

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku
za okres od 1 stycznia 2022 roku do 31 grudnia 2022 roku

I. Wstęp

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku realizując postanowienia § 109 ust. 3 Statutu Spółdzielni przedstawia członkom roczną informację sprawozdawczą o działalności Spółdzielni w 2022 roku i jej sytuacji ekonomicznej.

Zarząd realizował swoje zadania w niezmienionym składzie osobowym, to jest:

- Hanna Ulewicz – Prezes Zarządu odpowiedzialna za całokształt działalności Spółdzielni, a w szczególności za eksploatację i remonty zasobów mieszkaniowych, sprawy członkowsko-samorządowe i kadrowe oraz działalność społeczną, kulturalną, rekreacyjną i sportową,
- Iwona Stolarska – Zastępca Prezesa Zarządu odpowiedzialna za przygotowanie i prowadzenie inwestycji, nadzorowanie ich okresu gwarancji i rękojmi oraz gospodarkę gruntami,
- Anna Gadomska – Członek Zarządu – Główna Księgowa odpowiedzialna za całokształt spraw rachunkowości i gospodarkę finansową Spółdzielni.

Na przestrzeni roku sprawozdawczego działalność Spółdzielni koncentrowała się przede wszystkim na realizacji założeń objętych „Planem rzeczowo-finansowym Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku na 2022 rok” przyjętym przez Radę Nadzorczą we wrześniu 2021 roku, „Kierunków działalności inwestycyjnej Spółdzielni na lata 2012-2024” uchwalonych przez Walne Zgromadzenie oraz obowiązków wynikających z ustaw dotyczących spółdzielczości i nieruchomości lokalowych oraz uchwał Rady Miasta Gdańska.

Realizując powyższe plany i obowiązki Spółdzielni w 2022 roku zajmowała się:

1. gospodarką zasobami mieszkaniowymi, w tym:
 - a) działalnością eksploatacyjną,
 - b) remontami,
2. działaniem w zakresie uzyskania wyników ekonomicznych zapewniających stabilną sytuację finansową Spółdzielni,
3. prowadzeniem windykacji,
4. sprawami członkowsko-mieszkaniowymi i przenoszenia własności lokali na odrębną własność,
5. sprawami gruntowymi,
6. kontynuowaniem rozpoczętej inwestycji mieszkaniowej i przygotowaniem kolejnych przedsięwzięć w tym zakresie,
7. działalnością społeczną, kulturalną, rekreacyjną i sportową.

II. Zasoby Spółdzielni

Zasoby Spółdzielni na dzień 31 grudnia 2022 roku składają się z:

Lp.	Wyszczególnienie	Ogółem	jednostka	
			„D”	„E”
I.	(*) Powierzchnia gruntów, w tym:			
1.	w użytkowaniu wieczystym (*) [m ²]	135 520,55	68 307,55	67 213,00
2.	stanowiących własność Spółdzielni (**) [m ²]	84 386,82	49 599,00	34 787,82
	[m ²]	219 907,37	117 906,55	102 000,82
II.	Liczba budynków i innych obiektów:			
1.	budynki mieszkalne (ujęto ZR12)	69	41	28
2.	pawilony użytkowe	4	3	1
3.	pawilon -centrum sportowe Kurierów AK 15	1	0	1
4.	pawilon zaplecza sportowego Nad Potokiem 13	1	1	0
5.	pawilon przedszkola 3Brygady Szczerbca 5	1	1	0
6.	„parkingi” z płatnymi miejscami postojowymi	3	2	1
III.	Liczba lokali w budynkach:			
1.	mieszkalnych (ujęto 28 mieszkań w ZR12)	2182	1149	1033
2.	użytkowych	71	38	33
3.	garaży indywidualnych	355	99	256
4.	wielostanowiskowych lokali garażowych	7	2	5
IV.	Powierzchnia użytkowa lokali w metrach kwadratowych, w tym:			
1.	mieszkalnych (ujęto ZR12)	117 944,79	64 587,50	53 357,29
2.	użytkowych	3 539,98	2 367,98	1 172,00
3.	garaży indywidualnych	6 201,64	1 865,74	4 335,90
4.	wielostanowiskowych lokali garażowych (ujęto ZR12)	5 115,71	2207,92	2 907,79
5.	pawilon sportowy Kurierów AK 15 (pow. bez węzła)	918,00	0	918,00
6.	pawilon zaplecza sportowego Nad Potokiem 13 (p.u. z węzłem)	224,70	224,70	0,00
7.	pawilon przedszkola 3 Brygady Szczerbca 5 (pow. bez węzła)	334,80	340,80	0,00
V.	Powierzchnia nw. obiektów i terenów zielonych w metrach kwadratowych, w tym:			
1.	boiska sportowe [m ²]	4 104,00	2 832,00	1 272,00
2.	korty tenisowe [m ²]	1 804,00	1 804,00	0,00
	„parkingi” z płatnymi miejscami postojowymi [m ²]	7 732,80	5 246,00	2 486,80
3.	tereny zielone (trawniki, skupiny roślin, place zabaw) [ha]	13,20	8,50	4,70

(*) Zmniejszenie o działkę nr 757/35 o powierzchni 77 m², która z mocy prawa stała się własnością Gminy Miasta Gdańsk (w związku z przebudową skrzyżowania przy ul. Zygmunta Rumla). Uchwała nr 9/WZ/21.

(**) Zmniejszenie o 482,98m² – odpowiadające udziałom lokali wyodrębnionym w 2022 roku.

(*) i (**) Przekształcenie z mocy prawa powierzchni 22 007 m² (użytkowania wieczystego w prawo własności) działek nr 757/38, 758/37, 757/37, 758/36, 757/39 na jednostce E oraz działek nr 757/40, 758/38, 767/21, 1257, 757/36, 769/24 na jednostce D.

III. Członkowie Spółdzielni i prawa do lokali

Na dzień 31 grudnia 2022 roku Spółdzielnia liczyła 2.570 członków, w tym na:

- jednostce „D” 1.401,
- jednostce „E” 1.169.

Na koniec okresu sprawozdawczego Spółdzielnia 32 właścicieli lokali nie posiadała statusu jej członka. W myśl postanowień ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wpis do rejestru członków Spółdzielni odbywa się bez wymogu wniesienia udziału, natomiast wykreśleniom towarzyszy wypłata udziałów wniesionych przez osoby wykreślane z rejestru. Powyższe powoduje, iż fundusz udziałowy corocznie zmniejsza się.

