

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU**  
**z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku**  
**za okres od 1 stycznia 2020 roku do 31 grudnia 2020 roku**

---

**I. Wstęp**

Zarząd przedstawia członkom sprawozdanie finansowe wraz ze sprawozdaniem z działalności Spółdzielni w 2020 roku.

W następstwie decyzji Rady Nadzorczej podjętej w czwartym kwartale 2019 roku nastąpiły zmiany na stanowisku Prezesa Zarządu i Zastępcy Prezesa Zarządu.

W związku z powyższym od 1 stycznia 2020 roku Zarząd realizuje zadania w następującym składzie osobowym:

- Hanna Ulewicz – Prezes Zarządu odpowiedzialna za całokształt działalności Spółdzielni, a w szczególności za eksploatację i remonty zasobów mieszkaniowych, sprawy członkowsko-mieszkaniowe i samorządowe 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.

Działalność Spółdzielni w 2020 roku dotyczyła:

1. działań wynikających z obowiązujących ustaw dotyczących spółdzielczości i nieruchomości lokalowych, w tym postanowień ustawy „covidowej”<sup>1</sup>,
2. zadań zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą w „Planie rzeczowo-finansowym Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku na 2020 rok” oraz przyjętych przez Walne Zgromadzenie „Kierunków działalności inwestycyjnej Spółdzielni na lata 2012-2024”,
3. uchwał organów Spółdzielni oraz Rady Miasta Gdańska.

W związku z tym Spółdzielnia w 2020 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.

W lutym 2020 roku zakończyła się pełna lustracja działalności Spółdzielni za lata 2016-2018, w wyniku której Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie zawarł w liście polustracyjnym trzy wnioski, które realizowane są zgodnie z kompetencjami organów Spółdzielni.

---

<sup>1</sup> ustawa z 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (tekst jednolity Dz.U. z 2020 r. poz. 1842 z późn.zm.)

## II. Zasoby Spółdzielni

Spółdzielnia według stanu na dzień 31 grudnia 2020 roku zarządzała zasobami obejmującymi:

Lp.	Wyszczególnienie	Ogółem	jednostka	
			„D”	„E”
<b>I.</b>	<b>*Powierzchnia gruntów, w tym:</b>			
1.	w użytkowaniu wieczystym (m <sup>2</sup> )	157 643,00	90 430,00	67 213,00
2.	stanowiących własność Spółdzielni (m <sup>2</sup> )	64 467,27	39 048,24	25 419,04
<b>II.</b>	<b>Liczba budynków i obiektów, w tym:</b>			
1.	mieszkalnych	68	41	27
2.	użytkowych	7	3	1
3.	parkingów z płatnymi miejscami postojowymi	3	2	1
4.	wielostanowiskowych lokali garażowych	6	2	4
5.	centrum sportowe	1	0	1
6.	zaplecze sportowe	1	1	0
7.	przedszkole	1	1	0
<b>III.</b>	<b>Liczba lokali, w tym:</b>			
1.	mieszkalnych	2 153	1 149	1 004
2.	użytkowych	72	39	33
3.	garaże indywidualnych	355	99	256
<b>IV.</b>	<b>Powierzchnia użytkowa lokali w metrach kwadratowych, w tym:</b>			
1.	mieszkalnych	116 216,67	64 587,50	51 629,17
2.	użytkowych	3 604,02	2 107,72	1 496,30
3.	garaże indywidualnych	6 201,64	1 865,74	4 335,90
4.	wielostanowiskowych lokali garażowych	5 769,40	2 207,92	3 561,48
5.	parkingów z płatnymi miejscami postojowymi	7 732,80	5 246,00	2 486,80
6.	pawilon sportowy Kurierów AK 15	918,00	0,00	918,00
7.	pawilon zaplecza sportowego Nad Potokiem 13	224,70	224,70	0,00
8.	pawilon przedszkola 3 Brygady Szczerbca 5	340,80	340,80	0,00
<b>V.</b>	<b>Powierzchnia obiektów sportowych i terenów zielonych w metrach kwadratowych, w tym:</b>			
1.	boiska sportowe	4 104,00	2 832,00	1 272,00
2.	korty tenisowe	1 843,00	1 843,00	0,00
3.	tereny zielone (trawniki, skupiny roślin, żwirowe place zabaw) (ha)	13,20	8,50	4,70

\*Powierzchnie gruntów bez udziałów odpowiadających lokalom wyodrębnionym do 31.12.2020 roku

Dane uwzględniają przyjęty do użytkowania w styczniu 2020 roku budynek przy ul. Kurierów Armii Krajowej 14.

## III. Członkowie Spółdzielni i prawa do lokali

Na dzień 31 grudnia 2020 roku Spółdzielnia liczyła 2.569 członków, w tym na:

- jednostce „D” 1.405,
- jednostce „E” 1.164.

Na koniec okresu sprawozdawczego Spółdzielnia liczyła 36 właścicieli lokali, którzy nie posiadają statusu jej członka.

Status prawa odrębnej własności na koniec 2020 roku ustanowiono dla właścicieli:

- 1 259 mieszkań, co stanowi 58,5% ogółu lokali mieszkalnych. W 2020 roku wyodrębniono 62 mieszkania,
- 181 garaży, co stanowi 51,0% ich ogółu. Wyodrębniono 3 garaże,

- 35 lokali użytkowych, co stanowi 50% ogółu tych lokali. Brak wyodrębnień
- 101 miejsc postojowych w wielostanowiskowy podziemnych lokalach garażowych, co stanowi 45,70% ich ogółu. Nastąpiło wyodrębnienie 32 miejsc postojowych.

Przenoszenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w odrębną własność odzwierciedlone jest w sprawozdaniu finansowym opisującym wartość środków trwałych i kapitałów Spółdzielni, które w wyniku tych czynności ulegają zmniejszeniu.

