



Sprawozdanie Zarządu

z działalności

Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku

za okres

od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku

Gdańsk, maj 2017 rok

Spis treści

	strona
I. Wstęp	2
II. Sprawy członkowsko-mieszkaniowe i terenowo – prawne	5
III. Działalność inwestycyjna	9
IV. Działalność eksploatacyjno-techniczna	10
V. Działalność społeczna, oświatowa, kulturalna, sportowa i rekreacyjna	12
VI. Gospodarka finansowa	13
VII. Działalność samorządowa	28
VIII. Działalność organizacyjna	30
IX. Podsumowanie	30

Załączniki:

Nr 1. schemat struktury organizacyjnej Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku na 2016 rok

I. WSTĘP

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku zgodnie z postanowieniami paragrafu 97 ustęp 3 statutu przedstawia członkom sprawozdanie z działalności i sytuacji ekonomicznej Spółdzielni w 2016 roku.

Osobowość prawną spółdzielnia uzyskała w dniu 2 kwietnia 1992 roku poprzez wpis do rejestru sądowego pod numerem RSA 891.

W wyniku postanowień ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 15 grudnia 2000 roku i jej zmianami od dnia 8 maja 2002 roku Spółdzielnia jest zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców pod numerem 0000110690 w Sądzie Rejonowym w Gdańsku XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

Działalność Spółdzielni opiera się na podstawowych aktach prawnych, do których należą:

1. ustawa z 16 września 1982 roku – Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U. z 2013 roku poz. 1443 z późniejszymi zmianami),
2. ustawa z 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. z 2013 roku poz. 1222 z późniejszymi zmianami),
3. statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku uchwalony w tekście jednolitym przez Zebranie Przedstawicieli w dniu 27 listopada 2007 roku i zarejestrowany postanowieniem Sądu Rejonowego w Gdańsku VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 23 stycznia 2008 roku z późniejszymi zmianami,
4. regulaminy wewnętrzne spółdzielni.

Działalność Spółdzielni jako przedsiębiorstwa zatrudniającego pracowników dla realizacji statutowej działalności określają ustawy i wydane na ich podstawie rozporządzenia w szczególności w zakresie przepisów prawa pracy, ubezpieczeń społecznych i ubezpieczenia zdrowotnego, świadczeń socjalnych, Funduszu Pracy, Funduszu Gwarantowanych Świadczeń Pracowniczych, Państwowego Funduszu Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych.

Decyzje związane z gospodarką Spółdzielni podejmuje jej organy samorządowe, którymi są:

1. Walne Zgromadzenie zwoływane w dwóch częściach,
2. Rada Nadzorcza wybierana na trzyletnią kadencję przez Walne Zgromadzenie,
3. Zarząd powoływany i zatrudniany przez Radę Nadzorczą.

Zgodnie z kompetencjami bieżącą działalnością Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku w 2016 roku kierował Zarząd w niezmienionym 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.

Zarząd składzie realizował w minionym roku zadania nakreślone w „Planie rzeczowo-finansowym” uchwalonym przez Radę Nadzorczą w marcu 2016 roku oraz kontynuował realizację „Programu inwestycyjnego Spółdzielni na lata 2012-2020” przyjętego przez Walne Zgromadzenie w czerwcu 2012 roku.

Zadania te zostały wykonane. Osiągnięto dobre wyniki we wszystkich sferach działalności oraz w gospodarowaniu majątkiem Spółdzielni.

W 2016 roku Zarząd odbył 36 protokołowanych posiedzeń, na których podjął 54 uchwały. W posiedzeniach Zarządu uczestniczyli również pracownicy odpowiedzialni za przygotowanie i realizację omawianych tematów oraz przewodniczący komisji przetargowych.

Działalność statutowa i realizacja planu rzeczowo-finansowego w 2016 roku odbywała się w ramach struktury organizacyjnej Spółdzielni zatwierdzonej przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 1/RN/16 z dnia 11 lutego 2016 roku. Schemat struktury organizacyjnej stanowi załącznik nr 1 do sprawozdania.

Na dzień 31 grudnia 2016 roku spółdzielnia liczyła 2.239 członków z tytułu:

- 976- posiadania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
- 1.183 - posiadania prawa odrębnej własności lokalu,
- 11 - założyciele Spółdzielni,
- 11 – oczekiwania na lokal w Spółdzielni,
- 30 – posiadania prawa własności do lokalu użytkowego,
- 21 – posiadania prawa własności do garażu indywidualnego,
- 7 – posiadania prawa własności do lokali przez osoby prawne.

Podstawowe dane liczbowe dotyczące Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku według stanu na dzień 31 grudnia 2016 roku przedstawiają się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Ogółem	jednostka	
			"D"	"E"
1.	Powierzchnia gruntów, w tym:			
a.	w użytkowaniu wieczystym (m2)	183 079,73	91 757,00	91 322,73
b.	stanowiących własność Spółdzielni (m2)	63 997,16	57 183,69	6 813,47
c.	terenów zielonych (ha)	12,90	8,50	4,39
2.	Liczba budynków i obiektów, w tym:			
a.	mieszkalnych	66	41	25
b.	mieszkalnych w zabudowie szeregowej	10		10
c.	użytkowych	4	3	1
d.	parkingów z płatnymi miejscami postojowymi	3	2	1
e.	parkingów podziemnych wielostanowiskowych	5	2	3
f.	Centrum Sportowe	1	0	1
g.	zaplecze sportowe	1	1	0
h.	przedszkole	1	1	0
3.	Liczba lokali, w tym:			
a.	mieszkalnych	2 095	1 149	946
	użytkowych	75	42	33
b.	garaży indywidualnych	355	99	256
4.	Powierzchnia użytkowa lokali i obiektów metrach kwadratowych, w tym:			
a.	mieszkalnych	114 247,93	64 541,10	49 706,86
b.	użytkowych	3 533,22	2 036,92	1 496,30
c.	garaży indywidualnych	6 201,64	1 865,74	4 335,90
d.	wielostanowiskowych lokali garażowych	4 287,20	2 257,36	2 029,84
e.	parkingów z płatnymi miejscami postojowymi	7 732,80	5 246,00	2 486,80
f.	Centrum Sportowego	918,00	0,00	918,00
g.	zaplecze sportowe	224,70	224,70	0,00
h.	przedszkola	340,80	340,80	0,00
i.	boiska sportowego	3 852,00	2 832,00	1 020,00
j.	kortów tenisowych	1 843,00	1 843,00	0,00

II. SPRAWY CZŁONKOWSKO-MIESZKANIOWE I TERENOWO-PRAWNE

W 2016 roku w ramach działalności członkowsko-mieszkaniowej prowadzono głównie bieżącą obsługę spraw członków zamieszkałych i oczekujących na lokale z nowych inwestycji, działalność marketingową związaną z realizacją budownictwa mieszkaniowego prowadzonego przez Spółdzielnię, prace mające na celu umożliwienie członkom Spółdzielni wyodrębnienie lokali oraz rozpoczęto działalność w zakresie obrotu nieruchomościami na rynku wtórnym.

Nabór na budowę lokali

Spółdzielnia w minionym roku skoncentrowała swoje działania marketingowe głównie na pozyskiwaniu nabywców na realizowane domy jednorodzinne w zabudowie szeregowej.

W lipcu 2016 roku zakończyła się realizacja pierwszego etapu budowy obejmująca 10 domów, a jesienią roku ubiegłego przystąpiono do realizacji etapu drugiego, w ramach którego realizowanych jest 9 budynków jednorodzinnych.

Realizacja tego przedsięwzięcia oparta jest na postanowieniach „Programu działalności inwestycyjnej Spółdzielni na lata 2012-2020” uchwalonego przez Walne Zgromadzenie. Uwzględnienie w nim budownictwa jednorodzinnego w zabudowie szeregowej nastąpiło w celu realizacji wniosków członków Spółdzielni zainteresowanych poprawą swoich warunków mieszkaniowych. Proces przygotowania przedmiotowej inwestycji poprzedzono weryfikacją zgłoszonych wniosków. Odzew zainteresowanych budową domów w I-szym etapie realizacji zadania inwestycyjnego potwierdził zasadność podjęcia tego rodzaju budownictwa. Nasycenie rynku pierwotnego i wtórnego w zakresie tego rodzaju budownictwa mieszkaniowego spowodowało spadek zainteresowania potencjalnych nabywców domów na II-go etapu budowy. Wpływ na powyższe miało głównie zaostrenie przez banki warunków udzielania kredytów, które zaszły w okresie przygotowywania i zatwierdzania inwestycji do realizacji.

Prowadzona intensywna i różnorodna działalność marketingowa za pośrednictwem mediów sprawiła, że aktualnie wszystkie domy I-go etapu budowy i większość II-gim etapie znalazły nabywców.

W planie inwestycji Spółdzielni na 2016 rok ujęto także przygotowanie do kontynuacji budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego. Mając na uwadze zasadność ostatecznej zabudowy rejonu ulic Kurierów Armii Krajowej – Alojzego Bruskiego – gen. Leopolda Okulickiego zdecydowano o ujęciu w planie inwestycji Spółdzielni na 2016 rok przygotowania do budowy ostatniego budynku mieszkalnego w tym rejonie osiedla. W związku z tym w końcu ubiegłego roku uruchomiono nabór na budowę budynku nr 3 „E” przy ul. Kurierów Armii Krajowej 14, w wyniku którego do 31 grudnia zawarto 12 umów na budowę mieszkań. Obecnie zawarty jest już 60 umów o budowę lokali mieszkalnych na 68 zaprojektowanych oraz 31 umów o budowę miejsc postojowych w wielostanowiskowej hali garażowej pod budynkiem, których zaprojektowano 46.

Projektowanie koncepcji zabudowy i samego budynku zostało poprzedzone konsultacjami z mieszkańcami okolicznych budynków zgodnie z ustaleniami przyjętymi na Walnym Zgromadzeniu, które w 2012 roku zatwierdziło „Program działalności inwestycyjnej Spółdzielni na lata 2012-2020”.

Sprawy członkowsko-mieszkaniowe

Realizując postanowienia uchwał Walnego Zgromadzenia z czerwca 2015 roku w wyniku przetargów nieograniczonych w 2016 roku sprzedano i ustanowiono prawo odrębnej własności na 2 mieszkania; przy ul. Kurierów Armii Krajowej 2 odzyskane od najemcy i przy ul. Alojzego Bruskiego 1, na które w trakcie realizacji nie pozyskano nabywcy.

Nieskuteczne okazały się liczne działania na rzecz zbycia lub przekazania w najem lokalu użytkowego przy ul. gen. Leopolda Okulickiego 7.

Mając na celu pozyskiwanie środków na utrzymanie dotychczas niesprzedanych miejsc postojowych w wielostanowiskowych lokalach garażowych w budynkach przy ulicy Alojzego Bruskiego 1 i 3 kontynuowano uruchomioną w 2015 roku możliwość nabywania miejsc przez mieszkańców z innych budynków Spółdzielni oraz oddawanie w najem z opcją nabycia.

W maju 2016 roku Spółdzielnia uruchomiła działalność w zakresie obrotu nieruchomościami na rynku wtórnym. Działalność ta ma umocowanie w postanowieniach statutu Spółdzielni. Przyjęte zasady obrotu mają na celu nie tylko obrót lokalami znajdującymi się w zasobach Spółdzielni, ale także poza jej terenem. Opłaty za dokonywane transakcje finalizowane aktem notarialnym (sprzedaż, zakup lub zamiana) są jednym z elementów zachęcających potencjalnych klientów do skorzystania z usług Spółdzielni.

W minionym roku wydano 141 zaświadczeń dotyczących finansowania kosztów budowy lokali, w tym: do banków i innych instytucji udzielających pomocy finansowej, a także notariuszom na potrzeby obrotu lokalami na rynku wtórnym oraz w celu założenia ksiąg wieczystych na lokale.

