

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU**  
**z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku**  
**za okres od 1 stycznia 2023 roku do 31 grudnia 2023 roku**

---

## I. Wstęp

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku przedstawia członkom sprawozdanie finansowe wraz ze sprawozdaniem z działalności Spółdzielni w 2023 roku.

W następstwie wygaśnięcia stosunku pracy pani Iwony Stolarskiej – Zastępcy Prezesa Zarządu od dnia 7 stycznia 2023 roku do końca roku sprawozdawczego Zarząd realizował swoje zadania w dwuosobowym 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 oraz zadania dotychczas realizowane przez Zastępcę Prezesa dotyczące przygotowania i prowadzenia inwestycji, nadzorowania okresu gwarancji i rękojmi oraz gospodarkę gruntami,
- Anna Gadomska – Członek Zarządu – Główna Księgowa odpowiedzialna za całokształt spraw rachunkowości i gospodarkę finansową Spółdzielni.

W roku sprawozdawczym działalność Spółdzielni koncentrowała się przede wszystkim na realizacji założeń objętych „Planem rzeczowo-finansowym Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku na 2023 rok” przyjętym przez Radę Nadzorczą we wrześniu 2022 roku, „Kierunków działalności inwestycyjnej Spółdzielni na lata 2012-2024” uchwalonych przez Walne Zgromadzenie oraz realizacji obowiązków wynikających z ustaw dotyczących spółdzielczości i nieruchomości lokalowych oraz uchwał Rady Miasta Gdańska.

Realizując powyższe plany i obowiązki Spółdzielnia w 2023 roku zajmowała się:

1. gospodarką zasobami mieszkaniowymi, w tym:
  - a) działalnością eksploatacyjną,
  - b) remontami,
2. działaniami 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 do realizacji ostatniego budynku mieszkalnego na osiedlu,
7. działalnością społeczną, kulturalną, rekreacyjną i sportową,
8. administrowaniem zasobami na zlecenie.

W lutym 2023 roku zakończyła się lustracja działalności Spółdzielni za lata 2019-2021, w wyniku której Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie zawarł w liście polustracyjnym jeden wniosek dotyczący aktualizacji *Regulaminu rozliczania kosztów ciepła, zimnej wody dostarczonych do budynków i odprowadzenia ścieków oraz zasad dokonywania rozliczeń z użytkownikami w Spółdzielni mieszkaniowej „Południe w Gdańsku*, który został zrealizowany w listopadzie 2022 roku w trakcie trwania kontroli.

## II. Zasoby Spółdzielni

Zasoby Spółdzielni na dzień 31 grudnia 2023 roku składają się z:

Lp.	Wyszczególnienie	Ogółem	jednostka	
			„D”	„E”
<b>I.</b>	<b>(*) Powierzchnia gruntów, w tym:</b>			
1.	w użytkowaniu wieczystym (*) [m <sup>2</sup> ]	135 492,60	68 279,60	67 213,00
2.	stanowiących własność Spółdzielni (**) [m <sup>2</sup> ]	82 105,26	49 584,06	32 521,20
	Razem [m <sup>2</sup> ]	217 597,86	117 863,66	99 734,20
<b>II.</b>	<b>Liczba budynków i innych obiektów:</b>			
1.	budynki mieszkalne (ujęto ZR 14)	70	41	29
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 3 Brygady Szczerbca 5	1	1	0
6.	„parkingi” z płatnymi miejscami postojowymi	3	2	1
<b>III.</b>	<b>Liczba lokali w budynkach:</b>			
1.	mieszkalnych (ujęto 32 mieszkania w ZR 14)	2 214	1 149	1 065
2.	Użytkowych	71	38	33
3.	garaży indywidualnych	355	99	256
4.	wielostanowiskowych lokali garażowych	8	2	6
<b>IV.</b>	<b>Powierzchnia użytkowa lokali w metrach kwadratowych, w tym:</b>			
1.	mieszkalnych (ujęto ZR 14)	119 819,42	64 587,50	55 231,92
2.	użytkowych	3 539,98	2 367,98	1 172,00
3.	garaży indywidualnych	6 152,20	1 816,30	4 335,90
4.	wielostanowiskowych lokali garażowych (ujęto ZR 14)	7 827,97	2 306,80	5 521,17
5.	pawilon sportowy Kurierów AK 15 (pow. bez wężła)	918,00	0	918,00
6.	pawilon zaplecza sportowego Nad Potokiem 13 (p.u. z wężłem)	224,70	224,70	0,00
7.	pawilon przedszkola 3 Brygady Szczerbca 5 (pow. bez wężła)	334,80	340,80	0,00
<b>V.</b>	<b>Powierzchnia nw. obiektów i terenów zielonych w metrach kwadratowych, w tym:</b>			
1.	boiska sportowe [m <sup>2</sup> ]	4 104,00	2 832,00	1 272,00
2.	korty tenisowe [m <sup>2</sup> ]	1 804,00	1 804,00	0,00
3.	„parkingi” z płatnymi miejscami postojowymi [m <sup>2</sup> ]	7 732,80	5 246,00	2 486,80
4.	tereny zielone (trawniki, skupiny roślin, place zabaw) [ha]	13,20	8,50	4,70

(\*, \*\*) Zmniejszenie powierzchni gruntów o 2.309,51 m<sup>2</sup> - odpowiada udziałom lokali wyodrębnionych w 2023 roku.

## III. Członkowie Spółdzielni i prawa do lokali

Na dzień 31 grudnia 2023 roku Spółdzielnia liczyła 2.572 członków, w tym na:

- jednostce „D” 1.396,
- jednostce „E” 1.176.

Na koniec okresu sprawozdawczego 26 właścicieli lokali nie posiadało statusu członka Spółdzielni. 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, które w latach poprzednich były zobowiązane przystępując do Spółdzielni wnieść udziały. Powyższe powoduje, iż fundusz udziałowy corocznie zmniejsza się.