#### IV. Sprawy gruntowe

Spółdzielnia na mocy podjętych przez Radę Nadzorczą uchwał podpisała porozumienia regulujące ustanowienie służebności:

- 1) przesyłu na czterech działkach nr 757/31, 757/32, 757/33, 757/34 na rzecz Gdańskiego Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością,
- 2) drogi koniecznej na działce nr 757/31 celem przejazdu i przechodu przez teren działki mieszkańcom okolicznych budynków do drogi publicznej oraz przechodu przez teren powyższej działki przez mieszkańców Spółdzielni,
- 3) przesyłu na działce nr 745/35 na rzecz „Energa-Operator” SA celem przyłączenia do sieci urządzeń elektroenergetycznych inwestycji mieszkaniowej przy ul. Dywizji Wołyńskiej realizowanej przez spółkę „Inwesting”.

Ponadto Spółdzielnia:

- a) przygotowała i złożyła w Gdańskim Zarządzie Dróg i Zieleni komplet dokumentacji odbiorowej niezbędnej dla rozpoczęcia procedury przekazania w użytkowanie Gminie Miasta Gdańsk pasa drogowego odcinka ulicy Kurierów Armii Krajowej, od skrzyżowania z ulicą gen. Leopolda Okulickiego do skrzyżowania z ulicą Alojzego Bruskiego. Obecnie realizowane są procedury odbiorowe,
- b) wystąpiła z wnioskiem do Wydziału Skarbu Urzędu Miejskiego w Gdańsku o przyznanie prawa do dysponowania terenem działek nr 756/8, 756/23 i 756/24 obręb 303 stanowiących własność Gminy i wyrażenie zgody na czasowe ich zajęcie w celu realizacji przebudowy skrzyżowania ulicy Zygmunta Rumla wraz z budową odcinka chodnika. Do realizacji powyższego przedsięwzięcia Spółdzielnia jest zobowiązana zawartą umową z Gdańskim Zarządem Dróg i Zieleni. Obecnie Spółdzielnia oczekuje na decyzje w powyższej sprawie.

#### V. Inwestycje

W 2020 roku Spółdzielnia poniosła nakłady związane z działalnością inwestycyjną w wysokości 4 921,5 tys. złotych.

Działania inwestycyjne dotyczyły:

- 1) przekazanego w styczniu 2020 roku do użytkowania budynku wielorodzinnego przy ul. Kurierów Armii Krajowej 14 z 68 lokalami mieszkalnymi i 46 miejscami postojowymi w wielostanowiskowym lokalu garażowym,
- 2) rozpoczętej w czerwcu 2020 roku realizacji wielorodzinnego budynku mieszkalnego wraz z zagospodarowaniem terenu przy ul. Zygmunta Rumla 12 (nr budowlany 4 „PP”) o zaprojektowanych 28 mieszkaniach i 36 miejscach postojowych w wielostanowiskowej hali garażowej.

Wydania decyzji pozwolenia na budowę poprzedzone było uzgodnieniami z gestorami mediów jak również z Gdańskim Zarządem Dróg i Zieleni, który wydanie pozytywnej opinii dla układu komunikacyjnego budynku warunkował zobowiązaniem Spółdzielni do wykonania na jej koszt przebudowy skrzyżowania gminnej ulicy Zygmunta Rumla. Kilkumiesięczne negocjacje warunków uzyskania opinii, a także wydłużone terminy wydawania decyzji administracyjnych z uwagi na

ograniczenia trwającego stanu epidemii było przyczyną późniejszej od planowanej daty rozpoczęcia budowy.

- 3) przygotowania dokumentacji budowlanej i złożenia wniosków w Urzędzie Miasta Gdańsk o wydanie pozwolenia na budowę dla dwóch budynków mieszkalnych wraz z zagospodarowaniem terenu przy ul. Zygmunta Rumła 10 i 14 (nr budowlany 3 i 5 „PP”). Obecnie Spółdzielnia oczekuje na decyzje w obu powyższych sprawach,
- 4) przygotowania dokumentacji i złożenie wniosku w Urzędzie Miasta Gdańsk o wydanie pozwolenia na przebudowę skrzyżowania ulicy Zygmunta Rumła wraz z budową odcinka chodnika. Obecnie Spółdzielnia oczekuje na decyzje w powyższej sprawie.
- 5) przeprowadzenia przeglądów technicznych na zakończenie okresu gwarancji m.in. dróg, sieci i przyłączy oraz terenów zielonych i małej architektury dla budynków jednorodzinnych w zabudowie szeregowej przy ulicy Alojzego Bruskiego, prac elewacyjnych budynku przy Alojzego Bruskiego 3,
- 6) koordynowania usuwania usterek odbiorowych dla budynku i zagospodarowania terenu przy ulicy Kurierów Armii Krajowej 14 oraz usterek technicznych obiektów i infrastruktury pozostającej w okresie gwarancji i rękojmi.

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

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
3 701,61	7 996,1	5 416,1	3 277,9	2 428,4	12 444,5	4 921,5

Działalność inwestycyjna prowadzona jest przez własny zasób kadrowy Spółdzielni przy współudziale inspektorów branżowych prowadzących jednoosobową działalność gospodarczą.

Koszty związane z utrzymaniem Działu Inwestycji w 2020 roku wyniosły 702,5 tys. złotych, co stanowiło 84,3% planowanych środków na ten cel.

Do głównych pozycji kosztów związanych z utrzymaniem obsługi inwestycyjnej należały:

- wynagrodzenia pracowników biorących udział w procesie inwestycyjnym 494,1 tys. złotych, w tym:
  - zlecenia powierzane osobom trzecim 82,5 tys. złotych,
  - narzuty na wynagrodzenia 97,2 tys. złotych,
  - koszty administracyjno - biurowe działu 111,2 tys. złotych.

Ogółem koszt wytworzenia świadczeń na własne potrzeby obejmujący koszty obsługi inwestycyjnej w rachunku wyników uległ zmniejszeniu z kwoty 741,5 tys. złotych w 2019 roku do kwoty 702,5 tys. złotych. Sfinansowanie kosztów związanych z funkcjonowaniem pionu inwestycyjnego nastąpiło przez odpis od nakładów inwestycyjnych realizowanych inwestycji mieszkaniowych.

