

## **SPRAWOZDANIE ZARZĄDU**

### **z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku**

### **za okres od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku**

---

#### **I. Wstęp**

Zarząd Spółdzielni działający w niezmienionym od 2009 roku trzyosobowym składzie:

- Sylwester Wysocki – Prezes Zarządu odpowiedzialny za całokształt działalności Spółdzielni, a w szczególności za sprawy członkowsko-mieszkaniowe, gospodarkę gruntami, działalność organizacyjno-samorządową, działalność społeczną, kulturalną, rekreacyjną i sportową.
- Hanna Ulewicz – Zastępca Prezesa Zarządu ds. Techniczno-Eksploatacyjnych odpowiedzialna za przygotowanie i prowadzenie inwestycji oraz eksploatację zasobów mieszkaniowych.
- Anna Gadomska – Członek Zarządu-Główna Księgowa odpowiedzialna za całokształt spraw rachunkowości i gospodarkę finansową Spółdzielni.

przedstawia członkom Sprawozdanie z działalności Spółdzielni w 2018 roku wraz z jej sprawozdaniem finansowym.

Działalność Spółdzielni w okresie sprawozdawczym dotyczyła realizacji:

1. zadań objętych „Planem rzeczowo-finansowym Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku na 2018 rok” uchwalonym przez Radę Nadzorczą Spółdzielni oraz „Programem inwestycyjnym Spółdzielni na lata 2012-2020” przyjętym przez Walne Zgromadzenie,
2. uchwał organów samorządowych,
3. zaleceń wynikających z obowiązujących ustaw w zakresie dotyczącym spółdzielni mieszkaniowych.

W związku z tym Spółdzielnia w 2018 roku zajmowała się głównie:

1. gospodarką zasobami mieszkaniowymi, w tym:
  - a) bieżącą działalnością eksploatacyjną,
  - b) remontami,
2. działalnością społeczną, kulturalną, rekreacyjną i sportową,
3. sprawami gruntowymi,
4. sprawami członkowsko-mieszkaniowymi i przenoszenia własności lokali na odrębną własność,
5. kontynuowaniem rozpoczętych inwestycji mieszkaniowych,
6. dążeniem do uzyskania wskaźników ekonomicznych zapewniających stabilną sytuację finansową Spółdzielni,
7. prowadzeniem skutecznej windykacji.

## II. Zasoby Spółdzielni

Spółdzielnia według stanu na 31 grudnia 2018 roku zarządzała zasobami obejmującymi:

Lp.	Wyszczególnienie	Ogółem	jednostka	
			„D”	„E”
<b>I.</b>	<b>Powierzchnia gruntów, w tym:</b>			
1.	w użytkowaniu wieczystym (m <sup>2</sup> )	181 667,31	90 430,00	91 237,31
2.	stanowiących własność Spółdzielni (m <sup>2</sup> )	49 994,49	44 488,32	5 506,17
3.	terenów zielonych (ha)	13,20	8,50	4,70
<b>II.</b>	<b>Liczba budynków i obiektów, w tym:</b>			
1.	mieszkalnych	66	41	25
2.	użytkowych	4	3	1
3.	parkingów z płatnymi miejscami postojowymi	4	2	2
4.	wielostanowiskowych lokali garażowych	5	2	3
5.	Centrum sportowe	1	0	1
6.	zaplecze sportowe	1	1	0
7.	przedszkole	1	1	0
<b>III.</b>	<b>Liczba lokali, w tym:</b>			
1.	mieszkalnych	2 086	1 150	936
2.	użytkowych	73	40	33
3.	garaży indywidualnych	355	99	256
<b>IV.</b>	<b>Powierzchnia użytkowa lokali i obiektów w metrach kwadratowych, w tym:</b>			
1.	mieszkalnych	112 597,75	64 587,50	48 010,25
2.	użytkowych	3 604,02	2 2017,72	1 496,30
3.	garaży indywidualnych	6 201,64	1 865,74	4 335,90
4.	wielostanowiskowych lokali garażowych	4 287,20	2 207,92	2 079,28
5.	parkingów z płatnymi miejscami postojowymi	7 732,80	5 246,00	2 486,80
6.	Centrum sportowego	918,00	0,00	918,00
7.	zaplecza sportowego	224,70	224,70	0,00
8.	przedszkola	340,80	340,80	0,00
9.	boiska sportowego	4 104,00	2 832,00	1 272,00
10.	kortów tenisowych	1 843,00	1 843,00	0,00

W minionym roku nastąpiło zmniejszenie powierzchni gruntów Spółdzielni w użytkowaniu wieczystym na jednostce „D” o 1327 metrów kwadratowych.

Zmiana także nastąpiła w liczbie lokali użytkowych na jednostce „D”, co jest wynikiem przywrócenia im pierwotnej funkcji lokalu mieszkalnego.

## III. Członkowie Spółdzielni i prawa do lokali

Na dzień 31 grudnia 2018 roku Spółdzielnia liczyła 2.604 członków, w tym:

- 2.480 posiadających tytuł spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności,
- 6 posiadających tytuł spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności przez osoby prawne,
- 43 posiadających tytuł spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności do lokalu użytkowego
- 43 posiadających tytuł spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności do garażu lub miejsca postojowego w wielostanowiskowym lokalu garażowym,
- 32 oczekujących na lokal w Spółdzielni.

Zmiana w liczbie członków w stosunku do 2017 roku nastąpiła w wyniku zgonu członka lub utraty członkostwa w związku ze zbyciem lokalu z tytułem odrębnej własności na rzecz osoby, która nie wyraziła woli wstąpienia w poczet członków Spółdzielni.

Status prawa odrębnej własności na koniec 2018 roku ustanowiono dla właścicieli:

- 1191 mieszkań, co stanowi 57,1% ogółu lokali mieszkalnych,
- 175 garaży, co stanowi 49,3% ich ogółu,
- 34 lokali użytkowych, co stanowi 51,5% ogółu tych lokali,
- 69 miejsc postojowych w wielostanowiskowych podziemnych lokalach garażowych, co stanowi 39,42% ich ogółu.

W minionym roku przeniesiono własność 3 z pierwszego etapu i 5 z drugiego etapu realizacji domów jednorodzinnych w zabudowie szeregowej. Tym samym z końcem grudnia 2018 roku wszystkie dziewiętnaście domów jednorodzinnych w zabudowie szeregowej położonych przy ul. Alojzego Bruskiego nie stanowiło już zasobów Spółdzielni.

Na podstawie podjętych przez Walne Zgromadzenie uchwał w minionym roku doszło do „zbycia” pięciu miejsc postojowych w wielostanowiskowych lokalach garażowych: jednego w budynku przy ul. Alojzego Bruskiego 1, dwóch w budynku przy ul. Alojzego Bruskiego 3 i dwóch w budynku przy ul. gen. Leopolda Okulickiego 7.

W Spółdzielni występują dwa tytuły własności lokali, to jest spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu i prawo odrębnej własności lokalu.

Przenoszenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w odrębną własność powoduje, że zmniejsza się majątek Spółdzielni choć Spółdzielnia nadal pozostaje współwłaścicielem w nieruchomościach budynkowych.

