



# Sprawozdanie Zarządu

z działalności

Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku

za okres

od 1 stycznia 2017 roku do 31 grudnia 2017 roku

Gdańsk, kwiecień 2018 rok

## Spis treści

	strona
I. Wstęp	2
II. Sprawy członkowsko-mieszkaniowe i terenowo – prawne	3
III. Działalność inwestycyjna	8
IV. Działalność eksploatacyjno-techniczna	9
V. Działalność społeczna, kulturalna, sportowa i rekreacyjna	15
VI. Gospodarka finansowa	17
VII. Działalność samorządowa	27
VIII. Działalność organizacyjna	29
IX. Podsumowanie	29

### Załączniki:

- Nr 1.** schemat struktury organizacyjnej Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku na 2017 rok,  
**Nr 2.** Tabela z danymi liczbowymi o zasobach Spółdzielni według danych na 31 grudnia 2017 roku.

## I. WSTĘP

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku na podstawie §97 ust. 3 statutu przedstawia członkom sprawozdanie z działalności Spółdzielni w 2017 roku wraz z jej sprawozdaniem finansowym.

Działalność Spółdzielni w okresie sprawozdawczym obejmowała realizację:

1. zadań objętych „Planem rzeczowo-finansowym Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku na 2017 rok” uchwalonym przez Radę Nadzorczą Spółdzielni w marcu 2017 roku oraz „Programem inwestycyjnym Spółdzielni na lata 2012-2020” przyjętym przez Walne Zgromadzenie w czerwcu 2012 roku,
2. wykonywania uchwał organów samorządowych,
3. wykonywania wniosku wydanego po lustracji działalności Spółdzielni za lata 2013-2015,
4. wykonywania zaleceń wynikających z obowiązujących ustaw w zakresie dotyczącym spółdzielni mieszkaniowych.

Decyzje związane z funkcjonowaniem i gospodarką Spółdzielni podejmują jej organy samorządowe, którymi są:

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

Działalność statutowa i realizacja planu rzeczowo-finansowego w 2017 roku odbywała się w ramach struktury organizacyjnej Spółdzielni zatwierdzonej przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 24/RN/16 z 19.12.2016 roku. Schemat struktury organizacyjnej stanowi załącznik nr 1 do niniejszego sprawozdania.

W 2017 roku Zarząd Spółdzielni działał w niezmiennym 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.

Działania Zarządu były wspierane przez osoby zatrudnione w różnych formach, to jest: na podstawie umów o pracę, umów zlecenia i umów o współpracy przez podmioty prowadzące jednoosobową działalność gospodarczą.

W codziennej działalności Zarząd podejmował decyzje wynikające z bieżących potrzeb oraz zgłaszanych przez członków lub organy Spółdzielni, w tym podjął 40 uchwał na 30 protokołowanych posiedzeniach.

Zarząd w swojej działalności w szczególności koncentrował się na najważniejszych zadaniach organizacyjno-gospodarczych, w tym:

1. utrzymaniu zasobów w nie pogorszonym stanie technicznym oraz zapewnieniu sprawnego funkcjonowania wszelkich instalacji i urządzeń w budynkach i ich otoczeniu oraz bezpieczeństwo mieszkańców,
2. prowadzeniu skutecznej windykacji należności z tytułu niewniesionych opłat za używanie lokali czego efektem było utrzymanie płynności finansowej Spółdzielni, a tym samym możliwość bieżącego regulowania wszystkich jej zobowiązań wynikających z prowadzonej działalności,
3. rozpatrywaniu spraw członkowsko-mieszkaniowych w zakresie zawierania umów na nowe inwestycje mieszkaniowe oraz realizowaniu wniosków mieszkańców o przeniesienie prawa własności lokali,
4. kontynuowaniu nowych inwestycji mieszkaniowych,
5. poprawie warunków zamieszkiwania poprzez rozbudowę infrastruktury osiedlowej,
6. działalności społecznej, kulturalnej i sportowo-rekreacyjnej,
7. obsłudze mieszkańców w zakresie wszelkich zgłoszeń eksploatacyjnych i rozliczeniowych.

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

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Południe” w Gdańsku według danych na 31 grudnia 2017 roku zarządzała zasobami, które zawarte są w tabeli stanowiącej załącznik nr 2 do niniejszego sprawozdania.

## II. SPRAWY CZŁONKOWSKO-MIESZKANIOWE I TERENOWO-PRAWNE

Na dzień 31 grudnia 2017 roku spółdzielnia liczyła 2.633 członków z tytułu:

- 1.330- posiadania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
- 1.196 - posiadania prawa odrębnej własności lokalu,
- 10 - założycieli Spółdzielni,
- 24 – oczekiwania na lokal w Spółdzielni,
- 30 – posiadania prawa własności do lokalu użytkowego,
- 36 – posiadania prawa własności do garażu indywidualnego,
- 7 – posiadania prawa własności do lokali przez osoby prawne.

Zauważalny wzrost liczby członków posiadających tytuł do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest efektem ustawy z 20 lipca 2017 r. w sprawie zmiany ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze.

W związku z tym koniecznym było przeprowadzanie szerokiego i ograniczonego w czasie działania mającego zweryfikować członków posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokali i ich współmałżonków, którzy z mocy prawa stali się członkami Spółdzielni. Działanie to przyniosło także dodatkowy efekt poprzez uporządkowanie spraw własnościowych i członkostwa w Spółdzielni w tych lokalach, gdzie nastąpiły zmiany, a których dotychczas, pomimo obowiązku członkowie nie dopełnili.

Członkostwo Spółdzielni w 2017 roku uzyskało 431 osób, w tym 348 osoby, które uzyskały ten status na mocy postanowień ustawy z 20 lipca 2017 roku. Na podstawie złożonych oświadczeń o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni przed i po wejściu zmian w ustawach spółdzielczych przyjęto 83 osoby, które nabyły lokale na rynku wtórnym w drodze umowy kupna bądź darowizny lub zawarcia ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu.

Wskutek wystąpienia ze Spółdzielni w następstwie sprzedaży bądź darowizny lokali lub zgonu ustało członkostwo 90 osób.

W minionym roku odnotowano także oświadczenia osób nabywających lokale na rynku wtórnym w spółdzielni na prawach odrębnej własności lokali o nie przystępowaniu do Spółdzielni w charakterze członka. Na koniec 2017 roku 48 osób posiadających tytuł prawny do lokalu w zasobach Spółdzielni nie było jej członkami.

### **Nabór na budowę lokali**

W celu rozpowszechnienia oferty mieszkaniowej Spółdzielni uruchomiono szeroki zakres działalności marketingowej za pośrednictwem mediów informatycznych oraz stałą ekspozycję banerów reklamowych a pracownicy Działu Członkowsko-Mieszkaniowego uczestniczyli w targach mieszkaniowych organizowanych na terenie Trójmiasta. W efekcie tych działań doszło do sprzedaży ostatniego z dziesięciu domów etapu pierwszego i szóstego z dziewięciu domów drugiego etapu budowy.

Celem pozyskania nabywców na pozostałe domy kontynuowana jest działalność marketingowa z wykorzystaniem dotychczasowych środków rozpowszechniania oferty.

W końcu 2016 roku Spółdzielnia rozpoczęła nabór na lokale w wielorodzinnym budynku mieszkalnym nr 3 przy ul. Kurierów Armii Krajowej 14, w którym zaprojektowano 68 mieszkań i 46 miejsc postojowych w wielostanowiskowym lokalu garażowym usytuowanym pod budynkiem. Do końca 2017 roku zawarto umowy na niemal wszystkie mieszkania i miejsca postojowe.

Podejmowane przez Spółdzielnię działania na rzecz zbycia lub przekazania w najem lokalu użytkowego przy ul. gen. Leopolda Okulickiego 7 w minionym roku zakończyły się sukcesem. W wyniku przeprowadzonego postępowania przetargowego wybrano nabywcę przedmiotowego lokalu. Tym samym wszystkie lokale użytkowe w tym budynku znalazły właścicieli. Zbycie tego lokalu i ustanowienie prawa odrębnej własności stanowi wykonanie uchwały Walnego Zgromadzenia z 2014 roku.

W związku z ograniczonym zainteresowaniem nabyciem miejsc postojowych w wielostanowiskowych lokalach garażowych w budynkach przy ulicy Alojzego Bruskiego 1 i 3 oraz gen. Leopolda Okulickiego 7 umożliwiono nabycie miejsc mieszkańcom z innych budynków Spółdzielni oraz oddawania w najem z opcją nabycia. Ta forma pozyskiwania nabywców na przedmiotowe miejsca w halach garażowych została przyjęta z zainteresowaniem przez mieszkańców osiedla i ma odzwierciedlenie w proponowanych Walnemu Zgromadzeniu projektach uchwał w sprawie zbycia tych miejsc. W 2017 roku w tej sprawie podjęto uchwałę zbywając jedno miejsce postojowe w wielostanowiskowym lokalu garażowym w budynku przy ul. Alojzego Bruskiego 3. W roku bieżącym na wniosek

zainteresowanych nabyciem miejsc w halach garażowych Zarząd przedstawia Walnemu Zgromadzeniu projekty pięciu kolejnych uchwał.

W minionym roku wydano 151 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.

### Ustanawianie prawa odrębnej własności lokali

W 2017 roku z istniejących zasobów mieszkaniowych wpłynęło 29 wniosków w celu wyodrębnienia prawa do lokalu, z czego 11 dotyczyło przeniesienia własności na rzecz nabywców domów jednorodzinnych w zabudowie szeregowej.

W sprawie ustanowienia prawa odrębnej własności, począwszy od 2003 roku do Spółdzielni wpłynęło 1.165 wniosków. Wszystkie złożone wnioski zostały zrealizowane. Status prawa odrębnej własności posiada 56,5% mieszkań, 48,7% garaży, 48,5% lokali użytkowych oraz 36,6% 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 według danych na 31 grudnia 2017 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	2		
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	30	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				

lp.	adres nieruchomości	lokale mieszkalne	lokale mieszkalne wyodrębnione	garaże	garaże wyodrębnione	lokale użytkowe	lokale użytkowe wyodrębnione	miejsca postojowe	miejsca postojowe wyodrębnione
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	8			4	2	18	6
28.	L. Okulickiego 8	29	17	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	19			2			
41.	Dyw. Wołyńskiej 17	62	59	22	17				
42.	Dyw. Wołyńskiej 18	24	9						
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	55	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	12						
61.	Platynowa 6E lok.uż.					6	5		
62.	Platynowa 8	30	9						
63.	Platynowa 12	35	18						
64.	A. Bruskiego 1	32	32					32	13
65.	A. Bruskiego 2	32	17	9	4				
66.	A. Bruskiego 3	32	28					32	19
67.	A. Bruskiego 4	32	20	10	5				
68.	domy szeregowe A. Bruskiego 5-7	9	4						
69.	A. Bruskiego 8	38	18	11	4				

lp.	adres nieruchomości	lokale mieszkalne	lokale mieszkalne wyodrębnione	garaże	garaże wyodrębnione	lokale użytkowe	lokale użytkowe wyodrębnione	miejsca postojowe	miejsca postojowe wyodrębnione
70.	domy szeregowe A. Bruskiego 9-11	10	7						
71.	A. Bruskiego 10	50	37	16	11				
72.	Dywizji Wołyńskiej 33 - garażowiec	32						39	6
73.	3-ciej Bryg. Szczerbca 6-8 - garażowiec							54	20
razem		2117	1 196	355	173	66	32	175	64

Od 2007 roku Spółdzielnia prowadzi działania na rzecz przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntu pod wielorodzinnymi budynkami na prawo własności. Do końca 2017 roku prawo własności gruntu ustanowiono pod 61 budynkami mieszkalnymi na 66 ogółem.

