotowywaniu placu budowy na ul. Korczaka.

Po przedyskutowaniu spraw bieżących Przewodniczący Rady Nadzorczej Pan Mieczysław Winiarski zamknął zebranie.

OŚWIADCZENIE RADY NADZORCZEJ

W związku z zarzutami wobec pracy Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Dzierżoniowie, które zostały przedstawione w anonimowych listach opublikowanych 20 i 22 maja 2022 r. na portalu doba.pl Rada Nadzorcza posta-

nowiła dokładnie sprawdzić wszystkie poruszone w liście kwestie.

Obecnie wnikliwie analizujemy zarzuty, pozostając w ścisłym kontakcie z Zarządem, który jest zobowiązany przedstawiać na nasze żądanie

wszystkie konieczne do takiej analizy dokumenty.

Sprawę będziemy omawiać na najbliższym posiedzeniu Rady Nadzorczej, planowanym na 28 czerwca 2022r., ale już teraz chcieliśmy zapewnić Państwa, że pracujemy w tym

temacie. Wnioski przedstawimy po posiedzeniu Rady – możliwie najszybciej.

*Z poważaniem,
Rada Nadzorcza
Spółdzielni Mieszkaniowej
w Dzierżoniowie*

KURSY PRAWA JAZDY

Kat. AM, A1, A2, A, B



e-learning

KURS NA OPERATORA

WÓZKÓW WIDŁOWYCH



UPRAWNIENIA NA WSZYSTKIE TYPY WÓZKÓW
ŁĄCZNIE Z WYMIANĄ BUTLI GAZOWYCH

UPRAWNIENIA UDT

BIURO CZYNNE: pon - pt 8:00 - 18:00

DZIERŻONIÓW, UL. ZĄBKOWICKA 26
tel. 74 832 06 29; tel. kom. 666 666 693
www.kursy.net **biuro@kursy.net**

PODSUMOWANIE PRAC WYKONANYCH W 2021 ROKU

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Dzierżoniowie dokonała w 2021 roku następujących prac:

- w budynkach przy ulicy Andersa 29-36, na osiedlu Jasnym 6, 8, 9, 18, 19, przy ulicy Staszica 30-36, na osiedlu Kolorowym 10 i 16, na osiedlu Różnym 7, 8, 9, 11, 18, 19, na osiedlu Tęczowym 4, 5, 9 i 24, na osiedlu Błękitnym 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 11, 12, 16, 17, 18 rozpoczęte lub rozpoczęte i zakończone zostały prace związane z kompleksową wymianą instalacji, w ramach której w budynkach tych wykonano między innymi: prace związane z montażem nowych wewnętrznych instalacji gazowych od przyłączy na klatce schodowej do poszczególnych mieszkań w budynkach, przeniesiono liczniki energii elektrycznej

z poszczególnych mieszkań do piwnicy do skrzynek elektrycznych, wykonano nową instalację elektryczną pięcioletnią WLZ z możliwością podłączenia prądu trójfazowego w mieszkaniach, wykonano prace związane z nową poziomą instalacją zimnej wody w piwnicy oraz zostały wymienione pionowe instalacje zimnej wody, w części budynków wykonano wymianę poziomych rur kanalizacyjnych w piwnicy;

- w budynku na ulicy Andersa 29 oraz na osiedlu Jasnym 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, zostały pomalowane klatki schodowe. W ramach prac zostały pomalowane ściany i



sufity oraz w miejsce lamperii została nałożona mozaika. Zostały pomalowane lakierem poliuretanowo-akrylowym krawędzie biegów schodo-

wych, podstopnice, balustrady, drzwi do piwnic, rury CO, grzejniki. Zamontowano nowe pochwyty drewniane na balustradach;





- w budynku os. Jasne 10 w ramach kompleksowego remontu klatki schodowej wymieniono popękane, uszkodzone stopnie schodowe;

- w budynkach osiedle Jasne 2 oraz osiedle Jasne 3 uzupełnione zostały brakujące pręty w balustradach;

- w budynkach na os. Tęczowym 4, 5, 6, 7 i 8 wykonane zostały nowe schody żelbetonowe z wierzchnią warstwą trudnościeralną (prefabrykowane);