Zmniejszenie udziału w lokalach spowodowane przenoszeniem własności odrębnej na mieszkańców odzwierciedlone jest również w zmniejszeniu wartości środków trwałych i kapitałów, co wykazano w sprawozdaniu finansowym.

#### **IV. Sprawy gruntowe**

W związku z prowadzoną realizacją wielorodzinnego budynku mieszkalnego przy ul. Kurierów Armii Krajowej 14 w 2018 roku ustanowiono służebność przesyłu na działce nr 757/28 na rzecz ENERGIA-OPERATOR SA.

Powierzchnia gruntów w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni zmniejszyła się o 1327 metrów kwadratowych w stosunku do 2017 roku ze względu na sprzedaż działek nr 708/42, 746/44, 734/12 na rzecz „Inwesting” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z Gdańska. Sprzedaż nastąpiła w wyniku uchwały podjętej przez Walne Zgromadzenie w 2018 roku.

Podjęte przez Walne Zgromadzenie w 2018 roku uchwały w sprawie zgody na zbycie Gminie Gdańsk nieruchomości gruntowych nie zostały zrealizowane z uwagi na nadal trwające uzgodnienia odnośnie zakresu przedmiotowego i formy rozliczenia.

#### **V. Inwestycje**

Prowadzona od wielu lat przez Spółdzielnię działalność inwestycyjna ma wielokierunkowy wpływ na funkcjonowanie Spółdzielni, do którego między innymi należy:

- odciążenie kosztów funkcjonowania działalności eksploatacyjnej,
- obciążenie opłatami terenowo - prawnymi za grunty przeznaczone pod inwestycje mieszkaniowe wyłącznie przyszłych nabywców lokali.

W roku sprawozdawczym Spółdzielnia poniosła nakłady związane z prowadzoną działalnością inwestycyjną w wysokości 2 428,4 tys. złotych. Ich wysokość jest mniejsza od planowanej wielkości z uwagi na późniejsze rozpoczęcie realizacji wielorodzinnego budynku mieszkalnego przy ul. Kurierów Armii Krajowej 14, które nastąpiło w połowie 2018 roku.

Późniejsze od planowanego przystąpienie do realizacji przedmiotowego budynku wynikało z odwołania złożonego przez nieliczną grupę członków Spółdzielni od wydanej decyzji pozwolenia na budowę budynku, co skutkowało wstrzymaniem rozpoczęcia inwestycji na okres kilku miesięcy.

Okres przejściowy, do czasu rozpoczęcia budowy przedmiotowego budynku, przeznaczono na wcześniejsze przygotowanie założeń do opracowania koncepcji urbanistycznej i dokumentacji kolejnych budynków na trasie „PP”.

#### Wysokość poniesionych nakładów inwestycyjnych w tysiącach złotych

2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
8 763,3	5 269,2	4 339,7	7 310,9	3 701,61	7 996,1	5 416,1	3 277,9	2 428,4

Działalność inwestycyjna jest prowadzona przez własny zasób kadrowy Spółdzielni przy współudziale inspektorów branżowych prowadzących działalność gospodarczą. Koszty związane z utrzymaniem Działu Inwestycji wyniosły w 2018 roku – 633,0 złotych, co stanowiło 92,3% planowanych środków na ten cel.

Do głównych pozycji kosztów związanych z utrzymaniem obsługi inwestycyjnej należały:

- wynagrodzenia pracowników biorących udział w procesie inwestycyjnym 368,9 tys. złotych, w tym:
  - zlecenia powierzane osobom trzecim – 81,0 tys. złotych,
- narzuty na wynagrodzenia - 83,0 tys. złotych,
- koszty administracyjno – biurowe działu - 100,1 tys. złotych.

Ogółem koszt wytworzenia świadczeń na własne potrzeby obejmujący koszty obsługi inwestycyjnej w rachunku wyników uległ zmniejszeniu w stosunku do 2017 roku z kwoty 638,8 tys. złotych do kwoty 633,0 tys. złotych w 2018 roku. Sfinansowanie kosztów związanych z funkcjonowaniem pionu inwestycyjnego nastąpiło przez odpis od nakładów inwestycyjnych.

#### Koszt obsługi inwestycyjnej w tysiącach złotych

2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
1 282,5	985,4	318,4	1 095,7	638,8	603,6	661,2	638,8	633,0

## VI. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi

Całokształt działalności gospodarczej Spółdzielni przedstawiono w sprawozdaniu finansowym. Spółdzielnia nie spełniała wymogów ustawy o rachunkowości<sup>1</sup> o obowiązkowym badaniu sprawozdania finansowego. Pomimo tego na wniosek Zarządu Rada Nadzorcza podjęła uchwałę o badaniu oraz dokonała wyboru podmiotu do przeprowadzenia tej kontroli, którym zostało Biuro Biegłego Rewidenta Krzysztof Pawelski z Gdańska.

<sup>1</sup> ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (tekst jednolity Dz.U. 2019 r. poz. 351)

Działania Spółdzielni związane z eksploatacją zasobów koncentrują się na wyborze rozwiązań prawno-organizacyjnych, finansowych i technicznych zapewniających utrzymanie jakości świadczonych usług mieszkaniowych. Decyzje organów samorządowych podejmowane są ze świadomością ich bezpośredniego wpływu na sytuację materialną członków Spółdzielni.

Zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych<sup>2</sup> Spółdzielnia jest obowiązana prowadzić odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczanie przychodów oraz kosztów eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni oraz wpływów i wydatków funduszu remontowego.

Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości obejmują w szczególności koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej, dostawy wody i odprowadzania ścieków, wywozu odpadów komunalnych, eksploatacji dźwigów osobowych, domofonów oraz odpisy na fundusz remontowy Spółdzielni.

Koszty zużycia wody oraz odprowadzania ścieków rozliczane są w okresach styczeń-maj i czerwiec-grudzień, a koszty energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania rozliczane są raz w roku za dany sezon grzewczy. Rozliczenia mediów następują z wykorzystaniem wskazań urządzeń pomiarowych.

Pozostałe koszty eksploatacji podstawowej, z wyjątkiem wywozu odpadów komunalnych, ewidencjonowane są i rozliczane na poszczególne nieruchomości z podziałem na lokale mieszkalne, lokale użytkowe, garaże, miejsca postojowe w wielostanowiskowych halach garażowych proporcjonalnie do powierzchni użytkowej danego lokalu.

Koszty wywozu odpadów komunalnych naliczane są zgodnie z uchwałą Rady Miasta Gdańska.

Realizując zadania w zakresie administrowania zasobami mającymi na celu utrzymanie zasobów Spółdzielni w dobrym stanie przyjęto i zrealizowano około 3,5 tysiąca zgłoszeń związanych z eksploatacją lokali, budynków i mienia Spółdzielni. Zgłoszenia dotyczyły: instalacji centralnego ogrzewania, wodnej, kanalizacyjnej, elektrycznej, domofonowej, spraw porządkowych, terenów zielonych, prowadzenia akcji zima i innych. Ponad 60 problemów technicznych zgłoszono i zrealizowano w ramach pogotowia konserwatorskiego – po godzinach pracy Spółdzielni.