### Sprawy terenowo - prawne

W związku z prowadzonymi inwestycjami w 2017 roku ustanowiono służebności przesyłu na działce nr 757/28 na rzecz Gdańskiej Infrastruktury Wodociągowo-Kanalizacyjnej Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością dla potrzeb przygotowywanej inwestycji mieszkaniowej przy ul. Kurierów Armii Krajowej 14.

Ponadto na powyższej działce ustanowiono służebność przesyłu na rzecz Orange Polska SA w Warszawie celem posadowienia sieci teletechnicznej do budynków przy ul. Świętokrzyskiej 17 i 19 w Gdańsku.

Na działkach 757/28, 1264/3, 1264/23 została ustanowiona służebność drogi koniecznej w zakresie przejazdu i przechodu dla właścicieli domów jednorodzinnych w zabudowie szeregowej oraz mieszkańców wielorodzinnych budynków mieszkalnych znajdujących się w obrębie osiedla.

W 2017 roku Spółdzielnia kontynuowała zapoczątkowane w 2012 roku działania i korespondencję w sprawie toczącego się z wniosku „Inwesting” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z Gdańska postępowania administracyjnego mającego na celu realizację przez tę spółkę budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego pomiędzy ulicą Dywizji Wołyńskiej a Parkiem Oruńskim. Czynione w minionych latach przez Spółdzielnię działania ostatecznie zaowocowały uwzględnieniem w decyzji i warunkach zabudowy oczekiwani Spółdzielni i podpisaniem w grudniu 2017 roku pomiędzy stronami notarialnego „Porozumienia”. Oprócz zbycia pasa przydrożnego gruntu przy ul. Dywizji Wołyńskiej deweloperowi zawiera ustalenia techniczne i terenowe zobowiązujące spółkę do budowy na własny koszt odcinka chodnika w pasie drogowym do ulicy Platynowej i drugiego od ul. Dywizji Wołyńskiej do schodów terenowych do Parku Oruńskiego oraz przeniesienia kanalizacji sanitarnej w okolicy ul. 3-ciej Brygady Szczerbca. Inwestora zobowiązano także do prowadzenia inwestycji w sposób jak najmniej uciążliwy dla mieszkańców Spółdzielni. Planowane uregulowania prawne gruntu pomiędzy Spółdzielnią a przedmiotową Spółką wymagają decyzji Walnego Zgromadzenia o co wnioskuje Zarząd. W związku z tym Spółdzielnia wystąpiła do rzeczoznawcy, który dokonał szacowania działek nr 708/42, 746/44



i 734/12 usytuowany przy ul. Dywizji Wołyńskiej w bezpośrednim sąsiedztwie planowanej inwestycji dewelopera.

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.

Spółdzielnia wystąpiła do Wydziału Skarbu Urzędu Miejskiego z wnioskiem o przekazanie Spółdzielni w użytkowanie wieczyste w trybie bezprzetargowym działki nr 745/17 położonej przy ul. Strzelców Karpackich 5 jako terenu dodatkowego na realizację potrzeb mieszkańców.

### III. DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA

Działalność inwestycyjna Spółdzielni w 2017 roku nakierowana była na kontynuację rozpoczętej w połowie 2016 roku realizacji drugiego etapu inwestycji obejmującego dziewięć domów jednorodzinnych w zabudowie szeregowej przy ul. Alojzego Bruskiego oraz na przygotowanie i rozpoczęcie realizacji wielorodzinnego budynku mieszkalnego przy ul. Kurierów Armii Krajowej 14.

Realizacja drugiego etapu domów jednorodzinnych zakończyła się w połowie 2017 roku ich odbiorem końcowym od generalnego wykonawcy spółki GN-KNIT B.D. z Olsztyna. Zakończono także infrastrukturę całego zadania inwestycyjnego w zakresie sieci i przyłączy, dróg i chodników oraz terenów zielonych. Rozliczenie końcowe inwestycji umożliwiło nabywcom domów zawieranie aktów notarialnych.

W planie inwestycji Spółdzielni na 2017 rok ujęto przygotowanie i rozpoczęcie realizacji na jednostce „E” wielorodzinnego budynku mieszkalnego wraz z podziemną halą garażową, miejscami postojowymi przed budynkiem oraz małą architekturą przy ul. Kurierów Armii Krajowej 14. Biuro Projektów „Zygzuła” z siedzibą w Pruszczu Gdańskim wykonało projekt budowlany budynku i zagospodarowania terenu, który w kwietniu 2017 roku złożono do Urzędu Miejskiego w Gdańsku z wnioskiem o wydanie decyzji pozwolenia na budowę. Wydana w lipcu ubiegłego roku decyzja została zaskarżona przez kilkanaście osób posiadających prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach położonych w sąsiedztwie planowanej inwestycji. Wojewoda Pomorski z powodów proceduralnych uchylił decyzję. Urząd Miejski w Gdańsku po ponownym rozpatrzeniu wniosku w dniu 1 grudnia 2017 roku wydał decyzję zezwalającą na rozpoczęcie budowy budynku. Wydanie decyzji zostało poprzedzone przez Urząd powiadomieniem osób zamieszkujących w rejonie inwestycji a posiadających prawo odrębnej własności do lokalu celem zajęcia przez te osoby stanowiska związanego ze zmianą m.in. otoczenia miejsca ich zamieszkania. Od tej decyzji ponownie kilka osób złożyło odwołanie. Trwa urzędowa procedura odwoławcza.

W dwudziestopięcioletniej działalności inwestycyjnej Spółdzielni nie odnotowano wcześniej odwołań składanych do Urzędu przez mieszkańców osiedla do decyzji pozwolenia na budowę budynków Spółdzielni. Od kilkunastu lat było wiadomym, iż na tym terenie powstanie wielorodzinną zabudowa, jednak spór z właścicielem fermy lisów przesunął możliwość jej rozpoczęcia.

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

- odciążenie kosztów funkcjonowania działalności eksploatacyjnej poprzez zmniejszenie opłat,
- odciążenie mieszkańców z opłat terenowo - prawnych za grunty przeznaczone pod inwestycje mieszkaniowe. Opłaty te obciążają wyłącznie przyszłych nabywców lokali,
- oddanie do eksploatacji budynku umożliwia wykup na własność działki z 95% bonifikatą co wpływa w przyszłości na niższe koszty eksploatacyjne zamieszkałych osób.

Odwołania, które wniosła grupa członków Spółdzielni w sprawie wydanej decyzji pozwolenia na budowę budynku przy ul. Kurierów Armii Krajowej 14 skutkowały wstrzymaniem rozpoczęcia inwestycji na okres kilku miesięcy. Dlatego Zarząd postanowił, że odpis od nakładów inwestycyjnych wspierający eksploatacyjną działalność Spółdzielni zostanie rozliczony w ciężar działalności gospodarczej Spółdzielni. Tym samym uzyskany zysk za 2017 rok z prowadzonej działalności został w znacznym stopniu uszczuplony.

#### **IV. DZIAŁALNOŚĆ EKSPLOATACYJNO-TECHNICZNA**

Pion Administracji Spółdzielni zajmuje się działalnością eksploatacyjno-techniczną Spółdzielni w zakresie: eksploatacji zasobów, remontów, okresowych przeglądów budynków i obiektów, gwarancji nowych inwestycji, utrzymania terenów zielonych i ciągów komunikacyjnych, procedowania szkód w budynkach i na terenie osiedla, rozliczeń kosztów wody użytkowej, energii cieplnej i elektrycznej a także reklamacjami rozliczeń mediów.

W ubiegłym roku zarejestrowano ponad 3.000 zgłoszeń związanych z eksploatacją lokali, budynków i mienia spółdzielni. Zgłoszenia dotyczyły: instalacji centralnego ogrzewania, wodnej, kanalizacyjnej, elektrycznej, domofonowej, spraw porządkowych, terenów zielonych i innych. Ponad 90 problemów technicznych zgłoszono i zrealizowano w ramach pogotowia konserwatorskiego – po godzinach pracy Spółdzielni.

W ramach zadań Administracji w 2017 roku wykonano:

1. bieżące prace porządkowe na terenie osiedla i budynków realizowane przez osoby zatrudnione przez Spółdzielnię,
2. prace związane z „akcją zima”. Ulice osiedla odśnieżała spółka „Drogomost” z Gdańska, a ciągi piesze pracownicy Spółdzielni,
3. wiosenne oczyszczenie z piasku ulic osiedla przez spółkę „Green Road” z Gdańska oraz ciągów pieszych przez konserwatorów i gospodarzy budynków i posesji Spółdzielni,
4. wymianę piasku w piaskownicach osiedla zrealizowaną przez Przedsiębiorstwo Usługowe „Clean-Bud” Jarosław, Hanna Romanowscy z Gdyni,
5. prace związane z pielęgnacją i zagospodarowaniem terenów zielonych osiedla, które zlecono: Przedsiębiorstwu Handlowo Usługowemu Mirosław Kreft z Gdańska i spółce „Green Road”. W utrzymaniu terenów zielonych uczestniczyli również pracownicy Spółdzielni. Wykonano: koszenia trawników, pielenia skupin roślin i żwirowych placów zabaw, wiosenne i jesienne grabienie liści z trawników, cięcia żywopłotów i skupin krzewów, cięcia formujące, odmładzające i sanitarne drzew, renowacje trawników zniszczonych przez dziki. W ramach zagospodarowania terenu pracownicy Spółdzielni posadzili około 1350 sztuk bylin, krzewów i drzewek ozdobnych,