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

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
638,8	603,6	661,2	638,8	633	741,5	702,5

## **VI. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi**

Działania Spółdzielni dotyczące eksploatacji i stanu technicznego obiektów osiedla koncentrują się na wyborze rozwiązań prawno-organizacyjnych, technicznych i finansowych zapewniających

realizację obowiązujących przepisów prawa, bezpieczeństwo użytkowania, estetykę obiektów oraz ciągłość dostaw mediów.

W oparciu o obowiązujące regulacje prawne i przy zastosowaniu wymogów sanitarnych Spółdzielnia przeprowadziła okresowe kontrole stanu technicznego i estetycznego budynków i innych obiektów osiedla, przewodów kominowych, instalacji gazowej, elektrycznej, odgromowej, oświetlenia zewnętrznego, wentylacji mechanicznej, detektorów gazu w halach garażowych oraz wind. Urząd Dozoru Technicznego w Gdańsku uwzględnił wniosek Spółdzielni i wydłużył ważność legalizacji urządzeń pomiarowych, to jest wodomierzy i ciepłomierzy w 6 budynkach osiedla, których termin wymiany przypadał na 2020 rok. Możliwość przesunięcia terminu legalizacji wynikało z zapisów specustawy o COVID-19.

W zakresie administrowania zasobami przyjęto i wykonano około 2,6 tysiąca zgłoszeń związanych z eksploatacją budynków, lokali i mienia Spółdzielni. Problemy dotyczyły: instalacji centralnego ogrzewania, wodnej, kanalizacyjnej, elektrycznej, domofonowej i innych. Ponad 100 problemów technicznych zgłoszono i zrealizowano w ramach pogotowia technicznego – po godzinach pracy Spółdzielni. Liczba zgłoszonych problemów jest porównywalna do poprzednich lat.

Pion Administracji uwzględnił w swoich działaniach w 2020 roku uwagi zgłoszone przez mieszkańców oraz pracowników Administracji. Zadania te obejmowały m.in.: wymianę pojedynczych okien oraz aluminiowych drzwi w częściach wspólnych budynków, zakończenie wymiany korkowych tablic informacyjnych na klatkach schodowych oraz kontynuowanie wymiany gablot na aluminiowe i otwierane w systemie jednego klucza, montażu desek odbojowych na elewacjach altan śmietnikowych, wymiany zniszczonych drewnianych elementów placów zabaw na deski kompozytowe, oczyszczenie i zabezpieczenie antykorozyjne dolnych odcinków wszystkich słupów oświetleniowych osiedla, montażu nowych uchwytów na flagi na słupach oświetlenia terenu w celu dekorowania osiedla z okazji świąt państwowych.

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

Z uwagi na stan epidemii do mycia m.in. pochwytów, poręczy, drzwi wejściowych do budynków, klamek altan śmietnikowych, elementów placów zabaw stosowano środki dezynfekujące. Myjką ciśnieniową wymyto altany śmietnikowe oraz nawierzchnię z kostki przed lokalami użytkowymi.

Ważnym elementem działalności Administracji jest dokumentowanie szkód powstałych w częściach wspólnych budynków i mieniu Spółdzielni. W roku sprawozdawczym za 107 szkód uzyskano odszkodowanie w wysokości 111,5 tys. złotych, które przeznaczono na prace naprawcze.

Zasoby Spółdzielni są pozytywnie postrzegane nie tylko przez pryzmat remontowanych elewacji budynków, ale także terenów wokół nich. Dlatego tak jak w poprzednich latach zadbano o tereny osiedla, gdzie oprócz koszenia trawników, pielenia skupin roślin i gracowania placów zabaw, cięć pielęgnacyjnych drzew i krzewów, wykonano nasadzenia nowych roślin kwitnących. W dwóch lokalizacjach wbudowano w skarpę kwiatony w celu jej wzmocnienia, które w bieżącym roku zostaną obsadzone ozdobnymi trawami. Krotność koszenia i pielenia w sezonie wiosenno-jesiennym uzależniona jest od warunków atmosferycznych, dodatkowo uwzględniono postulaty mieszkańców i ekologów o ograniczaniu przedmiotowych prac w okresach suszy.

W 2020 roku w ramach zadania „budowa sieci teletechnicznej w technologii światłowodowej FTTH” realizowanego przez Orange uzgodniono trasy przyłączy zewnętrznych i wewnętrznych do lokali w 54 budynkach osiedla. Operator podłączył już światłowód do 21 budynków.

Uzgodniono również dokumentację trasy przyłączy światłowodu do skrzynek abonenckich firmie Vectra dla 46 budynków osiedla.

W ramach planu inwestycji eksploatacyjnych, które sfinansowano z funduszu zasobów mieszkaniowych, wykonano:

- montaż na ostatnich pięciu szlabanach osiedla systemu SOS, który umożliwi otwieranie przejazdu sygnałem pojazdów uprzywilejowanych, jednocześnie zwiększając bezpieczeństwo mieszkańców,
- wymianę elementów trzech wyeksploatowanych szlabanów na dwuramienne,
- wymianę sześciu wyeksploatowanych kamer osiedla oraz monitora w centrum monitoringu w I Komisariacie Policji,
- montaż podwójnych huśtawek wahadłowych na dwóch placach zabaw,
- wygrodzenie w siedmiu lokalizacjach: altan śmietnikowych, terenu w sąsiedztwie niebezpiecznych skarp i terenu rekreacji Nad Potokiem,
- wymianę nieczytelnych trzech tablic z mapą osiedla z aktualizacją nowych budynków i punktów orientacyjnych (koszt jednej z map pokryto z polisy ubezpieczeniowej),
- wymianę 43 opraw oświetlenia zewnętrznego z ledowymi żarówkami na istniejących słupach.

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. Oznacza to, że różnica pomiędzy naliczonymi przychodami uzyskanymi z opłat od użytkowników lokali, a faktycznie poniesionymi kosztami ma charakter przejściowy i jest rozliczana z daną nieruchomością w kolejnym roku sprawozdawczym, poprzez uwzględnienie powstałego wyniku w kalkulacji opłat.