Status prawa odrębnej własności na koniec 2022 roku ustanowiono dla właścicieli:

- 1 290 mieszkań, co stanowi 59,12% ogółu lokali mieszkalnych. W 2022 roku wyodrębniono 10 mieszkań,
- 182 garaży, co stanowi 51,27% ich ogółu. Wartość bez zmian w odniesieniu do 2021 roku,
- 36 lokali użytkowych, co stanowi 50,71% ogółu tych lokali. W roku sprawozdawczym nie wyodrębniono kolejnych lokali użytkowych,
- 119 miejsc postojowych w wielostanowiskowy podziemnych lokalach garażowych, co stanowi 45,59% ich ogółu. W roku sprawozdawczym wyodrębniono 3 miejsca postojowe.

W kwietniu 2022 roku rozpoczęto sprzedaż lokali i miejsc postojowych w realizowanym budynku przy ul. Zygmunta Rumla 14. Działanie to poprzedzono przygotowaniem informacji i ankiet dla zainteresowanych, którzy wcześniej złożyli wnioski o budowę lokali. Nabór rozpoczęto od członków Spółdzielni w kolejności złożonych wniosków o budowę. Po dynamicznym rozpoczęciu naboru zainteresowanie podpisaniem umów o budowę osłabło z uwagi na wysokie koszty budowy oraz koszty kredytów bankowych. Oferty dostępnych lokali były dostępne na stronie internetowej Spółdzielni, tablicach ogłoszeń Spółdzielni i budynków, a od listopada 2022 roku uruchomiono kampanię reklamową na internetowym portalu dedykowanym nieruchomościom.

IV. Sprawy gruntowe

Działania Zarządu w roku sprawozdawczym związane były z:

- 1) realizacją uchwały Walnego Zgromadzenia z 2021 roku nr 9/WZ/21. Zgodnie z uchwałą działka nr **757/35** o powierzchni 77 metrów kwadratowych została przejęta przez Gminę Miasta Gdańsk pod drogę publiczną imienia Zygmunta Rumla. Odszkodowanie za wygaszone prawo użytkowania wieczystego nieruchomości nastąpi na podstawie opinii rzeczoznawcy majątkowego w trybie art. 98 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami,
- 2) uzyskaniem decyzji o podziale działki 744/39 obręb 303s na dwie działki: nr 744/40 (mienie SM) oraz działki nr **744/41** o powierzchni 23 metrów kwadratowych (pod budynkiem Płatynowa 10, działka z przeznaczeniem do połączenia z działką nr 1252),
- 3) uzyskaniem wstępnej zgody na podział gminnej działki nr 736 na działkę nr 736/2 oraz działkę nr **736/1** o powierzchni 88 metrów kwadratowych (przeznaczonej na teren dodatkowy dla działki nr 737/17, teren przedszkola przy ul. 3 Brygady Szczerbca 5),
- 4) uzyskaniem decyzji potwierdzającej podział dwóch działek przy ulicy Zygmunta Rumla 10, 12, 14 stanowiących własność Spółdzielni. Działka nr **757/30** została podzielona na cztery działki nr 757/37, 757/38, 757/39, 757/40, a działka nr **758/35** uległa podziałowi na trzy działki nr 758/36, 758/37, 758/38. Podział nieruchomości umożliwił przydział działek dla realizowanych trzech budynków i mienia Spółdzielni.

V. Inwestycje

W 2022 roku działania inwestycyjne dotyczyły:

- 1) rozliczenia ostatecznego kosztów budowy budynku przy ul. Zygmunta Rumla 12, uzyskania zaświadczenia o samodzielności lokali oraz ujawnienia kart lokali w operacie ewidencji budynków i lokali. Wystąpiono do Wydziału Środowiska Urzędu Miejskiego o uzyskanie dotacji na ogrody deszczowe urządzone wokół budynku,
- 2) przeprowadzenia procedury przetargu nieograniczonego oraz koordynowania realizacji budynku mieszkalnego przy ul. Zygmunta Rumla 14, w którym zaprojektowano 32 lokale mieszkalne i wielostanowiskową halę garażową z 37 miejscami ostożowymi. Budynek od marca 2022 roku realizuje „WROŃSKI” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa, a zakres umowy obejmuje wykonanie budynku, drenażu opaskowego, oświetlenia terenu, przyłącza wodociągowego, zewnętrznej kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz ogrodów deszczowych. Z powodu zaprojektowania realizowanego budynku z dębem uzyskano decyzję Prezydenta Miasta Gdańska zezwalającą na usunięcie drzewa,
- 3) uzyskania warunków technicznych dla prac projektowych przebudowy skrzyżowania ulicy Kurierów Armii Krajowej z ulicami Alojzego Bruskiego i Antoniego Antczaka na skrzyżowanie typu rondo. Przebudowa układu drogowego była jednym z elementów uzgodnień branżowych z Gdańskim Zarządem Dróg i Zieleni warunkujących uzyskanie decyzji pozwolenia na budowę budynków przy ulicy Zygmunta Rumla 10, 12 i 14,
- 4) koordynowania bieżących prac związanych z usuwaniem usterek gwarancyjnych budynku przy ul. Kurierów Armii Krajowej 14 i Zygmunta Rumla 12 oraz ich infrastruktury,
- 5) rozliczenia usunięcia usterek gwarancyjnych dla zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej przy ulicy Alojzego Bruskiego 9 – 11.

W roku sprawozdawczym:

- współpracowano z Pomorskim Biurem Projektowym GEL w sprawie opracowania ekspertyzy wraz z programem naprawczym, w tym technologii likwidacji zarysowań ścianek działowych ostatniej kondygnacji budynku przy ul. Alojzego Bruskiego 1,
- przeprowadzono analizę opracowanej przez firmę KMD Diagnostyka Budowlana opinii technicznej dotyczącej zaleceń techniczno-technologicznych w celu usunięcia przyczyn i skutków przenikania wód przez przegrody zewnętrzne garażowca przy ulicy 3 Brygady Szczerbca 6-8 wraz z przygotowaniem wstępnej wyceny prac. Przygotowano szczegółowe warunki przetargu nieograniczonego w systemie „projektuj i buduj”. Na ogłoszony przetarg we wrześniu i ponownie w październiku 2022 roku nie wpłynęła ani jedna oferta. Na wniosek komisji przetargowej, przed trzecim ogłoszeniem przetargu w grudniu 2022 roku, zmieniono warunki szczegółowe, w tym wydłużono okres przygotowania oferty, przesunięto termin realizacji remontu, obniżono wysokość wadium. Również trzeci przetarg nie przyniósł rozstrzygnięcia przetargu na wybór wykonawcy projektu i remontu. O terminach i efektach przetargów użytkownicy miejsc postojowych w garażowcu byli informowani na tablicach ogłoszeń obiektu lub e-mailem.