- w związku z częstymi zalewaniami piwnicy poprzez cofanie się fekalii z zewnątrz do budynku osiedle Błękitne 3 a, wykonano wymianę poziomych rur kanalizacyjnych w piwnicy, podnosząc je maksymalnie do poziomu chodnika korytarzowego. W ramach tych prac zlikwidujemy również wszystkie kratki spustowe w piwnicy;

- wykonano prace dotyczące usuwania ze ściany od strony wejść do budynku korozji biologicznej z jednoczesnym malowaniem elewacji farbą z nowoczesnymi środkami zabezpieczającymi tynki w

budynku os. Różane 12, 13, 27, 28, 29, 31, 41, 42, 43 i os. Tęczowe 8;

- na szczycie budynku os. Jasne 12a zostały wykonane prace dotyczące naprawy elewacji po wcześniejszym pożarze;

os. Jasne 11a, 13a a chodnikiem przebiegającym wzdłuż budynku od strony balkonów os. Jasne 11. W celu swobodnego i bezpiecznego korzystania z zejścia zostały zamontowane barierki;

usytuowany od strony ul. Korczaka). Prace remontowe obejmowały rozbiórkę starego chodnika, korytowanie gruntu, obsadzenie obrzeży betonowych oraz wykonanie nowej podbudowy, aby móc



- wykonane zostało zejście z kostki betonowej łączące chodnik przebiegający wzdłuż ścian szczytowych budynków

- zakończono inwestycję polegającą na przebudowie chodnika przy budynku na os. Różanym 10 (chodnik

ułożyć nawierzchnie z kostki betonowej;

- wykonano renowację pokrycia dachowego w tech-



nologii Hydronylon na budynkach: os. Błękitne 11, 19, os. Jasne 1, 9, 12, 14, os. Różane 1 oraz os. Tęczowe 6. Zakres prowadzonych prac obejmował renowację i uszczelnienie papowej powierzchni dachu,

dachowego na wyłaz systemowy z kopułą poliwęglanową;

- na os. Tęczowym 29 wykonano przebudowę odpływów liniowych przed garażami i na parkingu przy ww. nieruchomości;

były wykonane z uwagi na zły stan techniczny pionu;

- wykonany został chodnik z kostki betonowej łączący chodnik przy ulicy Żółtej z budynkiem os. Złote 11;

- w budynkach os. Złote 11,

- w budynku w Piławie Górnej na ul. Staszica 54-56 została wykonana nowa izolacja ścian poniżej gruntu od strony balkonów oraz został wykonany drenaż;

- w budynkach os. Jasne 2,3,4,5,10 dokonano wymiany zniszczonych, uszczerbionych stopni schodowych;

- obok budynku os. Różane 12 został utwardzony kostką betonową plac na którym posadowiono nowy boks śmietnikowy z kłapami wrzutowymi;



renowację obróbek blacharskich, remont ścian kominiowych, renowację czap kominiowych oraz wymianę wyłazu

- na os. Różanym 18b/3-33,34 wymieniono pion zimnej wody oraz rurę spustową (żeliwną). Przedmiotowe prace

Tęczowe 6 e,f , os. Różane 20 c,g zostały wykonane naprawy dachu w systemie HYDRONYLON;

Ponadto w 2021 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa w Dzierżoniowie oddała do użytku nowy budynek mieszkalny wielorodzinny znajdujący się przy ulicy Lawendowej 5 a, b, c oraz rozpoczęła kolejną inwestycję polegającą na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego w Piławie Górnej, dodatkowo ruszył nabór na drugi budynek w Piławie Górnej. Nieustannie również stara się pozyskać tereny pod budowę nowych bloków w Dzierżoniowie.

DŁUGIE MAJOWE ŚWIĘTA

Majówka w Piławie Górnej zaczęła się już w piątek, od oficjalnego otwarcia żłobka, a zakończyła rodzinnym grillowaniem na kompleksie sportowo-rekreacyjnym we wtorek późnym popołudniem.