Członkostwo spółdzielni w 2016 roku uzyskało 50 osób z tytułu zawarcia ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu, nabycia lokalu na rynku wtórnym lub darowizny. Wskutek wystąpienia ze Spółdzielni w następstwie sprzedaży bądź darowizny lokali ustało członkostwo 63 osoby. W minionym roku odnotowano także kolejne oświadczenia osób nabywających lokale w Spółdzielni na rynku wtórnym o nie przystępowaniu do Spółdzielni w charakterze członka. Na koniec 2016 roku 139 osób posiadających tytuł prawny do lokalu w zasobach Spółdzielni nie było jej członkami.

W lipcu na podstawie przeprowadzonego postępowania przetargowego sprzedano ostatnie dwa z pięciu lokali na zbycie których Walne Zgromadzenie wyraziło zgodę w czerwcu 2015 roku.

Ustanawianie prawa odrębnej własności lokali

W zakresie realizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych czynności działu skupiły się na przygotowaniu dokumentów mających na celu ustanowienie praw odrębnej własności lokali, prowadzeniu spraw członkowskich i związanych z gospodarką gruntami.

W 2016 roku z istniejących zasobów mieszkaniowych wpłynęło 66 wniosków w celu wyodrębnienia prawa do lokalu to jest o 12 więcej niż w roku poprzednim. Oznacza to 19% wzrost zainteresowania uzyskaniem własności lokali.

W sprawie ustanowienia prawa odrębnej własności, począwszy od 2003 roku do Spółdzielni wpłynęło 1.202 wnioski. Wszystkie złożone wnioski zostały zrealizowane. Status prawa odrębnej własności posiada 57% mieszkań, 48% garaży, 46% lokali użytkowych i 35% miejsc postojowych w wielostanowiskowych garażach podziemnych.

Zestawienie
lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i miejsc postojowych
w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku,
na które ustanowiono prawo odrębnej własności na dzień 31 grudnia 2016 roku

lp.	adres nieruchomości	lokale mieszkalne	lokale mieszkalne wyodrębnione	garaże	garaże wyodrębnione	lokale użytkowe	lokale użytkowe wyodrębnione	miejsca postojowe	miejsca postojowe wyodrębnione
1.	Nad Potokiem 4	18	18	12	8				
2.	Nad Potokiem 7	12	12	8	7				
3.	Nad Potokiem 9	12	11	8	7				
4.	Nad Potokiem 11	12	12	12	10				
5.	Strzelców Karpackich 1, Platynowa 10	28	15			2			
6.	Strzelców Karpackich 2	26	15			4	1		
7.	Strzelców Karpackich 5	20	12			7	3		
8.	Strzelców Karpackich 6	40	24			8	8		
9.	3-ciej Bryg. Szczerbca 2	39	17						
10.	3-ciej Bryg. Szczerbca 4	12	6						
11.	3-ciej Bryg. Szczerbca 6	20	9						
12.	3-ciej Bryg. Szczerbca 8	12	9						
13.	3-ciej Bryg. Szczerbca 7	35	16						
14.	Kurierów AK 2	36	31	12	5				
15.	Kurierów AK 4	44	39	14	8				
16.	Kurierów AK 16	48	16	13	4				
17.	Kurierów AK 17	38	20	17	4				
18.	Kurierów AK 19	20	13	8	4				
19.	A. Antczaka 1	28	15	9	1				
20.	A. Antczaka 3	54	25	24	7				
21.	A. Antczaka 5	52	16	13	2				
22.	A. Antczaka 7	30	13	10	2				
23.	L. Okulickiego 1	43	25			2	1		
24.	L. Okulickiego 2	36	20	12	4	15	10		
25.	L. Okulickiego 4	36	18	11	4				
26.	L. Okulickiego 5	28	16	14	2				
27.	L. Okulickiego 7	10	9			4	1	18	6
28.	L. Okulickiego 8	29	16	10	5				
29.	L. Okulickiego 9	34	32	13	11				
30.	L. Okulickiego 10	32	23	9	5				
31.	L. Okulickiego 11	27	25	9	7				
32.	Dyw. Wołyńskiej 1 lok. uż.					9			
33.	Dyw. Wołyńskiej 2 lok. uż.					2			
34.	Dyw. Wołyńskiej 4	35	17						
35.	Dyw. Wołyńskiej 6	39	16						
36.	Dyw. Wołyńskiej 8	25	11						
37.	Dyw. Wołyńskiej 10	29	9			1			
38.	Dyw. Wołyńskiej 12	39	14						
39.	Dyw. Wołyńskiej 15	35	14						
40.	Dyw. Wołyńskiej 16	51	18			2			
41.	Dyw. Wołyńskiej 17	62	59	22	15				
42.	Dyw. Wołyńskiej 18	24	9						

lp.	adres nieruchomości	lokale mieszkalne	lokale mieszkalne wyodrębnione	garaże	garaże wyodrębnione	lokale użytkowe	lokale użytkowe wyodrębnione	miejsca postojowe	miejsca postojowe wyodrębnione
43.	Dyw. Wołyńskiej 20	24	17						
44.	Dyw. Wołyńskiej 21	30	11						
45.	Dyw. Wołyńskiej 22	23	8			1			
46.	Dyw. Wołyńskiej 23	35	14						
47.	Dyw. Wołyńskiej 24	32	20	14	5				
48.	Dyw. Wołyńskiej 25	6	3						
49.	Dyw. Wołyńskiej 27	55	24						
50.	Dyw. Wołyńskiej 30	32	15	10	6				
51.	Dyw. Wołyńskiej 33	35	21			1	1		
52.	Dyw. Wołyńskiej 37	32	16			1			
53.	Z. Rumla 7	45	22						
54.	Z. Rumla 11	20	10						
55.	Z. Rumla 13	60	54	15	10				
56.	Z. Rumla 15	24	8						
57.	Z. Rumla 17	6	3						
58.	Platynowa 2	27	15	10	4	1			
59.	Platynowa 4	36	17						
60.	Platynowa 6	32	14						
61.	Platynowa 6E lok. uż.					6	5		
62.	Platynowa 8	30	9						
63.	Platynowa 12	35	18						
64.	A. Bruskiego 2	32	17	9	3				
65.	A. Bruskiego 4	32	20	10	5				
66.	A. Bruskiego 8	38	17	11	4				
67.	A. Bruskiego 10	50	37	16	12				
68.	A. Bruskiego 1	32	32					32	12
69.	A. Bruskiego 3	32	26					32	17
70.	A. Bruskiego 9 - 11 domy w zabudowie szeregowej	10							
71.	Dywizji Wołyńskiej 33 - garażowiec							39	6
72.	3-ciej Bryg. Szczerbca 6-8 - garażowiec							54	20
	razem	2 095	1 183	355	171	66	30	175	61

Od 2007 roku spółdzielnia prowadzi działania na rzecz przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntu pod budynkami w prawo własności. Do końca 2016 roku prawo własności gruntu ustanowiono pod 61 budynkami mieszkalnymi na 66 ogółem.

Sprawy terenowo - prawne

W związku z prowadzonymi inwestycjami w 2016 roku kontynuowano ustanawianie służebności przesyłu na rzecz dostawców mediów komunalnych.

Postępowanie sądowe z wniosku spółki „City Development” PBG Erigo w przedmiocie ustanowienia drogi koniecznej do działki nr 761 w rejonie ulicy 3-ciej Brygady Szczerbca zostało przez sąd bezterminowo zawieszono.

Wojewódzki Sąd Administracyjny oddalił skargę „Investing” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z Gdańska w sprawie warunków zabudowy działki pomiędzy ulicą Dywizji Wołyńskiej a Parkiem Oruńskim nałożonych przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze z

inicjatywy Spółdzielni. Jest to efekt zapoczątkowanych już w 2012 roku działań w sprawie toczącego się z wniosku Spółki „Investing” postępowania administracyjnego mającego na celu realizację przez tego dewelopera budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego na wyżej wspomnianym terenie.

W następstwie wyroku sądowego Spółdzielnia Mieszkaniowa „Południe” zawarła ze Spółdzielnią Mieszkaniową „Orunia” umowę dzierżawy działki nr 728/2 przy ul. Dywizji Wołyńskiej, którą władała dotychczas na zasadzie wzajemnych świadczeń.

W trzecim kwartale 2016 roku wystąpiono do Urzędu Miejskiego w Gdańsku o przekazanie w użytkowanie wieczyste w trybie bezprzetargowym działki nr 745/17 przy budynku Strzelców Karpackich 5 na poprawę warunków zagospodarowania terenu.

Ponownie jak w latach ubiegłych pisemnie powiadomiono mieszkańców budynku przy ul. Alojzego Bruskiego 8 o możliwości przekształcenia użytkowania wieczystego gruntu w prawo własności. Propozycja ta nie spotkała się z zainteresowaniem właścicieli wyżej wymienionej nieruchomości budynkowej.

III. DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA

Działalność inwestycyjna Spółdzielni w 2016 roku była prowadzona zgodnie ze zmienionym przez Walne Zgromadzenie w 2015 roku „Programem działalności inwestycyjnej” i w oparciu o przyjęty przez Radę Nadzorczą plan rzeczowo-finansowy.

Kontynuowano rozpoczętą w kwietniu 2015 roku realizację pierwszego etapu zadania inwestycyjnego, to jest dziesięciu budynków jednorodzinnych w zabudowie szeregowej na jednostce „PP”. Generalnym wykonawcą przedmiotowej inwestycji było Przedsiębiorstwo Produkcyjno Handlowo Usługowe „Szarafin” z siedzibą w Skórczu. Odbiór końcowy inwestycji nastąpił w sierpniu 2016 roku, a następnie przekazano domy do użytkowania ich nabywcom. W czwartym kwartale ubiegłego roku wykonano zagospodarowanie terenów zielonych wokół domów.

Drugi etap zadania inwestycyjnego obejmujący dziewięć domów jednorodzinnych w zabudowie szeregowej rozpoczęto realizować w drugim kwartale 2016 roku. W wyniku przetargu nieograniczonego na generalnego wykonawcę wybrano firmę GN-KNIT z Olsztyna. Realizacja przebiega zgodnie z umownym harmonogramem.

Plan inwestycyjny Spółdzielni na 2016 rok uwzględniał także budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne. W przetargu nieograniczonym wybrano Biuro Projektowe „Zygzuła” z siedzibą w Pruszczu Gdańskim do opracowania koncepcji i projektu budynku wielorodzinnego wraz z zagospodarowaniem terenu przy ul. Kurierów Armii Krajowej 14. Po licznych konsultacjach zatwierdzono koncepcję zagospodarowania terenu oraz układy funkcjonalne 68 mieszkań oraz 46 miejsc postojowych w podziemnej hali garażowej. Przed budynkiem zlokalizowanych będzie 32 miejsc postojowych. Po opracowaniu przez projektantów rzutów marketingowych, zatwierdzeniu przez Zarząd wstępnego zbiorczego zestawienia kosztów inwestycji i uchwaleniu przez Radę Nadzorczą założeń organizacyjno-finansowych inwestycji rozpoczęto zawieranie umów o budowę lokali.

W 2016 roku zatwierdzono rozliczenie końcowe budowy czternastu dodatkowych miejsc postojowych na działce nr 746/26 przy ul. Strzelców Karpackich 5/Dywizji Wołyńskiej 10. Inwestycję zrealizowano w 2015 roku w celu poprawy warunków parkowania w najstarszej części osiedla.

Przygotowano dokumentację, która umożliwi w 2017 roku realizację trzech dodatkowych miejsc postojowych przy ulicy gen. Leopolda Okulickiego 8.

IV. DZIAŁALNOŚĆ EKSPLOATACYJNO-TECHNICZNA

W 2016 roku Dział Administracji prowadził sprawy Spółdzielni dotyczące: działalności eksploatacyjnej, remontów, okresowych przeglądów budynków i obiektów, gwarancji nowych inwestycji, utrzymania terenów zielonych i ciągów komunikacyjnych.