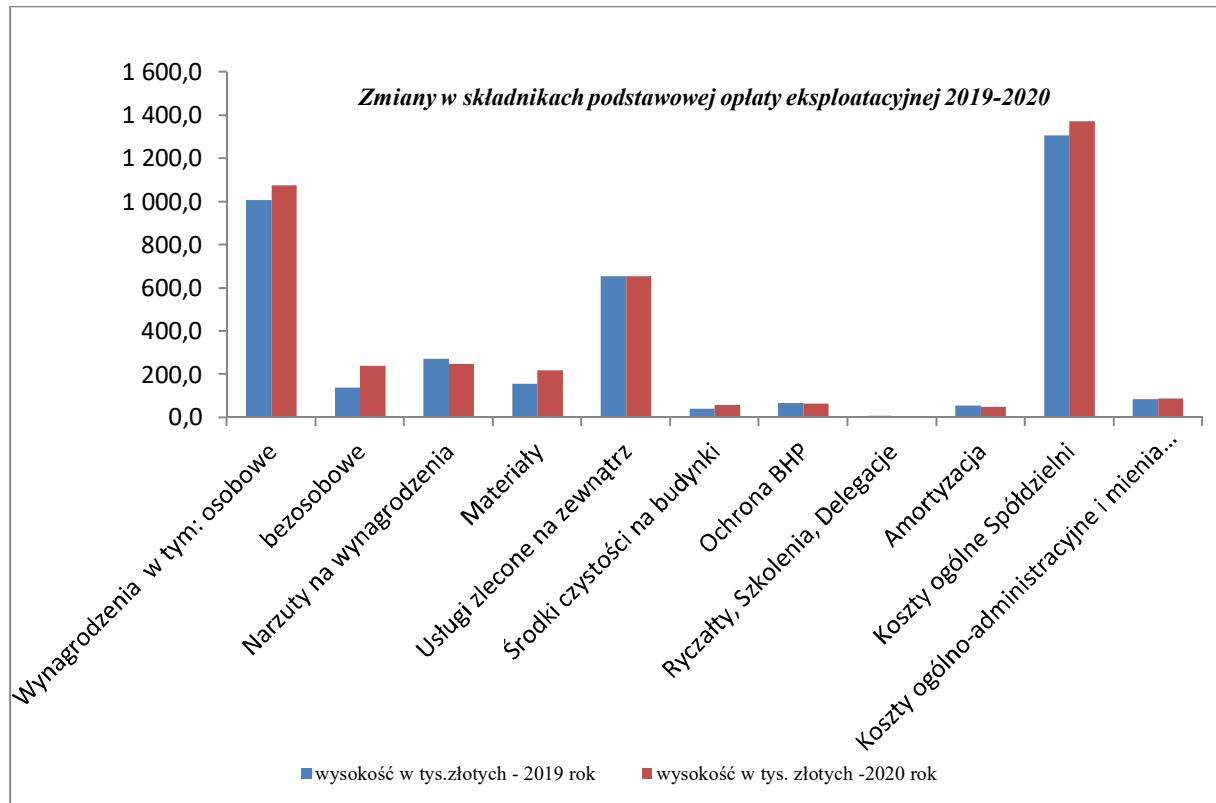
Spółdzielnia prowadzi także pozostałą działalność gospodarczą obejmującą między innymi najem, działalność finansową oraz działalność społeczną, kulturalną, sportową i rekreacyjną, której wyniki po opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych, podlegają w formie uchwały podziałowi przez Walne Zgromadzenie.

W okresie sprawozdawczym na utrzymanie nieruchomości, mienia, w tym terenów zielonych wydatkowano środki finansowe w wysokości 14 131 tys. złotych.

W stosunku do 2019 roku koszty eksploatacyjne wzrosły o około 12,4%, to jest o kwotę 1 751,3 tys. złotych. Wyższy poziom poniesionych kosztów wynika głównie z przyjęcia do eksploatacji nowego budynku przy ul. Kurierów Armii Krajowej 14 i wzrostu kosztów m.in.: wywozu odpadów komunalnych, energii cieplnej, energii elektrycznej, składników eksploatacji podstawowej.

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

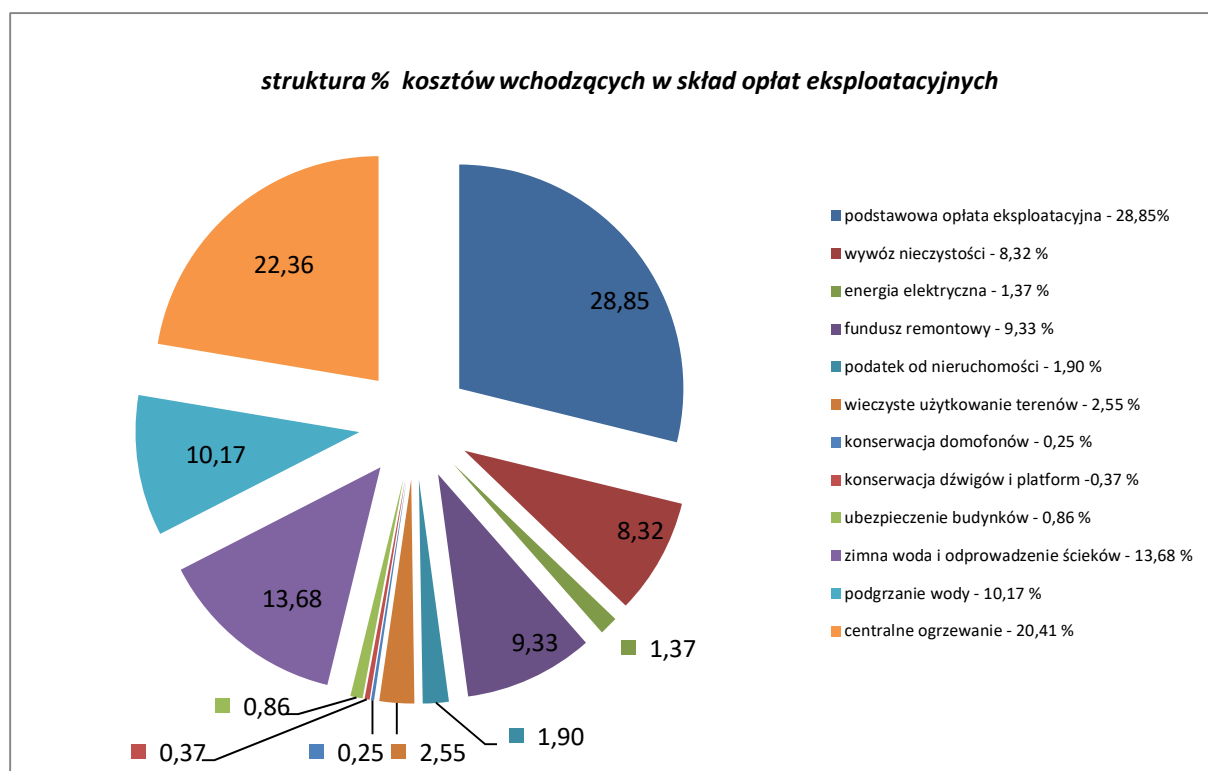
Tytuł	Wartość w tysiącach złotych 2019 rok	Wartość w tysiącach złotych 2020 rok	% wzrostu 2019/2020
Wynagrodzenia, w tym: osobowe	1 009,1	1 076,7	6,7
bezosobowe	138,7	238,7	72,1
Narzuty na wynagrodzenia	271,3	248,9	-8,3
Materiały	156,1	218,8	40,2
Usługi zlecone na zewnątrz	655,6	654,4	-0,2
Środki czystości na budynki	41,3	58,7	42,1
Ochrona BHP	67,3	64,2	-4,6
Ryczałty, Szkolenia, Delegacje	9,9	6,5	-34,3
Amortyzacja	56,6	48,8	-13,8
Koszty ogólne Spółdzielni	1 307,0	1 373,3	5,1
Koszty ogólnoadministracyjne i mienia Spółdzielni	84,3	87,4	3,7
<b>RAZEM</b>	<b>3 797,2</b>	<b>4 076,4</b>	<b>7,4</b>