6. wymianę zniszczonych desek 64 ławek osiedla przez firmę „Stolarz” z Pruszcza Gdańskiego,
7. bieżącą obsługę urządzeń pomiarowych budynków i lokali, które stanowią podstawę rozliczeń dostaw energii elektrycznej, ciepłej i wody użytkowej wraz z dwukrotnym rozliczeniem kosztów wody użytkowej we wszystkich lokalach Spółdzielni,
8. bieżącą konserwację: domofonów, dźwigów, węzłów cieplnych, bram wielostanowiskowych lokali garażowych, systemu monitoringu, szlabanów,
9. dokumentację 53 szkód dotyczących majątku Spółdzielni i 32 dotyczących lokali zgłoszonych do firmy ubezpieczeniowej „Uniqa”,
10. comiesięczną aktualizację druków dotyczących odpadów komunalnych,
11. deratyzację terenu i budynków osiedla. Na wniosek Spółdzielni firma „Saur Neptun” Gdańsk wykonała deratyzację kanalizacji sanitarnej w obrębie osiedla,
12. wymianę przez konserwatorów Spółdzielni oświetlenia wiatrołapów w budynkach przy ul. Antoniego Antczaka 1 i 5, Strzelców Karpackich 2, Platynowej 8, Zygmunta Rumla 17. Lampy w wiatrołapie uruchamiane są czujką zmierzchowo-ruchową a lampy na elewacji wiatrołapu czujką zmierzchową,
13. okresowe kontrole przewodów kominowych, instalacji gazowej i elektrycznej wynikające z ustawy Prawo budowlane, które zrealizowała firma „Drewhurt” z Ławy. Do kontroli udostępniono 98% lokali, których przeglądy dotyczyły.
14. wymianę legalizacyjną 1358 wodomierzy przez Polską Fabrykę Wodomierzy i Ciepłomierzy „Fila” ze Sztumu w czternastu budynkach przy ul. 3-ciej Brygady Szczerbca 2, 7, 8, Strzelców Karpackich 6, Zygmunta Rumla 7, 11, Dywizji Wołyńskiej 12, 15, 21, Antoniego Antczaka 1, Alojzego Bruskiego 2, Kurierów Armii Krajowej 16, 17, 19,
15. wymianę 33 wodomierzy i legalizację 16 ciepłomierzy z modułem zdalnego odczytu w budynku przy ul. gen. Leopolda Okulickiego 7 przez Przedsiębiorstwo Handlowo Usługowe „Cieśla” ze Sztumu,
16. wymianę 429 i legalizację 19 ciepłomierzy przez spółkę „ANC” System z Gdańska.

Realizując inwestycje eksploatacyjne wymieniono dwa wyeksploatowane rejestratory monitoringu osiedla na wideo-rejestrator pracujący w technologii cyfrowej IP/A-HD. Nowe urządzenie gwarantuje archiwizację obrazu z 17 kamer przez 40 dni i umożliwia w przyszłości wymianę wyeksploatowanych kamer analogowych na cyfrowe.

Zrealizowano uchwały Walnego Zgromadzenia Spółdzielni dotyczące: wykonania ciągu pieszego ze schodami między chodnikiem przy budynku Alojzego Bruskiego 10 a ciągiem gminnych do pętli tramwajowej przy ulicy Świętokrzyskiej oraz montażu skrzynek podawczych w ścianie wiatrołapu budynku Alojzego Bruskiego 10 klatka E.

Zarząd uwzględnił także potrzeby naszych najmłodszych mieszkańców. W związku z tym przeprowadzono postępowanie przetargowe w wyniku którego na osiedlu zamontowano nowe elementy placów zabaw:

- zestaw „Madagaskar” przy Kurierów Armii Krajowej 4,
- trampolinę przy Alojzego Bruskiego 4,
- „Wesołą lokomotywę” przy Strzelców Karpackich 2,
- huśtawkę podwójną wahadłową przy Dywizji Wołyńskiej 16,
- zestaw „Wawrzynek” przy Dywizji Wołyńskiej 21,

→ jeep na sprężynach przy Dywizji Wołyńskiej 15.

W ramach planu remontów w roku sprawozdawczym koordynowano i nadzorowano roboty:

1. remonty elewacji pięciu budynków mieszkalnych przy ulicy: Dywizji Wołyńskiej 4, Platynowej 8, Strzelców Karpackich 2, Zygmunta Rumla 17 i Antoniego Antczaka 5. Wykonawcami robót były dwie firmy: „Beyer” Andrzej Beyer z Goręczyna i Firma Remontowo-Budowlana „Kaszuby” Sebastian Barbara Macholla z Wielkiego Klincza. Nie wykonano w 2017 roku planowanego remontu elewacji budynków przy ul. Antoniego Antczaka 1 i 7, gdyż pomimo czterokrotnego ogłaszania przetargu nie wpłynęła żadna oferta. Remonty zostaną wykonane w 2018 roku,
2. izolację ścian piwnicznych od strony frontowej budynku przy ul. Dywizji Wołyńskiej 17 wykonała Firma Remontowo-Budowlana „Kaszuby”,
3. wymianę lub przełożenie nawierzchni ciągów komunikacyjnych w siedemnastu lokalizacjach osiedla zrealizowała firma „Trakt” z Gdańska i Przedsiębiorstwo Usług Remontowo-Budowlanych „Maximus” Andrzej Mania z Grabowa.

Wykonano wiele prac remontowych w trybie awaryjnym na nieruchomościach budynkowych i obiektach Spółdzielni:

- ponad pięćdziesiąt napraw dekarских zrealizowanych przez firmę „Adler”,
- wymianę w osiemnastu węzłach cieplnych Spółdzielni wyeksploatowanych elementów, w tym reduktorów ciśnienia zimnej wody, siłowników, pompy obiegowej. Wykonawcą była firma „Evet” Jan Bielski,
- naprawę bram do wielostanowiskowych lokali garażowych przy ul. gen. Leopolda Okulickiego 7, Dywizji Wołyńskiej 25 i 33 zrealizowaną przez firmę „BDN Serwis” Piotr Kwizdyński,
- montaż dodatkowych uchwytów zabezpieczających szyby balustrad balkonów budynku przy ul. Zygmunta Rumla 13 przez firmę „Dom Plast” Kazimierz Labuda,
- wymianę odcinków skorodowanych i ciekących rur instalacji wody użytkowej w piwnicy budynku przy ul. Dywizji Wołyńskiej 6 przez Firmę Budowlaną Jasiński,
- inne naprawy ogólnobudowlane lub instalacyjne dotyczące: wymiany skorodowanej balustrady balkonu, odwodnienia liniowego, malowania elewacji wiatrołapów, uzupełniania tynku mineralnego, usunięcia nieszczelności płyty balkonowej ze ścianą budynku, wymiany drzwi w pomieszczeniach wózkarni, modernizacji systemu domofonowego, itp.,
- naprawę i malowanie piaskownic na placach zabaw przy ul. Dywizji Wołyńskiej 20, 30, 33 przez Przedsiębiorstwo Usług Remontowo-Budowlanych „Maximus” Andrzej Mania,
- malowania piaskownic na placu zabaw przy ul. Dywizji Wołyńskiej 4, 6 oraz przy ul. Strzelców Karpackich 2 przez firmę „Kaszuby”,
- malowanie ścian wewnętrznych altan śmietnikowych jednostki „E” i obłożenie blachą powlekaną drewnianych szczytów dziesięciu altan jednostki „D” przez Marka Szyłko Przedsiębiorcę Budowlanego z Gdańska,
- naprawę dwóch kamer monitoringu wizyjnego osiedla przez „COAX” spółka z o.o. z Gdańska.

Zwiększający się z roku na rok zakres niezbędnych i wskazanych do wykonania remontów obiektów mienia Spółdzielni stanowił podstawę wprowadzenia od 1 stycznia 2018 roku

podziału wnoszonego przez mieszkańców odpisu na fundusz remontowy z przeznaczeniem na fundusz remontowy nieruchomości budynkowej, w której zamieszkują oraz fundusz mienia w wysokości 0,10 złotych za 1 metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu. Powyższe nie spowodowało zmiany wysokości odpisu na fundusz remontowy za wyjątkiem sześciu budynków wielorodzinnych, na ewidencji których odnotowano wynik ujemny lub niedostateczne środki na sfinansowanie planowanych remontów nieruchomości.

Prace remontowe i eksploatacyjne realizowali wykonawcy, których wyboru dokonywano w drodze przetargów zgodnie z „Regulaminem udzielania zleceń obcym wykonawcom na wykonywanie robót, usług i dostaw dla Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku”.

Łączna kwota wydatków poniesionych na prace remontowe w 2017 roku wyniosła 985,6 tys. złotych.

Wszystkie prace remontowe z wyszczególnieniem zakresu rzeczowego, roku wykonania prac, wykonawcy i wydatkowanej kwoty są zaewidencjonowane w rejestrze prowadzonym odrębnie dla każdego budynku.

Na podstawie art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych prowadzona jest ewidencja wpływów i wydatków na fundusz remontowy odrębnie dla każdej nieruchomości. Dane o środkach finansowych funduszu dla każdej nieruchomości na 31.12.2017 roku prezentuje poniższa tabela.

#### Stan funduszu remontowego na nieruchomościach na dzień 31.12.2017 rok

Nieruchomości	BO	Odpis podstawowy	Odsetki od lokat	Wartość prac remontowych	Koszt obsługi remontów	Wynik
3 Brygady Szczerbca 2	133 535,51	39 922,08	2 072,22	-5 992,79	-717,54	168 819,48
3 Brygady Szczerbca 4	2 686,60	12 972,96	36,07	-2 523,23	-302,11	12 870,29
3 Brygady Szczerbca 5	63 788,12	8 179,20	0,00	0,00	0,00	71 967,32
3 Brygady Szczerbca 6	76 342,84	20 223,84	1 209,23	-376,42	-45,07	97 354,42
3 Brygady Szczerbca 6-8 (garażowiec)	125 050,35	24 301,20	1 905,06	-465,41	-55,72	150 735,48
3 Brygady Szczerbca 7	50 881,67	32 418,00	851,25	-1 374,41	-164,56	82 611,95
3 Brygady Szczerbca 8	-39 184,19	19 126,80	0,00	-4 226,98	-506,11	-24 790,48
Alojzego Bruskiego 1	32 840,33	12 533,88	500,88	0,00	0,00	45 875,09
Alojzego Bruskiego 10	349 738,43	26 481,96	5 851,11	-6 719,97	-804,60	374 546,93
Alojzego Bruskiego 11	75,37	186,23	1,26	0,00	0,00	262,86
Alojzego Bruskiego 11 A	75,72	187,11	1,27	0,00	0,00	264,10
Alojzego Bruskiego 11 B	75,77	204,24	1,27	0,00	0,00	281,28
Alojzego Bruskiego 11 C	75,50	203,52	1,26	0,00	0,00	280,28
Alojzego Bruskiego 2	161 065,90	16 575,48	2 610,20	-1 073,77	-128,57	179 049,24