Na koniec 2023 roku status prawa odrębnej własności lokalu ustanowiono dla:

- 1.317 mieszkań, co stanowi 59,48% ogółu lokali mieszkalnych. W 2023 roku wyodrębniono 27 mieszkań,
- 182 garaży, co stanowi 51,27% ich ogółu. Wartość bez zmian w odniesieniu do 2022 roku,
- 37 lokali użytkowych, co stanowi 56,06% ogółu tych lokali. W roku sprawozdawczym wyodrębniono 1 lokal użytkowy,
- 140 miejsc postojowych w wielostanowiskowych lokalach garażowych, co stanowi 46,98% ich ogółu. W roku sprawozdawczym wyodrębniono 22 miejsca postojowe.

W budynku Alojzego Bruskiego 1 po wyodrębnieniu własności wszystkich lokali powstała z mocy prawa wspólnota mieszkaniowa. Właściciele lokali budynku w grudniu 2023 roku powołali Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej, który zawarł ze Spółdzielnią umowę o administrowanie nieruchomością. Przedmiotowa nieruchomość została wyłączona z zasobu Spółdzielni w lutym b. roku.

Na dzień sporządzania sprawozdania przygotowywane są dokumenty niezbędne do sporządzenia aktów notarialnych dotyczących wyodrębnień lokali z nieruchomości położonej przy ul. Zygmunta Rumla 14. Nadto Spółdzielnia przygotowuje się do rozpoczęcia naboru na ostatni budynek mieszkalny, który będzie zlokalizowany przy ul. Zygmunta Rumla 10.

### **Sprawy gruntowe**

Działania Zarządu w roku sprawozdawczym związane były z wystąpieniem do Urzędu Miejskiego o:

- 1) przekształcenie użytkowania wieczystego w prawo własności działki nr **744/41** o powierzchni 23 metrów kwadratowych umiejscowionej pod budynkiem Platynowa 10 z przeznaczeniem na połączenie z działką nr 1252 pod nieruchomością obejmującą budynki przy ulicy Platynowa 10 i Strzelców Karpackich 1,
- 2) nabycie działki Gminy nr **736/1** o powierzchni 88 metrów kwadratowych przeznaczonej na teren dodatkowy dla działki nr **737/17**, na której posadowiony jest budynek przedszkola przy ul. 3 Brygady Szczerbca 5,
- 3) nabycie części działki Gminy nr **741/18 i 708/9** zlokalizowanych w obrębie wygradzonych miejsc postojowych przy ulicy Dywizji Wołyńskiej 1.

Zarząd sfinalizował rozliczenie z Gminą Gdańsk przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności działek o łącznej powierzchni 2,2007 objętych księgą wieczystą GDG1/00229245/3. Przekształcenie nastąpiło po uzyskaniu zgody na użytkowanie budynku przy ul. Zygmunta Rumla 12 na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2018 roku o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów. Zarząd Spółdzielni w oparciu o uchwałę Rady Nadzorczej sfinansował przekształcenie sześciu działek o powierzchni 1,2085 hektara stanowiących mienie Spółdzielni z funduszu zasobowego. Koszty przekształcenia pozostałych siedmiu działek obciążą koszty inwestycyjne odpowiednio budynków przy ulicy Zygmunta Rumla 10, 12, 14. Rozliczenie w formie opłaty jednorazowej umożliwiło uzyskanie 95% bonifikaty.

## **IV. Inwestycje**

W 2023 roku działania inwestycyjne dotyczyły:

- 1) nadzorowania realizacji budynku mieszkalnego przy ul. Zygmunta Rumla 14, w którym zaprojektowano 32 lokale mieszkalne i wielostanowiskową halę garażową z 37 miejscami postojowymi. Generalnym wykonawcą budynku, wybranym w drodze przetargu nieograniczonego była firma „WROŃSKI” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa. Po zakończeniu inwestycji, przygotowaniu dokumentacji odbiorowej, przeprowadzeniu czynności odbioru końcowego oraz uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie przystąpiono do zasiedlania lokali, co nastąpiło w połowie września 2023 roku. W czwartym kwartale nastąpiło ostateczne rozliczenie kosztów budowy z właścicielami lokali,
- 2) koordynowania bieżących prac związanych z usuwaniem usterek gwarancyjnych budynku przy ul. Kurierów Armii Krajowej 14 i Zygmunta Rumla 12 i 14 oraz ich infrastruktury,

- 3) współpracy z APA Projekt związanej z uzgodnieniem przez Gdański Zarząd Dróg i Zieleni projektu budowlano-wykonawczego - skrzyżowania ulic Kurierów Armii Krajowej, Alojzego Bruskiego i Antoniego Antczaka w celu przebudowy na skrzyżowanie typu rondo. Przebudowa była jednym z elementów uzgodnień branżowych warunkujących uzyskanie decyzji pozwolenia na budowę budynków przy ulicy Zygmunta Rumla 10, 12 i 14. Opracowana dokumentacja drogowa uwzględniająca m.in. nowe zagospodarowanie zieleni i oświetlenie rondo uzyskała zaświadczenie z Wydziału Urbanistyki i Architektury Urzędu Miejskiego o nie wniesieniu sprzeciwu w sprawie przebudowy skrzyżowania,
- 4) współpracowano z APA Projekt w sprawie opracowania dokumentacji wykonawczej budynku przy ul. Zygmunta Rumla 10.

W roku sprawozdawczym, w ramach rozwiązania problemów technicznych użytkowanych obiektów osiedla:

- współpracowano z Pomorskim Biurem Projektowym „GEL” w sprawie ekspertyzy technicznej dotyczącej powstania uszkodzeń na ścianach mieszkania budynku przy ul. Alojzego Bruskiego 1,
- kontynuowano procedowanie przetargów nieograniczonych dotyczących wyboru wykonawcy na remont podziemnego garażowca przy ul. 3 Brygady Szczerbca 6-8 w celu usunięcia przyczyn przecieków. Po trzech przetargach ogłoszonych w 2022 roku i dwóch w 2023 roku, w których nie wyłoniono wykonawcy remontu zmieniono warunki szczegółowe przetargu ograniczając zakres rzeczowy do płyty stropowej garażowca. W kolejnych dwóch przetargach nie wpłynęła żadna oferta. Już w 2024 roku po raz trzeci opracowano nowe warunki szczegółowe zmieniając formę przetargu „projektuj i buduj” na przetarg na roboty budowlane w oparciu o opracowany przedmiar robót dotyczący płyty garażowca. W okresie redagowania sprawozdania trwa procedura przetargowa.