W ubiegłym roku zarejestrowano ponad 3500 zgłoszeń eksploatacyjnych związanych z użytkowaniem lokali, budynków i mienia spółdzielni. Zgłoszenia dotyczyły spraw porządkowych, instalacji centralnego ogrzewania, wodno-kanalizacyjnej, elektrycznej, domofonowej, terenów zielonych i innych. Ponad 60 problemów technicznych zgłosili mieszkańcy w ramach pogotowia konserwatorskiego – po godzinach pracy Spółdzielni.

W ramach zadań działu w 2016 roku wykonano:

1. prace związane z „akcją zima”. Ulice osiedla odśnieżała spółka „Drogomost” z Gdańska, a ciągi piesze pracownicy Spółdzielni,
2. prace związane z wiosennym oczyszczeniem z piasku ciągów komunikacyjnych, które wykonała firma S.Drog sp. z o.o. oraz konserwatorzy i gospodarze budynków Spółdzielni,
3. wymianę piasku w piaskownicach osiedla realizowaną przez Przedsiębiorstwo Usługowe „Clean-Bud” z Gdyni,
4. prace związane z pielęgnacją i zagospodarowaniem terenów zielonych osiedla zleconych: Przedsiębiorstwu Handlowo Usługowemu Mirosław Kreft z Gdańska, spółce „Green Road” z Gdańska oraz Przedsiębiorstwu Produkcyjno-Usługowemu „Zieleń” z Gdańska. W utrzymaniu terenów zielonych uczestniczyli również pracownicy Spółdzielni. Wykonano roboty pielęgnacyjne terenów zielonych i koszenia, a dodatkowo wycinkę i zamienne nasadzenia drzew zgodnie z decyzjami Wydziału Ochrony Środowiska Urzędu Miejskiego w Gdańsku. W ramach zagospodarowania terenu posadzono rośliny ozdobne jednoroczne i wieloletnie,
5. dokumentację 43 szkód dotyczących majątku Spółdzielni zgłoszonych do firmy ubezpieczeniowej Uniqa,
6. dwukrotne rozliczenie kosztów wody użytkowej we wszystkich lokalach Spółdzielni,
7. bieżącą obsługę urządzeń pomiarowych budynków i lokali, które stanowią podstawę rozliczeń dostaw energii elektrycznej, ciepłej i wody użytkowej,
8. bieżącą konserwację dźwigów, urządzeń węzłów cieplnych, systemu monitoringu osiedla i domofonów,
9. wymianę przez konserwatorów Spółdzielni zaworów kulowych odcinających przy ciepłomierzach lokalowych oraz zaworów kulowych odcinających piony zimnej i ciepłej wody w budynkach przy ulicy: 3 Brygady Szczerbca 4, 6, 8,
10. modernizację oświetlenia wiatrołapów budynków przy ulicy: Dywizji Wołyńskiej 10, 18, 37, 3-ciej Brygady Szczerbca 4 i Kurierów Armii krajowej 16. Lampy ledowe w wiatrołapach uruchamiane są czujkami zmierzchowo-ruchowymi, a na elewacji wiatrołapów czujkami zmierzchowymi. Prace wykonali konserwatorzy Spółdzielni,
11. wymianę legalizacyjną 1216 wodomierzy w piętnastu budynkach przy ulicy: Strzelców Karpackich 2, 5, Dywizji Wołyńskiej 2, 6, 8, 10, 30, Platynowej 8, Zygmunta Rumla 13, gen. Leopolda Okulickiego 5, 9, 11, Alojzego Bruskiego 3, 5, 7. Wymianę wykonała Polska Fabryka Wodomierzy i Ciepłomierzy „Fila” ze Sztumu i Przedsiębiorstwo Handlowo-Usługowe Cieśla ze Straszyna,
12. legalizację i wymianę 179 ciepłomierzy w ośmiu budynkach przy ulicy: Zygmunta Rumla 13, 17, gen. Leopolda Okulickiego 9, 3-ciej Brygady Szczerbca 4, 6, 8 oraz Dywizji Wołyńskiej 25. Wykonawcą było Przedsiębiorstwo Handlowo-Usługowe Cieśla.

Mając na względzie stan techniczny i estetyczny obiektów zarządzanych przez Spółdzielnię w ramach planu remontów nieruchomości w 2016 roku koordynowano i nadzorowano prowadzone na szeroką skalę roboty remontowe, w ramach których:

1. wykonano remonty elewacji dziesięciu budynków mieszkalnych przy ulicy: Dywizji Wołyńskiej 10, 12, 18 i 37, Zygmunta Rumla 11, 3-ciej Brygady Szczerbca 4, 6. Wykonawcami robót były trzy firmy: „Beyer” Andrzej Beyer z Goręczyna, „Maximus” Andrzej Mania z Bobowa oraz „Kaszuby” Sebastian Barbara Macholla z Wielkiego Klincza,
2. wymieniono instalację wody użytkowej w budynku przy ul. Dywizji Wołyńskiej 33 na rury wielowarstwowe w technologii KAN-THERM. Wykonawcą była firma „Polterm Instalacje Budynków” Spółka z o.o. z Gdańska,
3. wymieniono lub uzupełniono okładziny ceramiczne budynków przy ulicy: 3-ciej Brygady Szczerbca 2A, 8, Platynowej 12C, Strzelców Karpackich 5A, Zygmunta Rumla 13 oraz Kurierów Armii Krajowej 19. Prace wykonały firmy: „Wegad” Waclaw Plichta z Kartuz, Beyer” Andrzej Beyer, Przedsiębiorstwo Budowlane „Narloch” z Kartuz, „Remoncik” Edyta Karbowski z Gdyni,
4. wykonano remonty częściowe nawierzchni ciągów komunikacyjnych w trzynastu lokalizacjach osiedla. Wykonawcą była firma „Trakt” z Gdańska,
5. wyremontowano altany śmietnikowe poprzez obłożenie blachą powlekaną elementów drewnianych oraz wymianę płytek klinkierowych. Wykonawcą były firmy: „Remoncik” Edyta Karbowski i „Wegad” Waclaw Plichta,
6. w trybie awaryjnym usunięto ponad pięćdziesiąt usterek dekarskich przez firmę „Adler” z Gdyni,
7. w trybie awaryjnym wykonano ponad sześćdziesiąt napraw ogólnobudowlanych i instalacyjnych. Remonty dotyczyły: modernizacji systemu domofonowego, wymiany zniszczonych okien i drzwi, dociepleń kominów na poddaszu, wymiany elementów węzłów ciepłych, wymiany izolacji oraz licznych wymian i napraw elementów placów zabaw, itp.

Pion administracji prowadzi rejestr wszystkich prac remontowych z wyszczególnieniem zakresu remontu, wykonawcy i wydatkowanej kwoty.

Stosownie do wymogów prawa budowlanego w minionym roku dział administracji zorganizował i koordynował okresowe przeglądy instalacji elektrycznej, gazowej oraz przewodów kominowych, które wykonano w dziewięćdziesięciu ośmiu procent lokalii objętych przeglądami. Osiągnięcie tak dobrego wyniku mogło zaistnieć tylko dzięki dużemu zaangażowaniu pracowników spółdzielni i firmy Drewhurt sp. z o.o z Ząbrowa realizującej przeglądy.

Prace remontowe, eksploatacyjne oraz przeglądy instalacji wykonywały firmy wybrane w drodze przetargów zgodnie z „Regulaminem udzielania zleceń obcym wykonawcom na wykonywanie robót, usług i dostaw dla Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku”.

Zorganizowano przeglądy gwarancyjne budynków przy ul. Alojzego Bruskiego 1 i 3 oraz koordynowano usuwanie usterek stwierdzonych podczas przeglądów oraz zgłoszonych przez właścicieli lokali.

Z udziałem przedstawicieli Rady Nadzorczej przeprowadzono przeglądy okresowe stanu technicznego i estetyki budynków oraz budowli osiedla. Wyniki przeglądów stanowią podstawę planów remontowych na kolejne lata. W planie remontów uwzględniono 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”.

Po zakończeniu postępowania administracyjnego i oprotowaniu go przez mieszkańców Wspólnoty Mieszkaniowej „Sosnkowskiego” firma Alltres z Gdańska opracowała dokumentację i złożyła wniosek o wydanie decyzji pozwolenia na budowę zadaszonych obiektów sportowych do gry w tenisa, badmintona, siatkówkę, unihokeja i piłkę nożną na terenie wyłączonym z użytkowania boiska sportowego przy ulicy gen. Leopolda Okulickiego.

W minionym roku poświęcono wiele pracy na przygotowanie projektu umowy o udostępnienie nieruchomości budynkowej Spółdzielni operatorom teletechnicznym i określenia wymogów technicznych oraz ustanowienia odpłatnej służebności przesyłu na rzecz Spółdzielni.

Zarząd przystąpił do realizacji dwóch wniosków złożonych przez członków Spółdzielni dotyczących demontażu płotu przez budynkiem przy ul. Alojzego Bruskiego 10 od strony pętli tramwajowo-autobusowej zawarty w uchwale nr 9/WZ/16 oraz przebudowy klatki wejściowej w tym budynku w celu umieszczenia wrzutowych skrzynek pocztowych w ścianie – uchwała nr 10/WZ/16.

Wniosek pierwszy został wykonany w zakresie usunięcia płotu na wykonanie schodów terenowych w tym miejscu i rozpoczęto procedurą wyboru wykonawcy. Wykonanie otworów w ścianie frontowej wiatrołapu zostanie wykonane w 2017 roku.

V. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA, OŚWIATOWA, KULTURALNA, SPORTOWA I REKREACYJNA

Do statutowej działalności spółdzielni należy także działalność społeczna, kulturalna, sportowa i rekreacyjna, która prowadzona jest na rzecz mieszkańców osiedla od niemal dwudziestu lat. Celem tej działalności jest integracja lokalnej społeczności, upowszechnianie różnorodnych form spędzania wolnego czasu oraz wsparcie w rozwijaniu umiejętności artystycznych.

Podstawowymi zajęciami w roku ubiegłym oprócz zajęć szkółki piłkarskiej prowadzonej dla różnych grup wiekowych na terenie boiska do gry lub w sali gimnastycznej Zespołu Kształcenia Szkół Podstawowych i Gimnazjalnych nr 6 w Gdańsku była kontynuacja rozpoczętych w 2015 roku zajęć aktywności twórczej.

Zajęcia te odbywają się dwa razy w tygodniu w obiekcie zaplecza sportowego przy ul. Nad Potokiem 13. Przeznaczone są dla wszystkich grup wiekowych mieszkańców naszego osiedla i cieszą się dużym zainteresowaniem.

We wrześniu 2016 roku rozszerzono ofertę spędzania wolnego czasu kierując ją do najmłodszych mieszkańców osiedla o zajęcia z rytmiki i gry na pianinie elektronicznym. Propozycja ta spotkała się z dużym zainteresowaniem ich uczestników jak również rodziców wyrażających pozytywne opinie co do atrakcyjności prowadzonych zajęć.

Tak jak w latach poprzednich spółdzielnia zapewniła różnorodne zajęcia dla dzieci i młodzieży pozostających w domach w okresie ferii zimowych i letnich wakacji. W przerwach od nauki zorganizowano gry i zabawy, zajęcia plastyczne i techniczne oraz turnieje: piłki nożnej, piłki ręcznej, kręgli i tenisa ziemnego. Odbyły się także pokazy wraz z nauką gry prowadzone przez trenera tenisa ziemnego. Organizowano również wyjścia do kina na premierowe seanse filmów dla najmłodszych. Latem dzieci i młodzież skorzystały z atrakcji oferowanych przez Western City podczas wycieczki do Grudziądz.

W budynku zaplecza sportowego Spółdzielni odbyła się uroczysta akademii z okazji Święta Niepodległości poprowadzona przez dzieci z Niepublicznego Przedszkola „Parkowe Wzgórze”. Wraz z tą placówką przedszkolną zorganizowano dla mieszkańców festyn rodzinny pod nazwą „Pożegnanie lata – powitanie jesieni”.