Z uwagi na stan zużycia i brak możliwości naprawy wyeksploatowanych urządzeń zabawowych w 2018 roku dokonano modernizacji wytypowanych placów zabaw. Zamontowano zjeżdżalnię – Statek Koliber na placu zabaw przy ul. Dywizji Wołyńskiej 20. Jego zakup był częściowo sfinansowany przez firmę „Uniqa” w ramach umowy prewencyjnej. Na tym samym placu zamontowano także podwójną huśtawkę wahadłową i karuzelę tarczową oraz Statek Albatros na placu przy budynku Zygmunta Rumla 7.

W oparciu o obowiązujące regulacje prawne Spółdzielnia dokonała także legalizacji urządzeń pomiarowych, to jest wodomierzy i ciepłomierzy.

Mając na względzie poprawę warunków zamieszkiwania kontynuowano wymianę lamp wiatrołapów na oświetlenie typu LED uruchamiane czujką.

Tak jak w latach poprzednich zadbano o zielenie osiedlową, gdzie oprócz koszenia trawników, cięć pielęgnacyjnych drzew i krzewów, pielienia skupin wykonano nasadzenia roślin kwitnących od wiosny do jesieni.

---

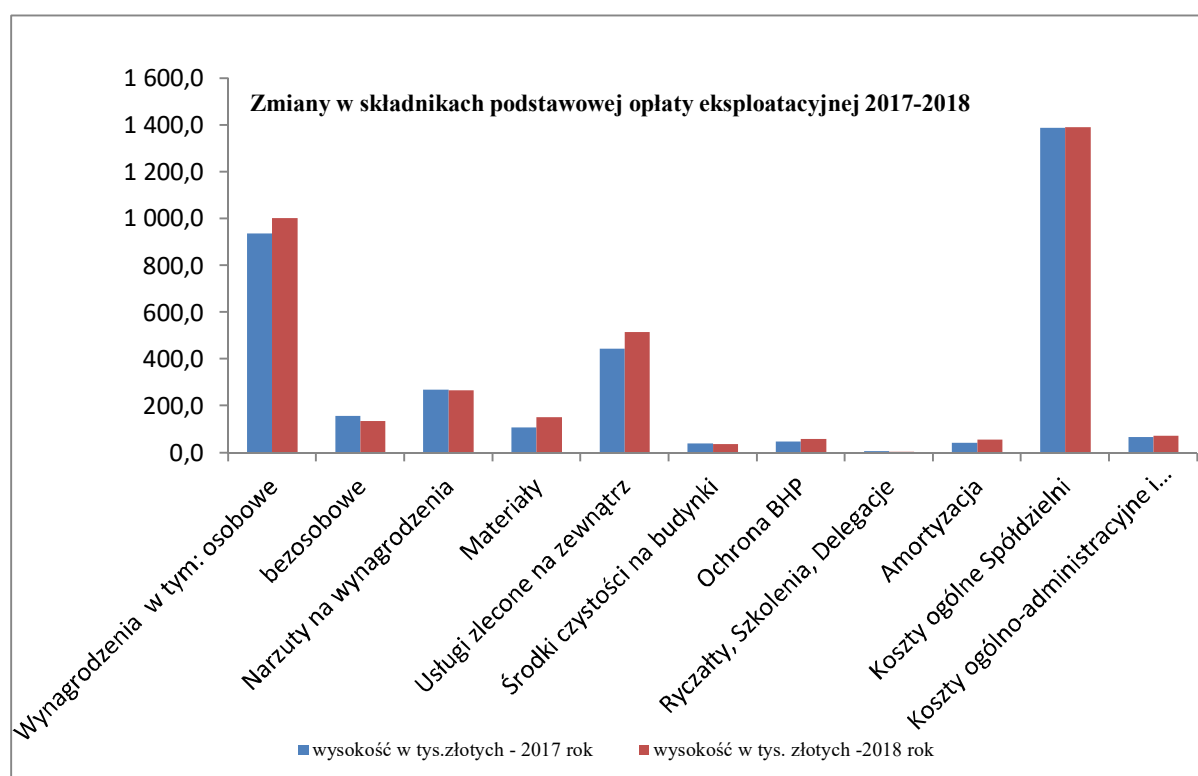
<sup>2</sup> ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. 2018 r., poz. 845 ze zmianami)

W okresie sprawozdawczym na utrzymanie nieruchomości, mienia oraz terenów zielonych wydatkowano środki finansowe w wysokości 13 176,0 tys. złotych.

W stosunku do 2017 roku koszty eksploatacyjne zwiększyły się o około 1%, tj. o kwotę 104,0 tys. złotych. Wyższy poziom kosztów wynika ze wzrostu cen materiałów i usług zewnętrznych kosztów eksploatacji.

Na koszty wynikające z podstawowej stawki eksploatacyjnej związanej z utrzymaniem nieruchomości i mienia Spółdzielni złożyły się między innymi następujące pozycje:

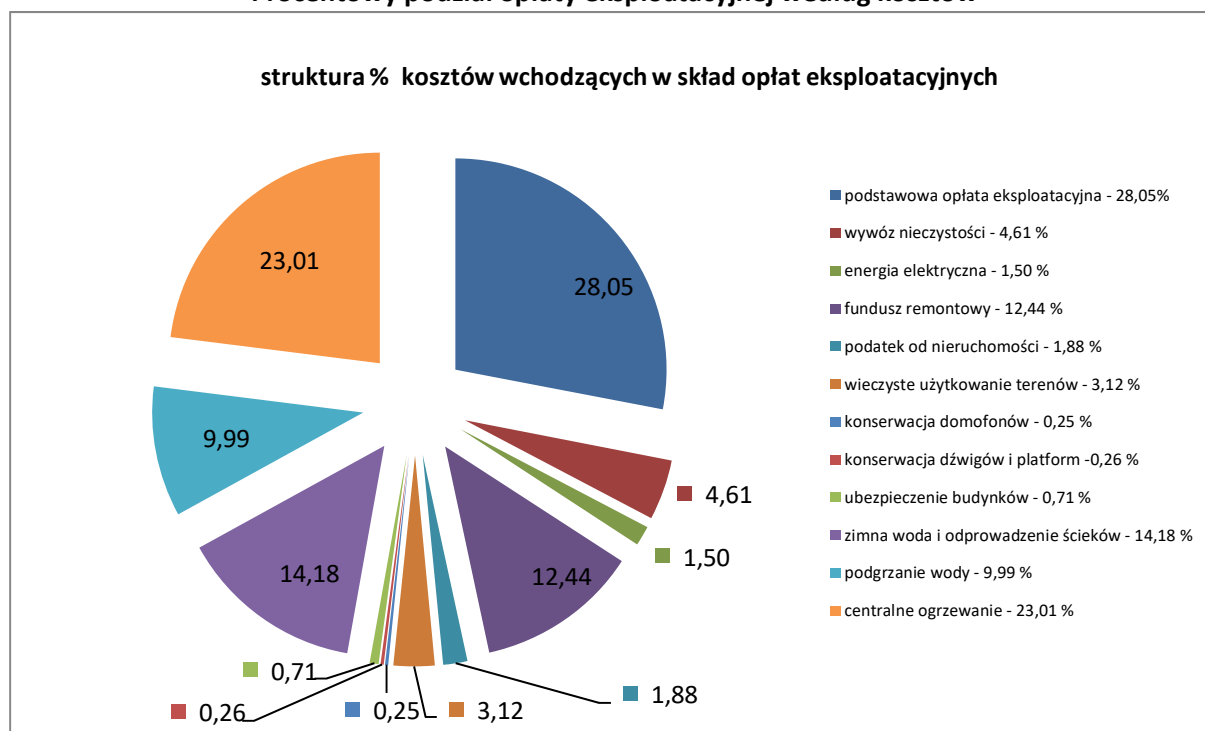
Tytuł	Wartość w tysiącach złotych 2017 rok	Wartość w tysiącach złotych 2018 rok	% wzrostu 2017/2018
Wynagrodzenia, w tym: osobowe	936,2	1 003,8	7,2
bezosobowe	156,8	134,8	- 14,0
Narzuty na wynagrodzenia	269,2	267,5	- 0,6
Materiały	109,5	153,0	39,7
Usługi zlecone na zewnątrz	444,1	514,7	15,9
Środki czystości na budynki	38,8	37,7	- 2,8
Ochrona BHP	46,7	59,0	26,3
Ryczałty, Szkolenia, Delegacje	7,1	4,3	-39,4
Amortyzacja	41,2	57,3	39,1
Koszty ogólne Spółdzielni	1 389,0	1 390,8	0,1
Koszty ogólno-administracyjne i mienia Spółdzielni	68,0	73,2	7,6
<b>RAZEM</b>	<b>3 506,6</b>	<b>3 696,1</b>	<b>5,4</b>