#### **Wysokość poniesionych nakładów inwestycyjnych w tysiącach złotych**

2019	2020	2021	2022	2023
12 444,5	4 921,5	7 142	8 103	7 547

Przygotowanie i nadzór inwestycji mieszkaniowych Spółdzielnia realizuje własnym zasobem kadrowym przy współudziale osób zatrudnionych na podstawie umów cywilno-prawnych prowadzących działalność gospodarczą. Główne pozycje kosztów utrzymania obsługi inwestycyjnej w 2023 roku, które ogółem wyniosły 867,5 tys. złotych (99,43% zaplanowanych) stanowiły:

- |   |                     |
|---|---------------------|
| 1) wynagrodzenia pracowników biorących udział w procesie inwestycyjnym<br>(w tym zlecenia powierzone osobom trzecim 90,1 tys. złotych), | 571,1 tys. złotych, |
| 2) narzuty na wynagrodzenia   | 105,8 tys. złotych, |
| 3) koszty administracyjno-biurowe działu  | 190,6 tys. złotych. |

Ogółem koszty obsługi inwestycyjnej w rachunku wyników zwiększyły się w porównaniu do 2022 roku o 110,1 tys. złotych. Sfinansowanie kosztów nastąpiło przez odpis od nakładów inwestycyjnych realizowanej inwestycji mieszkaniowej.

#### **Koszt obsługi inwestycyjnej w tysiącach złotych**

2019	2020	2021	2022	2023
741,5	702,5	741,9	757,4	867,5

## V. 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. Zaktualizowano Instrukcje Bezpieczeństwa Przeciwpożarowego obiektów, których sposób użytkowania wymaga takiego dokumentu. Zgodnie z wymogami technicznymi przeprowadzono przeglądy, konserwacje oraz wynikające z nich naprawy: węzłów cieplnych, systemów wentylacji mechanicznej, detektorów gazu, bram hal garażowych, wind, gaśnic, hydrantów oraz instalacji domofonowej.

W zakresie administrowania zasobami przyjęto i wykonano ponad 2,5 tysiąca zgłoszeń związanych z eksploatacją budynków, lokali oraz mienia Spółdzielni. Problemy dotyczyły m.in. centralnego ogrzewania, instalacji wodnej, kanalizacyjnej, elektrycznej i domofonowej. Ponad 100 problemów technicznych zgłoszono i zrealizowano w ramach pogotowia technicznego – po godzinach pracy Spółdzielni. Liczba zrealizowanych zgłoszeń jest porównywalna do poprzednich lat.

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 budynków, cyklicznie organizowano wywożenie porzuconego sprzętu AGD i RTV, gruzu i gabarytów z kondygnacji piwnicznych oraz z terenu osiedla. W okresie wiosennym wymieniono piasek w piaskownicach placów zabaw, a 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 zgłoszone szkody uzyskano odszkodowanie w wysokości 181,15 tys. złotych, które przeznaczono na prace naprawcze, w szczególności: odtworzenie terenów zielonych zniszczonych przez dziki, remont częściowo spalonej altany śmietnikowej przy budynku Dywizji Wołyńskiej 6, odtworzenie poderwanej przez wiatr izolacji fragmentu ściany budynku przy budynku Dywizji Wołyńskiej 23, usuwanie graffiti ze ścian budynków i altan śmietnikowych.

Spółdzielnia systematycznie zgłaszała zagrożenia bezpieczeństwa mieszkańców oraz zniszczenia terenów zieleni przez dziki do Prezydenta Miasta Gdańska, Rady Dzielnicy Orunia Górna-Gdańsk Południe, Referatu Ekologicznego Straży Miejskiej, Wydziału Bezpieczeństwa i Zarządzania Kryzysowego Urzędu Miejskiego oraz koła łowieckiego „Słonka”. Spółdzielnia zgłaszała również inne nieprawidłowości występujące w obrębie osiedla na terenach zarządzanych przez Gminę Gdańsk dotyczące m.in.: niesprawnego oświetlenia ulicznego, nieodśnieżonych i oblodzonych ciągów komunikacyjnych do Gdańskiego Centrum Kontaktów.

W zakresie pielęgnacji terenów zielonych osiedla wykonano cięcia sanitarne i formujące krzewów oraz drzew, które odmładzają i wydłużają okres żywotności rośliny, zmniejszają ryzyko wiatrołomów i kolizji ze światłem ciągów komunikacyjnych. Koszono trawniki, pielono skupiny roślin oraz graczono żwirowe place zabaw. Koszenie trawy w sezonie wiosenno-jesiennym dostosowano do warunków atmosferycznych ograniczając prace w okresach suszy.

Posadzono na osiedlu nowe krzewy ozdobne i byliny m.in.: krzewuszki, hortensje, kosodrzewiny, trzmieliny oraz ozdobne trawy, kocimiętki, bratki. Wybierając nowe rośliny kierowano się urozmaicheniem kolorytu różnych części osiedla.

W ramach planu inwestycji eksploatacyjnych w 2023 roku wykonano prace na łączną kwotę 85,9 tys. złotych, które pokryto z funduszu zasobów mieszkaniowych, bez dodatkowego obciążenia spółdzielców w bieżących opłatach eksploatacyjnych, to jest:

- montaż ogrodzenia panelowego na placach gospodarczych altan śmietnikowych przy ulicy Dywizji Wołyńskiej 22, 33, Leopolda Okulickiego 5, Kurierów Armii Krajowej 15 oraz Alojzego Bruskiego od strony parkingu Dywizji Wołyńskiej 60. Ogrodzenia mają zadanie ograniczać dostęp i możliwość przewracania pojemników przez dziki oraz wyznaczać miejsca gromadzenia odpadów gabarytowych przez mieszkańców,

- montażu huśtawki „Bocianie gniazdo” na placu zabaw przy Dywizji Wołyńskiej 23, Strzelców Karpackich 1, Leopolda Okulickiego 1, 4 i Alojzego Bruskiego 10,
- wymianę skorodowanych słupów lamp oświetlenia terenowego wraz z wymianą fundamentów przy ulicy Dywizji Wołyńskiej 8A i 12 C,
- montażu 21 sztuk wolnostojących tablic z regulaminem korzystania z placów zabaw,
- wymiana zniszczonej zabudowy balkonu lokalu użytkowego należącego do mienia Spółdzielni przy ul. Dywizji Wołyńskiej 6,

Zgodnie z wymogami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję wraz z rozliczaniem przychodów i 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.