Gimnazjaliści z Zespołu Kształcenia Szkół Podstawowych i Gimnazjalnych nr 6 w Gdańsku, zaprezentowali naszym mieszkańcom przedpremierowy pokaz „Boskiej komedii” Dantego, której premiera dla szerokiej publiczności odbyła się w Teatrze Szekspirowskim w Gdańsku.

W grudniu zorganizowano tradycyjne „Spotkanie ze Św. Mikołajem”.

Aktywną działalność społeczną i edukacyjną prowadził Klub Seniora. Seniorzy oprócz cyklicznych comiesięcznych spotkań, na które został udostępniony obiekt przy ul. Nad Potokiem 13, uczestniczyli w wycieczkach, podczas których zwiedzili kraje Beneluxu, korzystali z zajęć rehabilitacyjnych podczas pobytu w Łądku Zdroju, a także uczestniczyli w edukacyjnych prelekcjach w zakresie zdrowego trybu życia.

VI. GOSPODARKA FINANSOWA

Działalność finansowa Spółdzielni na przestrzeni roku sprawozdawczego koncentrowała się przede wszystkim na zadaniach określonych przez właściwe statutowo organy samorządowe Spółdzielni, uchwalonych w rocznym planie rzeczowo-finansowym zatwierdzonym uchwałą Rady Nadzorczej nr 5/RN/16 z dnia 10.03.2016 roku.

Zgodnie z § 5 statutu działalność Spółdzielni w 2016 roku obejmowała:

- zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni, jej członków oraz osób nie będących członkami Spółdzielni,
- organizowanie działalności społeczno-wychowawczej, kulturalno-oświatowej oraz sportowej,
- wykonywanie prac remontowych na terenie osiedla,
- prowadzenie działalności inwestycyjnej.

Zakres i sposób finansowania poszczególnych działalności odbywał się w oparciu o stosowany w Spółdzielni plan kont zgodny z przyjętą polityką rachunkowości oraz ustawą o rachunkowości¹ w podziale według miejsca ich powstawania, tj.:

- działalność inwestycyjna,
- koszty ogólnie - administracyjne Spółdzielni,
- gospodarka zasobami mieszkaniowymi obejmująca eksploatację nieruchomości i mienia spółdzielni,
- pozostała działalność operacyjna i finansowa Spółdzielni.

◆ DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA

Zgodnie z zatwierdzonym planem inwestycyjnym Spółdzielnia poniosła nakłady na poziomie 5 416,1 tys. złotych. Wysokość nakładów inwestycyjnych uległa zmniejszeniu w stosunku do poniesionych w 2015 roku.

Nakłady inwestycyjne dotyczyły:

- realizacji na jednostce „PP” i oddania do eksploatacji zabudowy szeregowej etapu I – 10 domów,
- rozpoczęcia budowy II etapu zabudowy szeregowej na jednostce „PP” obejmującej 9 domów,

¹ ustawa z dnia 29.09.1994 r. o rachunkowości (tekst jednolity Dz.U. z 2016 r. poz. 1047 z późn. zmianami)

- przygotowania kolejnych terenów pod zadania inwestycyjne planowane w latach następnych, w tym realizacji budynku wielorodzinnego na jednostce „E”.

W ramach inwestycji eksploatacyjnych na terenie osiedla wykonano:

- rozliczono budowę miejsc postojowych przy ul. Strzelców Karpackich 5/ ul. Dywizji Wołyńskiej 10,
- rozpoczęto działania w kierunku realizacji uchwały podjętej przez Walne Zgromadzenie w 2016 roku dotyczącej przebudowy ciągu pieszego ze schodami terenowymi w okolicy przy ul. Alojzego Bruskiego 10,
- ogrodzono plac zabaw przy ul. Dywizji Wołyńskiej 16. Na ten cel Spółdzielnia otrzymała częściowe dofinansowanie od T.U. „UNIQA” w wysokości 4.000 złotych,
- wymianę dwóch niesprawnych kamer na monitoringu wizyjnym osiedla.

Wysokość poniesionych nakładów inwestycyjnych w tysiącach złotych

2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
15.826,9	13.135,7	8.763,3	5.269,2	4.339,7	7310,9	3701,61	7.996,1	5.416,1

Działalność inwestycyjna prowadzona jest przez służby własne Spółdzielni. Koszty związane z utrzymaniem działu inwestycji wyniosły w 2016 roku – 661,2 tys. złotych, co stanowiło 92,59% planowanych środków na ten cel.

Od 2015 roku nastąpiła zmiana sposobu rozliczania kosztów ogólnych Spółdzielni. Dotychczas koszty ogólne zgodnie z ustawą podatku dochodowego od osób prawnych były rozliczane proporcjonalnie do uzyskanych przez Spółdzielnię przychodów. Od 2015 roku w celu uzyskania bardziej efektywnej kontroli rozliczanych kosztów nastąpiła etatyzacja stanowisk, polegająca na bezpośrednim przypisaniu zakresu obowiązków, każdemu pracownikowi wykonującemu czynności na rzecz prowadzonych przez Spółdzielnię inwestycji. Etatyzacja podlega corocznej weryfikacji. Poniesione z tego tytułu koszty rozliczane są w ciężar kosztów obsługi inwestycyjnej.

Do głównych pozycji kosztów związanych z utrzymaniem obsługi inwestycyjnej należały:

- wynagrodzenia pracowników biorących udział w procesie inwestycyjnym 471,9 tys. złotych, w tym:
 - zlecenia powierzane osobom trzecim – 53,7 tys. złotych,
- narzuty na wynagrodzenia - 82,8 tys. złotych,
- koszty administracyjno – biurowe działu - 106,5 tys. złotych,

Sfinansowanie kosztów związanych z funkcjonowaniem pionu inwestycyjnego nastąpiło przez odpis od nakładów inwestycyjnych.

Ogółem koszt wytworzenia świadczeń na własne potrzeby obejmujący koszty obsługi inwestycyjnej w rachunku wyników wzrósł z kwoty 603,6 tys. złotych w 2015 roku do kwoty 661,2 tys. złotych. Wzrost był efektem regulacji wynagrodzeń o stopień inflacji.

Koszt obsługi inwestycyjnej w tysiącach złotych

2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
1.119,2	1.278,3	1.282,5	985,4	318,4	1095,7	638,8	603,6	661,2

♦ KOSZTY OGÓLNO-ADMINISTRACYJNE SPÓŁDZIELNI

W związku z funkcjonowaniem Spółdzielni w 2016 roku poniesiono koszty w wysokości 1.394,4 tys. złotych.

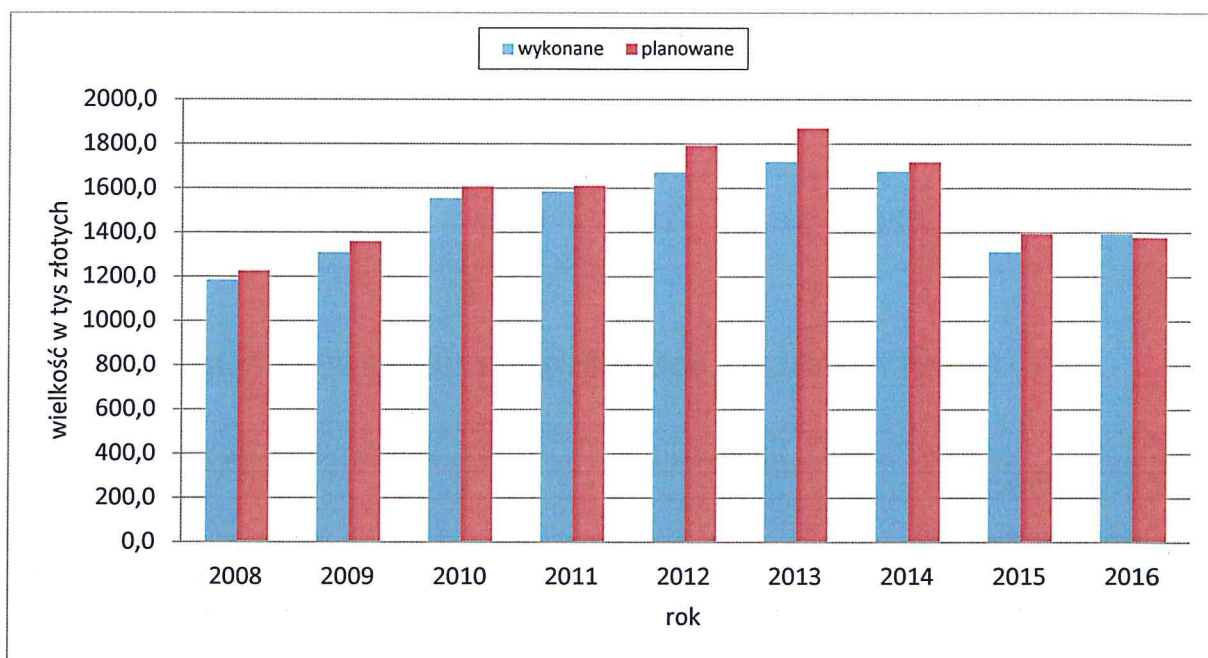
Na koszty te złożyły się:

- wynagrodzenia pionów: zarządu, księgowości, członkowsko-mieszkaniowego, organizacyjnego i sekretariatu w wysokości - 879,5 tys. złotych,
w tym: zlecenia powierzane osobom trzecim - 29,8 tys. złotych,
- wynagrodzenia rady nadzorczej - 76,8 tys. złotych,
- narzuty na wynagrodzenia - 180,2 tys. złotych,
- koszty administracyjno-biurowe powyższych działów - 257,9 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 wdrożeniem 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 101,1% zatwierdzonego na 2016 rok planu rzeczowo-finansowego Spółdzielni. Zgodnie z planem koszty te obciążą działalność eksploatacyjną.

Wysokość poniesionych kosztów ogólnych w tysiącach złotych

rok	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
wykonane	1 554,7	1 584,8	1 672,5	1 720,4	1 676,7	1 313,0	1394,4
planowane	1 607,0	1 612,1	1 792,3	1 870,3	1 718,3	1 394,1	1378,6



◆ DZIAŁALNOŚĆ EKSPLOATACYJNA

Działalność Spółdzielni prowadzona jest w oparciu o ustawę Prawo Spółdzielcze² oraz ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych³ na podstawie, których:

- gospodarka zasobami mieszkaniowymi prowadzona jest bezwynikowo, co oznacza, że różnica między naliczonymi przychodami uzyskanymi z opłat od użytkowników lokali, a faktycznie poniesionymi kosztami ma charakter przejściowy i powinna być rozliczona z daną nieruchomością w kolejnym roku sprawozdawczym, poprzez uwzględnienie powstałego wyniku w kalkulacji opłat,
- pozostała działalność obejmująca m.in. najem, działalność finansową oraz działalność społeczno-wychowawczą i kulturalno-oświatową, po opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych uzyskanego wyniku, podlega zatwierdzeniu i podziałowi przez Walne Zgromadzenie.

W okresie sprawozdawczym na utrzymanie nieruchomości, mienia oraz terenów zielonych wydatkowano środki finansowe w wysokości 12.943 tys. złotych.