Wysokość poniesionych nakładów inwestycyjnych w tysiącach złotych

2018	2019	2020	2021	2022
2 428,4	12 444,5	4 921,5	7 142	8 103

Przygotowanie i nadzór inwestycji mieszkaniowych Spółdzielnia realizuje własnym zasobem kadrowym przy współudziale inspektorów branżowych prowadzących działalność gospodarczą. Główne pozycje kosztów utrzymania obsługi inwestycyjnej w 2022 roku, które ogółem wyniosły 757,4 tys. złotych (84,61% zaplanowanych) stanowiły:

- | | |
|---|---|
| 1) wynagrodzenia pracowników biorących udział w procesie inwestycyjnym w tym zlecenia powierzane osobom trzecim | 550,0 tys. złotych,
52,2 tys. złotych, |
| 2) narzuty na wynagrodzenia | 100,9 tys. złotych, |
| 3) koszty administracyjno-biurowe działu | 106,5 tys. złotych |

Ogółem koszty obsługi inwestycyjnej w rachunku wyników zwiększył się w porównaniu do 2021 roku o 15,5 tys. złotych. Sfinansowanie kosztów nastąpiło przez odpis od nakładów inwestycyjnych realizowanej inwestycji mieszkaniowej.

Koszt obsługi inwestycyjnej w tysiącach złotych

2018	2019	2020	2021	2022
633	741,5	702,5	741,9	757,4

VI. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi

Spółdzielnia w oparciu o obowiązujące regulacje prawne przeprowadziła okresowe kontrole stanu technicznego i estetycznego budynków oraz innych obiektów osiedla, przewodów kominowych, instalacji gazowej, elektrycznej, odgromowej, oświetlenia zewnętrznego. Zgodnie z wymogami technicznymi przeprowadzono przeglądy, konserwacje oraz wynikające z nich naprawy: węzłów cieplnych, systemów wentylacji mechanicznej, detektorów gazu i bram hal garażowych, wind, gaśnic, hydrantów oraz instalacji domofonowej. Wymieniono wodomierze w 37 budynkach, a w jednym zalegalizowano wodomierze i ciepłomierze. Montowane od 2022 roku urządzenia mają możliwość zdalnych odczytów, które usprawniają monitorowanie wskazań i rozliczanie mediów.

W zakresie administrowania zasobami przyjęto i wykonano około 2,8 tysiąca zgłoszeń związanych z eksploatacją budynków, lokali oraz mienia Spółdzielni. Problemy dotyczyły m.in. instalacji centralnego ogrzewania, wodnej, kanalizacyjnej, elektrycznej, domofonowej. Ponad 100 problemów technicznych zgłoszono i zrealizowano w ramach pogotowia technicznego – po godzinach pracy Spółdzielni. Liczba zrealizowanych zgłoszeń jest porównywalna do poprzednich lat.

W roku sprawozdawczym zakończono wymianę ledowych żarówek oraz gablot informacyjnych na klatkach schodowych budynków. Kontynuowano prace malarskie wiatrołapów, pomieszczeń gospodarczych i technicznych budynków oraz wymianę desek ławek parkowych. W 33 budynkach zamontowano korkowe tablice na ogłoszenia dotyczące kondygnacji piwnicznej lub hali garażowej.

Prowadzono bieżące prace porządkowe części wspólnych budynków, hal garażowych oraz terenu osiedla, czyszczono studzienki odwodnienia liniowego przed garażami indywidualnymi, halami garażowymi i zewnętrznymi wycieraczkami wejść do klatek schodowych budynków, cyklicznie organizowano wywożenie porzuconego sprzętu AGD i RTV, gruzu i gabarytów z kondygnacji piwnicznych oraz z terenu osiedla. W okresie zimowym odśnieżano ciągi komunikacyjne osiedla.

W ramach warunków polisy ubezpieczeniowej dokumentowano i zgłaszano szkody powstałe w częściach wspólnych budynków i mieniu Spółdzielni. W roku sprawozdawczym za 105 szkód uzyskano odszkodowanie w wysokości 87,6 tys. złotych, które przeznaczono na prace naprawcze.

Spółdzielnia zgłaszała do Gdańskiego Centrum Kontaktu nieprawidłowości występujące na sąsiednich terenach zarządzanych przez Gminę Gdańsk dotyczące m.in.: niesprawnego oświetlenia ulicznego, zniszczonych znaków drogowych, nieodśnieżonych i oblodzonych ciągów komunikacyjnych, uszkodzonych przez dziki trawników, nieprawidłowego parkowania oraz porzuconych niesprawnych samochodów. Systematycznie zgłaszano zagrożenia bezpieczeństwa mieszkańców oraz zniszczenia terenów zieleni przez dziki do Prezydenta Miasta Gdańska, Marszałka Województwa Pomorskiego,

Straży Miejskiej, Wydziału Zarządzania Kryzysowego Urzędu Miejskiego, Straży Miejskiej oraz koła łowieckiego „Słonka”.

W zakresie pielęgnacji terenów zielonych osiedla wykonano cięcia sanitarne krzewów oraz drzew wraz z ich formowaniem wydłużające ich okres żywotności oraz zmniejszając ryzyko wiatrolomów. Ponadto oprócz koszenia trawników, pielienia skupin roślin, gracowania żwirowych placów zabaw posadzono nowe rośliny: kępy ozdobnych traw, trzmieliny, lawendy, bergenii, kocimiętki i kosodrzewiny, które urozmaicają koloryt osiedla. Kontynuowano likwidację betonowych koryt w trawnikach kierując wodę z dachów wiatrotapów na tereny zielone zamiast do sieci deszczowej. Koszenie trawy w sezonie wiosenno-jesiennym dostosowano do warunków atmosferycznych, w tym ograniczając prace w okresach suszy.

W ramach planu inwestycji eksploatacyjnych w 2022 roku wykonano prace na łączną kwotę 46,6 tys. złotych sfinansowanych środkami funduszu zasobów mieszkaniowych, bez obciążenia spółdzielców w bieżących opłatach eksploatacyjnych, to jest:

- montaż ogrodzenia panelowego od strony skarpy przy budynku Nad Potokiem 7 oraz obok skarpy garażowca budynku Alojzego Bruskiego 3, a także na placach gospodarczych altan śmietnikowych przy ulicy Platynowa 6, Zygmunta Rumla 15, Kurierów Armii Krajowej 16 oraz 17,
- wymianę kamery analogowej na cyfrową na słupie oświetleniowym przy parkingu Dywizji Wołyńskiej 1 oraz przy skrzyżowaniu ulic Kurierów Armii Krajowej i Leopolda Okulickiego,
- wymianę skorodowanych złączy słupowych lamp terenowych wraz z pomiarami izolacji przewodów zasilanych z rozdzielni w budynku przy ulicy 3 Brygady Szczerbca 2, 5 i 7,
- wymianę sześciu opraw parkowych na oprawy typu AURIS z żarówkami LED na słupach oświetlenia zewnętrznego wokół boiska do piłki nożnej przy ulicy Nad Potokiem.

Spółdzielnia na mocy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych jest zobowiązana i prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję oraz rozliczanie przychodów oraz kosztów eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni oraz wpływów i wydatków funduszu remontowego.