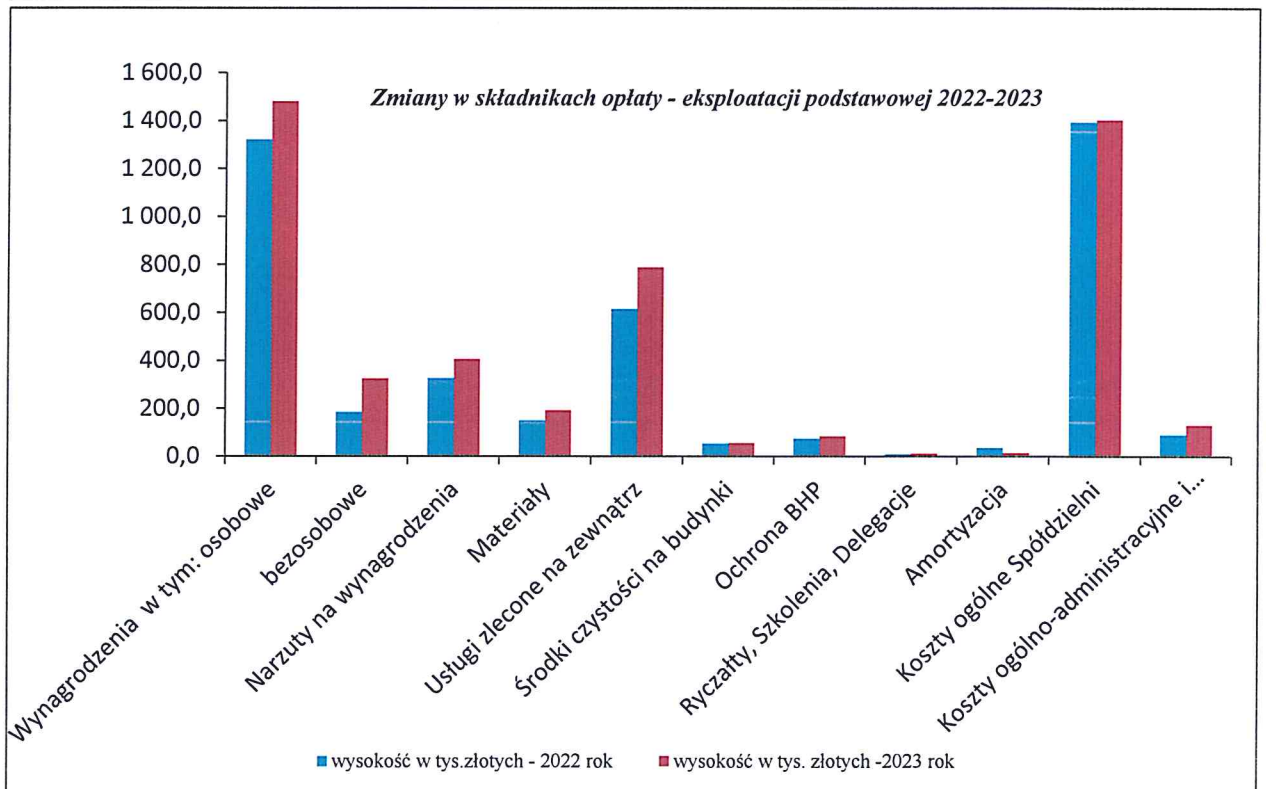
Prowadzona przez Spółdzielnię pozostała działalność gospodarcza obejmuje między innymi najem, działalność finansową oraz działalność społeczną, kulturalną, sportową i rekreacyjną, której wyniki po opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych, podlegają podziałowi uchwałą Walnego Zgromadzenia.

W okresie sprawozdawczym na utrzymanie nieruchomości, mienia, w tym terenów zielonych wydatkowano środki finansowe w wysokości 18 572,30 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 2022 roku koszty eksploatacyjne wzrosły o około 20,6%, tj. o kwotę 3 166,60 tys. złotych, na co głównie wpłynęły wyższe koszty energii elektrycznej, ciepłej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody, co wynikało z przywrócenia stawki podatku VAT do 23%, która obowiązywała przed wprowadzeniem tarczy antyinflacyjnej. Wzrost nastąpił również w cenach usług zewnętrznych oraz wynagrodzeniach zatrudnionych w Spółdzielni m.in. z uwagi na wzrost najniższego wynagrodzenia za pracę i wysoką inflację.