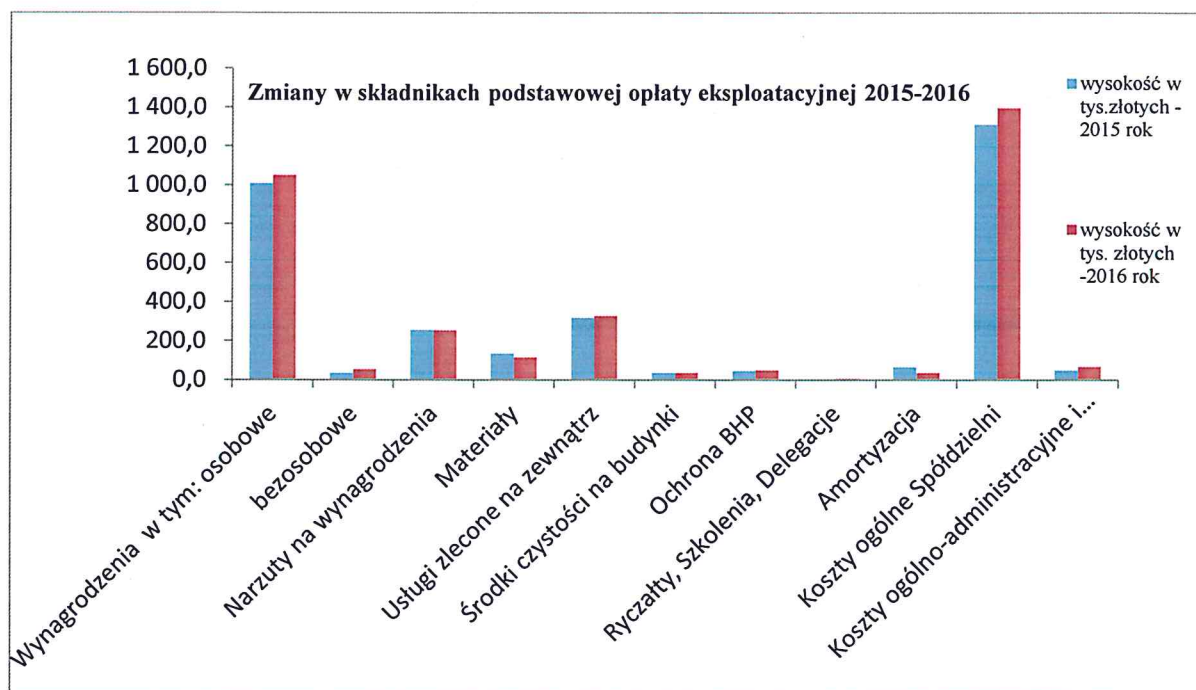
W stosunku do 2015 roku koszty eksploatacyjne zwiększyły się o około 3,7%, tj. o kwotę 457,6 tys. złotych. Wyższy poziom kosztów wynika głównie ze wzrostu należności za energię elektryczną niezbędną do oświetlenia klatek schodowych, piwnic, hal garażowych oraz terenu zewnętrznego Spółdzielni, za energię cieplną związaną z ogrzewaniem nieruchomości w okresie grzewczym 2016 roku oraz regulacją wynagrodzeń wynikającą ze wzrostu minimalnego wynagrodzenia i poziomu inflacji.

Na koszty wynikające z podstawowej stawki eksploatacyjnej związanej z utrzymaniem nieruchomości i mienia złożyły się m.in. następujące pozycje:

² ustawa z 16.09.1982 r. prawo spółdzielcze (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r. poz. 21 ze zmianami)

³ ustawa z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r. poz. 1222 ze zmianami)

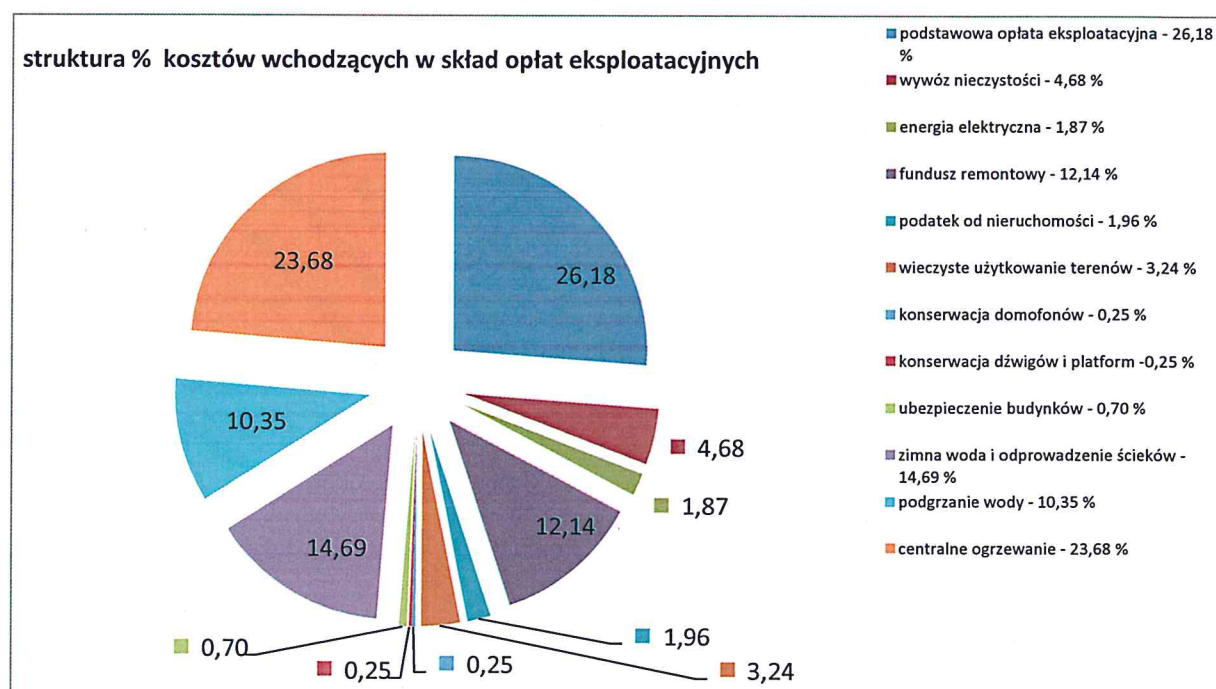
Treść tytułu	Wartość w tysiącach złotych 2015 rok	Wartość w tysiącach złotych 2016 rok	% wzrostu 2015/2016
Wynagrodzenia w tym: osobowe	1 010,0	1 049,2	3,9
bezosobowe	35,6	53,9	51,6
Narzuty na wynagrodzenia	255,8	253,9	-0,7
Materiały	136,0	114,1	-16,1
Usługi zlecone na zewnątrz	319,4	328,0	2,7
Środki czystości na budynki	37,6	35,4	-5,8
Ochrona BHP	47,8	48,5	1,5
Ryczałty, Szkolenia, Delegacje	4,8	6,9	43,8
Amortyzacja	67,4	36,4	-46,0
Koszty ogólne Spółdzielni	1 313,0	1 394,4	6,2
Koszty ogóln-administracyjne i mienia Spółdzielni	51,1	67,5	32,1
RAZEM	3 278,4	3 388,2	3,3



Do kosztów zaliczanych do opłaty eksploatacyjnej należą następujące pozycje:

Pozycja kosztu	Wartość w tysiącach złotych 2015 rok	Wartość w tysiącach złotych 2016 rok	% wzrostu 2015/2016
podstawowa opłata eksploatacyjna - 26,18 %	3 278,4	3 388,2	3,3
wywóz nieczystości - 4,68 %	596,0	606,1	1,7
energia elektryczna - 1,87 %	211,1	242,4	14,8
fundusz remontowy - 12,14 %	1 621,7	1 571,1	-3,1
podatek od nieruchomości - 1,96 %	254,0	253,3	-0,3
wieczyste użytkowanie terenów - 3,24 %	425,6	419,9	-1,3
konserwacja domofonów - 0,25 %	32,3	32,4	0,4
konserwacja dźwigów i platform -0,25 %	14,6	32,5	122,6
ubezpieczenie budynków - 0,70 %	90,7	90,4	-0,3
zimna woda i odprowadzenie ścieków - 14,69 %	1 894,2	1 901,9	0,4
podgrzanie wody - 10,35 %	1 330,7	1 339,8	0,7
centralne ogrzewanie - 23,68 %	2 736,1	3 065,0	12,0
OGÓLEM	12 485,4	12 943,0	3,7

% Podział opłaty eksploatacyjnej wg kosztów



Zgodnie z art.4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wszyscy użytkownicy lokali obowiązani są uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z utrzymaniem i eksploatacją lokalu, utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz mienia spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.

W oparciu o powyższą regulację ustawową poniesione koszty w wysokości 12 943 tys. złotych zostały sfinansowane przychodami uzyskanymi z opłat eksploatacyjnych użytkowników lokali mieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczeniu w wysokości 12 792,7 tys. złotych.

Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi stanowi niedobór przychodów nad kosztami w kwocie **150 309,95 złotych**. Powstały niedobór zostanie rozliczony z dodatniego wyniku uzyskanego na nieruchomościach na dzień 31.12.2016 roku.

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

tytuł prawny	Wynik GZM na dzień 31.12.2015	Wynik GZM za 2016 rok	Podział nadwyżki Uchwała nr 7/WZ/16+korekty	Wynik GZM na dzień 31.12.2016
Lokale mieszkalne	-6 125,02	-177 461,81	337 070,08	153 483,25
Lokale użytkowe	56 400,90	14 885,14	15 760,54	87 046,58
Garaże indywidualne	42 602,59	9 088,77	17 289,97	68 981,33
Miejsca postojowe w wielostanowiskowych lokalach garażowych	25 211,84	3 177,95	10 483,94	38 873,73
Łącznie	118 090,31	-150 309,95	380 604,53	348 384,89

Na pozostałej działalności operacyjnej i finansowej Spółdzielnia uzyskała dodatni wynik finansowy w wysokości **638 487,96 złotych**, który po zapłaceniu podatku dochodowego oraz zmniejszeniu stanu rezerwy utworzonej na podatek odroczony w wysokości 107 881 złotych stanowi zysk netto w wysokości **530 606,96 złotych**.

Zgodnie z postanowieniami statutu kwota zysku zostanie przedłożona Walnemu Zgromadzeniu do podziału.

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,
- zbycie zgodnie z uchwałami Walnego Zgromadzenia z 2015 roku trzech lokali mieszkalnych przy ul. Kurierów Armii Krajowej 2D/1, ul. Kurierów Armii Krajowej 2C/2, ul. Alojzego Bruskiego 1/15,

- wynik na pozostałej działalności operacyjnej, wynajem lokali, terenu, powierzchni pod reklamy, zwroty z zasądzonych kosztów sądowych.

Ponadto z tytułu zgromadzonych zaliczek na centralne ogrzewanie, na koncie rozliczeniowym Spółdzielni na dzień 31.12.2016 roku pozostaje kwota w wysokości **558,4 tys. złotych**, która zostanie rozliczona z użytkownikami lokali po zakończeniu i rozliczeniu sezonu grzewczego 2016/2017.

Na organizację działalności kulturalno-oświatowej i sportowo-rekreacyjnej w 2016 roku Spółdzielnia poniosła koszty w wysokości **128,2 tys. złotych**, które zostały finansowe z:

- opłat wnoszonych przez członków Spółdzielni oraz właścicieli lokali, którzy nie są członkami Spółdzielni w wysokości – 70 tysięcy złotych,
- przychodów uzyskanych z pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielni – 58,2 tysięcy złotych.

Stan funduszu remontowego na dzień 31 grudnia 2016 roku wyniósł **9.833.619,64 złotych** i był wynikiem zwiększenia z następujących tytułów:

- odpisów podstawowych za 2016 rok uzyskanych w ramach opłat eksploatacyjnych - 1.577,8 tys. złotych,
- innych wpływów uzyskanych na zasilenie funduszu 211,7 tys. złotych - nadwyżka bilansowa za 2015 rok.

Na zmniejszenie funduszu remontowego złożyły się:

- prace remontowe wykonywane na podstawie zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą Spółdzielni planu remontów na 2016 rok,
- prace wykonane w trybie awaryjnym,
- wynagrodzenia z narzutami pracowników Spółdzielni biorących udział w przygotowaniu i nadzorze przy wykonywaniu prac remontowych. Koszt obsługi remontów został rozliczony proporcjonalnie do nakładów tych nieruchomości i mienia, które były wykonywane w 2016 roku.

Łączna kwota wydatków na prace remontowe wyniosła **1.331,5 tys. złotych**.