Gospodarka zasobami mieszkaniowymi prowadzona jest bezwynikowo. Różnica pomiędzy przychodami z opłat naliczonych użytkownikom lokali, a faktycznie poniesionymi kosztami jest rozliczana w kolejnym roku sprawozdawczym, poprzez uwzględnienie powstałego wyniku w kalkulacji opłat danej nieruchomości.

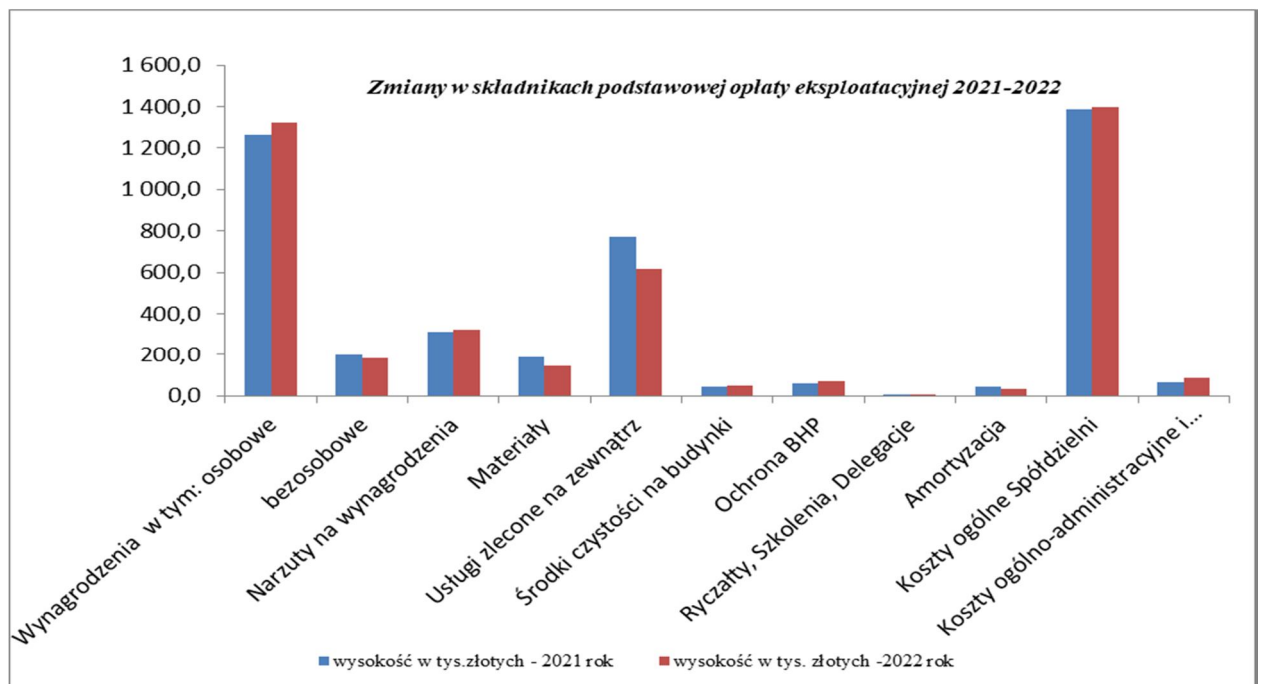
Spółdzielnia prowadzi także pozostałą działalność gospodarczą obejmującą między innymi najem, działalność finansową oraz działalność społeczną, kulturalną, sportową i rekreacyjną, której wyniki po opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych, podlegają podziałowi uchwałą Walnego Zgromadzenia.

W okresie sprawozdawczym na utrzymanie nieruchomości, mienia, w tym terenów zielonych wydatkowano środki finansowe w wysokości 15 405,7 tys. złotych, które sfinansowano przychodami uzyskanymi z opłat eksploatacyjnych użytkowników lokali mieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczeniu do czego są zobowiązani na podstawie art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i Statutu Spółdzielni.

W stosunku do 2021 roku koszty eksploatacyjne zmniejszyły się o około 1,7%, tj. o kwotę 273,9 tys. złotych, na co głównie wpłynęły niższe koszty energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody, które wynikały z obniżenia podatku Vat w ramach tarczy inflacyjnej oraz były następstwem korzystniejszych temperatur zewnętrznych w sezonie grzewczym.

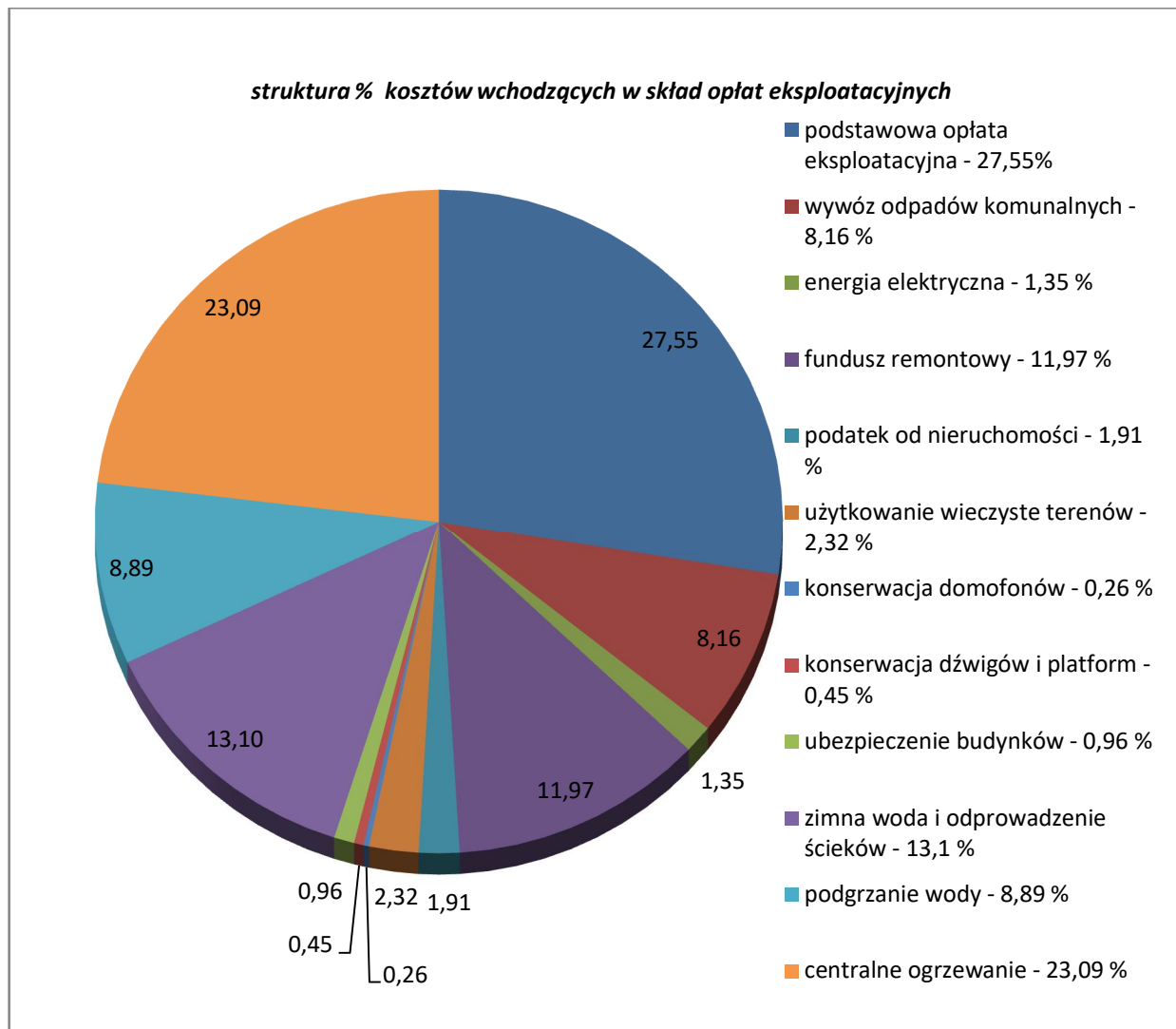
Na koszty eksploatacji podstawowej związane z utrzymaniem nieruchomości i mienia złożyły się następujące pozycje:

Tytuł	Wartość w tysiącach złotych 2021 rok	Wartość w tysiącach złotych 2022 rok	% wzrostu 2022/2021
Wynagrodzenia, w tym: osobowe	1 261,6	1 322,6	4,8
bezosobowe	199,3	182,9	- 8,2
Narzuty na wynagrodzenia	310,1	324,5	4,6
Materiały	186,5	148,1	- 20,6
Usługi zlecone na zewnątrz	770,5	615,3	- 20,1
Środki czystości na budynki	43,9	51,3	16,9
Ochrona BHP	60,6	73,2	20,8
Ryzały, Szkolenia, Delegacje	6,7	8,1	20,9
Amortyzacja	43,5	34,0	- 21,8
Koszty ogólne Spółdzielni	1 385,6	1 395,8	0,7
Koszty ogóln-administracyjne i mienia Spółdzielni	63,6	89,0	39,9
RAZEM	4 331,9	4 244,8	- 2,0



Do kosztów zaliczanych do opłaty eksploatacyjnej należą następujące pozycje:

Pozycja kosztu	% udział w kosztach eksploatacyjnych	Wartość w tysiącach złotych za 2021 rok	Wartość w tysiącach złotych za 2022 rok	% wzrostu 2022/2021
podstawowa opłata eksploatacyjna	27,55	4 331,9	4 244,8	- 2,0
wywóz odpadów komunalnych	8,16	1 239,5	1 257,3	1,4
energia elektryczna	1,35	203,7	208,3	2,3
fundusz remontowy	11,97	1 756,7	1 843,6	4,9
podatek od nieruchomości	1,91	264,5	293,9	11,1
użytkowanie wieczyste terenów	2,32	358,5	357,1	- 0,4
konserwacja domofonów	0,26	38,9	39,4	1,3
konserwacja dźwigów i platform	0,45	56,6	69,1	22,1
ubezpieczenie budynków	0,96	130,9	147,7	12,8
zimna woda i odprowadzenie ścieków	13,1	1 941,7	2 107,5	3,9
podgrzanie wody	8,89	1 545,8	1 369,4	- 11,4
centralne ogrzewanie	23,09	3 810,9	3 557,6	- 6,6
OGÓŁEM		15 679,6	15 405,7	- 1,7



Wynik kwocie **410 591,27 złotych** na gospodarce zasobami mieszkaniowymi stanowi nadwyżkę przychodów nad kosztami, która zostanie rozliczona w ramach wyników na nieruchomościach na dzień 31.12.2022 roku.

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

tytuł prawny	Wynik GZM za 2018 rok	Wynik GZM za 2019 rok	Wynik GZM za 2020 rok	Wynik GZM za 2021 rok	Wynik GZM za 2022 rok
Lokale mieszkalne	-268 663,21	-73 032,58	160 261,74	30 075,87	346 093,11
Lokale użytkowe	19 824,08	27 960,43	35 988,39	24 248,61	30 097,21
Garaże indywidualne	6 366,82	2 321,20	19 985,63	16 083,82	25 503,37
Miejsca postojowe w wielostanowiskowych lokalach garażowych	-4 585,56	- 1 679,67	10 352,77	1 669,70	8 920,95
Domy jednorodzinne w zabudowie szeregowej			7 974,53	- 2 039,44	- 23,37
łącznie	-247 057,87	- 44 430,62	234 563,06	70 038,56	410 591,27
Uzyskana nadwyżka z uchwały WZ +korekty		466 671,30	249 667,30	100 610,28	2 039,44
Łączny wynik GZM na dzień 31 grudnia	389 870,68	812 111,36	1 296 341,72	1 459 016,03	1 871 646,74

Na pozostałej działalności operacyjnej i finansowej Spółdzielnia uzyskała dodatni wynik finansowy w wysokości 749 604,06 złotych, który po zapłaceniu podatku dochodowego stanowi **zysk netto** w wysokości **575 821,06 złotych**. Głównymi pozycjami dodatniego wyniku finansowego za 2022 rok są: odsetki otrzymane od wolnych środków obrotowych, odsetki naliczone od zaległości w opłatach eksploatacyjnych, zwrot kosztów sądowych i rozliczenie odpisów aktualizujących należności, otrzymane odszkodowania tytułem poniesionych szkód na nieruchomości i mieniu, wpływy z dzierżawy terenu i pomieszczeń a także pozostała sprzedaż na rzecz mieszkańców, udostępnianie mienia Wspólnocie Mieszkaniowej „Nad Potokiem 3” oraz administrowanie na zlecenie domami jednorodzinnymi przy ul. Alojzego Bruskiego 5-11.

Z tytułu zgromadzonych zaliczek na pokrycie kosztów zimnej wody i odprowadzenia ścieków, energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody użytkowej na koncie rozliczeniowym Spółdzielni na dzień 31.12.2022 roku pozostaje kwota w wysokości 1 251,5 tys. złotych. Kwota ta zostanie rozliczona z użytkownikami lokali dwuetapowo, to jest po rozliczeniu kosztów wody użytkowej za okres od czerwca do końca grudnia 2022 roku oraz kosztów sezonu grzewczego 2022/2023.