**Składniki opłaty - eksploatacji podstawowej:**

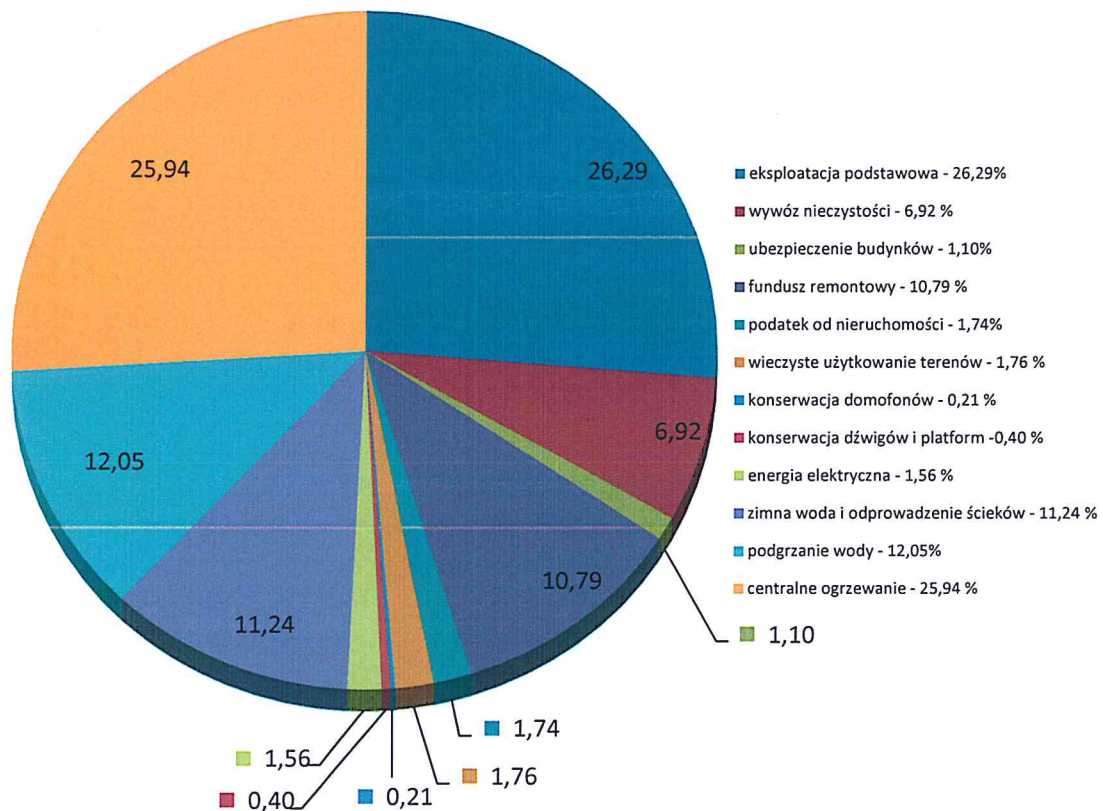
składnik eksploatacji podstawowej	Wartość w tysiącach złotych 2022 rok	Wartość w tysiącach złotych 2023 rok	% wzrostu 2023 do 2022
Wynagrodzenia osobowe	1 322,6	1 481,1	12,0
bezosobowe	182,9	323,6	76,9
Narzuły na wynagrodzenia	324,5	404,2	24,6
Materiały	148,1	191,4	29,2
Usługi zlecone na zewnątrz	615,3	788,7	28,2
Środki czystości na budynki	51,3	54,0	5,3
Ochrona BHP	73,2	82,3	12,4
Ryczałty, Szkolenia, Delegacje	8,1	9,8	21,0
Amortyzacja	34,0	12,4	-63,5
Koszty ogólne Spółdzielni	1 395,8	1 405,3	0,7
Koszty ogólnoadministracyjne i mienia Spółdzielni	89,0	129,2	45,2
<b>razem</b>	<b>4 244,8</b>	<b>4 882,0</b>	<b>15,0</b>



## Składniki wszystkich opłat eksploatacyjnych:

składnik opłaty eksploatacyjnej	Wartość w tysiącach złotych 2022 rok	Wartość w tysiącach złotych 2023 rok	% wzrostu 2023/2022
eksploatacja podstawowa - 26,29%	4 244,8	4 882,0	15,0
wywóz nieczystości - 6,92%	1 257,3	1 284,6	2,2
ubezpieczenie budynków - 1,10%	147,7	204,3	38,3
fundusz remontowy - 10,79%	1 843,6	2 004,6	8,7
podatek od nieruchomości - 1,74%	293,9	323,6	10,1
wieczyste użytkowanie terenów - 1,76%	357,1	327,3	-8,3
konserwacja domofonów - 0,21%	39,4	39,6	0,5
konserwacja dźwigów i platform -0,40%	69,1	74,3	7,5
energia elektryczna - 1,56%	208,3	289,7	39,1
zimna woda i odprowadzenie ścieków - 11,24%	2 017,5	2 088,4	3,5
podgrzanie wody - 12,05%	1 369,4	2 237,2	63,4
centralne ogrzewanie - 25,94%	3 557,6	4 816,7	35,4
<b>ogółem</b>	<b>15 405,7</b>	<b>18 572,3</b>	<b>20,6</b>

struktura % składników wszystkich opłat eksploatacyjnych





Wynik w kwocie (-) **3 365,42 złotych** na gospodarce zasobami mieszkaniowymi stanowi niedobór przychodów nad kosztami, która zostanie rozliczona w ramach wyników na nieruchomościach na dzień 31.12.2023 roku.

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

tytuł prawny	Wynik GZM za 2019 rok	Wynik GZM za 2020 rok	Wynik GZM za 2021 rok	Wynik GZM za 2022 rok	Wynik GZM za 2023 rok
Lokale mieszkalne	-73 032,58	160 261,74	30 075,87	346 093,11	-50 261,42
Lokale użytkowe	27 960,43	35 988,39	24 248,61	30 097,21	22 458,81
Garaże indywidualne	2 321,20	19 985,63	16 083,82	25 503,37	22 277,36
Miejsca postojowe w wielostanowiskowych lokalach garażowych	-1 679,67	10 352,77	1 669,70	8 920,95	2 159,83
<b>Łącznie</b>	<b>-44 430,62</b>	<b>226 588,53</b>	<b>72 078,00</b>	<b>410 614,64</b>	<b>-3 365,42</b>
Uzyskana nadwyżka z Uchwały WZ +korekty	466 671,30	249 667,30	100 610,28		108 766,29
<b>Łączny wynik GZM na dzień 31.12.</b>	<b>812 111,36</b>	<b>1 288 367,19</b>	<b>1 461 055,47</b>	<b>1 871 670,11</b>	<b>1 977 070,98</b>

Na pozostałej działalności operacyjnej i finansowej Spółdzielnia uzyskała dodatni wynik finansowy w wysokości 1 356 526,39 złotych, który po zapłaceniu podatku dochodowego stanowi **zysk netto** w wysokości **1 074 323,08 złotych**. Głównymi pozycjami dodatniego wyniku finansowego za 2023 rok są: odsetki otrzymane od wolnych środków obrotowych, odsetki naliczone od zaległości w opłatach eksploatacyjnych, zwrot kosztów prowadzonych spraw sądowych i rozliczenie odpisów aktualizujących należności, otrzymane odszkodowania z tytułu poniesionych szkód na nieruchomościach i mieniu, wpływy z dzierżawy terenu i najmu pomieszczeń a także pozostała sprzedaż na rzecz mieszkańców, udostępnianie mienia Wspólnocie Mieszkaniowej przy ulicy 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 31.12.2023 roku pozostała kwota w wysokości 1 391,8 tys. złotych. Kwota ta zostaje rozliczona z użytkownikami lokali dwuetapowo, to jest po rozliczeniu kosztów wody użytkowej za okres od czerwca do końca grudnia 2023 roku oraz kosztów sezonu grzewczego 2023/2024.