Podczas gdy znakomita większość Polaków dopiero planowała długi weekend, Piławianie już zaczęli świętować. Majówka rozpoczęła się 29 kwietnia w samo południe na placu przed żłobkiem, gdzie razem z gospodarzami stanęli przedstawiciele rządu, powiatu i sąsiednich samorządów.

Uwadze gości nie uszło duże tempo i sprawna realizacja inwestycji. - Niespełna rok temu wmurowanie aktu erekcyjnego, a już w lutym pierwsze dzieci trafiają w dobre ręce pań opiekunek, odciążając rodziców. Obiekt powstał m.in. dzięki pieniądзом pozyskanym z Rządowego Funduszu Inwestycji Lokalnych oraz Programu „Maluch +” - podkreślała redakcja TV Region.

- *Miasto marzyło o takiej instytucji przez całe dziesięciolecie. Mamy wrócić do pracy, a z sąsiednich miejscowości już docierają do nas prośby o przyjęcie dzieci - cieszy się burmistrz. Miłym zaskoczeniem była nazwa nowej miejskiej placówki. Od teraz żłobek gminny nazywa się „Bobo”, tak jak słynne zakłady odzieżowe w Piławie Górnej.*

Cztery dni później Piławianie obchodzili Święto Narodowe Trzeciego Maja. Uroczystości zainaugurowała suma z odnowieniem Jasnogórskich Ślubów Narodu Polskiego. Po liturgii w kościele parafialnym ruszył pochód ulicami miasta. Na placu Piastów Śląskich delegacje złożyły kwiaty pod pomnikiem, a już o godzinie 14:00 w Kośminie rozpoczęła się sportowa część obchodów.

Przez następne 5 godzin kompleks sportowo-rekreacyjny był miejscem zabaw, konkursów, turnieju koszykówki i loterii fantowej. Rodzinny piknik zakończyła degustacja domowego ciasta i potraw z grilla. W przygotowanie majówki w Kośminie zaangażował się m.in. MOKiB, PG Crew i OSP Piława Górna.

Pamiętką po długim weekendzie jest też ekspozycja w nawie bocznej kościoła w Piławie Górnej. Wystawę „Polskie Symbole Narodowe” można oglądać codziennie.

Zapraszamy!

źródło UM Piława Górna



SERNIK CYTRYNOWY NA SPODZIE Z CIASTEK OWSIANYCH

Składniki

na ciasteczkowy spód:

- 200 g ciasteczek owsianych
- 50 g masła

Składniki na cytrynową masę serową:

- 1 kg sera twarogowego mielonego np. z kubelka
- 6 średnich jajek
- 3/4 szklanki drobnego cukru - około 150 g
- 100 g masła - pół kostki
- 1 opakowanie kisielu cytrynowego z cukrem
- 2 łyżki mąki pszennej tortowej
- sok oraz otarta skórka z jednej cytryny

Wykonanie:

Zacznij od przygotowania ciasteczkowego spodu do sernika. Do miski melaksera włóż ciasteczka. Zmiksuj je na piasek. Jeśli masz małą komorę oraz sprzęt o małej mocy, to polecam kruszyć po kilka ciastek na raz i zmielone przekładać do miski. Do zmielonych ciasteczek wlej 1/4 kostki, czyli 50 gramów roztopionego i przestudzonego masła. Całość bardzo dokładnie wymieszaj.

Przygotuj blaszkę do pieczenia. Dno formy wyłóż papierem do pieczenia.

Masę ciasteczkową przełóż do formy i uklep ją wyrównując powierzchnię. Możesz do tego użyć szpatułki do tortów lub łyżki stołowej. Formę ze spodem umieść w piekarniku nagrzanym do 170 stopni. Wybierz środkową półkę z opcją pieczenia góra/dół. Spód podpiekaj tak przez 15 minut. Po tym czasie formę ze spodem wyjmij z piekarnika. Piekarnika nie wyłączaj. Zmniejsz tylko temperaturę do 160 stopni.