W 2022 roku poniesiono koszty ogólne związane z funkcjonowaniem Spółdzielni w wysokości 1 395,8 tys. złotych, do których zalicza się:

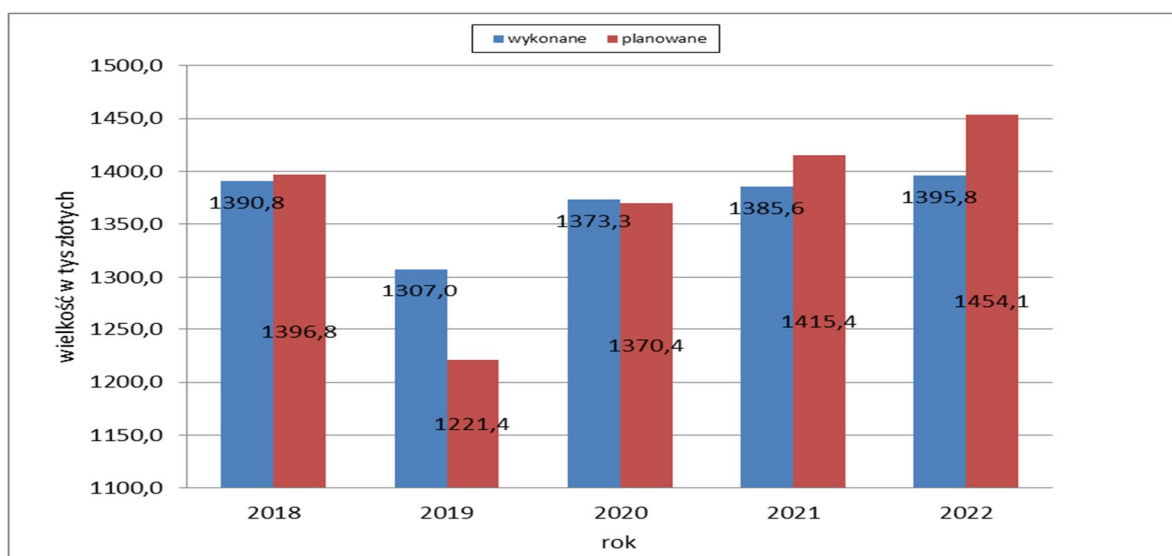
- wynagrodzenia: członków zarządu, księgowości, członkowsko-samorządowego i kadr oraz sekretariatu w wysokości 911,9 tys. złotych, w tym:
zlecenia powierzane osobom trzecim 6,3 tys. złotych,
- wynagrodzenia rady nadzorczej w wysokości 68,6 tys. złotych,
- narzuty na wynagrodzenia 186,8 tys. złotych,
- koszty administracyjno-biurowe powyższych działów w kwocie 297,1 tys. złotych, obejmujące: amortyzację, utrzymanie pomieszczeń, materiały i środki czystości, drobne wyposażenie, usługi pocztowe, telefoniczne, naprawy i konserwacje sprzętu, ryczałty samochodowe, delegacje i szkolenia, prace dotyczące wdrażania kolejnych modułów zintegrowanego systemu informatycznego, podatki, ogłoszenia, ubezpieczenie mienia, usługi

prawnicze, badanie bilansu, składki na Związek Rewizyjny SM RP i Krajową Radę Spółdzielczą oraz koszty lustracji działalności Spółdzielni.

Koszty ogólne zostały wykonane na poziomie 96% zatwierdzonego na 2022 rok planu rzeczowo-finansowego Spółdzielni i obciążą działalność eksploatacyjną.

Wysokość poniesionych kosztów ogólnych w tysiącach złotych

rok	2018	2019	2020	2021	2022
wykonane	1 390,8	1 307,0	1 373,3	1 385,6	1 395,8
planowane	1 396,8	1 221,4	1 370,4	1 415,4	1 454,1



VII. Remonty

W planie remontów uwzględniane są wyniki przeprowadzanych corocznie przeglądów obiektów osiedla jak również wnioski mieszkańców zgłaszane w trybie przewidzianym w „Regulaminie rozliczania kosztów zasobów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku”.

Przyjęty zakres rzeczowy remontów na 2022 rok został sfinansowany w całości z odpisów na fundusz remontowy nieruchomości i mienia Spółdzielni. Koszty remontów obejmują nie tylko sfinansowanie robót realizowanych przez wybrane w drodze przetargu firmy zewnętrzne, ale także wynagrodzenia z narzutami pracowników Spółdzielni uczestniczących w przygotowaniu i nadzorowaniu prac remontowych. Koszt obsługi remontów został rozliczony proporcjonalnie do nakładów remontowych poniesionych na poszczególne nieruchomości i mienie Spółdzielni.

Na dzień 31 grudnia 2022 roku środki zgromadzone na funduszu remontowym Spółdzielni wyniosły 10 819,9 tys. złotych pochodzące z odpisów od wpłat mieszkańców, z odsetek i nadwyżek z lat poprzednich oraz nadwyżki bilansowej uzyskanej w 2021 roku, która decyzją Walnego Zgromadzenia została przeznaczona na remont wielostanowiskowego lokalu garażowego przy ulicy 3 Brygady Szczerbca 6-8.

W roku sprawozdawczym tak jak w latach poprzednich zauważalne jest zmniejszenie się rynku wykonawców, a także znaczny wzrost kosztów oferowanych usług.

Środki finansowe zatwierdzone w planie remontów na 2022 roku wydatkowano na:

- remonty elewacji budynku przy ul. Platynowa 4, Kurierów Armii Krajowej 17, 3 Brygady Szczerbca 7, Dywizji Wołyńskiej 12 i 23 oraz Zygmunta Rumla 11,
- wymianę instalacji wody użytkowej oraz zaworów podpionowych centralnego ogrzewania budynków Dywizji Wołyńskiej 24 i 30,
- prace malarskie pomieszczeń piwnicznych i wiatrołapów w budynkach przy ul. Kurierów Armii Krajowej 19, 16, Alojzego Bruskiego 2, Antoniego Antczaka 3, 5, 7, Platynowa 6, Dywizji Wołyńskiej 21, 23, 27, Zygmunta Rumla 15, 17.

W roku sprawozdawczym ze środków funduszu remontowego sfinansowano realizowane remonty w trybie awaryjnym dotyczące prac dekarских, instalacyjnych, ogólnobudowlanych i drogowych.

Łączna kwota wydatków na prace remontowe wyniosła 2 649,3 tys. złotych.

Koszty prac remontowych w tys. złotych

2018	2019	2020	2021	2022
1 344,1	1 296,4	1 190,1	2 080,5	2 649,3

VIII. Działalność społeczna, kulturalna, sportowa i rekreacyjna

W 2022 roku prowadzono zajęcia w ramach działalności społecznej, kulturalnej rekreacyjnej i sportowej uwzględniając warunki pogodowe i obowiązujące wymogi stawiane przez ustawę „covidową”, której postanowienia złagodzone w połowie maja 2022 roku.