Koszty prac remontowych w tys. złotych

2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
1.074,2	809,1	753,7	712,5	734,5	1.008,6	1.163,1	2.054,3	1.331,5

Zgodnie z art.6 ust.3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dla każdej nieruchomości prowadzona jest odrębna ewidencja wpływów i wydatków. Tabela z danymi poniżej.

Stan funduszu remontowego na dzień 31-12-2016

Nazwa nieruchomości	BO	Odpis podstawowy	Odsetki od lokat	Wartość prac remontowych	Koszt obsługi remontów	Wynik
3 Brygady Szczerbca 2	103 890,60	35 385,48	2 158,19	- 7 347,60	- 551,16	133 535,51
3 Brygady Szczerbca 4	59 268,06	12 972,96	1 037,51	- 65 666,19	- 4 925,74	2 686,60
3 Brygady Szczerbca 5	69 347,42	8 179,20	1 512,62	- 14 186,93	- 1 064,19	63 788,12
3 Brygady Szczerbca 6	118 840,64	20 223,84	2 454,21	- 60 628,03	- 4 547,82	76 342,84
3 Brygady Szczerbca 6-8 (garażowiec)	102 841,65	24 301,20	2 163,11	- 3 958,66	- 296,95	125 050,35
3 Brygady Szczerbca 7	18 935,51	32 418,00	413,03	- 823,13	- 61,74	50 881,67
3 Brygady Szczerbca 8	- 55 714,01	19 126,80	-	- 2 415,77	- 181,21	- 39 184,19
Alojzego Bruskiego 1	20 068,37	12 334,22	437,74	-	-	32 840,33
Alojzego Bruskiego 10	322 517,52	29 131,11	7 034,83	- 8 320,87	- 624,16	349 738,43
Alojzego Bruskiego 11	-	75,37	-	-	-	75,37
Alojzego Bruskiego 11 A	-	75,72	-	-	-	75,72
Alojzego Bruskiego 11 B	-	75,77	-	-	-	75,77
Alojzego Bruskiego 11 C	-	75,50	-	-	-	75,50
Alojzego Bruskiego 2	140 971,44	17 359,03	3 045,86	- 288,77	- 21,66	161 065,90
Alojzego Bruskiego 3	1 380,95	12 300,78	30,12	-	-	13 711,85
Alojzego Bruskiego 4	226 406,98	18 305,06	4 698,87	-	-	249 410,91
Alojzego Bruskiego 8	195 547,24	22 918,77	3 942,22	- 4 729,89	- 354,79	217 323,55
Alojzego Bruskiego 9	-	76,64	-	-	-	76,64
Alojzego Bruskiego 9 A	-	76,87	-	-	-	76,87
Alojzego Bruskiego 9 B	-	59,56	-	-	-	59,56
Alojzego Bruskiego 9 C	-	25,12	-	-	-	25,12
Alojzego Bruskiego 9 D	-	75,95	-	-	-	75,95
Alojzego Bruskiego 9 E	-	75,96	-	-	-	75,96
Antoniego Antczaka 1	206 446,64	15 442,99	4 351,22	- 3 016,11	- 226,24	222 998,50
Antoniego Antczaka 3	420 359,88	32 068,41	8 571,41	- 1 437,79	- 107,85	459 454,06
Antoniego Antczaka 5	364 045,59	26 570,10	7 544,21	- 1 791,34	- 134,37	396 234,19
Antoniego Antczaka 7	223 579,25	16 752,52	4 586,57	- 1 234,95	- 92,64	243 590,75
Dywizji Wołyńskiej 01	34 053,43	3 765,15	742,78	-	-	38 561,36
Dywizji Wołyńskiej 02	2 373,04	-	51,76	-	-	2 424,80
Dywizji Wołyńskiej 04	53 601,50	29 788,20	1 169,17	- 1 626,79	- 122,03	82 810,05
Dywizji Wołyńskiej 06	73 725,95	37 978,20	1 565,37	- 715,66	- 53,68	112 500,18
Dywizji Wołyńskiej 08	- 100 154,93	22 874,40	-	- 7 200,65	- 540,13	- 85 021,31
Dywizji Wołyńskiej 10	154 521,78	23 135,64	3 370,46	- 155 646,50	- 11 675,33	13 706,05
Dywizji Wołyńskiej 12	139 872,00	27 473,16	2 972,20	- 183 398,91	- 13 757,10	- 26 838,65
Dywizji Wołyńskiej 15	128 458,16	25 283,28	2 739,35	- 5 972,96	- 448,04	150 059,79
Dywizji Wołyńskiej 16	- 5 463,03	53 704,80	1 046,70	- 1 451,52	- 108,88	47 728,07

Dywizji Wołyńskiej 17	136 731,93	7 769,04	2 845,92	- 12 118,06	- 909,00	134 319,83
Dywizji Wołyńskiej 18	127 027,59	22 276,80	2 575,72	- 106 576,38	- 7 994,49	37 309,24
Dywizji Wołyńskiej 20	98 147,04	21 565,82	2 140,81	- 788,34	- 59,13	121 006,20
Dywizji Wołyńskiej 21	171 219,79	25 615,20	3 619,14	- 283,01	- 21,23	200 149,89
Dywizji Wołyńskiej 22	112 716,01	19 505,59	2 347,03	- 138,02	- 10,35	134 420,26
Dywizji Wołyńskiej 23	47 986,67	26 130,00	-	- 358,05	- 26,86	73 731,76
Dywizji Wołyńskiej 24	111 115,02	20 442,18	2 403,67	- 559,89	- 42,00	133 358,98
Dywizji Wołyńskiej 25	- 47 303,73	15 691,20	-	-	-	- 31 612,53
Dywizji Wołyńskiej 27	- 14 857,01	57 920,40	-	- 390,16	- 29,27	42 643,96
Dywizji Wołyńskiej 30	158 284,19	19 367,37	3 452,53	- 1 128,00	- 84,61	179 891,48
Dywizji Wołyńskiej 33	195 776,80	32 901,96	4 270,33	- 138 828,16	- 10 413,76	83 707,17
Dywizji Wołyńskiej 33 (garażowiec)	233 981,64	10 289,80	5 103,66	- 1 882,00	- 141,17	247 351,93
Dywizji Wołyńskiej 37	244 477,20	25 164,42	5 332,59	- 132 541,83	- 9 942,21	132 490,17
Kurierów Armii Krajowej 2	282 182,17	20 715,43	5 936,64	- 612,40	- 45,94	308 175,90
Kurierów Armii Krajowej 4	312 138,12	24 001,69	6 808,43	- 13 014,30	- 976,23	328 957,71
Kurierów Armii Krajowej 15	169 699,05	22 032,00	3 701,51	-	-	195 432,56
Kurierów Armii Krajowej 16	234 141,40	26 541,63	5 107,15	- 8 270,36	- 620,38	256 899,44
Kurierów Armii Krajowej 17	306 450,25	24 098,57	6 352,23	- 6 841,10	- 513,16	329 546,79
Kurierów Armii Krajowej 19	93 083,10	12 626,26	1 954,36	- 3 469,01	- 260,22	103 934,49
Leopolda Okulickiego 01	25 195,95	38 655,24	538,38	- 753,59	- 56,53	63 579,45
Leopolda Okulickiego 02	162 590,43	30 380,15	3 431,63	- 593,48	- 44,52	195 764,21
Leopolda Okulickiego 04	159 609,41	22 042,44	3 059,88	- 613,20	- 46,00	184 052,53
Leopolda Okulickiego 05	146 855,06	18 268,19	3 203,24	- 411,13	- 30,84	167 884,52
Leopolda Okulickiego 07	25 042,89	6 785,94	546,24	- 298,58	- 22,40	32 054,09
Leopolda Okulickiego 08	222 335,97	17 064,22	4 849,64	- 3 356,85	- 251,80	240 641,18
Leopolda Okulickiego 09	265 212,59	21 422,10	5 628,89	- 8 196,07	- 614,80	283 452,71
Leopolda Okulickiego 10	280 110,09	22 040,89	6 109,83	- 272,53	- 20,44	307 967,84
Leopolda Okulickiego 11	185 235,28	15 111,04	3 990,97	- 4 691,81	- 351,94	199 293,54
Nad Potokiem 4	71 752,75	2 992,80	1 544,75	-	-	76 290,30
Nad Potokiem 7	61 352,57	2 603,52	1 338,24	- 134,89	- 10,12	65 149,32
Nad Potokiem 9	60 186,53	2 603,52	1 312,80	- 134,89	- 10,12	63 957,84
Nad Potokiem 11	74 216,45	3 073,44	1 618,83	- 2 387,08	- 179,06	76 342,58
Ogólna (mienie)	833 021,94	-	23 438,02	- 117 905,55	- 8 844,31	729 710,10
Platynowa 02	64 043,50	25 944,84	1 343,77	- 6 503,19	- 487,82	84 341,10
Platynowa 04	63 221,84	19 660,88	1 350,76	- 2 762,47	- 207,22	81 263,79
Platynowa 06	- 5 189,91	29 490,24	-	- 560,92	- 42,08	23 697,33
Platynowa 06E	14 510,11	3 046,30	316,50	-	-	17 872,91
Platynowa 10	32 465,43	4 963,92	708,14	- 3 900,00	- 292,55	33 944,94

Platynowa 12	32 486,58	29 278,80	708,60	-	1 300,28	-	97,54	61 076,16
Platynowa 8	39 188,44	31 352,88	827,69	-	563,03	-	42,23	70 763,75
Strzelców Karpackich 1	-	67 402,05	28 003,56	-	414,03	-	31,06	-
Strzelców Karpackich 2	128 096,09	27 879,27	2 704,80	-	736,48	-	55,24	157 888,44
Strzelców Karpackich 5	-	31 922,15	20 835,36	-	421,85	-	31,64	-
Strzelców Karpackich 6	184 098,00	39 642,94	3 927,14	-	1 451,51	-	108,88	226 107,69
Zaplecze Sportowo-Rekreacyjne (NP 13)	2 696,40	5 392,80	58,81	-	-	-	-	8 148,01
Zygmunta Rumla 7	55 606,81	38 651,40	1 145,35	-	5 344,73	-	400,92	89 657,91
Zygmunta Rumla 11	69 716,24	17 693,52	1 463,69	-	88 078,06	-	6 606,90	-
Zygmunta Rumla 13	80 078,00	8 528,16	1 696,89	-	26 905,02	-	2 018,20	61 379,83
Zygmunta Rumla 15	45 827,32	20 467,20	963,71	-	238,70	-	17,91	67 001,62
Zygmunta Rumla 17	102 674,68	8 809,68	2 239,56	-	-	-	-	113 723,92
Łącznie	9 375 632,10	1 577 826,36	211 657,98	-	1 238 588,01	-	92 908,79	9 833 619,64

Łączne zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych lokali w spółdzielni na dzień 31.12.2016 roku wynosiło – **726 662,15 złotych z czego:**

- opłaty bieżące - 306 568,40 złotych
- sprawy sądowe - 420 093,75 złotych

Zestawienie zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych i sprzedaży pozostałej na dzień 31.12.2016 roku