Alojzego Bruskiego 3	13 711,85	12 581,38	209,07	0,00	0,00	26 502,30
Alojzego Bruskiego 4	249 410,91	16 631,76	3 970,22	-3 533,59	-423,09	266 056,21
Alojzego Bruskiego 5	0,00	99,17	0,00	0,00	0,00	99,17
Alojzego Bruskiego 5 A	0,00	37,95	0,00	0,00	0,00	37,95
Alojzego Bruskiego 5 B	0,00	99,24	0,00	0,00	0,00	99,24
Alojzego Bruskiego 7	0,00	98,83	0,00	0,00	0,00	98,83
Alojzego Bruskiego 7 C	0,00	98,95	0,00	0,00	0,00	98,95
Alojzego Bruskiego 7 D	0,00	81,42	0,00	0,00	0,00	81,42
Alojzego Bruskiego 7 E	0,00	98,94	0,00	0,00	0,00	98,94
Alojzego Bruskiego 8	217 323,55	20 821,32	3 207,68	-881,29	-105,52	240 365,74
Alojzego Bruskiego 9	76,64	186,67	1,28	0,00	0,00	264,59
Alojzego Bruskiego 9 A	76,87	187,22	1,29	0,00	0,00	265,38
Alojzego Bruskiego 9 B	59,56	42,07	0,00	0,00	0,00	101,63
Alojzego Bruskiego 9 C	25,12	118,51	0,42	0,00	0,00	144,05
Alojzego Bruskiego 9 D	75,95	203,28	1,27	0,00	0,00	280,50
Alojzego Bruskiego 9 E	75,96	186,34	1,27	0,00	0,00	263,57
Antoniego Antczaka 1	222 998,50	14 034,84	3 491,01	-5 149,54	-616,58	234 758,23
Antoniego Antczaka 3	459 454,06	29 167,56	7 109,79	-9 818,63	-1 175,62	484 737,16
Antoniego Antczaka 5	396 234,19	24 138,00	6 251,08	-243 069,74	-29 103,52	154 450,01
Antoniego Antczaka 7	243 590,75	15 227,52	3 591,54	-6 821,74	-816,79	254 771,28
Dywizji Wołyńskiej 1	38 561,36	3 346,80	645,13	-574,29	-68,76	41 910,24
Dywizji Wołyńskiej 2	2 424,80	0,00	40,57	0,00	0,00	2 465,37
Dywizji Wołyńskiej 4	82 810,05	29 788,20	1 371,18	-129 341,86	-15 486,51	-30 858,94
Dywizji Wołyńskiej 6	112 500,18	37 978,20	1 743,95	-8 896,78	-1 065,24	142 260,31
Dywizji Wołyńskiej 8	-85 021,31	22 874,40	0,00	-2 106,00	-252,16	-64 505,07
Dywizji Wołyńskiej 10	13 706,05	23 135,64	221,99	-289,84	-34,70	36 739,14
Dywizji Wołyńskiej 12	-26 838,65	27 473,16	0,00	0,00	0,00	634,51
Dywizji Wołyńskiej 15	150 059,79	32 944,88	2 454,40	-1 668,75	-199,80	183 590,52
Dywizji Wołyńskiej 16	47 728,07	53 704,80	-281,42	-2 269,96	-271,79	98 609,70
Dywizji Wołyńskiej 17	134 319,83	17 117,34	2 133,19	-11 637,97	-1 393,45	140 538,94
Dywizji Wołyńskiej 18	37 309,24	22 199,84	578,39	-4 427,33	-530,10	55 130,04
Dywizji Wołyńskiej 20	121 006,20	20 847,72	1 945,34	-458,13	-54,85	143 286,28
Dywizji Wołyńskiej 21	200 149,89	25 615,20	3 244,90	-1 827,15	-218,77	226 964,07
Dywizji Wołyńskiej 22	134 420,26	18 851,04	2 146,80	-2 732,65	-327,19	152 358,26

Dywizji Wołyńskiej 23	73 731,76	29 480,00	2 280,23	-829,50	-99,32	104 563,17
Dywizji Wołyńskiej 24	133 358,98	18 590,88	2 212,68	-697,20	-83,48	153 381,86
Dywizji Wołyńskiej 25	-31 612,53	15 691,20	0,00	-1 217,79	-145,81	-17 284,93
Dywizji Wołyńskiej 27	42 643,96	57 920,40	674,23	-3 274,63	-392,08	97 571,88
Dywizji Wołyńskiej 30	179 891,48	18 418,92	3 009,58	-1 889,29	-226,21	199 204,48
Dywizji Wołyńskiej 33	83 707,17	32 901,96	1 400,42	0,00	0,00	118 009,55
Dywizji Wołyńskiej 33 (garażowiec)	247 351,93	9 928,80	3 395,23	-1 592,41	-190,66	258 892,89
Dywizji Wołyńskiej 37	132 490,17	24 191,04	2 162,99	0,00	0,00	158 844,20
Kurierów Armii Krajowej 2	308 175,90	19 204,20	4 765,01	-2 851,42	-341,41	328 952,28
Kurierów Armii Krajowej 4	328 957,71	21 839,88	5 217,22	-7 835,51	-938,17	347 241,13
Kurierów Armii Krajowej 15	195 432,56	22 032,00	0,00	0,00	0,00	217 464,56
Kurierów Armii Krajowej 16	256 899,44	24 106,68	4 297,92	-369,86	-44,28	284 889,90
Kurierów Armii Krajowej 17	329 546,79	21 920,52	5 335,67	-1 531,34	-183,35	355 088,29
Kurierów Armii Krajowej 19	103 934,49	11 481,36	1 673,74	-6 498,48	-778,08	109 813,03
Leopolda Okulickiego 1	63 579,45	38 655,24	990,41	-7 074,92	-847,10	95 303,08
Leopolda Okulickiego 2	195 764,21	28 889,40	3 169,09	-2 430,51	-291,01	225 101,18
Leopolda Okulickiego 4	184 052,53	20 975,04	2 775,73	-2 818,72	-337,49	204 647,09
Leopolda Okulickiego 5	167 884,52	16 614,84	2 808,70	-663,67	-79,46	186 564,93
Leopolda Okulickiego 7	32 054,09	6 964,17	425,58	-2 990,53	-358,06	36 095,25
Leopolda Okulickiego 8	240 641,18	15 515,52	3 796,94	-3 055,08	-365,79	256 532,77
Leopolda Okulickiego 9	283 452,71	19 472,40	4 614,28	-1 110,09	-132,91	306 296,39
Leopolda Okulickiego 10	307 967,84	20 021,64	5 009,04	-390,73	-46,78	332 561,01
Leopolda Okulickiego 11	199 293,54	13 730,64	3 293,38	-355,58	-42,57	215 919,41
Nad Potokiem 4	76 290,30	6 527,20	1 259,75	0,00	0,00	84 077,25
Nad Potokiem 7	65 149,32	5 705,52	1 089,95	0,00	0,00	71 944,79
Nad Potokiem 9	63 957,84	5 705,52	1 070,01	-882,41	-105,65	69 745,31
Nad Potokiem 11	76 342,58	6 702,44	1 277,21	-1 376,66	-164,83	82 780,74
Platynowa 2	84 341,10	29 198,24	1 357,32	-8 637,03	-1 034,14	105 225,49
Platynowa 4	81 263,79	27 080,08	1 288,00	-1 638,24	-196,15	107 797,48
Platynowa 6	23 697,33	29 490,24	382,30	-238,70	-28,58	53 302,59
Platynowa 6E	17 872,91	2 674,80	299,01	-3 366,20	-403,05	17 077,47
Platynowa 10	33 944,94	4 963,92	567,90	0,00	0,00	39 476,76
Platynowa 12	61 076,16	29 278,80	999,81	-1 920,53	-229,95	89 204,29

Platynowa 8	70 763,75	31 352,88	1 146,35	-89 469,13	-10 712,42	3 081,43
Strzelców Karpackich 1	-39 843,58	28 003,56	0,00	-1 470,73	-176,10	-13 486,85
Strzelców Karpackich 2	157 888,44	26 943,72	2 557,08	-71 708,45	-8 585,88	107 094,91
Strzelców Karpackich 5	-11 540,28	20 835,36	0,00	0,00	0,00	9 295,08
Strzelców Karpackich 6	226 107,69	38 312,64	3 623,67	-1 368,47	-163,85	266 511,68
Zaplecze Sportowo-Rekreacyjne (NP 13)	8 148,01	5 392,80	136,32	0,00	0,00	13 677,13
Zygmunta Rumla 7	89 657,91	38 651,40	1 416,43	-3 707,56	-443,92	125 574,26
Zygmunta Rumla 11	-5 811,51	17 693,52	0,00	-112,32	-13,45	11 756,24
Zygmunta Rumla 13	61 379,83	18 860,26	987,96	-11 074,47	-1 325,98	68 827,60
Zygmunta Rumla 15	67 001,62	20 467,20	1 029,69	-353,85	-42,37	88 102,29
Zygmunta Rumla 17	113 723,92	8 809,68	1 902,60	-97 928,02	-11 725,23	14 782,95
Ogólna (mienie)	729 710,10	0,00	23 707,87	-77 179,82	-9 241,94	666 996,21
	<b>9 833 619,64</b>	<b>1 594 731,20</b>	<b>168 528,72</b>	<b>-880 168,07</b>	<b>-105 386,23</b>	<b>10 611 325,26</b>

Nadzorowano realizację usterek gwarancyjnych budynków przy ul. Alojzego Bruskiego 1 i 3, domów jednorodzinnych oraz pawilonu zaplecza sportowego przy ul. Nad Potokiem 13, które stwierdzono 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 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”.

Firma „Alltres” Radosław Weber z Gdańska dzierżawca terenu boiska przy ul. gen. Leopolda Okulickiego po długotrwałej procedurze administracyjnej otrzymała decyzję zezwalającą na budowę i wiosną bieżącego roku rozpoczęła na swój koszt realizację zadaszonego obiektu sportowego. W obiekcie będą prowadzone zajęcia gry w tenisa i inne gry zespołowe. Umowa dzierżawy gwarantuje bezpłatne dla mieszkańców osiedla tj. osób posiadających tytuł prawny do lokali w Spółdzielni oraz osób współzamieszkujących udostępnienie boiska na: pokazowe lekcje „mini tenisa”, rodzinne zajęcia rekreacyjne z dziećmi do lat 12 w każdą niedzielę od godziny 10<sup>00</sup> do 12<sup>00</sup> rano, dwa turnieje tenisowe w roku oraz inne imprezy okolicznościowe dla mieszkańców organizowane przez Spółdzielnię.

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

Na mocy postanowień statutu Spółdzielni w 2017 roku kontynuowała działalność społeczną, kulturalną, sportową i rekreacyjną na rzecz mieszkańców osiedla mając na celu integrację lokalnej społeczności oraz upowszechnianie różnorodnych form spędzania wolnego czasu. Realizując merytoryczne zadania przedmiotowej działalności Spółdzielnia współpracowała ze



Szkoła Podstawową nr 19 w Gdańsku, Przedszkolem „Parkowe Wzgórze” i Klubem Seniora działającym przy Spółdzielni.