Do kosztów zaliczanych do opłaty eksploatacyjnej należą następujące pozycje:

Pozycja kosztu	Wartość w tysiącach złotych 2017 rok	Wartość w tysiącach złotych 2018 rok	% wzrostu 2017/2018
podstawowa opłata eksploatacyjna <b>28,05%</b>	3 506,6	3 696,1	5,4
wywóz odpadów komunalnych <b>4,61%</b>	604,3	607,5	0,5
energia elektryczna <b>1,50%</b>	225,1	198,1	- 12,0
fundusz remontowy <b>12,44%</b>	1 588,2	1 638,7	3,2
podatek od nieruchomości <b>1,88%</b>	248,8	247,8	- 0,4
wieczyste użytkowanie terenów <b>3,12%</b>	418,4	410,9	- 1,8
konserwacja domofonów <b>0,25%</b>	33,3	33,4	0,3
konserwacja dźwigów i platform <b>0,26%</b>	33,7	33,7	0,0
ubezpieczenie budynków <b>0,71%</b>	92,7	93,3	0,6
zimna woda i odprowadzenie ścieków <b>14,18%</b>	1 894,7	1 868,3	- 1,4
podgrzanie wody <b>9,99%</b>	1 346,3	1 316,7	- 2,2
centralne ogrzewanie <b>23,01%</b>	3 054,9	3 031,5	- 0,8
<b>OGÓŁEM</b>	<b>13 047,0</b>	<b>13 176,0</b>	<b>1,0</b>

#### Procentowy podział opłaty eksploatacyjnej według kosztów



W oparciu o art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych poniesione koszty w wysokości 13 176,0 tys. złotych zostały sfinansowane przychodami uzyskanymi z opłat eksploatacyjnych użytkowników lokali mieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczeniu.

Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi stanowi **niedobór przychodów** nad kosztami w kwocie **247 057,87 złotych**. Powstały niedobór zostanie rozliczony z dodatniego wyniku uzyskanego na nieruchomościach na dzień 31.12.2018 roku.

Po rozliczeniu wynik na Gospodarce Zasobami Mieszkaniowymi kształtuje się w sposób następujący:

tytuł prawny	Wynik GZM <sup>3</sup> za 2016 rok	Wynik GZM za 2017 rok	Wynik GZM za 2018 rok
Lokale mieszkalne	-177 461,81	-108 903,27	- 268 663,21
Lokale użytkowe	14 885,14	20 800,35	19 824,08
Garaże indywidualne	9 088,77	8 870,36	6 366,82
Miejsca postojowe w wielostanowiskowych lokalach garażowych	3 177,95	5 697,98	- 4 585,56
<b>łącznie</b>	<b>-150 309,95</b>	<b>-73 534,58</b>	<b>- 247 057,87</b>
Uzyskana nadwyżka z Uchwały WZ+ korekty	369 900,14	-	-
<b>Łączny wynik GZM na dzień 31 grudnia</b>	<b>710 463,13</b>	<b>636 928,55</b>	<b>398 870,68</b>

Na pozostałej działalności operacyjnej i finansowej Spółdzielnia uzyskała **dodatni wynik finansowy** w wysokości **832 299,68 złotych**, który po zapłaceniu podatku dochodowego stanowi **zysk netto** w wysokości **665 869,68 złotych**.

Postanowienia Statutu zobowiązują Zarząd Spółdzielni do przedstawienia Walnemu Zgromadzeniu kwot propozycji podziału zysku, co znajduje odzwierciedlenie w projekcie uchwały w sprawie podziału nadwyżki bilansowej.

Na dodatni wynik bilansowy złożyły się głównie:

- odsetki z oprocentowania lokat wolnych środków finansowych zgromadzonych na rachunkach bankowych,
- odsetki ustawowe za zwłokę w zapłacie należnych opłat eksploatacyjnych,
- odsetki z oprocentowania lokat wolnych środków zgromadzonych na wyodrębnionym rachunku bankowym funduszu remontowego,
- przychody z technicznej obsługi ubezpieczeń,
- przychody z tytułu zwrotu kosztów sądowych w sprawach prowadzonych z udziałem Spółdzielni,
- odszkodowania z ubezpieczenia zdarzeń losowych,
- prowizje za obrót lokalami na rynku wtórnym,
- udostępnienie mienia mieszkańcom Wspólnoty Mieszkaniowej Nad Potokiem 3 oraz domów jednorodzinnych w zabudowie szeregowej przy ul. Alojzego Bruskiego 5-11,

<sup>3</sup> GZM – Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi



- administrowanie podmiotami na zlecenie,
- zbycie gruntu dla firmy „Inwesting” zrealizowane na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia z 2018 roku,
- zbycie pięciu miejsc postojowych w wielostanowiskowych halach garażowych w budynkach Alojzego Bruskiego 1 i 3 oraz gen. Leopolda Okulickiego 7 na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia,
- wynik na pozostałej działalności operacyjnej: wynajem lokali, terenu, powierzchni pod reklamy.

Ponadto z tytułu zgromadzonych zaliczek na pokrycie kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania, na koncie rozliczeniowym Spółdzielni na dzień 31.12.2018 roku pozostaje kwota w wysokości 846 117,66 złotych, która zostanie rozliczona z użytkownikami lokali po zakończeniu i rozliczeniu sezonu grzewczego 2018/2019.