W związku z tym udostępniano mieszkańcom obiekty sportowe, gdzie dostępność do boiska przy ul. Nad Potokiem ograniczono po 12 grudnia, a z końcem listopada zakończono sezon tenisowy. Obiekty były dostępne od godziny 9⁰⁰ do zmierzchu. Na boisku odbywały się cykliczne zajęcia szkółki piłkarskiej jak również rozgrywki zorganizowanych grup mieszkańców z różnych grup wiekowych. Zajęcia aktywności twórczej dla dorosłych mieszkańców osiedla odbywają się w obiekcie zaplecza sportowego, we czwartki w godzinach późno popołudniowych a w sobotę przed południem.

W roku sprawozdawczym odbyły się zorganizowane dla dzieci i młodzieży turnieje piłki nożnej oraz tenisa ziemnego. Zorganizowano także „Wakacje na Osiedlu”, w ramach których dzieci i młodzież uczestniczyła w dwóch wyjściach do kina, wycieczkach do See Parku w Serbsku koło Łeby (flora i fauna morska) oraz do Sławutowa, gdzie w Osadzie Słowiańskiej uczestniczono w grach i zabawach terenowych oraz w warsztatach tkackich i piekarniczych.

Spółdzielnia współuczestniczyła w organizacji Festynu Rodzinnego zorganizowanego na terenie Szkoły Podstawowej Nr 19, a w grudniu zorganizowała imprezę mikołajkową dla najmłodszych mieszkańców naszego osiedla, których Mikołaj obdarował słodyczami.

Działający przy Spółdzielni Klub Seniora organizuje cykliczne spotkania w pawilonie Nad Potokiem. Członkowie Klubu zorganizowali kilkudniową wycieczkę do Inowrocławia połączoną ze zwiedzaniem okolicy, w tym Gniezna i Bydgoszczy. Jesienią klubowicze uczestniczyli w dwudniowej wycieczce po Kaszubach. Seniorzy integrowali się podczas spotkania wigilijnego i zabawy sylwestrowej.

Budżet na działalność społeczną, kulturalną, sportową i rekreacyjną w 2022 roku to kwota 190 tys. zatwierdzona uchwałą Walnego Zgromadzenia. Łącznie wydatkowano kwotę 130,4 tys. złotych, którą sfinansowano z opłat wnoszonych przez członków w wysokości 98,1 tys. złotych oraz przychodów uzyskanych z pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielni w kwocie 32,3 tys. złotych.

IX. Windykacja

Spółdzielnia jako zarządzająca nieruchomościami jest zobowiązana do dbałości o wyniki finansowe, zapewniające płynność finansową do regulowania zobowiązań. W związku z tym, gdy użytkownicy lokali nie realizują obowiązku terminowego wnoszenia comiesięcznych opłat eksploatacyjnych podejmowane są czynności windykacyjne mające na celu odzyskanie długu.

Łącznie w 2022 roku podjęto 799 działań windykacyjnych, w ramach których kontaktowano się z dłużnikami rozmową lub wiadomością telefoniczną, wysyłano e-maile, a także tradycyjne przesyłki pocztowe w przypadkach osób zalegających powyżej 3 miesięcy, z którymi nie było kontaktu.

W ramach inwentaryzacji sald w grudniu ubiegłego roku wysłano wszystkim właścicielom lokali informację o stanie opłat.

Dodatkowo w grudniu 2022 roku prewencyjnie wprowadzono w formie e-mailowej wysyłkę przypomnień o terminie płatności lub upomnienia o przekroczonym terminie płatności.

Poziom zadłużenia opłat eksploatacyjnych w 2022 roku wyniósł 5,19%.

Zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych na dzień 31.12.2022 roku wyniosły 827,9 złotych, z czego:

- opłaty bieżące 448 582,75 złotych,
- sprawy sądowe 379 311,03 złotych.

W stosunku do grudnia 2021 roku kwota zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych lokali zwiększyła się o 117 tys. złotych.

Wysokość zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych w tysiącach złotych

2018	2019	2020	2021	2022
739,5	680,9	659,2	710,9	827,9

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

2018	2019	2020	2021	2022
5,34	5,16	4,6	4,3	5,19

Wzrosła liczba zadłużonych lokali o 28, co przekłada się na wzrost liczby zadłużonych lokali o 6,24%.

Liczba lokali posiadających zaległości bieżące			
okres zadłużenia	31.12.2021 rok	31.12.2022 rok	dynamika w %
			(-) spadek
do 1 miesiąca	335	330	- 1,49
od 1 do 3 miesięcy	92	107	16,30
od 3 do 6 miesięcy	19	31	63,16
powyżej 6 miesięcy	3	9	200,00
łącznie liczba lokali	449	477	6,24

Po uwzględnieniu wpłat uregulowanych do dnia 15 marca 2023 roku zaległości w opłatach eksploatacyjnych zmniejszyły się do kwoty 516 952,55 złotych, z czego:

- opłaty bieżące 139 125,33. złotych,
- sprawy sądowe 377 827,22 złotych.

Część zadłużeń spłacono w formie polubownej, tj. wobec 32 osób rozłożono dług na raty na łączną kwotę 93 571,93 złotych, który został uregulowany do końca roku sprawozdawczego w wysokości

59 913,76 złotych. Współpracowano z Krajowym Rejestrem Długów. Do końca 2022 roku w rejestrze wpisanych było 12 osób z łącznym zadłużeniem 312 315,20 złotych.

Informowano mieszkańców o możliwości ubiegania się o dodatek mieszkaniowy w przypadku, gdy ich finansowa sytuacja pogorszyła się lub które ze względu na niskie dochody nie są w stanie ponieść wydatków za lokal.

W okresie sprawozdawczym na drogę postępowania sądowego przekazano 6 spraw z tytułu zadłużeń powyżej 6 miesięcy, na łączną kwotę 34 315,20 złotych, z których:

- dla 2 pozwów otrzymano prawomocne nakazy zapłaty przekazane do egzekucji komorniczej,
- wobec pozostałych 4 osób oczekujemy na wydanie nakazu zapłaty.

Ze spraw skierowanych do sądu w roku poprzednim wobec 3 osób zostały wydane nakazy zapłaty.

W 2022 roku tytułem spraw dochodzonych w postępowaniu sądowym i egzekucyjnym do Spółdzielni wpłynęła kwota w wysokości 20 389,64 złotych.

W okresie sprawozdawczym z tytułu powstałego zadłużenia Spółdzielnia naliczyła odsetki w wysokości 79 932 złotych, które zostały rozliczone do końca 2022 roku łącznie z rokiem poprzednim w kwocie 55 275,70 złotych.

Dane porównawcze w wartościach nominalnych prezentuje poniższa tabela (w złotych).