Zajęcia sportowe, do których oprócz szkółki piłkarskiej prowadzonej dla różnych grup wiekowych na boisku do gry, a w okresie zimowym na sali gimnastycznej Szkoły Podstawowej nr 19 w Gdańsku, należą cotygodniowe zajęcia sportowe dla panów, a także cyklicznie organizowane turnieje piłkarskie, które cieszą się niestąbnym zainteresowaniem.

Na stałe do harmonogramu zajęć w budynku zaplecza sportowego przy ul. Nad Potokiem 13 wpisały się zajęcia aktywności twórczej, rytmiki i gry na pianinie elektronicznym prowadzone przez wykwalifikowaną kadrę dla wszystkich grup wiekowych mieszkańców osiedla.

Jak co roku 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 trzydniowej wycieczce, podczas której zwiedziły Jurę Krakowsko-Częstochowską, Ojcowski Park Narodowy, a także Kraków i Bochnię. Zorganizowano także jednodniowy wyjazd do Parku Rekreacyjno-Edukacyjnego „Sea Park” w Sarbsku, gdzie dzieci i młodzież poznały florę i faunę morską.

Spełnione zostały także oczekiwania najmłodszych mieszkańców osiedla, które w grudniu uczestniczyły w „Spotkaniu ze Św. Mikołajem” obdarowującym je słodkimi upominkami.

Aktywną działalność społeczną i edukacyjną prowadził Klub Seniora. W udostępnionym seniorom obiekcie przy ul. Nad Potokiem 13 odbywają się comiesięczne spotkania. Mając na względzie edukację w zakresie profilaktyki zdrowia seniorzy uczestniczyli w prelekcji na temat „Zapobieganie i leczenie cukrzycy”. Seniorzy uczestniczyli także w zajęciach tematycznych pod tytułem „Wieczór z muzyką, operą i operetką”. Jak co roku Klub skorzystał ze wsparcia finansowego i logistycznego Spółdzielni do Białowieckiego Parku Narodowego i na Podlasie.

Integrując lokalne środowisko Spółdzielnia współuczestniczyła w organizowanym przez Szkołę Podstawową Nr 19 Festynie integracyjnym zaopatrując placówkę w gry edukacyjno-dydaktyczne dla dzieci niepełnosprawnych.

Dużym wydarzeniem na osiedlu był zorganizowany w dniu 27 maja 2017 roku festyn z okazji dwudziestopięciolecia działalności Spółdzielni. Ten wyjątkowy dla Spółdzielni dzień został zauważony przez mieszkańców poprzez udział w szerokim wachlarzu zaproponowanych zajęć rekreacyjno-edukacyjnych przez kadrę nauczycieli z Niepublicznego Przedszkola „Parkowe Wzgórze”. Festyn uświetniony był koncertami estradowymi profesjonalnych wykonawców oraz najmłodszych mieszkańców osiedla prezentujących umiejętności zdobyte podczas zajęć umuzykalniających. Organizacja festynu spełniła także cel integracyjny poprzez udział i obecność kilku pokoleń mieszkańców Spółdzielni. Zwieńczeniem festynu było posadzenie, z udziałem dzieci i mieszkańców, dębu upamiętniającego jubileusz Spółdzielni.

## VI. GOSPODARKA FINANSOWA

Działalność finansowa Spółdzielni na przestrzeni roku sprawozdawczego koncentrowała się przede wszystkim na zadaniach określonych przez jej statutowe organy samorządowe. Zdarzenia te były realizowane w oparciu o roczny plan rzeczowo-finansowy zatwierdzony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 2/RN/17 z dnia 20.03.2017 roku.

Na podstawie § 5 statutu działalność Spółdzielni w 2017 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 rachunkowości<sup>1</sup> 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 3 277,9 tys. złotych. Wysokość nakładów inwestycyjnych uległa zmniejszeniu w stosunku do poniesionych w 2016 roku w związku z nierozpoczęciem realizacji budynku przy ul. Kurierów Armii Krajowej 14.

#### Nakłady inwestycyjne dotyczyły:

- realizacji na jednostce „PP” i oddania do eksploatacji zabudowy szeregowej etapu II – 9 domów,
- zakończenia i rozliczenia nakładów I i II etapu realizacji domów jednorodzinnych w zabudowie szeregowej,
- 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:

- podjęto czynności związane z przygotowaniem budowy na działce nr 384/18 dodatkowych miejsc postojowych przy ul. gen. Leopolda Okulickiego 8,
- zrealizowano przebudowę ciągu pieszego ze schodami terenowymi w okolicy ul. Alojzego Bruskiego 10 na działce nr 757/28 i 382/15, co stanowi realizację uchwały Walnego Zgromadzenia z 2016 roku,

<sup>1</sup> ustawa z dnia 29.09.1994 r. o rachunkowości (tekst jednolity Dz.U. z 2018r. poz. 395 z późn. zmianami)

- zakończono i rozliczono budowę schodów terenowych na działce nr 773/51 łączących ul. Dywizji Wołyńskiej i ul. Alojzego Bruskiego.

Wysokość poniesionych nakładów inwestycyjnych w tysiącach złotych

2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
13.135,7	8.763,3	5.269,2	4.339,7	7310,9	3701,61	7.996,1	5.416,1	3.277,9

Działalność inwestycyjna jest prowadzona przez służby własne Spółdzielni. Koszty związane z utrzymaniem Działu Inwestycji wyniosły w 2017 roku – 638,8 tys. złotych, co stanowiło 86,4% planowanych środków na ten cel.

Do głównych pozycji kosztów związanych z utrzymaniem obsługi inwestycyjnej należały:

- wynagrodzenia pracowników biorących udział w procesie inwestycyjnym 450,9 tys. złotych, w tym:
  - zlecenia powierzane osobom trzecim – 50,3 tys. złotych,
- narzuty na wynagrodzenia - 84,5 tys. złotych,
- koszty administracyjno – biurowe działu - 103,4 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 uległ zmniejszeniu z kwoty 661,2 tys. złotych w 2016 roku do kwoty 638,8 tys. złotych. Spadek był efektem przyjęcia niższych nakładów na realizację inwestycji zaplanowanych na 2017 rok.

Sfinansowanie kosztów związanych z funkcjonowaniem pionu inwestycyjnego nastąpiło przez odpis od nakładów inwestycyjnych w wysokości 485,8 tys. złotych, pozostała kwota w wysokości 153 067,17 złotych decyzją Zarządu Spółdzielni podjętą w styczniu 2018 roku została rozliczona w ciężar uzyskanego przez Spółdzielnię za 2017 rok wyniku finansowego z prowadzonej działalności gospodarczej.

Koszt obsługi inwestycyjnej w tysiącach złotych

2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
1.278,3	1.282,5	985,4	318,4	1095,7	638,8	603,6	661,2	638,8

### ◆ KOSZTY OGÓLNO-ADMINISTRACYJNE SPÓŁDZIELNI

W związku z funkcjonowaniem Spółdzielni w 2017 roku poniesiono koszty w wysokości 1 389 tys. złotych.

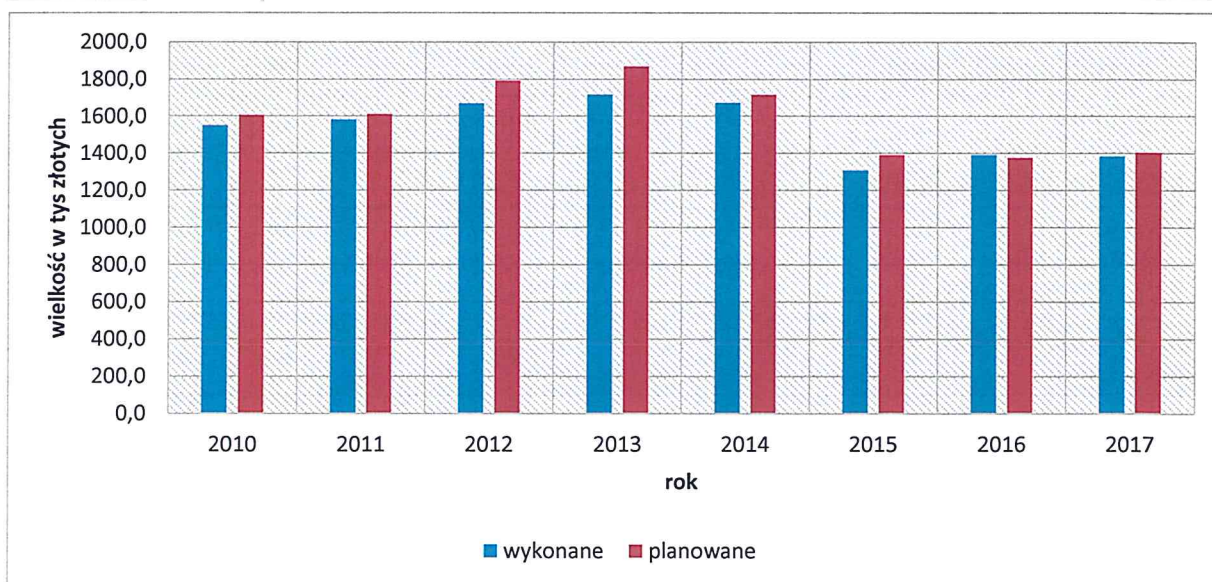
Na koszty te złożyły się:

- wynagrodzenia pionów: zarządu, księgowości, członkowsko-mieszkaniowego, organizacyjnego i sekretariatu w wysokości - 919,1 tys. złotych,  
w tym: zlecenia powierzane osobom trzecim - 8,2 tys. złotych,
- wynagrodzenia rady nadzorczej - 73,0 tys. złotych,
- narzuty na wynagrodzenia - 179,7 tys. złotych,
- koszty administracyjno-biurowe powyższych działów - 290,2 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 informatyczne,
  - podatki, ogłoszenia, ubezpieczenie mienia, usługi prawnicze,
  - badanie bilansu i składki na Związek Rewizyjny SM RP i Krajową Radę Spółdzielczą.

Koszty ogólnoadministracyjne zostały wykonane na poziomie 98,7% zatwierdzonego na 2017 rok planu rzeczowo-finansowego Spółdzielni. Zgodnie z planem koszty te obciążą działalność eksploatacyjną.

Wysokość poniesionych kosztów ogólnych w tysiącach złotych

	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	1389,0
planowane	1 607,0	1 612,1	1 792,3	1 870,3	1 718,3	1 394,1	1406,8



### ◆ DZIAŁALNOŚĆ EKSPLOATACYJNA

Działalność Spółdzielni prowadzona jest w oparciu o ustawę - Prawo Spółdzielcze<sup>2</sup> oraz ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych<sup>3</sup> 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 społeczną, kulturalną i sportowo-rekreacyjną, 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 13 047 tys. złotych.