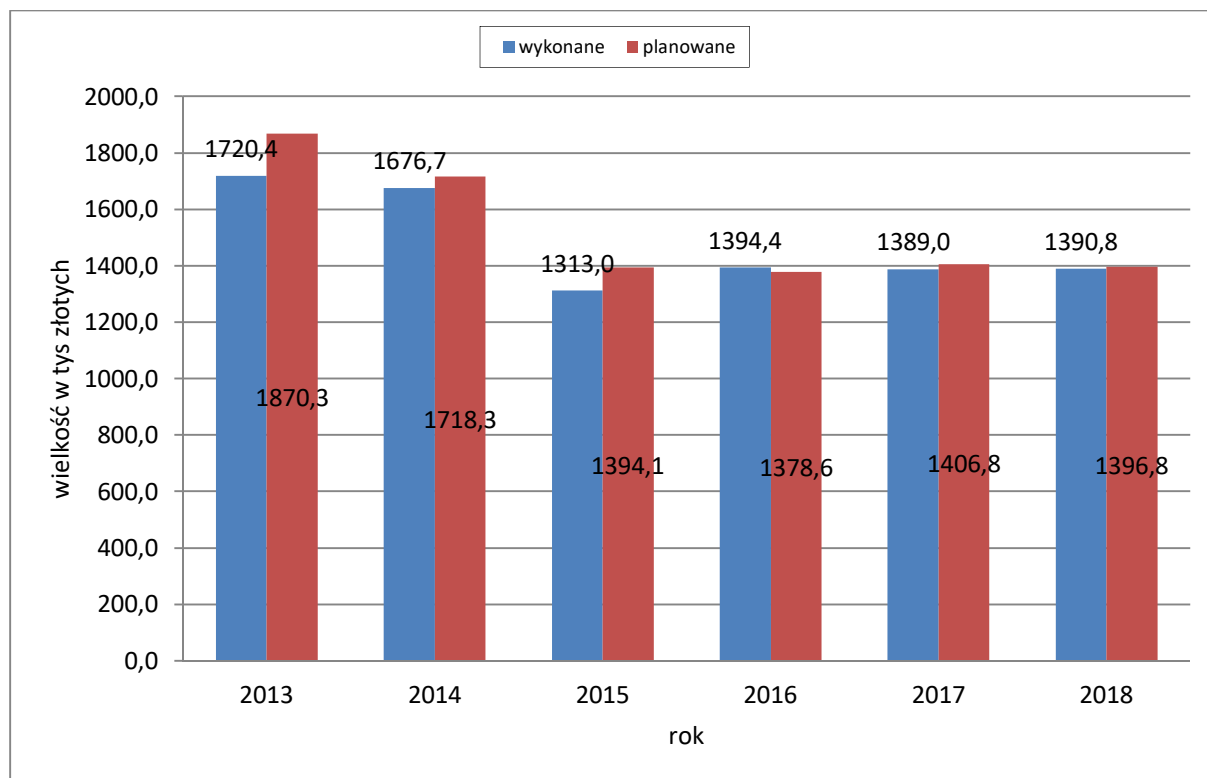
W związku z funkcjonowaniem Spółdzielni w 2018 roku poniesiono koszty w wysokości 1 390,8 tys. złotych. Na koszty te złożyły się:

- wynagrodzenia pionów: zarządu, księgowości, członkowsko-mieszkaniowego, organizacyjnego i sekretariatu w wysokości 841,4 tys. złotych,  
w tym: zlecenia powierzane osobom trzecim 11,9 tys. złotych,
- wynagrodzenia rady nadzorczej 73,7 tys. złotych,
- narzuty na wynagrodzenia 184,1 tys. złotych,
- koszty administracyjno-biurowe powyższych działów 291,6 tys. złotych, w tym:
  - amortyzacja, utrzymanie pomieszczeń, materiały i środki czystości, drobne wyposażenie,
  - usługi pocztowe, telefoniczne, naprawy i konserwacje sprzętu,
  - ryczałty samochodowe, delegacje i szkolenia,
  - prace związane z funkcjonowaniem zintegrowanego systemu informatycznego,
  - podatki, ogłoszenia, ubezpieczenie mienia, usługi prawnicze,
  - badanie bilansu i składki na Związek Rewizyjny SM RP i Krajową Radę Spółdzielczą.

Koszty ogólno-administracyjne zostały wykonane na poziomie 99,6% zatwierdzonego na 2018 rok planu rzeczowo-finansowego Spółdzielni. Zgodnie z planem koszty te obciążą działalność eksploatacyjną.

#### Wysokość poniesionych kosztów ogólnych w tysiącach złotych

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
<b>wykonane</b>	1 720,4	1 676,7	1 313,0	1 394,4	1 389,0	1 390,8
<b>planowane</b>	1 870,3	1 718,3	1 394,1	1 378,6	1 406,8	1 396,8



## VII. Remonty

W minionym roku na funduszu remontowym zgromadzono środki finansowe przeznaczone na realizację prac związanych z budynkami i mieniem Spółdzielni, które na dzień 31 grudnia 2018 roku wyniosły 10.963.463,88 złotych.

Zwiększenie funduszu nastąpiło z:

- odpisów podstawowych za 2018 rok uzyskanych w ramach opłat eksploatacyjnych 1.647,4 tys. złotych,
- innych wpływów uzyskanych z nadwyżki bilansowej za 2017 rok w wysokości 48,8 tys. złotych.

### Stan funduszu remontowego na dzień 31 grudnia 2018 roku w złotych

	BO	Odpis podstawowy	Odsetki	Wartość prac remontowych	Koszt obsługi remontów	Wynik
<b>Nieruchomości</b>	9 963 581,15	1 474 307,56	43 496,04	1 204 669,45	77 146,95	10 199 568,35
<b>Mienie Spółdzielni</b>	647 744,11	173 091,17	5 323,93	58 442,04	3 821,64	763 895,53
<b>RAZEM</b>	<b>10 611 325,26</b>	<b>1 647 398,73</b>	<b>48 819,97</b>	<b>1 263 111,49</b>	<b>80 968,59</b>	<b>10 963 463,88</b>

Środki funduszu remontowego wydatkowano na prace remontowe ujęte w planie remontów oraz wynagrodzenia z narzutami pracowników Spółdzielni biorących udział w przygotowaniu i nadzorze prac remontowych. Koszt obsługi remontów został rozdzielony proporcjonalnie do poniesionych nakładów.

Łączna kwota wydatków na prace remontowe wyniosła 1.344,08 tys. złotych.

### Koszty prac remontowych w tys. złotych

2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
753,7	712,5	734,5	1 008,6	1 163,1	2 054,3	1 331,5	985,6	1 344,1

W roku sprawozdawczym przeprowadzono prace remontowe elewacji budynków przy ulicy: Strzelców Karpackich 6, Dywizji Wołyńskiej 15, gen. Leopolda Okulickiego 4, Antoniego Antczaka 1 i 7. Planowany remont elewacji budynku Dywizji Wołyńskiej 21 i 3-ciej Brygady Szczerbca 2 przesunięto na 2019 rok. Przesunięcie wynikało z trudności wykonawców w zatrudnieniu pracowników, niesprzyjających warunków atmosferycznych oraz konieczności przeprowadzenia robót dodatkowych na realizowanych wcześniej zakresach remontów. Zastrzeżono w aneksach do umów, że zmiany terminów umownych nie stanowią podstawy do zgłaszania przez wykonawcę roszczeń, w tym zmiany wynagrodzenia umownego. Wykonano także liczne prace dekarские, ogólnobudowlane, sanitarne w trybie awaryjnym.