Masa serowa cytrynowa:

Do miski wbij sześć średniej wielkości jajek. Wsyp też 3/4 szklanki drobnego cukru oraz proszek kisielowy. Zamiast kisielu możesz dodać trzy łyżki skrobii ziemniaczanej oraz kilka kropel olejku cytrynowego i małą saszetkę cukru wanilinowego. Całość miksuj na wysokich obrotach miksera przez około cztery minuty. Do jajecznej masy dodaj mielony twaróg. Do gładkiej masy serowej wlej też roztopione i przestudzone masło. Najlepiej wlewać je cien-



ką strużką podczas miksowania masy na najniższych obrotach. Kolejno wsyp też dwie łyżki mąki pszennej tortowej. Ponownie miksuj przez chwilę całość na niskich obrotach miksera.

Sporą cytrynę dokładnie wyszoruj i sparz wrzątkiem. Cytrynę otrzyj ze skórki a następnie wyciśnij z niej cały sok. Sok przelej dodatkowo przez sitko, by wyłapać małe pestki.

Sok oraz skórkę z cytryny dodaj do masy serowej. Całość wymieszaj lub miksuj przez chwilę na małej mocy palnika.

Przelej ją do formy z podpieczonym spodem (spód może

być jeszcze gorący). Wyrównaj masę, umieść w piekarniku nagrzanym do 160 stopni. Wybierz o jeden stopień niższą półkę niż środkowa. Opcja pieczenia góra/dół. Sernik piecz w tej temperaturze przez 90 minut.

Po upieczeniu i wyjęciu sernika cytrynowego z piekarnika odłóż go do przestudzenia. Przestudzony sernik cytrynowy umieść w lodówce do całkowitego schłodzenia. Po minimum 4 godzinach możesz udekorować sernik i podawać.

*Smacznego
Ewelina Jażdżewska*

LECZO

Składniki:

- 1 cebula
- 2 ząbki czosnku
- 1 łyżka smalcu lub oleju
- 300 g kiełbasy podwawelskiej
- 3 papryki (czerwona, żółta i zielona lub wszystkie czerwone)
- 3 cukinie (ok. 1 kg)
- 4 pomidory np. malinowe
- ok. 700 g passaty pomidorowej z butelki
- przyprawy: sól i mielony pieprz, 2 łyżeczki papryki w proszku, 1/3 łyżeczki ostrej papryki, 1 łyżeczka suszonego oregano

Wykonanie:

W szerokim dużym garnku roztopić smalec lub podgrzać olej, dodać pokrojoną w kosteczkę cebulę i przez chwilę zeszklić. Dodać pokrojone pomidory. Kiełbasę obrać i pokroić na plasterki, dodać do cebuli i pomidorów dalej smażyć na umiarkowanym ogniu co chwilę mieszając przez około 5 minut. Pod koniec dodać przeciśnięty przez praskę lub starty ząbek czosnku.

Dodać oczyszczoną z gniazd nasiennych, pokrojoną w kostkę paprykę i co chwilę mieszając smażyć na nieco większym ogniu przez ok. 5 minut. Dodać



przyprawy, dolać troszkę wody, następnie pokrojoną w kostkę cukinię i mieszając podsmażać wszystko przez kolejne 5 minut.

Wlać passatę pomidorową i wymieszać. Zagotować, przykryć i gotować jeszcze przez ok. 5 minut. Podawać z pieczywem.

DT
DATERM
 Sp. z o.o.

**WYKONAWCA
 INSTALACJI CIEPLNYCH, WODNYCH I
 GAZOWYCH**

DATERM SP. Z O.O.
 UL. WIEJSKA 8
 65-609 ZIELONA GÓRA
 MAIL: DATERM@DATERM.PL

NASZE PRODUKTY REGIONALNE



**Dzierżoniów: os. Błękitne 27
 ul. Świdnicka 52**

Piława Dolna ul. Główna 97 c



Ogórki konserwowe 900 g



5,99/szt

Papryka konserwowa 720 ml



4,99/szt

Koncentrat pomidorowy 190 ml



2,39/szt

2,49/szt



Cwikła z chrzanem 315 ml

3,99/szt



Kapusta czerwona 650 g

Zdjęcia prezentowane są poglądowo i mogą różnić się od rzeczywistych produktów dostępnych w sklepie.