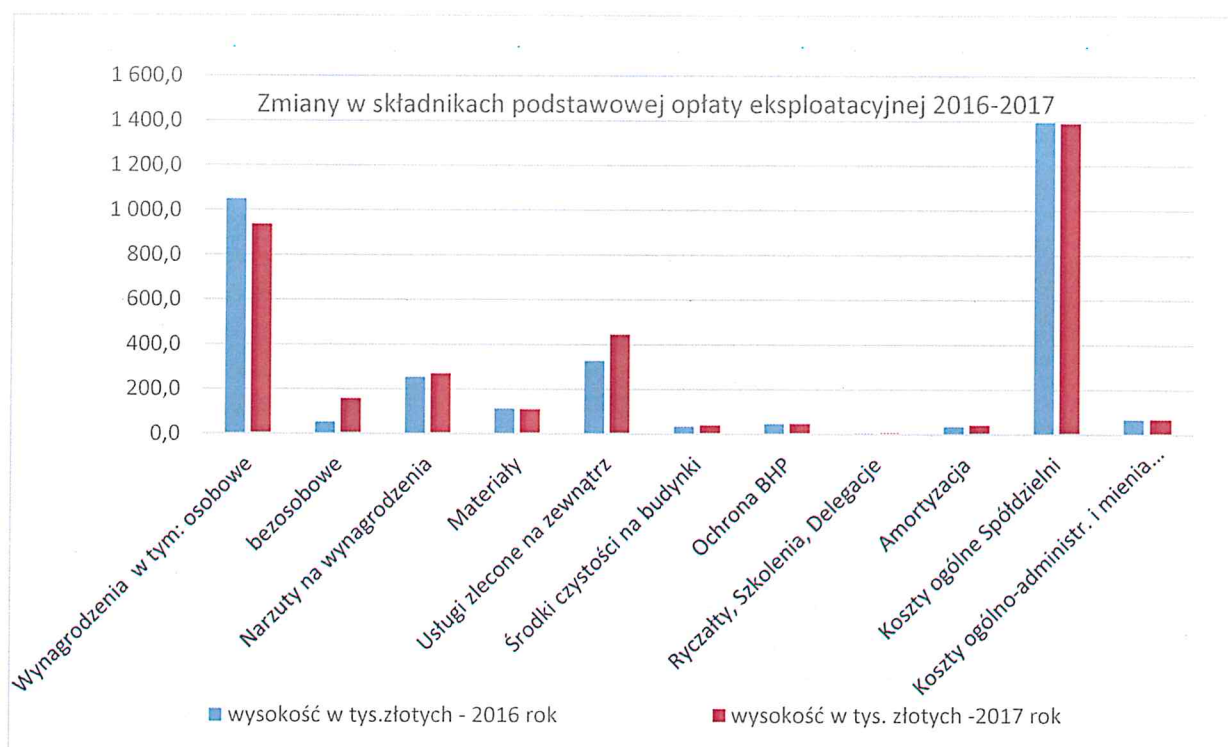
W stosunku do 2016 roku koszty eksploatacyjne zwiększyły się o około 0,8%, tj. o kwotę 104 tys. złotych. Wyższy poziom kosztów wynika głównie ze wzrostu kosztów eksploatacji przyjętych z inwestycji do eksploatacji domów jednorodzinnych w zabudowie szeregowej.

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

Treść tytułu	Wartość w tysiącach złotych 2016 rok	Wartość w tysiącach złotych 2017 rok	% wzrostu 2016/2017
Wynagrodzenia w tym: osobowe	1 049,2	936,2	-10,8
bezosobowe	53,9	156,8	190,9
Narzuty na wynagrodzenia	253,9	269,2	6,0
Materiały	114,1	109,5	-4,0
Usługi zlecone na zewnątrz	328,0	444,1	35,4
Środki czystości na budynki	35,4	38,8	9,6
Ochrona BHP	48,5	46,7	-3,7
Ryczałty, Szkolenia, Delegacje	6,9	7,1	2,9
Amortyzacja	36,4	41,2	13,2
Koszty ogólne Spółdzielni	1 394,4	1 389,0	-0,4
Koszty ogólnoadministracyjne i mienia Spółdzielni	67,5	68,0	0,7
<b>RAZEM</b>	<b>3 388,2</b>	<b>3 506,6</b>	<b>3,5</b>

<sup>2</sup> ustawa z 16.09.1982 r. prawo spółdzielcze (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r. poz. 1560 ze zmianami)

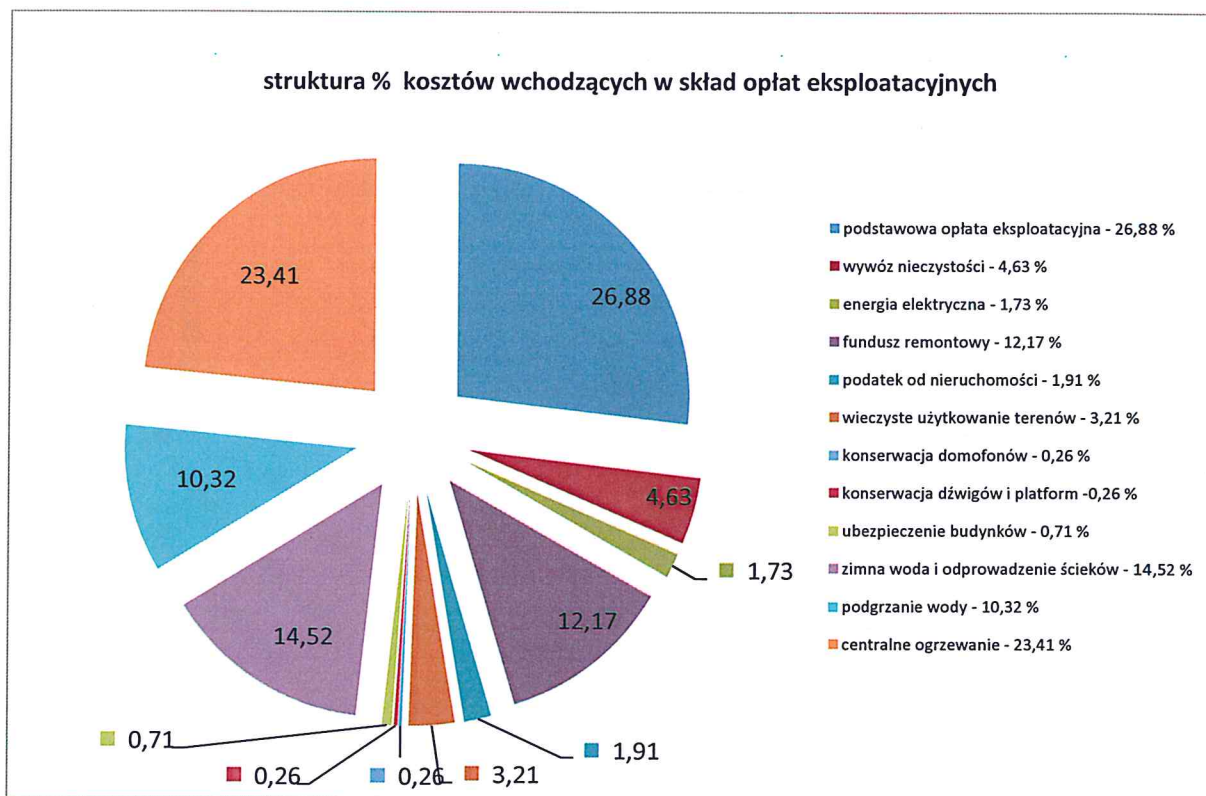
<sup>3</sup> ustawa z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r. poz. 582 ze zmianami)



Do kosztów zaliczanych do opłaty eksploatacyjnej należą następujące pozycje:

Pozycja kosztu	Wartość w tysiącach złotych 2016 rok	Wartość w tysiącach złotych 2017 rok	% wzrostu 2016/2017
podstawowa opłata eksploatacyjna - <b>26,88 %</b>	3 388,2	3 506,6	<b>3,5</b>
wywóz nieczystości - <b>4,63 %</b>	606,1	604,3	<b>-0,3</b>
energia elektryczna - <b>1,73 %</b>	242,4	225,1	<b>-7,1</b>
fundusz remontowy - <b>12,17 %</b>	1 571,1	1 588,2	<b>1,1</b>
podatek od nieruchomości - <b>1,91 %</b>	253,3	248,8	<b>-1,8</b>
wieczyste użytkowanie terenów - <b>3,21 %</b>	419,9	418,4	<b>-0,4</b>
konserwacja domofonów - <b>0,26 %</b>	32,4	33,3	<b>2,8</b>
konserwacja dźwigów i platform - <b>0,26 %</b>	32,5	33,7	<b>3,7</b>
ubezpieczenie budynków - <b>0,71 %</b>	90,4	92,7	<b>2,5</b>
zimna woda i odprowadzenie ścieków - <b>14,52 %</b>	1 901,9	1 894,7	<b>-0,4</b>
podgrzanie wody - <b>10,32 %</b>	1 339,8	1 346,3	<b>0,5</b>
centralne ogrzewanie - <b>23,41 %</b>	3 065,0	3 054,9	<b>-0,3</b>
<b>OGÓŁEM</b>	<b>12 943,0</b>	<b>13 047,0</b>	<b>0,8</b>

### % Podział opłaty eksploatacyjnej wg kosztów



Postanowienia art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zobowiązują wszystkich użytkowników lokali do uczestniczenia w pokrywaniu kosztów związanych z utrzymaniem i eksploatacją lokalu, utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz mienia spółdzielni przez uiszczanie opłat w sposób i w terminie określonym w statucie Spółdzielni.

W oparciu o powyższą regulację ustawową poniesione koszty w wysokości 13 047 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 73 534,58 złotych. Powstały niedobór zostanie rozliczony z dodatniego wyniku uzyskanego na nieruchomościach na dzień 31.12.2017 roku.

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

tytuł prawny	Wynik GZM za 2015 rok	Wynik GZM za 2016 rok	Wynik GZM za 2017 rok
Lokale mieszkalne	-224 865,43	-177 461,81	-108 903,27
Lokale użytkowe	15 261,98	14 885,14	20 800,35
Garaże indywidualne	4 421,41	9 088,77	8 870,36
Miejsca postojowe w wielostanowiskowych lokalach garażowych	3 108,34	3 177,95	5 697,98
<b>łącznie</b>	<b>-202 073,70</b>	<b>-150 309,95</b>	<b>-73 534,58</b>
Uzyskana nadwyżka z Uchwały WZ+ korekty	372 782,63	369 900,14	
<b>łączy wynik GZM na dzień 31.12.2017</b>	<b>490 872,94</b>	<b>710 463,13</b>	<b>636 928,55</b>

Na pozostałej działalności operacyjnej i finansowej spółdzielnia uzyskała dodatni wynik finansowy w wysokości 213 757,22 złotych, który po zapłaceniu podatku dochodowego oraz rozwiązaniu rezerwy utworzonej na podatek odroczony stanowi zysk netto w wysokości **48 919,82 złotych**.