Do kosztów zaliczanych do opłaty eksploatacyjnej należą następujące pozycje:

Pozycja kosztu (struktura% kosztów wchodzących w skład opłat eksploatacyjnych)	Wartość w tysiącach złotych 2019 rok	Wartość w tysiącach złotych 2020 rok	% wzrostu 2019/2020
podstawowa opłata eksploatacyjna (28,85%)	3 797,2	4 076,4	7,4
wywóz odpadów komunalnych (8,32%)	614,4	1 176,0	91,4
energia elektryczna (1,37%)	168,1	193,0	14,8
fundusz remontowy (9,33%)	1 639,1	1 318,6	-19,6
podatek od nieruchomości (1,90%)	243,6	268,0	10,0
użytkowanie wieczyste terenów (2,55%)	402,4	359,9	-10,6
konserwacja domofonów (0,25%)	34,0	35,2	3,5
konserwacja dźwigów i platform (0,37%)	33,9	52,1	53,7
ubezpieczenie budynków (0,86%)	96,7	121,6	25,7
zimna woda i odprowadzenie ścieków (13,68%)	1 681,9	1 932,9	14,9
podgrzanie wody (10,17%)	1 142,3	1 437,7	25,9
centralne ogrzewanie (20,41%)	2 526,1	3 159,6	25,1
<b>OGÓŁEM</b>	<b>12 379,7</b>	<b>14 131,0</b>	<b>14,1</b>

## Procentowy podział opłaty eksploatacyjnej według kosztów



Zgodnie z art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych<sup>2</sup> wszyscy użytkownicy lokali obowiązani są uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z utrzymaniem i eksploatacją lokalu, utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz mienia spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.

W oparciu o powyższą regulację ustawową poniesione koszty w wysokości 14 131 tys. złotych zostały sfinansowane przychodami uzyskanymi z opłat eksploatacyjnych użytkowników lokali mieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczeniu.

Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi stanowi nadwyżkę przychodów nad kosztami w kwocie **234 563,06 złotych**. Powstała nadwyżka zostanie rozliczona w ramach wyników na nieruchomościach na dzień 31.12.2020 roku.

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

tytuł prawny	Wynik GZM za 2017 rok	Wynik GZM za 2018 rok	Wynik GZM za 2019 rok	Wynik GZM za 2020 rok
Lokale mieszkalne	-108 903,27	-268 663,21	-73 032,58	168 236,27
Lokale użytkowe	20 800,35	19 824,08	27 960,43	35 988,39
Garaże indywidualne	8 870,36	6 366,82	2 321,20	19 985,63
Miejsca postojowe w wielostanowiskowych lokalach garażowych	5 697,98	-4 585,56	- 1 679,67	10 352,77
<b>łącznie</b>	<b>-73 534,58</b>	<b>-247 057,87</b>	<b>- 44 430,62</b>	<b>234 563,06</b>

<sup>2</sup> ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. z 2020 r. poz. 1465 z późn. zm.)



tytuł prawny	Wynik GZM za 2017 rok	Wynik GZM za 2018 rok	Wynik GZM za 2019 rok	Wynik GZM za 2020 rok
Uzyskana nadwyżka z uchwały WZ +korekty			466 671,30	249 667,30
<b>łączy wynik GZM na dzień 31 grudnia</b>	<b>636 928,55</b>	<b>389 870,68</b>	<b>812 111,36</b>	<b>1 296 341,72</b>

Na pozostałej działalności operacyjnej i finansowej Spółdzielnia uzyskała dodatni wynik finansowy w wysokości 367 425,93 złotych, który po zapłaceniu podatku dochodowego stanowi **zysk netto** w wysokości **253 856,93 złotych**.

Na dodatni wynik bilansowy złożyły się głównie:

- odsetki z oprocentowania lokat wolnych środków finansowych zgromadzonych na rachunkach bankowych, a także na wyodrębnionym rachunku bankowym funduszu remontowego,
- odsetki ustawowe za zwłokę w zapłacie należnych opłat eksploatacyjnych,
- przychody z technicznej obsługi ubezpieczeń oraz odszkodowania z ubezpieczenia zdarzeń losowych,
- przychody z tytułu zwrotu kosztów sądowych w sprawach prowadzonych z udziałem Spółdzielni,
- prowizje za obrót lokalami na rynku wtórnym,
- opłaty za udostępnienie mienia mieszkańcom wspólnoty Nad Potokiem 3 oraz domów szeregowych przy ul. Alojzego Bruskiego 5-11,
- administrowanie podmiotami na zlecenie,
- wynik na pozostałej działalności operacyjnej: wynajem lokali, dzierżawa terenu oraz powierzchni pod reklamy.