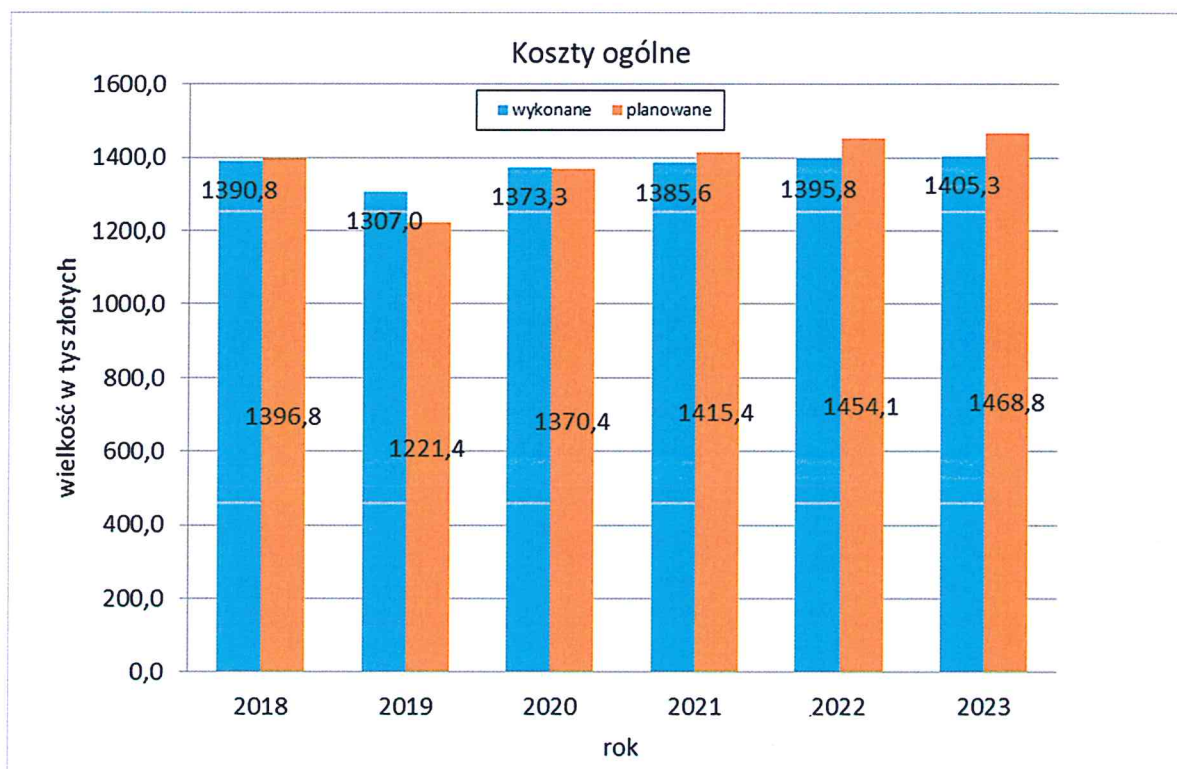
W 2023 roku poniesiono koszty ogólne związane z funkcjonowaniem Spółdzielni w wysokości 1 405,3 tys. złotych, do których zalicza się:

- wynagrodzenia: członków zarządu, księgowości, członkowsko-samorządowego i kadr oraz sekretariatu w wysokości 800,1 tys. złotych,
- w tym zlecenia powierzane osobom trzecim 10,0 tys. złotych,
- wynagrodzenia rady nadzorczej w wysokości 83,0 tys. złotych,
- narzuty na wynagrodzenia 186,6 tys. złotych,
- koszty administracyjno-biurowe powyższych działów w kwocie 335,6 tys. złotych, obejmujące: amortyzację, utrzymanie pomieszczeń, materiały i środki czystości, drobne wyposażenie, usługi pocztowe, telefoniczne, naprawy i konserwacje sprzętu, ryczałty samochodowe, delegacje i szkolenia, 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 wykonano na poziomie 96% zatwierdzonego na 2023 rok planu rzeczowo-finansowego Spółdzielni i obciążały działalność eksploatacyjną.

#### Wysokość poniesionych kosztów ogólnych w tysiącach złotych

rok	2019	2020	2021	2022	2023
wykonane	1 307,0	1 373,3	1 385,6	1 395,8	1 405,3
planowane	1 221,4	1 370,4	1 415,4	1 454,1	1 468,8



## VI. Remonty

W planie remontów uwzględniane są potrzeby remontowe wynikające z przeprowadzanych przeglądów obiektów, wniosków mieszkańców zgłaszanych 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 2023 rok został sfinansowany w całości z odpisów na fundusz remontowy nieruchomości i mienia Spółdzielni. Koszty remontów obejmują nie tylko sfinansowanie robót realizowanych przez 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 2023 roku środki zgromadzone na funduszu remontowym Spółdzielni wyniosły około 10 102,3 tys. złotych pochodzące z odpisów od wpłat mieszkańców, z odsetek i nadwyżek z lat poprzednich oraz nadwyżki bilansowej uzyskanej w 2022 roku.

Nadal utrzymuje się niewielki rynek wykonawców robót remontowych przy jednoczesnym znacznym wzroście kosztów oferowanych usług.