Opłaty eksploatacyjne bieżące							Wpłaty do dnia	Sprawy sądowe	
L.p.	Adres nieruchomości	31.12.2016	do 1 m-ca	od 1-3 m-cy	od 3-6 m-cy	powyżej 6 m-cy	Saldo po uwzględnieniu wpłat do 31.03.2017	Saldo na dzień 31.12.2016	Stan po uwzględnieniu wpłat na 31.03.2017
1	Antoniego Antczaka 1	827,15	5	0	0	0	0,00	14 332,96	14 332,96
2	Antoniego Antczaka 3	1 556,93	8	0	0	0	0,00	981,25	981,25
3	Antoniego Antczaka 5	13 087,44	6	1	4	1	4 453,28	12 148,90	12 148,90
4	Antoniego Antczaka 7	1 600,84	1	2	0	0	0,00	5 416,43	5 416,43
5	Alojzego Bruskiego 1	1 909,73	3	2	0	0	0,00		
6	Alojzego Bruskiego 2	2 446,95	5	2	0	0	0,00	912,33	912,33
7	Alojzego Bruskiego 3	1 772,68	5	2	0	0	0,00		
8	Alojzego Bruskiego 4	1 690,87	3	1	0	0	223,72	0,00	0,00
9	Alojzego Bruskiego 8	6 612,64	9	5	0	0	0,00	0,00	0,00
10	Alojzego Bruskiego 9	1 811,91	0	0	1	0	0,00		
11	Alojzego Bruskiego 9A	605,09	0	1	0	0	0,00		
12	Alojzego Bruskiego 9B	0,23	1	0	0	0	0,23		
13	Alojzego Bruskiego 9E	494,63	0	1	0	0	287,58		
14	Alojzego Bruskiego 10	1 611,15	11	0	0	0	0,00	0,00	0,00
15	3 Brygady Szczerbca 2	12 555,05	6	4	0	1	2 212,33	34 470,81	33 513,69

16	3 Brygady Szczerbca 4	4,43	1	0	0	0	0,00	0,00	0,00
17	3 Brygady Szczerbca 6	6 534,97	7	0	0	1	4 706,58	3 508,64	3 508,64
18	3 Brygady Szczerbca 7	3 466,98	5	2	0	0	52,72		
19	3 Brygady Szczerbca 8	5,51	3	0	0	0	0,00		
20	Dywizji Wolyńskiej 4	1 188,69	2	2	0	0	0,00	0,00	0,00
21	Dywizji Wolyńskiej 6	7 883,94	4	2	0	0	1 573,13	0,00	0,00
22	Dywizji Wolyńskiej 8	2 302,43	4	1	0	0	143,98	0,00	0,00
23	Dywizji Wolyńskiej 10	251,11	3	0	0	0	0,00	0,00	0,00
24	Dywizji Wolyńskiej 12	4 591,06	4	2	1	0	703,25	0,00	0,00
25	Dywizji Wolyńskiej 15	8 167,93	6	1	0	1	2 192,62	0,00	0,00
26	Dywizji Wolyńskiej 16	6 775,19	12	2	1	0	171,19	0,00	0,00
27	Dywizji Wolyńskiej 17	6 454,47	9	1	0	1	0,00		
28	Dywizji Wolyńskiej 18	3 064,02	8	1	0	0	657,60		
29	Dywizji Wolyńskiej 20	3 797,06	5	0	1	0	0,00		
30	Dywizji Wolyńskiej 21	3 286,35	6	2	0	0	269,55		
31	Dywizji Wolyńskiej 22	0,00	0	0	0	0	0,00		
32	Dywizji Wolyńskiej 23	1 371,67	8	1	0	0	0,00		
33	Dywizji Wolyńskiej 24	642,98	3	1	0	0	0,00		
34	Dywizji Wolyńskiej 25	24,86	1	0	0	0	0,00		
35	Dywizji Wolyńskiej 27	5 572,99	6	4	0	0	403,37	0,00	0,00
36	Dywizji Wolyńskiej 30	1 586,51	4	1	0	0	0,00		
37	Dywizji Wolyńskiej 33	3 474,37	7	1	0	0	0,10	0,00	0,00
38	Dywizji Wolyńskiej 37	1 536,77	4	1	0	0	0,00	9 702,15	8 770,47
39	Kurierów Armii Krajowej 2	3 772,36	6	2	0	0	0,00	36 522,03	36 522,03
40	Kurierów Armii Krajowej 4	4 431,94	4	0	2	0	1 721,81	0,00	0,00
41	Kurierów Armii Krajowej 16	3 700,22	3	3	1	0	1 082,19	1 484,06	1 484,06
42	Kurierów Armii Krajowej 17	5 719,21	9	2	1	0	0,00	0,00	0,00
43	Kurierów Armii Krajowej 19	2 845,95	4	1	0	0	0,00	0,00	0,00
44	L. Okulickiego 1	9 296,23	8	2	1	1	153,40	0,00	0,00
45	L. Okulickiego 2	6 663,15	6	6	0	0	0,00	0,00	0,00
46	L. Okulickiego 4	1 741,88	9	1	0	0	0,00		
47	L. Okulickiego 5	905,90	4	1	0	0	74,38		
48	L. Okulickiego 8	4 097,03	5	0	1	0	1 638,77		
49	L. Okulickiego 9	1 143,02	6	0	0	0	0,00		
50	L. Okulickiego 10	2 519,05	5	2	0	0	0,00		
51	L. Okulickiego 11	550,19	3	0	0	0	0,00		
52	Platynowa 2	5 111,82	1	1	1	0	3 810,65	7 450,62	0,00
53	Platynowa 4	3 995,92	5	1	0	1	2 616,63	7 082,71	7 082,71
54	Platynowa 6	8 489,18	4	1	2	0	415,41		
55	Platynowa 8	1 118,11	3	1	0	0	0,00	6 059,01	5 840,64
56	Platynowa 12	4 243,19	4	3	0	0	0,00	10 090,42	5 147,69
57	Zygmunta Rumla 7	2 299,21	12	1	0	0	225,83	5 335,21	5 335,21
58	Zygmunta Rumla 11	2 832,43	5	1	0	0	0,00	4 885,77	0,00
59	Zygmunta Rumla 13	9 145,99	11	4	2	0	3 625,60	5 157,12	5 157,12
60	Zygmunta Rumla 15	3 699,22	4	2	0	0	0,00	36 740,25	36 740,25
61	Zygmunta Rumla 17	1 593,16	0	1	0	0	0,00	3 491,56	3 491,56

62	Strzelców Karpackich 1	2 845,33	2	2	0	0	0,00			
63	Strzelców Karpackich 2	2 835,98	7	1	0	0	74,64	0,00	0,00	
64	Strzelców Karpackich 5	2 286,98	5	2	0	0	0,00			
65	Strzelców Karpackich 6	859,52	8	0	0	0	0,00			
66	Nad Potokiem 4	2 932,74	3	1	1	0	0,00			
67	Nad Potokiem 7	931,80	3	0	0	0	0,00			
68	Nad Potokiem 9	2 536,41	0	1	1	0	932,38			
69	Nad Potokiem 11	2 996,66	5	0	1	0	567,04			
70	L. Okulickiego 7	498,11	3	0	0	0	0,00			
71	Alojzego Bruskiego 11A	0,06	1	0	0	0	0,00			
RAZEM lokale mieszkalne :		229 205,53	333	89	22	7	34 989,96	205 772,23	186 385,94	
Ogółem ze sprawami sądowymi na 31.12.2016		434 977,76	ogółem ze sprawami sądowymi i wpłatami bieżącymi do dnia 31.03.2017				221 375,90			

Opłaty eksploatacyjne bieżące							Wpłaty do dnia	Sprawy sądowe		
L.p.	Rodzaj zasobu	31.12.2016	do 1 m-ca	od 1-3 m-cy	od 3-6 m-cy	powyżej 6 m-cy	Saldo po uwzględnieniu wpłat do 31.03.2017	Saldo na dzień 31.12.2016	Stan po uwzględnieniu wpłat na 31.03.2017	
1	LU -Lokale użytkowe	24 652,48	44	15	2	1	190,74	214 321,52	214 321,52	
2	GR- Garaże	5 939,40	48	20	4	2	420,02	0,00		
3	PM- Parkingi	627,87	12	8	2	0	30,75			
4	MP- Miejsca postojowe	5 152,01	18	7	1	1	1 856,81	0,00	0,00	
5	SP- Sprzedaż pozostała	9 957,41					668,52			
6	CO- Centralne ogrzewanie	31 033,70					7 370,53			
RAZEM zasoby:		77 362,87	122,00	50,00	9,00	4,00	10 537,37	214 321,52	214 321,52	
Ogółem ze sprawami sądowymi na 31.12.2016		291 684,39	ogółem ze sprawami sądowymi i wpłatami bieżącymi do dnia 31.03.2017				224 858,89			
Łącznie mieszkania + zasoby		726 662,15					446 234,79			

Suma zaległości stanowi 5,61% naliczeń rocznych. W stosunku do porównywalnego okresu grudnia 2015 roku kwota zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych lokali wrosła o 9,4 tysiący złotych.

Wysokość zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych w tysiącach złotych

2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
596,8	592,6	571,7	597,0	829,7	835,3	745,2	717,3	726,7

Wskaźnik zadłużenia

z tytułu opłat eksploatacyjnych w stosunku do przychodów w Spółdzielni w %

2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
5,38	5,69	5,3	5,6	6,6	6,6	5,99	5,76	5,61

Ze sporządzonej dynamiki ilości lokali posiadających zadłużenie wynika, że w stosunku do 2015 roku wzrosła ich ilość o 9,84%, co daje nominalnie 57 lokali więcej.

Liczba lokali posiadających zaległości bieżące			
okres zadłużenia	31.12.2015 rok	31.12.2016 rok	dynamika w %
			(-) spadek
do 1 miesiąca	397	455	14,61
od 1 do 3 miesięcy	134	139	3,73
od 3 do 6 miesięcy	35	31	-11,43
powyżej 6 miesięcy	13	11	-15,38
łącznie ilość lokali	579	636	9,84

Po uwzględnieniu wpłat do dnia **31 marca 2017 roku zaległości w opłatach eksploatacyjnych zmniejszyły się do kwoty 446 234,79 złotych, z czego:**

- opłaty bieżące do kwoty - 45 527,33 złotych,
- sprawy sądowe do kwoty - 400 707,46 złotych.

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

W celu zmniejszenia zadłużenia w roku 2016 podejmowano wiele prewencyjnych działań, w tym: wysłano mieszkańcom sms-y, upomnienia w formie e-mailowej lub wezwania do uregulowania należnych zobowiązań w formie tradycyjnej. Z osobami zalegającymi utrzymywano również kontakt telefoniczny.

Część zadłużeń spłacono w formie polubownej, tj. z 64 osobami podpisano ugody lub rozłożono dług na raty na łączną kwotę 58 883,76 złotych, a następnie czuwano nad terminowym dokonywaniem wpłat w ratach. Współpracowano z Krajowym Rejestrem Długów oraz propagowano możliwość korzystania z pomocy Państwa jaką jest dodatek mieszkaniowy.