Z udziałem przedstawicieli Rady Nadzorczej przeprowadzono przeglądy okresowe stanu technicznego i estetyki obiektów osiedla. Wyniki przeglądów stanowią podstawę planów remontowych na kolejne lata. W planie remontów uwzględniane są również wnioski mieszkańców zgłoszone w trybie przewidzianym w „Regulaminie rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku”.

### VIII. Działalność społeczna, kulturalna, sportowa i rekreacyjna

Wszystkie zajęcia w ramach działalności społecznej, kulturalnej, rekreacyjnej i sportowej w 2018 roku były prowadzone dla mieszkańców osiedla i finansowane środkami z opłaty eksploatacyjnej wnoszonej przez użytkowników lokali mieszkalnych w zasobach Spółdzielni w wysokości:

- od członków Spółdzielni - 0,05 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu,
- od osób nie będących członkami Spółdzielni - 0,09 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu oraz
- z pożytków uzyskanych na pozostałej działalności Spółdzielni.

Środki na ten cel zostały uchwalone przez Walne Zgromadzenie w 2017 roku.

Przyjęty do realizacji roczny harmonogram zajęć na kwotę 129,7 tysięcy złotych został wykonany i sfinansowany z:

- opłat wnoszonych przez członków Spółdzielni oraz właścicieli lokali, którzy nie są członkami Spółdzielni w wysokości 68,6 tys. złotych,
- przychodów uzyskanych z pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielni w wysokości 61,1 tys. złotych.

Zakres rzeczowy przedmiotowej działalności obejmował zajęcia dla wszystkich grup wiekowych mieszkańców osiedla, których celem było zapewnienie bezpiecznego i ciekawego spędzania wolnego czasu. W związku z tym prowadzono zajęcia aktywności twórczej oraz zajęcia umuzykalniające i nauki gry na pianinie dla dzieci i młodzieży. Na terenach rekreacji przy ul. Nad Potokiem i boisku sportowym prowadzono także zajęcia szkółki piłkarskiej. Ponadto dwa razy w tygodniu dla starszej młodzieży prowadzono zorganizowane zajęcia gry w piłkę nożną oraz naukę gry w tenisa ziemnego. Dorosłym mieszkańcom osiedla udostępniano boisko do zespołowej gry w piłkę nożną.

Spółdzielnia zadbała o organizację różnorodnych zajęć dla dzieci i młodzieży w okresie ferii zimowych i letnich wakacji. W przerwach od nauki zorganizowano gry i zabawy, zajęcia plastyczne i techniczne. Dzieci i młodzież uczestniczyła w turniejach w kręgle, tenisa ziemnego oraz różnych form zajęć rekreacyjnych i sportowych, wyjść do kina, a także w wycieczkach na trasie Tatry-Pieniny

oraz do Parku Ewolucji w Sławutówku. Spełniono także oczekiwania najmłodszych mieszkańców osiedla, które w grudniu uczestniczyły w „Spotkaniu ze Św. Mikołajem” obdarowującym je słodkimi upominkami.

Aktywną działalność społeczną i edukacyjną prowadzi Klub Seniora. W udostępnionym seniorom obiekcie przy ul. Nad Potokiem 13 odbywają się comiesięczne spotkania. Jak co roku Klub skorzystał ze wsparcia finansowego i logistycznego Spółdzielni przy organizacji siedmiodniowej wycieczki do Świeradowa Zdroju i okolic.

Integrując lokalne środowisko Spółdzielnia współuczestniczyła w zorganizowanej przez Niepubliczne Przedszkole „Parkowe Wzgórze” spartakiadzie z okazji Dnia Dziecka, podczas której najmłodszy mieszkańcy osiedla uczestniczyli w różnorodnych zabawach.

## IX. Windykacja

Spółdzielnia jako zarządca nieruchomości podejmuje działania windykacyjne mające na celu zapewnienie płynności finansowej do regulowania jej zobowiązań.

Pomimo, że obowiązek ten spoczywa na każdym użytkowniku lokalu, to nie wszyscy terminowo wywiązują się z tego statutowego obowiązku. Stąd powstają w poszczególnych nieruchomościach zaległości, które objęte są procedurami windykacyjnymi od przedsądowego wezwania do zapłaty poprzez egzekucję komorniczą z dochodów, do wpisania hipoteki przymusowej, a nawet licytacji lokalu. Przed wdrożeniem postępowania sądowego proponowane jest dłużnikom zawarcie ugody w sprawie spłaty zaległości w ratach, w uzgodnionej wysokości.

Odnotowujemy satysfakcjonującą skuteczność działań Spółdzielni w zakresie monitorowania sytuacji dłużnika poprzez różnorodne czynności windykacyjne, do których należały:

Łączne podjęte działania windykacyjne w:	wezwania zwykłe	tel, e-maile, SMS	wezwania ostateczne	wezwania przedsądowe	skierowane pozwycie do sądu	otrzymane nakazy	podpisane ugody	zgody na raty
<b>lokalach mieszkalnych</b>	183	155	0	90	17	7	0	77
<b>zasobach pozostałych</b>	79	223	0	36	0	0	0	3

Działania te mają na celu poprawienie ściągłości opłat za użytkowane lokale, a tym samym zmniejszenie wskaźnika zadłużenia.

### Wskaźnik zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych w stosunku do przychodów Spółdzielni w %

2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
5,3	5,6	6,6	6,6	5,99	5,76	5,61	5,71	5,34

Zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych lokali w Spółdzielni na dzień 31 grudnia 2018 roku wyniosło 739 472,99 złotych, z czego:

- opłaty bieżące 333 255,91 złotych
- sprawy sądowe 406 217,08 złotych

Suma zaległości stanowi 5,34% naliczeń rocznych. W stosunku do porównywalnego okresu grudnia 2017 roku kwota zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych lokali spadła o 10,5 tysiąca złotych.

### Wysokość zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych w tysiącach złotych

2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
571,7	597,0	829,7	835,3	745,2	717,3	726,6	749,9	739,5

Ze sporządzonej dynamiki ilości lokali posiadających zadłużenie wynika, że w stosunku do 2017 roku spadła ich ilość o 16,08% co daje nominalnie 92 lokale mniej.

Liczba lokali posiadających zaległości bieżące			
okres zadłużenia	31.12.2017 rok	31.12.2018 rok	dynamika w %
			(-) spadek
do 1 miesiąca	382	335	-12,30
od 1 do 3 miesięcy	145	114	-21,38
od 3 do 6 miesięcy	35	27	-22,86
powyżej 6 miesięcy	10	4	-60,00
<b>liczba ilość lokali</b>	<b>572</b>	<b>480</b>	<b>-16,08</b>

Po uwzględnieniu wpłat do dnia 31 marca 2019 roku zaległości w opłatach eksploatacyjnych zmniejszyły się do kwoty 468 688,93 złotych, z czego:

- opłaty bieżące do kwoty 71 965,44 złotych,
- sprawy sądowe do kwoty 396 723,49 złotych.