Postanowienia statutu zobowiązują Zarząd 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 zgromadzonych na wyodrębnionym rachunku bankowym funduszu remontowego,
- odsetki z oprocentowania lokat wolnych środków finansowych zgromadzonych na rachunkach bankowych,
- odsetki ustawowe za zwłokę w zapłacie należnych opłat eksploatacyjnych,
- przychody z technicznej obsługi ubezpieczeń,
- przychody z tytułu zwrotu kosztów sądowych w sprawach prowadzonych z udziałem Spółdzielni,
- odszkodowania z ubezpieczenia zdarzeń losowych,
- 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 31.12.2017 roku pozostaje kwota w wysokości 583 434,45 złotych, która zostanie rozliczona z użytkownikami lokali po zakończeniu i rozliczeniu sezonu grzewczego 2017/2018.

Na organizację działalności społecznej, kulturalnej i sportowo-rekreacyjnej w 2017 roku Spółdzielnia poniosła koszty w wysokości 170,6 tys. złotych, które zostały finansowe z:

- opłat wnoszonych przez członków spółdzielni oraz właścicieli lokali, którzy nie są członkami Spółdzielni w wysokości – 71,2 tysięcy złotych,
- przychodów uzyskanych z pozostałej działalności gospodarczej spółdzielni 99,4 tysięcy złotych.

Stan funduszu remontowego na dzień 31 grudnia 2017 roku wyniósł 10.611,32 tys. złotych, zwiększenia nastąpiło z tytułów:

- odpisów podstawowych za 2017 rok uzyskanych w ramach opłat eksploatacyjnych w wysokości 1.594,7 tys. złotych,
- innych wpływów uzyskanych na zasilenie funduszu w wysokości 168,5 tys. złotych - nadwyżka bilansowa za 2016 rok.

Na zmniejszenie funduszu remontowego złożyły się:

- prace remontowe wykonywane na podstawie zatwierdzonego przez radę nadzorczą spółdzielni planu remontów na 2017 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 2017 roku.

#### Koszty prac remontowych w tys. złotych

2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
809,1	753,7	712,5	734,5	1.008,6	1.163,1	2.054,3	1.331,5	985,6

Łączne zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych lokali w Spółdzielni według danych na 31.12 2017 roku wynosiło – 749 949,97 złotych, z czego:

- opłaty bieżące - 350 878,74 złotych
- sprawy sądowe - 399 071,23 złotych

Suma zaległości stanowi 5,71% naliczeń rocznych. W stosunku do porównywalnego okresu w 2016 roku kwota zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych lokali wzrosła o 23,3 tys. złotych.

## Wysokość zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych w tysiącach złotych

2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
592,6	571,7	597,0	829,7	835,3	745,2	717,3	726,6	749,9

## Wskaźnik zadłużenia

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

2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
5,69	5,3	5,6	6,6	6,6	5,99	5,76	5,61	5,71

Ze sporządzonej dynamiki ilości lokali posiadających zadłużenie wynika, że w stosunku do 2016 roku ich ilość zmniejszyła się o 10,06%, co daje nominalnie 64 lokale mniej.

Liczba lokali posiadających zaległości bieżące			
okres zadłużenia	31.12.2016 rok	31.12.2017 rok	dynamika w %
			(-) spadek
do 1 miesiąca	455	382	-16,04
od 1 do 3 miesięcy	139	145	4,32
od 3 do 6 miesięcy	31	35	12,90
powyżej 6 miesięcy	11	10	-9,09
łącznie ilość lokali	636	572	-10,06

Po uwzględnieniu wpłat do dnia 31 marca 2018 roku **zaległości w opłatach eksploatacyjnych zmniejszyły** się do kwoty 438 620,89 złotych, z czego:

- opłaty bieżące do kwoty - 61 519,56 złotych,
- sprawy sądowe do kwoty - 376 701,33 złotych.

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

W celu zmniejszenia zadłużenia w roku 2017 podejmowano wiele prewencyjnych działań: wysyłano do mieszkańców 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 poprzez zawarte ugody z 109 osobami lub rozłożenie długu na raty na łączną kwotę 164 358,46 złotych. Następnie prowadzono stały monitoring sprawdzając czy wpłaty w ratach są realizowane terminowo. Współpracowano z

Krajowym Rejestrem Długów oraz propagowano możliwość korzystania z pomocy Państwa jaką jest dodatek mieszkaniowy.

Z prowadzonej statystyki działań windykacyjnych wynika, iż w 2017 roku przeprowadzono ponad 1016 działań w kierunku poprawy stanu zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych, z czego:

Łączne podjęte działania windykacyjne w:	wezwania zwykle	telefony, e-maile SMS	wezwania przedsądowe	skierowane pozwody do sądu	otrzymane nakazy	podpisane ugody	zgody na raty
lokalach mieszkalnych	259	254	147	7	6	3	85
zasobach pozostałych	99	91	58	0	0	0	7

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 informacje o wysokości zadłużenia lokali.

W okresie sprawozdawczym na drogę postępowania sądowego przekazano 7 spraw z tytułu zadłużeń powyżej 6 miesięcy, na łączną kwotę 33 303,07 złotych, z których:

- dla 5 pozwów otrzymano prawomocne nakazy zapłaty, które przekazano do egzekucji komorniczej,
- trzy nakazy zostały spłacone w całości na łączną kwotę 7 183,51 złotych,
- wobec pozostałych 2 osób Spółdzielnia oczekuje na wydanie wyroku.

W 2017 roku z tytułu zadłużenia dochodzonego w postępowaniu sądowym i komorniczym, do Spółdzielni wpłynęła kwota w wysokości 53 789,35 złotych.

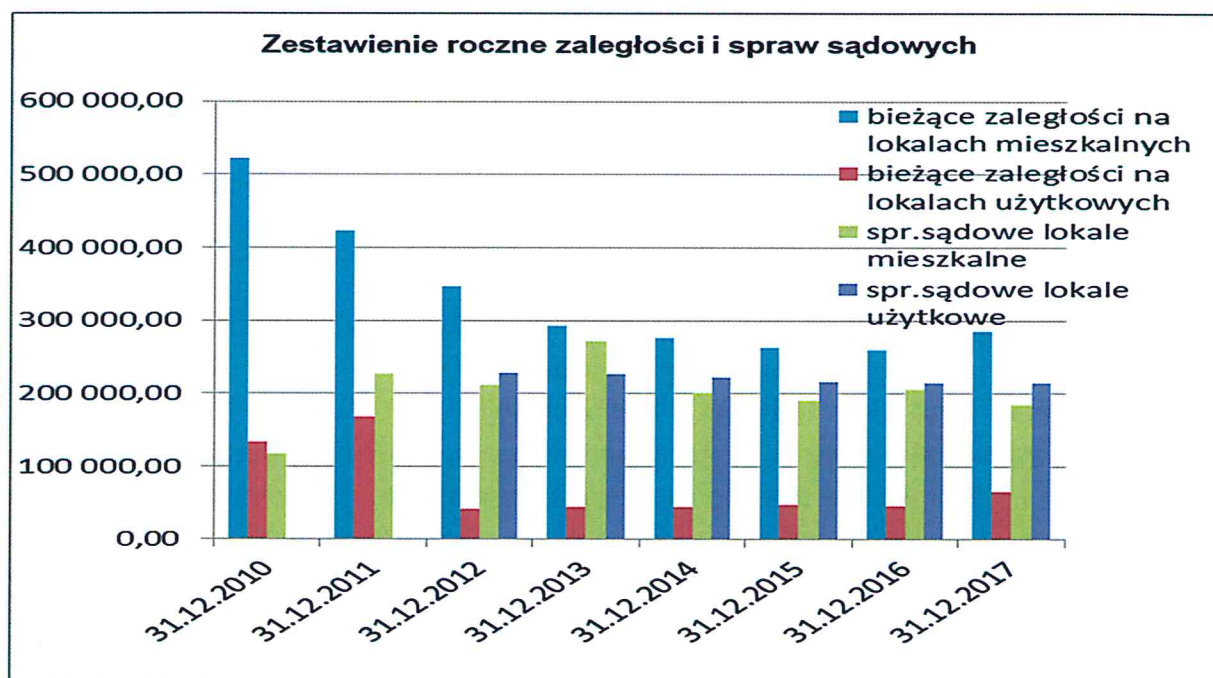
W analizowanym okresie sprawozdawczym z tytułu powstałego zadłużenia Spółdzielnia naliczyła odsetki w wysokości 43 834,39 złotych, które zostały spłacone przez właścicieli lokali do końca 2017 roku w kwocie 17 076,76 złote.

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	Zaległości bieżące		Sprawy sądowe	
	bieżące zaległości w lokalach mieszkalnych	bieżące zaległości na lokalach użytkowych	lokale mieszkalne	lokale użytkowe
31.12.2010	522 686,37	133 643,90	117 766,07	0,00
31.12.2011	423 418,15	168 016,71	226 733,45	0,00
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
31.12.2017	284 553,94	66 324,80	184 749,71	214 321,52



## VII. DZIAŁALNOŚĆ SAMORZĄDOWA

Zwołane przez Zarząd na mocy art. 8<sup>3</sup> §2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz §75 ust. 1 statutu Walne Zgromadzenie Członków odbyło się w dwóch częściach w dniach 27 i 29 czerwca 2017 roku.

Walne Zgromadzenie podjęło dwanaście uchwał w ramach, których zatwierdziło sprawozdanie Zarządu z działalności, sprawozdanie finansowe i sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej za 2016 rok oraz udzieliło absolutorium członkom Zarządu. Ponadto zdecydowało o podziale nadwyżki bilansowej za 2016 roku, zmianie statutu w zakresie funduszu zasobowego, przyjęciu wniosku po lustracji działalności Spółdzielni za lata 2013-

2015, prowadzeniu działalności społecznej, kulturalnej, rekreacyjnej i sportowej oraz przeznaczeniu środków finansowych na tę działalność, zbyciu miejsca postojowego w budynku przy ul. Alojzego Bruskiego 3 dotychczasowemu najemcy tego lokalu oraz dokonało wyboru delegata na VII Krajowy Zjazd Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie.

Sprawozdania oraz podjęte przez Walne Zgromadzenie uchwały terminowo złożono do Pierwszego Urzędu Skarbowego w Gdańsku oraz Sądu Rejonowego Gdańsk – Północ w Gdańsku VII Wydział Krajowego Rejestru Sądowego.

Postanowieniem z 7 września 2017 roku Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ Wydział VII Krajowego Rejestru Sądowego w Gdańsku dokonał zmian w rejestrze Spółdzielni dokonując wpisu o zatwierdzonym sprawozdaniu finansowym za 2016 rok oraz zmianie statutu, którego ujednoliconą treść opublikowano na stronie internetowej Spółdzielni.