Ponadto z tytułu zgromadzonych zaliczek na pokrycie kosztów zimnej wody i odprowadzania ścieków, energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody użytkowej na koncie rozliczeniowym Spółdzielni na dzień 31.12.2020 roku pozostaje kwota w wysokości 715 524,60 złotych, która zostanie rozliczona z użytkowników lokali po zakończeniu i rozliczeniu sezonu grzewczego 2020/2021 oraz rozliczeniu zużycia wody za okres od czerwca do końca grudnia 2020 roku.

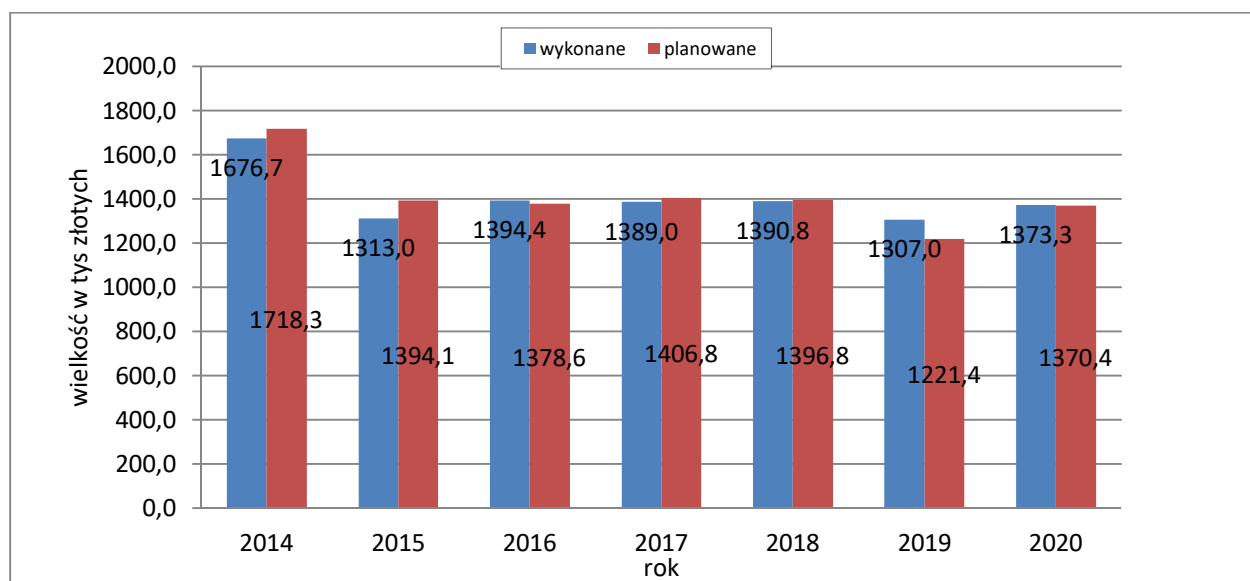
W związku z funkcjonowaniem Spółdzielni w 2020 roku poniesiono koszty ogólne w wysokości 1 373,3 tys. złotych, na które złożyły się:

- wynagrodzenia pionów: zarządu, księgowości, członkowsko-samorządowego i kadr oraz sekretariatu w wysokości 920,4 tys. złotych, w tym: zlecenia powierzone osobom trzecim 11,9 tys. złotych,
- wynagrodzenia rady nadzorczej 63,2 tys. złotych,
- narzuty na wynagrodzenia 188,1 tys. złotych,
- koszty administracyjno-biurowe powyższych działów 264,8 tys. złotych, w tym:
  - amortyzacja, utrzymanie pomieszczeń, materiały i środki czystości, drobne wyposażenie,
  - usługi pocztowe, telefoniczne, naprawy i konserwacje sprzętu biurowego,
  - ryczałty samochodowe, delegacje i szkolenia,
  - prace związane z funkcjonowaniem zintegrowanego systemu informatycznego,
  - podatki, ogłoszenia, ubezpieczenie mienia, usługi prawnicze,
  - badanie bilansu i składki na Związek Rewizyjny SM RP i Krajową Radę Spółdzielczą oraz opłatę za lustrację działalności Spółdzielni za lata 2016-2018.

Koszty ogólnoadministracyjne zostały wykonane na poziomie 100,2% zatwierdzonego na 2020 rok planu rzeczowo-finansowego Spółdzielni. Zgodnie z planem koszty te obciążą działalność eksploatacyjną.

#### Wysokość poniesionych kosztów ogólnych w tysiącach złotych

rok	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
wykonane	1 676,7	1 313,0	1 394,4	1 389,0	1 390,8	1 307,0	1 373,3
planowane	1 718,3	1 394,1	1 378,6	1 406,8	1 396,8	1 221,4	1 370,4



## VII. Remonty

Zgromadzone środki na funduszu remontowym Spółdzielni, na dzień 31 grudnia 2020 roku, wyniosły 11 653,7 tys. złotych.

Zgodnie z art.6 ust.3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dla każdej nieruchomości oraz mienia Spółdzielni prowadzona jest odrębna ewidencja wpływów i wydatków funduszu.

Zwiększenie funduszu nastąpiło z tytułu:

- odpisów podstawowych za 2020 rok uzyskanych w ramach opłat eksploatacyjnych w wysokości 1 325,6 tys. złotych. Wpływ środków w roku sprawozdawczym jest mniejszy od planowanego z uwagi na uchwały Rady Nadzorczej, w wyniku których odstąpiono od naliczania i pobierania odpisu na funduszu remontowy dla wszystkich lokali w zasobach Spółdzielni w okresie od 01.05.2020 roku do 31.07.2020 roku oraz dodatkowo do 31.12.2020 roku dla pawilonu przy ul. Kurierów Armii Krajowej 15. Uzasadnieniem podjętych uchwał było ogłoszenie w marcu 2020 roku stanu zagrożenia epidemicznego, a następnie epidemii na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej, które ograniczyły przychody właścicieli lokali Spółdzielni i radykalnie ograniczyły działalności sportowo-rekreacyjną w pawilonie,
- zasilenia nadwyżką bilansową za 2019 rok w wysokości 203,2 tys. złotych.