Środki finansowe zatwierdzone w planie remontów na 2023 roku wydatkowano m.in. na:

- remonty elewacji balkonowej budynku Kurierów Armii Krajowej 4, Leopolda Okulickiego 8 i 10 oraz kontynuację remontu elewacji frontowej budynku Dywizji Wołyńskiej 23,
- wymianę pionów i poziomów wody użytkowej oraz zaworów podpionowych centralnego ogrzewania budynku Dywizji Wołyńskiej 20 i 21,
- wymianę zaworów podpionowych centralnego ogrzewania budynku Dywizji Wołyńskiej 37 i Leopolda Okulickiego 2,
- wymianę zewnętrznych okładzin klinkierowych budynku przy ulicy Antoniego Antczaka 5,
- malowanie klatek schodowych budynków przy ulicy Dywizji Wołyńskiej 6, 8, Leopolda Okulickiego 5 i Strzelców Karpackich 2,
- wymianę okien klatek schodowych budynków przy ulicy Dywizji Wołyńskiej 6, 8, Strzelców Karpackich 2, Zygmunta Rumla 7 oraz wymianę pojedynczych okien w 23 budynkach osiedla,
- wymianę uszkodzonych drzwi wejściowych aluminiowych w 11 budynkach osiedla,
- zabezpieczenie blachą drewnianych podbitek wiatrołapów budynków przy ulicy Dywizji Wołyńskiej 6, 8, 15, Strzelców Karpackich 5, Zygmunta Rumla 7 i 3 Brygady Szczerbca 2 i 4.

Łączna kwota wydatków na prace remontowe wyniosła 3 197,4 tys. złotych.

### Koszty prac remontowych w tys. złotych

2019	2020	2021	2022	2023
1 296,4	1 190,1	2 080,5	2 649,3	3 197,4

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

Przyjęte na 2023 rok zadania dotyczące działalności społecznej, kulturalnej, rekreacyjnej i sportowej uwzględniały wielkość środków finansowych, możliwości organizacyjne i warunki pogodowe.

Obiekty sportowe obejmujące boisko przy ul. Nad Potokiem oraz korty tenisowe były dostępne dla mieszkańców od godziny 9<sup>00</sup> do zmierzchu z wyłączeniem okresu zimowego. W obiekcie zaplecza sportowego odbywały się dwa razy w tygodniu zajęcia aktywności twórczej dla dzieci i dorosłych mieszkańców osiedla. W ramach akcji „Wakacje na Osiedlu” zorganizowano dla dzieci i młodzieży 6 wyjść do kina oraz wycieczkę do Zagrody Kociewskiej i na wystawę RoboExpo w Sopocie.

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 organizował cykliczne spotkania w pawilonie przy ul. Nad Potokiem. Członkowie Klubu wiosną zorganizowali wyjazd turystyczno-rekreacyjny do Ciechocinka i jego okolic. Jesienią klubowicze byli w Bydgoszczy na spektaklu operowym i wycieczce krajoznawczej w Ustce. Seniorzy integrowali się podczas spotkania wigilijnego i zabawy sylwestrowej.

Łącznie w minionym roku na działalność społeczną, kulturalną, sportową i rekreacyjną wydatkowano kwotę 62 tys. złotych, którą sfinansowano w całości z opłat wnoszonych przez członków Spółdzielni. Nadwyżka wniesionych środków zasili nadwyżkę bilansową Spółdzielni za 2023 rok.

## VIII. 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.

W 2023 roku podjęto 18 580 czynności windykacyjnych w celu obniżenia poziomu zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych kontaktując się z dłużnikami telefonicznie, wysyłając sms-y i e-maile. Do osób z zadłużeniem powyżej 3 miesięcy lub z którymi nie było kontaktu wysyłano pisma przypominające o konieczności uregulowania należności bądź wezwania do zapłaty.

Kontynuowano wprowadzoną w grudniu 2022 roku automatyczną wysyłkę e-mailową z przypomnieniem o terminie nadchodzących płatności, a następnie także upomnień o przekroczonym terminie płatności. Poziom zadłużenia opłat eksploatacyjnych w 2023 roku wyniósł 5,11%.

Zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych na dzień 31.12.2023 roku wyniosły 953,7 złotych, z czego:

- opłaty bieżące 597 204,51 złotych,
- sprawy sądowe 356 502,07 złotych.

W stosunku do grudnia 2022 roku kwota zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych lokali zwiększyła się o 125,8 tys. złotych.

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

2019	2020	2021	2022	2023
680,9	659,2	710,9	827,9	953,7

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

2019	2020	2021	2022	2023
5,16	4,6	4,3	5,19	5,11

Wzrosła liczba zadłużonych lokali o 42, co przekłada się na procentowy wzrost o 8,81%.

Liczba lokali posiadających zaległości bieżące			
okres zadłużenia	31.12.2022 rok	31.12.2023 rok	dynamika w %
			(-) spadek
do 1 miesiąca	330	344	4,24
od 1 do 3 miesięcy	107	138	28,97
od 3 do 6 miesięcy	31	25	- 19,35
powyżej 6 miesięcy	9	12	33,33
<b>łącznie liczba lokali</b>	<b>477</b>	<b>519</b>	<b>8,81</b>

Po uwzględnieniu wpłat uregulowanych do dnia 10 marca 2024 roku zaległości w opłatach eksploatacyjnych zmniejszyły się do kwoty 588 117,00 złotych, z czego:

- opłaty bieżące 233 014,15 złotych,
- sprawy sądowe 355 102,85 złotych.

Część zadłużeń spłacono w formie polubownej, tj. wobec 79 osób rozłożono dług na raty na łączną kwotę 86 595,79 złotych, który został uregulowany do końca roku sprawozdawczego w wysokości 79 866,63 złotych. Współpracowano z Krajowym Rejestrem Długów. Do końca 2023 roku w rejestrze wpisanych było 12 osób z łącznym zadłużeniem 130 431,26 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 8 spraw z tytułu zadłużeń powyżej 6 miesięcy, na łączną kwotę 41 162,66 złotych, z których:

- dla 3 pozwów otrzymano prawomocne nakazy zapłaty przekazane do egzekucji komorniczej,
- wobec pozostałych 5 osób oczekujemy na wydanie nakazu zapłaty.