Pomimo utrzymującego się poziomu zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych Spółdzielnia terminowo reguluje zobowiązania wobec kontrahentów.

Część zadłużeń spłacono w formie polubownej tj. z 80 osobami podpisano ugody lub rozłożono dług na raty na łączną kwotę 107 668,92 złotych, który został uregulowany do końca roku w wysokości 77 203,41 złotych.

Współpracowano z Krajowym Rejestrem Długów. W 2018 roku do rejestru wpisano 57 osób z łącznym zadłużeniem 434 472,76 złotych, które zostało dobrowolnie spłacone w kwocie 80 645,78 złotych. Propagowano wśród mieszkańców możliwość korzystania z pomocy Państwa jaką jest dodatek mieszkaniowy.

W roku sprawozdawczym dwukrotnie przekazano mieszkańcom informacje o stanie opłat za użytkowanie lokalu, tj. według stanu na koniec maja i listopada. Dodatkowo, wywieszono na klatkach schodowych informację o wysokości zadłużenia klatki.

W okresie sprawozdawczym na drogę postępowania sądowego przekazano 17 spraw z tytułu zadłużeń powyżej 6 miesięcy, na łączną kwotę 81 555,86 złotych, z których:

- dla 4 pozwów otrzymano prawomocne nakazy zapłaty, które przekazano do egzekucji komorniczej,
- cztery nakazy zostały spłacone w całości na łączną kwotę 15 423,75 złotych,
- wobec pozostałych 9 osób oczekujemy na wydanie wyroku.

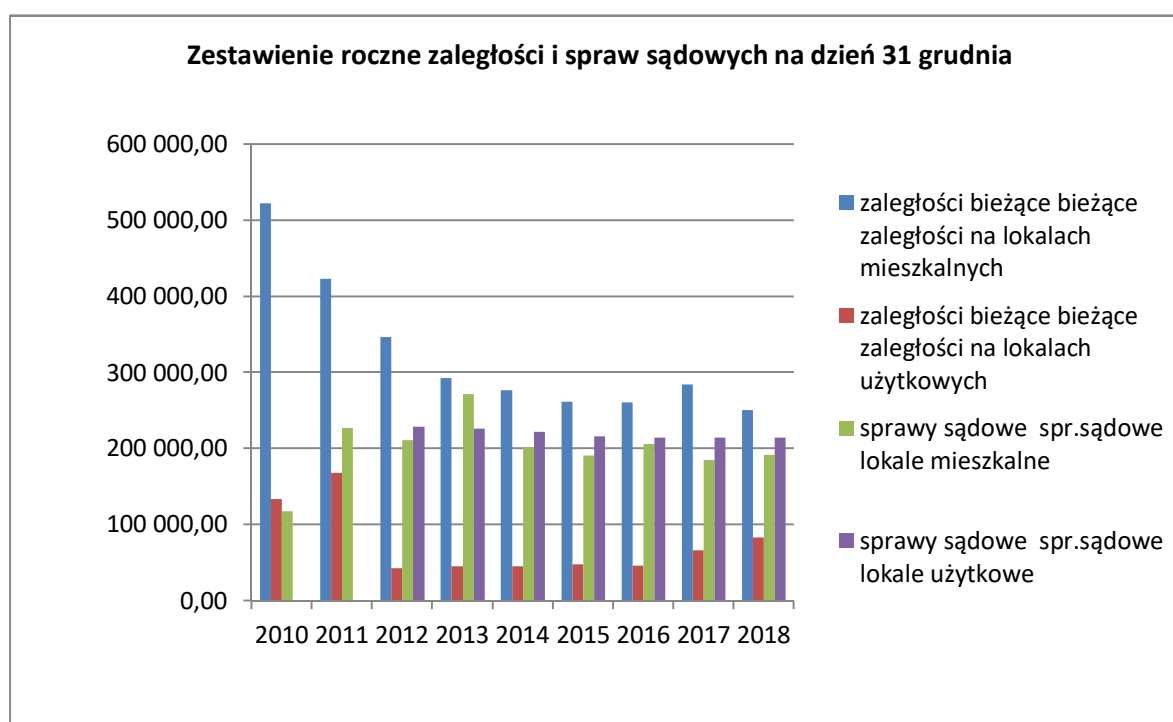
W 2018 roku z tytułu zadłużenia dochodzonego w postępowaniu sądowym i komorniczym, do Spółdzielni wpłynęła kwota w wysokości 96 723,53 złotych.

W analizowanym okresie sprawozdawczym z tytułu powstałego zadłużenia Spółdzielnia naliczyła odsetki w wysokości 16 307,41 złotych, które zostały spłacone przez właścicieli lokali do końca 2018 roku wraz z odsetkami naliczonymi w latach poprzednich w łącznej kwocie 25 727,55 złote.

Wszystkie prawomocne nakazy zapłaty Spółdzielnia zabezpiecza dodatkowo ustanawiając w księgach wieczystych hipoteki przymusowe na lokalu.

Z dokonanych analiz wynika, iż wdrożona od kilku lat w Spółdzielni polityka windykacyjna oraz działająca w systemie on-line, elektroniczna kartoteka e-BOK przynosi korzystne efekty. Zadłużenie mieszkańców zarówno z tytułu bieżących zaległości jak i zaległości dochodzonych na drodze sądowej systematycznie maleje. Dane porównawcze prezentuje tabela i wykres poniżej.

Stan na dzień 31 grudnia roku	zaległości bieżące		sprawy sądowe	
	bieżące zaległości na lokalach mieszkalnych	bieżące zaległości na lokalach użytkowych	sprawy sądowe lokale mieszkalne	sprawy sądowe lokale użytkowe
<b>2010</b>	522 686,37	133 643,90	117 766,07	0,00
<b>2011</b>	423 418,15	168 016,71	226 733,45	0,00
<b>2012</b>	346 604,85	42 726,06	210 897,70	228 525,35
<b>2013</b>	292 461,14	45 502,25	271 216,30	226 087,00
<b>2014</b>	276 519,34	45 220,56	201 425,61	222 030,67
<b>2015</b>	261 914,52	47 930,42	191 184,78	216 330,32
<b>2016</b>	260 239,23	46 329,17	205 772,23	214 321,52
<b>2017</b>	284 553,94	66 324,80	184 749,71	214 321,52
<b>2018</b>	250 644,26	82 611,65	191 895,56	214 321,52



## **X. Organizacja i zatrudnienie**

Zarząd w 2018 roku pracował:

- kolegalnie na 28 posiedzeniach, gdzie podejmował decyzje dotyczące bieżącej działalności Spółdzielni,
- indywidualnie w ramach codziennych obowiązków podejmując decyzje związane z bieżącą działalnością podległych działów.

Zapewnienie sprawnego zarządzania zasobami Spółdzielni wymaga zatrudniania kadry pracowniczej i bieżącego analizowania stanu zatrudnienia w poszczególnych pionach organizacyjnych oraz podejmowania decyzji personalnych. Dlatego w kształtowaniu polityki kadrowej kierowano się potrzebą zapewnienia doświadczonych, samodzielnych i zaangażowanych pracowników.