Środki finansowe zatwierdzone w planie remontów na 2020 roku wydatkowano na:

- remonty elewacji frontowej budynków przy ul. Dywizji Wołyńskiej 4, 16, 33, Nad Potokiem 9 oraz całej elewacji budynku Kurierów Armii Krajowej 2 wraz z wymianą orynnowania tych budynków,
- remonty kominów oraz wymianę pomostów „kominiarskich” budynków przy ul. Alojzego Bruskiego 2, 4, 8, 10, Płatynowej 6 i gen. Leopolda Okulickiego 5,
- liczne remonty w trybie awaryjnym dotyczące prac dekarских, instalacyjnych, ogólnobudowlanych i drogowych,
- wynagrodzenia z narzutami pracowników Spółdzielni biorących udział w przygotowaniu i nadzorze prac remontowych. Koszt obsługi remontów został rozliczony proporcjonalnie do nakładów remontowych poniesionych na poszczególne nieruchomości i mienie Spółdzielni w 2020 roku.

Łączna kwota wydatków na prace remontowe wyniosła 1 190,1 tys. złotych.

#### **Koszty prac remontowych w tys. złotych**

<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
1 163,1	2 054,3	1 331,5	985,6	1 344,1	1 296,4	1 190,1

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”.

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

Źródłem finansowania działalności społecznej, kulturalnej, sportowej i rekreacyjnej były wpływy:

- od członków Spółdzielni w wysokości 0,07 złotych za 1 metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego,
- od osób, które nie są członkami Spółdzielni w wysokości 0,13 złotych za 1 metr kwadratowy powierzchni użytkowej mieszkania,
- z pozostałej działalności Spółdzielni.

Walne Zgromadzenie uchwaliło w 2019 roku zadecydowało o wydatkowaniu środków finansowych w wysokości do 180 tys. złotych na prowadzenie przedmiotowej działalności, a Rada Nadzorcza w planie rzeczowo-finansowym zatwierdziła harmonogram rzeczowy i finansowy zdarzeń do realizacji w roku sprawozdawczym.

W 2020 roku pełen zakres działalności przewidziany dla wszystkich grup wiekowych mieszkańców osiedla realizowano do połowy marca, to jest do daty ogłoszenia stanu zagrożenia epidemicznego. Boisko, korty oraz tereny rekreacji z urządzeniami siłowni ponownie udostępniono mieszkańcom Spółdzielni w maju. Wznowiono zajęcia szkółki piłkarskiej na boisku oraz aktywności twórczej w pawilonie Nad Potokiem. Zorganizowano po cztery turnieje piłki nożnej i tenisa ziemnego. Z uwagi na duże zainteresowanie obiekty były otwarte do zmierzchu. Sezon na kortach tenisowych zakończono w listopadzie, a na boisku w połowie grudnia. Wszystkie zdarzenia sportowo - rekreacyjne realizowano zgodnie z wymogami sanitarnymi oraz przy zachowaniu ograniczonej liczby użytkowników i zalecanego dystansu społecznego. Pracownik Spółdzielni odpowiedzialny za organizację działalności społecznej, kulturalnej, sportowej i rekreacyjnej dodatkowo czuwał nad przestrzeganiem urzędowych wymogów okresu epidemii oraz systematycznie dezynfekował elementy wyposażenia obiektów. W grudniu zorganizowano imprezę mikołajkową dla dzieci z Niepublicznego Przedszkola „Parkowe Wzgórze” i najmłodszych uczniów Szkoły Podstawowej nr 19,

podczas której Mikołaj rozmawiał z najmłodszymi, a po uzyskaniu informacji o wzorowym zachowaniu, obdarował uczestników słodyczami.

Bezpieczeństwo członków Klubu Seniora, uniemożliwiło wznowienie cyklicznych spotkań w okresie epidemii.

W wyniku prowadzonej w 2020 roku działalności społecznej, kulturalnej, sportowej i rekreacyjnej wydatkowano łącznie 103,5 tys. złotych, które sfinansowane zostały z:

- opłat wnoszonych przez członków Spółdzielni oraz właścicieli lokali, którzy nie są członkami Spółdzielni w wysokości 98,5 tys. złotych,
- przychodów uzyskanych z pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielni w wysokości 5,0 tys. złotych.

Okres zakazu korzystania z obiektów sportowo - rekreacyjnych został wykorzystany na prace porządkowe i konserwacyjne w pawilonie zaplecza sportowego przy ul. Nad Potokiem 13 oraz na obiektach sportowo-rekreacyjnych.

## IX. Windykacja

Powstające na poszczególnych nieruchomościach zaległości wynikają z nierealizowanego a spoczywającego na każdym użytkowniku lokalu statutowego obowiązku wnoszenia comiesięcznej opłaty eksploatacyjnej i zaliczek na zużywane media. W związku z tym Spółdzielnia jako zarządca nieruchomości podejmuje szereg działań windykacyjnych mających na celu zapewnienie płynności finansowej do regulowania jej zobowiązań.

Z prowadzonej statystyki działań windykacyjnych wynika, iż w 2020 roku przeprowadzono ponad 800 działań w kierunku poprawy stanu zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych, z czego:

łącznie podjęte działania windykacyjne w:	wzewwania zwykłe	tel, e-maile, SMS	wzewwania przedsądowe	skierowane pozwy do sądu	otrzymane nakazy	podpisane ugody	zgody na raty
lokalach mieszkalnych	224	275	106	6	8	0	50
zasobach pozostałych	42	82	31	0	0	0	2

Celem przyspieszenia procesu uzyskiwania pełnej wiedzy o prowadzonych sprawach sądowych utworzono w systemie informatycznym kartoteki windykacyjne wszystkich prowadzonych spraw.