Ze spraw skierowanych do sądu w roku poprzednim wobec 2 osób został wydany nakazy zapłaty.

W 2023 roku tytułem spraw dochodzonych w postępowaniu sądowym i egzekucyjnym do Spółdzielni wpłynęła kwota w wysokości 42 622,63 złotych.

W okresie sprawozdawczym z tytułu powstałego zadłużenia Spółdzielnia naliczyła odsetki w wysokości 86 649,51 złotych, które zostały rozliczone do końca 2023 roku łącznie z rokiem poprzednim w kwocie 48 187,98 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
<b>2019</b>	209 276,81	89 434,47	167 843,92	214 321,52
<b>2020</b>	243 211,67	72 815,38	150 732,30	214 321,52
<b>2021</b>	251 695,82	80 378,42	163 230,13	215 581,59
<b>2022</b>	285 955,90	162 626,85	163 729,44	215 581,59
<b>2023</b>	402 493,53	194 710,98	142 180,55	214 321,52

## **IX. Organizacja i zatrudnienie**

Członkowie Zarządu kolegiąlnie lub indywidualnie podejmowali decyzje dotyczące bieżącej działalności Spółdzielni. W roku sprawozdawczym na 28 posiedzeniach Zarząd podjął 32 uchwały.

Struktura organizacyjna określała 52,5 etaty dla realizacji statutowych zadań Spółdzielni. Roczne przeciętne zatrudnienie pracowników w 2023 roku, w tym członków Zarządu, wyniosło 41,94 osoby w wymiarze 41,05 etatów. Ustanie stosunku pracy kilku pracowników, jak również niewielkie zainteresowanie zatrudnieniem, w szczególności na stanowiska gospodarzy budynków i konserwatorów, spowodowało mniejsze od przyjętego w planie zatrudnienie etatowych pracowników. W związku z tym część zadań czasowo realizowali postali pracownicy etatowi, osoby zatrudniane na podstawie umów zlecenia lub prowadzące jednoosobową działalność gospodarczą. Nawiązano współpracę z praktykantką studiującą zarządzanie nieruchomościami. Dodatkowo dla realizacji zadań angażowano firmy zewnętrzne zlecając im wykonywanie zadań, które wcześniej realizowano własnym zasobem kadrowym.

## **X. Sprawy samorządowe**

Walne Zgromadzenie zwołane przez Zarząd w dniach 30 maja 2023 roku i 6 czerwca 2023 roku podjęło 10 uchwał w ramach, których zatwierdziło sprawozdanie finansowe i sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni w 2022 roku i sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej za ten rok. Organ ten udzielił absolutorium członkom Zarządu za rok sprawozdawczy. Nadwyżkę bilansową za 2022 rok przeznaczono na trzy cele, tj. fundusz remontowy nieruchomości i mienia Spółdzielni, remont wielostanowiskowego garażowca przy 3 Brygady Szczerbca 6-8 oraz pokrycie kosztów utrzymania i eksploatacji zasobu w kolejnych latach. Walne Zgromadzenie przeznaczyło środki finansowe na działalność społeczną, kulturalną, sportową i rekreacyjną na 2024 rok oraz dokonało wyboru członka Rady Nadzorczej kadencji 2022-2025 w związku z wygaśnięciem mandatu jednego z jej członków. Walne Zgromadzenie zapoznało się z oceną polustracyjną działalności Spółdzielni za lata 2019-2021. Przedmiotową kontrolę, która zakończyła się w lutym 2023 roku, przeprowadził lustrator Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie, którego członkiem jest Spółdzielnia.

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 2022 rok oraz złożono wnioski o zmianę danych Spółdzielni wynikających z uzupełniających wyborów członków Rady Nadzorczej kadencji 2022-2025.

Uchwały Walnego Zgromadzenia podjęte w 2022 roku zostały zrealizowane.

Uczestnicy Walnego Zgromadzenia w 2023 roku zgłosili 6 pisemnych wniosków – 3 podczas pierwszej części i 3 na drugiej części WZ<sup>1</sup>. Wnioski dotyczyły organizacji Walnego Zgromadzenia bez podziału na części, bieżącej eksploatacji osiedla, przekazywania informacji mieszkańcom oraz możliwości montażu instalacji fotowoltaicznych. Zarząd wspólnie z Radą Nadzorczą udzielił odpowiedzi autorom wniosków.

---

<sup>1</sup> WZ – Walne Zgromadzenie

## XI. Podsumowanie

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

Kontynuowane są zmiany rozwiązań technicznych i informatycznych, które m.in. przyspieszą i ułatwią odczyty wodomierzy, ciepłomierzy, wprowadzanie szablonem powtarzalnych faktur do systemu Unisoft. Systematycznie poprawia się narzędzia komunikacji między mieszkańcami a pracownikami Spółdzielni. Mieszkańcy mają możliwość elektronicznego dostępu m.in. do rozliczeń mediów, salda zadłużenia lokalu oraz zgłaszania pytań i problemów eksploatacyjnych.

W celu ograniczenia kosztów mediów, które stanowią ponad połowę kosztów eksploatacyjnych za lokale mieszkalne, prowadzone są kontrole i regulacje nastaw zaworów podpiwnowych centralnego ogrzewania oraz kontrole temperatury wody użytkowej na wyjściu z węzła. Rozpoczęto kompleksową wymianę piwnicznych żarówek na ledowe oraz dokładanie warstwy wełny mineralnej na poddaszach nieużytkowych budynków, która ma poprawić izolacyjność stropów.

Działania Zarządu nakierowane są na utrzymanie dyscypliny finansowej i monitorowanie uzasadnionego poziomu wzrostu kosztów pracy, usług, remontów i inwestycji.

Trwający od kilku lat wzrost cen usług i robót budowlanych wymusił od Spółdzielni elastyczne podejście do planowanych terminów i liczby ogłaszanych przetargów oraz ich zakresów rzeczowych.

Zróżnicowana dla budynków stawka eksploatacji podstawowej uwzględnia niezbędne koszty do poniesienia 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 2023 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 2023 roku”.**

Gdańsk, 28 marzec 2024 rok

ZARZĄD  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
POŁUDNIE  
w Gdańsku