Z prowadzonej statystyki działań windykacyjnych wynika, iż w 2016 roku przeprowadzono ponad 1290 działań w kierunku poprawy stanu zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych, z czego:

Łączne działania windykacyjne w:	upomnienia	telefony, e-maile, SMS	wezwania ostateczne	wezwania przed-sądowe	skierowane pozwы do sądu	otrzymane nakazy	podpisane ugody	zgody na raty
lokalach mieszkalnych	384	302	87	59	13	5	3	69
zasobach pozostałych	161	149	43	14	0	0	0	2

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 15 spraw z tytułu zadłużeń powyżej 6 miesięcy, na łączną kwotę 75 813,53 złotych, z których:

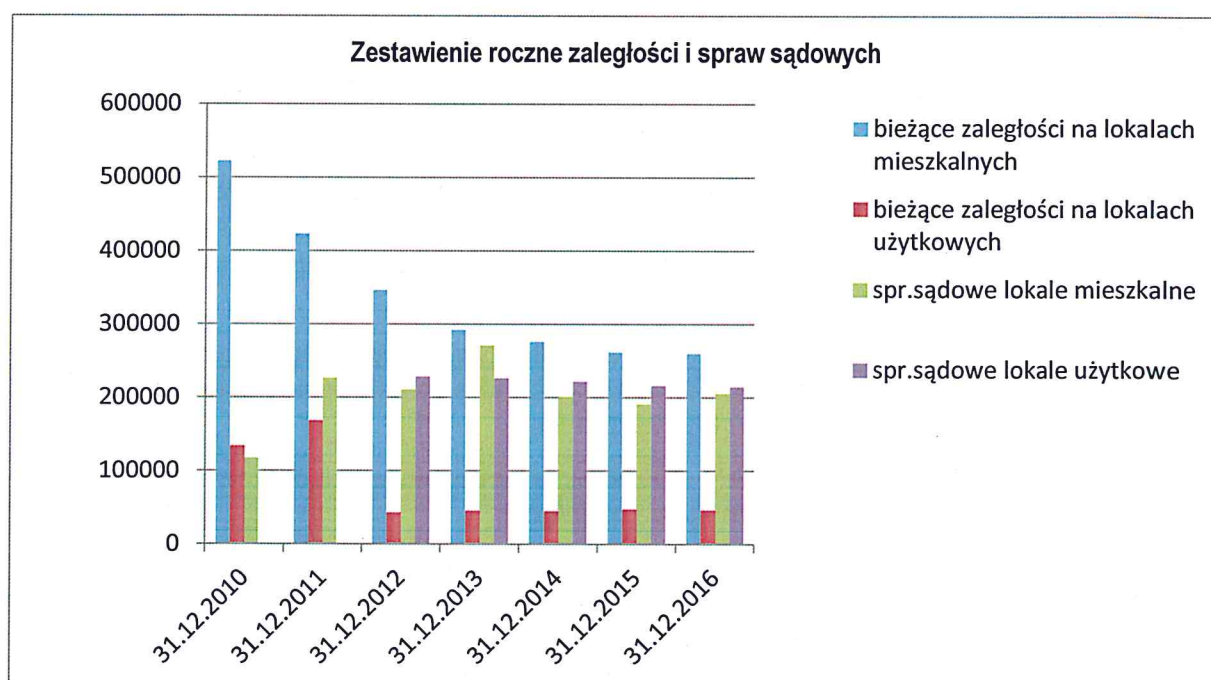
- dla 5 pozwów otrzymano prawomocne nakazy zapłaty, które przekazano do egzekucji komorniczej,
- dwa nakazy zostały spłacone w całości przed wydaniem wyroku na łączną kwotę 18 626,65 złotych,
- wobec pozostałych 8 osób oczekujemy na wydanie wyroku. W 2016 roku z tytułu zadłużenia dochodzonego w postępowaniu sądowym i komorniczym, do Spółdzielni wpłynęła kwota w wysokości 101 303,52 złotych, obejmująca spłatę kwot głównych, odsetek oraz zwrot kosztów sądowych i komorniczych.

W analizowanym okresie sprawozdawczym z tytułu powstałego zadłużenia Spółdzielnia naliczyła odsetki karne w wysokości 47 123,96 złotych, które zostały spłacone przez właścicieli lokali do końca 2016 roku w kwocie 39 682,29 złotych.

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	zaległości bieżące		sprawy sądowe	
	bieżące zaległości na lokalach mieszkalnych	bieżące zaległości na lokalach użytkowych	sprawy sądowe_ lokale mieszkalne	sprawy sądowe_ lokale użytkowe
31.12.2010	522 686,37	133 643,90	117 766,07	-
31.12.2011	423 418,15	168 016,71	226 733,45	-
31.12.2012	346 604,85	42 726,06	210 897,70	228 525,35
31.12.2013	292 461,14	45 502,25	271 216,30	226 087,00
31.12.2014	276 519,34	45 220,56	201 425,61	222 030,67
31.12.2015	261 914,52	47 930,42	191 184,78	216 330,32
31.12.2016	260 239,23	46 329,17	205 772,23	214 321,52



VII. DZIAŁALNOŚĆ SAMORZĄDOWA

W dniach 14 i 20 czerwca 2016 roku odbyło się w dwóch częściach Walne Zgromadzenie zwołane przez zarząd w trybie §75 ust. 1 statutu Spółdzielni. Przebieg obrad i głosowań nad poszczególnymi sprawami rozpatrywanymi przez Walne Zgromadzenie zawarto w protokołach z obu części obrad. Protokoły te wraz z protokołem kolegium autoryzującym uchwały Walnego Zgromadzenia opublikowano na stronie internetowej Spółdzielni w dziale „Walne Zgromadzenie”.

Ubiegłoroczne Walne Zgromadzenie podjęło uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania z działalności Spółdzielni w 2015 roku i sprawozdania finansowego, w sprawie przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej za 2015 rok oraz na wniosek Rady Nadzorczej udzieliło absolutorium członkom zarządu za okres od 01.01.2015 roku do 31.12.2015 roku.

Na wniosek zarządu uchwałą nr 7/WZ/16 Walne Zgromadzenie dokonało podziału nadwyżki bilansowej za 2015 rok. Nadwyżka została zadysponowana na zwiększenie funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości i mienia Spółdzielni oraz na dofinansowanie działalności eksploatacyjnej. Zarząd wykonał przedmiotową uchwałę poprzez zasilenie wskazanego w uchwale funduszu oraz w zakresie działalności eksploatacyjnej dokonując podziału środków finansowych proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali zajmowanych przez członków.

Postanowieniem z dnia 02.08.2016 roku Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ Wydział VII Krajowego Rejestru Sądowego w Gdańsku dokonał wpisu o złożonym i zatwierdzonym przez Walne Zgromadzenie sprawozdaniu finansowym spółdzielni za 2015 rok. W rejestrze sądowym odnotowano też złożenie opinii biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego.

Sąd rejestrowy przedmiotowym postanowieniem dokonał także wpisu o podjętej przez Walne Zgromadzenie uchwale nr 11/WZ/16 w sprawie wyboru członków Rady Nadzorczej na kadencję 2016-2019.

W wyniku zmian przepisów w ustawie o rachunkowości Spółdzielnia nie była już zobowiązana do opublikowania w Monitorze Spółdzielczym B zatwierzonego przez Walne Zgromadzenie sprawozdania finansowego za 2015 rok.

Sposób realizacji uchwał zgłoszonych do Walnego Zgromadzenia przez członków Spółdzielni opisano w dziale IV sprawozdania.

W czasie obrad Walnego Zgromadzenia zgłoszono dwa wnioski, które zostały skierowane do rozpatrzenia przez Zarząd w ramach bieżącej działalności. Zarząd Spółdzielni udzielił odpowiedzi członkom, którzy zgłosili wnioski i zapoznał Radę Nadzorczą z korespondencją oraz sposobem ich realizacji. Pierwszy wniosek w sprawie namalowania znaków poziomych tzw. „kopert” przy pojemnikach do segregacji odpadów nie został zrealizowany. Wskazany we wniosku teren stanowi strefę zamieszkania, co zgodnie z przepisami o ruchu drogowym nakazuje parkowanie pojazdów w miejscach do tego wyznaczonych. Drugi zgłoszony wniosek dotyczący pomalowania ściany przy ul. Alojzego Bruskiego 10E zrealizowano w ramach awaryjnych robót remontowych niezwłocznie po otrzymaniu środków od ubezpieczyciela zasobów Spółdzielni.

W okresie od listopada 2016 roku do lutego 2017 roku Spółdzielnia została poddana badaniu lustracyjnemu w zakresie wszystkich sfer jej działalności za lata 2013-2015.

Na podstawie sporządzonego z badania protokołu Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie w liście polustracyjnym do Spółdzielni sformułował jeden wniosek, z którym Walne Zgromadzenie członków Spółdzielni będzie zapoznane w czerwcu bieżącego roku.

W minionym roku Zakład Ubezpieczeń Społecznych przeprowadził kontrolę w przedmiocie płatności składek za lata 2013-2015. Przeprowadzona kontrola nie wykazała nieprawidłowości.

Spółdzielnia otrzymała wyróżnienie w I Ogólnopolskim Konkursie imienia dr Ryszarda Jajszczyka za wybitne osiągnięcia w prowadzeniu działalności i propagowanie pozytywnego wizerunku spółdzielczości mieszkaniowej.

Informacje o tematyce obrad i uchwałach podejmowanych przez Radę Nadzorczą a, także przez Zarząd publikowane są na stronie internetowej Spółdzielni.

VIII. DZIAŁALNOŚĆ ORGANIZACYJNA

Zapewnienie sprawnego zarządzania zasobami spółdzielni wymaga zatrudniania kadry pracowniczej i bieżącego analizowania stanu zatrudnienia w poszczególnych pionach organizacyjnych oraz podejmowania decyzji personalnych.

Na koniec 2016 roku w Spółdzielni zatrudnionych było 48 pracowników. Roczne przeciętne zatrudnienie wyniosło 50,96 osoby w wymiarze 49,39 etatu. Mniejsze od zaplanowanego zatrudnienie na „etacie” jest efektem zawierania umów zleceń z osobami fizycznymi i prowadzącymi działalność gospodarczą. Rozdysponowanie zadań pomiędzy pracowników etatowych oraz zastosowanie innych form wykonywania bieżących zadań zapewniło ich prawidłową realizację i przyniosło korzyści ekonomiczne Spółdzielni z tytułu mniejszych „obciążeń pracowniczych”.

IX. PODSUMOWANIE

W roku sprawozdawczym Spółdzielnia przeprowadziła szereg zmian legislacyjnych, kontynuowała działalność inwestycyjną, poszerzyła katalog oferowanych zajęć dla mieszkańców w ramach działalności kulturalno-oświatowej. Pomimo zauważalnych zmian na rynku pracy Spółdzielnia sprostała zadaniom w szerokim zakresie remontów, a także utrzymania niepogorszonego stanu sanitarnego osiedla.

Zgłaszane przez mieszkańców propozycje i uwagi związane z zamieszkiwaniem na osiedlu są na bieżąco analizowane. O ile nie zachodzą przeszkody, prawne, ekonomiczne lub techniczne ujmowane w kolejnych planach rzeczowo-finansowych.

Spółdzielnia w 2017 roku będzie kontynuowała działalność inwestycyjną w zakresie budownictwa jednorodzinnego i przystąpi do realizacji budynku przy ul. Kurierów Armii Krajowej 14 na jednostce „E. W kolejnych latach do zakończenia realizacji programu inwestycyjnego działalność inwestycyjna Spółdzielni będzie prowadzona na terenie po byłej trasie P-P.

Pozytywnie przyjęte zostały przez mieszkańców Spółdzielni rozwiązania teleinformatyczne, wdrożone w ostatnich latach. Dzięki wprowadzeniu serwisu e-BOK, korespondencji seryjnej, które zapoczątkowano wdrożeniem zintegrowanego informatycznego systemu zarządzania mieszkańcy mogą na bieżąco otrzymywać informacje o rozliczeniach ze Spółdzielnią, a pracownicy korzystają z narzędzi umożliwiających kompleksowo przeanalizowania spraw związanych z danym lokalem.

Spółdzielnia stoi przed wyzwaniem, które w sposób istotny będzie kształtować jej przyszłą działalność. Trwa wygaszanie procesu inwestycyjnego, a od 2015 roku zapoczątkowana została pokoleniowa wymiana pracowników. Zauważalne są trudności z pozyskaniem podstawowej kadry, co wymusza poszukiwanie rozwiązań tak, aby przy uszczuplonym zasobie kadrowym Spółdzielnia mogła wywiązać się z nałożonych na nią obowiązków i przygotowywać do jej wiodącej działalności, to jest zarządzania mieniem i nieruchomościami budynkowymi.

Mając na uwadze wykonanie zadań rzeczowych w 2016 roku oraz uzyskane wyniki ekonomiczne skutkujące dobrą sytuacją finansową w całym roku sprawozdawczym, wnioskujemy do Walnego Zgromadzenia o zatwierdzenie „Sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej »Południe« w Gdańsku w 2016 roku”.

ZARZĄD
Spółdzielni Mieszkaniowej
POŁUDNIE
w Gdańsku

Wydruk. Na oryginale sprawozdania podpisy członków Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku.

S C H E M A T S T R U K T U R Y O R G A N I Z A C Y J N E J S P Ó Ł D Z I E L N I M I E S Z K A N I O W E J „ P O Ł U D N I E ” W G D A Ń S K U N A 2 0 1 6 R O K