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 je zgłosili i zapoznał Radę Nadzorczą z ich treścią. Wnioski dotyczyły: prowadzenia Walnego Zgromadzenia bez podziału na części oraz wprowadzenia czujek uruchamiających oświetlenie na klatkach schodowych, ustawienia pojemników pod skrzynkami listowymi i przeprowadzenia analizy ubytków wody w budynkach. Autorom wniosków udzielono pisemnych odpowiedzi. Wskazano argumenty na zasadność podziału Walnego Zgromadzenia na dwie części. Drugi wniosek zrealizowano poprzez opracowanie stosownej „Informacji” dla wszystkich mieszkańców i umieszczenie jej na stronie internetowej 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. W efekcie tej kontroli Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP, którego Spółdzielnia jest członkiem 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 zdecydowało o urealnieniu stawki eksploatacji podstawowej począwszy od 2019 roku do zakończenia procesu inwestycyjnego prowadzonego przez Spółdzielnię.

Krajowa Rada Spółdzielcza, która zrzesza wszystkie rodzaje spółdzielni w Polsce uhonorowała jubileusz 25-lecia działalności nadając Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku najwyższe odznaczenie „Za Zasługi dla Spółdzielczości”, które osobiście wręczył Zarządowi Jerzy Jankowski Prezes Zarządu Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych.

Ustawa z 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze wprowadziła szereg zmian w działalności spółdzielni mieszkaniowych z czego wiele przepisów ma charakter bezwzględnie obowiązujący. Mając powyższe na uwadze przystąpiono do dostosowania postanowień statutu Spółdzielni do zmienionych przepisów ustaw spółdzielczych czego efektem jest przedłożony Walnemu Zgromadzeniu projekt uchwały w tej sprawie wraz z projektem statutu.

## 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.

W ostatnim dniu 2017 roku w Spółdzielni zatrudnionych było 45 pracowników. Roczne przeciętne zatrudnienie wyniosło 45,35 osoby w wymiarze 43,84 etatu.

Wnioskowana w latach poprzednich przez Radę Nadzorczą minimalizacja zatrudnienia w Spółdzielni stała się faktem. Na 2017 rok w strukturze organizacyjnej wskazano, że wraz z Zarządem dla sprawnej obsługi mieszkańców i realizacji statutowych zadań należy zabezpieczyć kadrę w wymiarze 53 etatów. Jak widać powyższe dane liczbowe znacznie odbiegają od planu. Przyczyną tego jest brak zainteresowania ofertą zatrudnienia w Spółdzielni gospodarzy budynków i posesji)jak również wykwalifikowanej kadry inżynierskiej. Spółdzielnia, aby sprostać wymaganiom mieszkańców oraz wypełniać postanowienia ustaw realizuje te zadania znacznie uszczuplonym zasobem kadrowym. Efektem tego jest nie wydatkowanie około 200 tys. złotych ze środków ujętych w planie rzeczowo-finansowym na wynagrodzenia.

## IX. PODSUMOWANIE

Pomimo nowych regulacji prawnych negatywnie wpływających na funkcjonowanie, zarządzanie i gospodarowanie zasobami mieszkaniowymi Spółdzielnia „Południe” sprostała tym wyzwaniom dzięki zaangażowaniu jej pracowników, Zarządu i Rady Nadzorczej.

Wyzwaniem na kolejny rok i lata następne będzie takie ukształtowanie struktury organizacyjnej Spółdzielni jako pracodawcy, aby zapewniała sprawną obsługę mieszkańców. Nie będzie to zadanie łatwe bowiem przynajmniej od roku dominuje rynek wykonawcy i pracownika nad rynkiem pracodawcy.

Spółdzielnia będzie kontynuowała działalność inwestycyjną w zakresie budownictwa wielorodzinnego przygotowując zadania na 2019 rok.

Wprowadzone w 2013 roku uregulowania prawne w zakresie windykacji przynoszą oczekiwane rezultaty. Jednak długotrwałe procesy sądowe oraz zauważalna „swoboda” mieszkańców we wnoszeniu opłat eksploatacyjnych, spowodowały konieczność podjęcia decyzji o wpisaniu części dłużników do Krajowego Rejestru Dłużników.

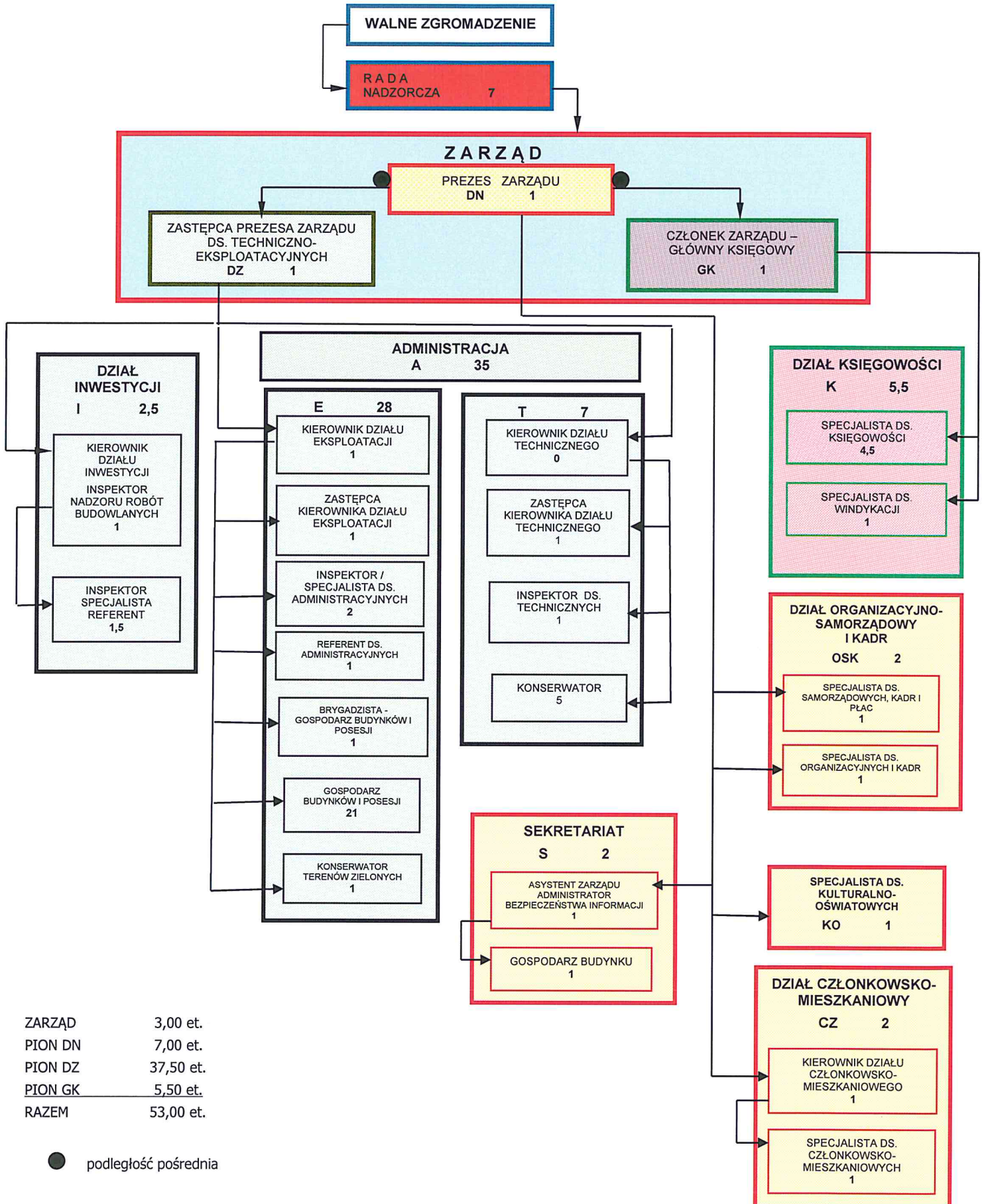
Rok 2017 przyniósł Spółdzielni pozytywne efekty w działalności inwestycyjnej, zarządzaniu i gospodarowaniu majątkiem Spółdzielni i utrwalił dobre perspektywy funkcjonowania na najbliższe lata.

Mając na uwadze wykonanie zadań rzeczowych w 2017 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 2017 roku”.

Kopia w pliku PDF. Na oryginale podpisy członków Zarządu.

ZARZĄD  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
POŁUDNIE  
w Gdańsku

**SCHEMAT STRUKTURY ORGANIZACYJNEJ**  
Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku na 2017 rok



ZARZĄD	3,00 et.
PION DN	7,00 et.
PION DZ	37,50 et.
PION GK	5,50 et.
RAZEM	53,00 et.

● podległość pośrednia

## Załącznik nr 2

do Sprawozdania Zarządu z działalności  
Spółdzielni Mieszkaniowej "Południe" w  
Gdańsku w 2017 roku

Lp.	Wyszczególnienie	Ogółem	jednostka	
			"D"	"E"
<b>1.</b>	<b>Powierzchnia gruntów, w tym:</b>			
a.	w użytkowaniu wieczystym (m2)	182 994,31	91 757,00	91 237,31
b.	stanowiących własność Spółdzielni (m2)	49 994,49	44 488,32	5 506,17
c.	terenów zielonych (ha)	13,20	8,50	4,70
<b>2.</b>	<b>Liczba budynków i obiektów, w tym:</b>			
a.	mieszkalnych	66	41	25
b.	użytkowych	4	3	1
c.	parkingów z płatnymi miejscami postojowymi	4	2	2
d.	parkingów podziemnych wielostanowiskowych	5	2	3
e.	Centrum Sportowe	1	0	1
f.	zaplecze sportowe	1	1	0
g.	przedszkole	1	1	0
<b>3.</b>	<b>Liczba lokali, w tym:</b>			
a.	mieszkalnych	2 085	1 149	936
b.	użytkowych	75	42	33
c.	garaże indywidualnych	355	99	256
<b>4.</b>	<b>Powierzchnia użytkowa lokali i obiektów metrach kwadratowych, w tym:</b>			
a.	mieszkalnych	115 781,51	64 541,10	51 240,41
b.	użytkowych	3 533,22	2 036,92	1 496,30
c.	garaże indywidualnych wielostanowiskowych lokali garażowych	6 201,64	1 865,74	4 335,90
d.	parkingów z płatnymi miejscami postojowymi	4 336,64	2 257,36	2 079,28
e.	Centrum Sportowego	7 732,80	5 246,00	2 486,80
f.	zaplecze sportowe	918,00	0,00	918,00
g.	przedszkola	224,70	224,70	0,00
h.	boiska sportowego	340,80	340,80	0,00
i.	kortów tenisowych	4 104,00	2 832,00	1 272,00
j.		1 843,00	1 843,00	0,00