Wnioskowana w latach poprzednich przez Radę Nadzorczą minimalizacja zatrudnienia w Spółdzielni stała się faktem. W ostatnim dniu 2018 roku w Spółdzielni wraz z Zarządem zatrudnionych było 42 pracowników, chociaż w strukturze organizacyjnej na ten rok ujęto zabezpieczenie kadrowe w wymiarze 53 etatów. Roczne przeciętne zatrudnienie wyniosło 44,18 osoby w wymiarze 43,35 etatu.

Jak widać powyższe dane liczbowe znacznie odbiegają od planu. Przyczyną tego jest brak zainteresowania ofertą zatrudnienia w Spółdzielni gospodarzy budynków i posesji, konserwatorów i kadry inżynierskiej. Spółdzielnia, aby sprostać wymaganiom mieszkańców oraz wypełniać nałożone na nią obowiązki ustawowe realizuje te zadania znacznie uszczuplonym zasobem kadrowym.

## **XI. Sprawy samorządowe**

Zwołane przez Zarząd Walne Zgromadzenie Członków odbyło się w dwóch częściach w dniach 22 i 24 maja 2018 roku.

Walne Zgromadzenie podjęło osiemnaście uchwał w ramach, których zatwierdziło sprawozdanie Zarządu z działalności, sprawozdanie finansowe i sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej za 2017 rok oraz udzieliło absolutorium członkom Zarządu. Ponadto w uchwałach zadecydowało o podziale nadwyżki bilansowej za 2017 roku, prowadzeniu działalności społecznej, kulturalnej, rekreacyjnej i sportowej w 2019 roku oraz przeznaczeniu środków finansowych na tę działalność, a także zbyciu miejsc postojowych w budynku przy ul. Alojzego Bruskiego 1, 3 i gen. Leopolda Okulickiego 7 dotychczasowym najemcom.

Walne Zgromadzenie uchwaliło zmianę Statutu Spółdzielni poprzez zastąpienie jego dotychczasowej treści nową uwzględniającą zmiany jakie wniosła ustawa z 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze<sup>4</sup>.

Sprawozdanie finansowe wraz z podjętymi przez Walne Zgromadzenie uchwałami o jego zatwierdzeniu i podziale nadwyżki bilansowej terminowo złożono elektronicznie do repozytorium sprawozdawczego Krajowego Rejestru Sądowego. Pozostałe dokumenty sprawozdawcze i podjęte uchwały także w wymaganym prawem terminie złożono do Sądu Rejonowego Gdańsk – Północ w Gdańsku VII Wydział Krajowego Rejestru Sądowego.

Postanowieniem z 23 sierpnia 2018 roku Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ Wydział VII Krajowego Rejestru Sądowego w Gdańsku dokonał zmian w rejestrze Spółdzielni dokonując wpisu o zatwierdzonym sprawozdaniu finansowym za 2017 rok oraz zmianie Statutu.

<sup>4</sup> ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze (Dz.U. 2017 r. poz. 1596)

Treść Statutu opublikowano na stronie internetowej Spółdzielni, a termin jego wpisu do rejestru Spółdzielni nastąpił w terminie wyznaczonym ustawą.

Uczestnicy drugiej części obrad Walnego Zgromadzenia zgłosili osiem wniosków, które zostały skierowane do rozpatrzenia przez Zarząd w ramach bieżącej działalności. Autorom wniosków udzielono odpowiedzi. Zarząd zapoznał Radę Nadzorczą z treścią udzielonych odpowiedzi. Wnioski dotyczące: wykonania balustrady wzdłuż schodów terenowych między chodnikiem przy budynku Alojzego Bruskiego 10 a gminnym ciągiem pieszym do pętli tramwajowej oraz montażu tabliczek z napisem „osiedle monitorowane” wykonano w trzecim kwartale ubiegłego roku. W planie rzeczowo-finansowym Spółdzielni na 2019 rok uwzględniono wniosek o obniżenie odpisu na fundusz remontowy budynku przy ul. gen. Leopolda Okulickiego 9, co poprzedzono analizą potrzeb remontowych nieruchomości i zaewidencjonowanych środków na funduszu. Wnioskodawcę poinformowano o planowanym zakresie rzeczowym remontu elewacji budynku przy ul. Kurierów Armii Krajowej 2 w 2020 roku. Pozostałe wnioski dotyczyły oczekiwań członków, których realizacja nie jest możliwa z przyczyn technicznych, prawnych lub ekonomicznych.

## **XII. Podsumowanie**

Oceniając działalność Spółdzielni należy stwierdzić, że rok 2018 przyniósł Spółdzielni pozytywne efekty w działalności inwestycyjnej, zarządzaniu i gospodarowaniu jej majątkiem i utrwalił dobre perspektywy funkcjonowania na najbliższe lata.

Ważnym zadaniem na kolejny rok i lata następne będzie utrzymanie zasobów i mienia Spółdzielni w stanie gwarantującym bezpieczne użytkowanie i dobrą jakość zamieszkiwania w powiązaniu z optymalizacją kosztów utrzymania.

W efekcie przeprowadzonej lustracji Spółdzielni w zakresie wszystkich sfer jej działalności za lata 2013-2015 Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP, wystosował w liście polustracyjnym jeden wniosek zalecając urealnienie ponoszonych przez mieszkańców opłat eksploatacyjnych do faktycznych kosztów tej działalności bez „pomniejszania” nadwyżką bilansową. Walne Zgromadzenie na wniosek Zarządu zadecydowało o urealnieniu stawki eksploatacji podstawowej począwszy od 2019 roku, co zostało uwzględnione w przygotowanym przez Zarząd i zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą, we wrześniu 2018 roku, planie rzeczowo-finansowym na 2019 rok.

Spółdzielnia stoi przed trudnym wyzwaniem jako pracodawca mający zapewnić odpowiedni zasób kadrowy do sprawnej obsługi mieszkańców. Obecnie zadanie to nie jest łatwe, gdyż od ponad dwóch lat dominuje rynek wykonawcy i pracownika nad rynkiem pracodawcy. Z tego względu trudno jest pozyskać nowe kadry w miejsce pracowników odchodzących na emeryturę. Ta sytuacja może wymusić wprowadzenie innej formy obsługi mieszkańców poprzez zlecenie firmom zewnętrznym zadań dotychczas realizowanych przez własną kadrę.

Spółdzielnia będzie kontynuowała działalność inwestycyjną w zakresie budownictwa wielorodzinnego. Przetworzone są zadania na 2020 rok i lata następne na tzw. trasie „PP” pomiędzy ulicami Alojzego Bruskiego i Zygmunta Rumla.

Przedstawione w sprawozdaniu dane liczbowe, ich interpretacja i uzyskane wyniki ekonomiczne świadczą o stabilnej i dobrej sytuacji we wszystkich istotnych aspektach działalności Spółdzielni w 2018 roku tworząc jej pozytywny wizerunek.

Powyższe uzasadnia wniosek o zatwierdzenie przez Walne Zgromadzenie „Sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej »Południe« w Gdańsku w 2018 roku”.

Gdańsk, marzec 2019 rok

**Kopia w pliku PDF. Na oryginale Sprawozdania podpisy Zarządu Spółdzielni.**