Stan na dzień 31 grudnia	zaległości bieżące		sprawy sądowe	
	na lokalach mieszkalnych	na lokalach użytkowych	lokale mieszkalne	lokale użytkowe
2018	250 644,26	82 611,65	191 895,56	214 321,52
2019	209 276,81	89 434,47	167 843,92	214 321,52
2020	243 211,67	72 815,38	150 732,30	214 321,52
2021	251 695,82	80 378,42	163 230,13	215 581,59
2022	285 955,90	162 626,85	163 729,44	215 581,59

X. Organizacja i zatrudnienie

Członkowie Zarządu kolegiąlnie lub indywidualnie podejmowali decyzje dotyczące bieżącej działalności Spółdzielni. W roku sprawozdawczym na 27 posiedzeniach Zarząd podjął 25 uchwał.

Struktura organizacyjna określała 52,9 etaty dla realizacji statutowych zadań Spółdzielni. Roczne przeciętne zatrudnienie pracowników w 2022 roku, w tym członków Zarządu, wyniosło 45,59 osoby w wymiarze 44,75 etatów. Mniejsze od przyjętego w planie zatrudnienie pracowników etatowych wynika z niewielkiego zainteresowania ogłoszeniami na stanowiska gospodarzy budynków, konserwatorów lub inspektorów branżowych. Niedobory kadrowe realizowały osoby zatrudniane na podstawie umów zleceń oraz prowadzące jednoosobową działalność gospodarczą. Dodatkowo dla realizacji zadań angażowano firmy zewnętrzne zlecając im wykonywanie zadań, które wcześniej realizowano własnym zasobem kadrowym.

XI. Sprawy samorządowe

Walne Zgromadzenie Spółdzielni zwołane przez Zarząd dniami 25 maja 2022 roku i 2 czerwca 2022 roku podjęło 9 uchwał. Zgodnie ze swoimi kompetencjami Walne Zgromadzenie zatwierdziło sprawozdanie finansowe i sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni w 2021 roku oraz sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej za ten rok. Organ ten udzielił absolutorium członkom Zarządu za rok sprawozdawczy. Nadwyżkę bilansową za 2021 rok w kwocie 127 704,85 złotych przeznaczono zgodnie z uchwałą wniesioną przez członków na fundusz remontowy wielostanowiskowego lokalu garażowego przy 3 Brygady Szczerbca 6-8. Walne Zgromadzenie przeznaczyło kwotę do 190 tysięcy złotych na działalność społeczną, kulturalną, sportową i rekreacyjną na 2023 rok oraz dokonało wyboru członków Rady Nadzorczej kadencji 2022-2025.

Do rejestru Spółdzielni w Krajowym Rejestrze Sądowym drogą elektroniczną: przesłano do repozytorium dokumentów finansowych sprawozdanie finansowe wraz z uchwałami w sprawie zatwierdzenia przedmiotowego sprawozdania i podziału nadwyżki bilansowej za 2021 rok oraz złożono wnioski o zmianę danych Spółdzielni wynikających z wyboru członków Rady Nadzorczej kadencji 2022-2025.

Zarząd zapewnił odpowiednie warunki lokalowe oraz zespół do obsługi organizacyjno-technicznej Walnego Zgromadzenia uwzględniając wymogi bezpieczeństwa sanitarnego wynikające z obowiązującego na terenie kraju stanu zagrożenia epidemicznego ogłoszonego 16 maja 2022 roku.

Uchwały Walnego Zgromadzenia podjęte w 2021 roku zostały zrealizowane.

Uczestnicy Walnego Zgromadzenia w 2022 roku zgłosili sześć pisemnych wniosków – trzy podczas pierwszej części i trzy na drugiej części WZ¹. Zagadnienia zgłoszone w przedmiotowych wnioskach dotyczyły bieżącej eksploatacji i estetyki osiedla oraz organizacji Walnego Zgromadzenia bez podziału na części. Zarząd jako uprawniony organ udzielił odpowiedzi autorom pięciu wniosków i na jeden wspólnie z Radą Nadzorczą.

W październiku 2022 roku rozpoczęła się lustracja pełna działalności Spółdzielni za lata 2019-2021, która zakończyła się w lutym 2023 roku. Jest to kontrola wynikająca z postanowień ustawy Prawo spółdzielcze.

XII. Podsumowanie

Głównymi zadaniami Spółdzielni jest bieżąca obsługa mieszkańców, utrzymanie dobrego poziomu technicznego i estetycznego zasobów mieszkaniowych oraz kontynuowanie planowych inwestycji mieszkaniowych.

Wprowadzane rozwiązania techniczne, organizacyjne i informatyczne usprawniają realizację zadań spoczywających na Spółdzielni. Rozwiązania informatyczne umożliwiają mieszkańcom szybki i bezpieczny dostęp do rozliczeń ich lokali i salda zadłużenia, umożliwiają zgłaszanie do Spółdzielni pytań i problemów eksploatacyjnych.

Działania Zarządu nakierowane są na utrzymanie dyscypliny finansowej. Jest to trudne zadanie przy wysokiej inflacji, która przekłada się na wzrost kosztów pracy, usług, remontów i inwestycji. W celu ograniczenia wzrostu kosztów kompleksowo wymieniono na ledowe oświetlenie lamp terenowych i klatek schodowych, wyłączano ogrzewanie klatek schodowych oraz za pośrednictwem ogłoszeń apelowano do użytkowników lokali o energooszczędne zachowania również w częściach wspólnych budynków. Wzrost cen usług i robót budowlanych wymusił od Spółdzielni elastyczne podejście do planowanych terminów i liczby ogłaszanych przetargów oraz ich zakresów rzeczowych.

Kalkulacja stawek eksploatacji podstawowej dostosowana jest do niezbędnych kosztów bez konieczności dofinansowania z nadwyżek bilansowych. Spółdzielnia nie korzysta z kredytów bankowych, a prowadzona dyscyplina finansowa gwarantuje płynność finansową, czyli zdolności do terminowego regulowania zobowiązań. Lokowanie wolnych środków pieniężnych dostosowane jest do cyklu zobowiązań finansowych. W sprawozdawczym roku Spółdzielnia uzyskała przychody z pozostałej działalności operacyjnej, które Zarząd proponuje przeznaczyć zgodnie z uchwałami przedłożonymi na Walne Zgromadzenie.

Przedstawione w sprawozdaniu za 2022 rok dane liczbowe, ich interpretacja, uzyskane wyniki ekonomiczne świadczą o stabilnej i dobrej sytuacji we wszystkich aspektach działalności Spółdzielni oraz tworzą jej pozytywny wizerunek jako płatnika i administratora zasobów mieszkaniowych.

Powyższe uzasadnia wnioski o zatwierdzenie przez Walne Zgromadzenie „Sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku w 2022 roku”.

Zarząd
Spółdzielni Mieszkaniowej
„Południe” w Gdańsku

Gdańsk, 30 marzec 2023 rok

Sprawozdanie w pliku PDF, którego oryginał podpisało dwóch członków Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku.

¹ WZ – Walne Zgromadzenie