Prowadzono analizę kosztów zużycia wody i wnoszonych przez mieszkańców zaliczek, która wskazała na konieczność zwiększania zaliczek z tego tytułu w lokalach, gdzie wystąpiły niedopłaty powyżej 400 złotych.

Działania prewencyjne mają na celu poprawienie ściągalności opłat za użytkowane lokale, co potwierdza poziom zadłużenia wynoszący 4,6% naliczeń rocznych.

Zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych na dzień 31.12.2020 roku wyniosły 659 152,46 złotych, z czego:

- opłaty bieżące 294 098,64 złotych,
- sprawy sądowe 365 053,82 złotych.

W stosunku do porównywalnego okresu grudnia 2019 roku kwota zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych lokali zmniejszyła się o 21,7 tysiąca złotych.

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

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
745,2	717,3	726,6	749,9	739,5	680,9	659,2

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

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
5,99	5,76	5,61	5,71	5,34	5,16	4,6

Ze sporządzonej dynamiki liczby lokali posiadających zadłużenie wynika, że w stosunku do 2019 roku ich liczba zmniejszyła się o 18,9%, co stanowi nominalnie 89 lokali mniej.

Liczba lokali posiadających zaległości bieżące			
okres zadłużenia	31.12.2019 rok	31.12.2020 rok	dynamika w %
			(-) spadek
do 1 miesiąca	325	290	-10,77
od 1 do 3 miesięcy	108	63	-41,67
od 3 do 6 miesięcy	33	24	-27,27
powyżej 6 miesięcy	4	4	0,00
<b>łącznie liczba lokali</b>	<b>470</b>	<b>381</b>	<b>-18,94</b>

Po uwzględnieniu wpłat do 26 marca 2021 roku zaległości w opłatach eksploatacyjnych zmniejszyły się do kwoty 393 324,35 złotych, z czego:

- opłaty bieżące do kwoty 33 800,60 złotych,
- sprawy sądowe do kwoty 359 523,75 złotych.

Poziom zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych nie wpływa ma terminowe regulowanie zobowiązań Spółdzielni wobec kontrahentów.

Część zadłużeń spłacono w formie polubownej, tj. wobec 52 osób rozłożono dług na raty na łączną kwotę 95 285,49 złotych, który został uregulowany do końca roku w wysokości 73 015,28 złotych. Współpracowano z Krajowym Rejestrem Długów. Do końca 2020 roku w rejestrze wpisano 18 osób z łącznym zadłużeniem 312 695,69 złotych. Propagowano wśród mieszkańców możliwość korzystania z pomocy Państwa jaką jest dodatek mieszkaniowy.

W roku sprawozdawczym przekazano mieszkańcom informacje o stanie opłat za użytkowanie lokalu według stanu na koniec maja i listopada. Dodatkowo, wywieszono na tablicach ogłoszeń klatek schodowych informacje o wysokości zadłużenia lokali w danej klatce.

W okresie sprawozdawczym na drogę postępowania sądowego przekazano 6 spraw z tytułu zadłużeń powyżej 6 miesięcy, na łączną kwotę 32 235,04 złotych, z których:

- dla 3 pozwów otrzymano prawomocne nakazy zapłaty, które przekazano do egzekucji komorniczej,
- jeden nakaz został spłacony w całości na łączną kwotę 6 437,67 złotych,
- wobec trzech osób oczekujemy na wydanie nakazu zapłaty.

Dodatkowo ze skierowanych spraw do sądu w roku poprzednim sześć osób spłaciło dług.

W 2020 roku z tytułu zadłużenia dochodzonego w postępowaniu sądowym i komorniczym do Spółdzielni wpłynęła kwota w wysokości 84 902,84 złotych.

W analizowanym okresie sprawozdawczym z tytułu powstałego zadłużenia Spółdzielnia naliczyła odsetki w wysokości 37 246,82 złotych, które zostały spłacone przez właścicieli lokali do końca 2020 roku łącznie z 2019 rokiem w łącznej kwocie 28 883,80 złotych.

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

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

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

## X. Organizacja i zatrudnienie

W 2020 roku Zarząd pracował kolegią na 28 posiedzeniach, gdzie podejmował decyzje dotyczące bieżącej działalności Spółdzielni, a także indywidualnie w ramach codziennych obowiązków związanych z realizacją planu przez podległe działy.

Struktura organizacyjna określiła zapotrzebowanie kadrowe dla realizacji statutowych zadań Spółdzielni w wymiarze 54 etatów. W roku sprawozdawczym z uwagi na zmiany w składzie Zarządu nastąpiły zmiany w organizacji pionu inwestycji oraz członkowsko-samorządowego i kadr. Roczne przeciętne zatrudnienie uwzględniające członków Zarządu wyniosło 42,59 osoby w wymiarze 41,89 etatów i jest na niemal takim samym poziomie jak w roku 2019. Różnica zatrudnienia od przyjętego w planie wynikała z braku zainteresowania ogłoszeniami o potrzebach kadrowych Spółdzielni, głównie na stanowiskach gospodarzy budynków i posesji. Dlatego na powyższych stanowiskach okresowo zatrudniano zainteresowanych na podstawie umów zlecenia.

Dodatkowo dla realizacji zadań angażowano firmy zewnętrzne zlecając im wykonywanie zadań, które dotychczas były realizowane własnym zasobem kadrowym.

W listopadzie 2020 roku Spółdzielnia podpisała umowę o zarządzanie i prowadzenie pracowniczych planów kapitałowych z wybraną instytucją finansową. Powyższy obowiązek na Spółdzielnię jako podmiot zatrudniający nakłada ustawa o pracowniczych planach kapitałowych<sup>3</sup>. Jest to jeden z elementów tzw. narzutów pracodawcy z tytułu zatrudnienia, do których należą także: Fundusz Pracy, Fundusz Solidarnościowy, Fundusz Gwarantowanych Świadczeń Pracowniczych oraz wpłaty na Państwowy Fundusz Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych.

## **XI. Sprawy samorządowe**

Zwołane przez Zarząd w późniejszym terminie Walne Zgromadzenie odbyło się w dwóch częściach w dniach 15 i 22 września 2020 roku i podjęło 12 uchwał. Nastąpiło to w oparciu o postanowienia ustawy „covidowej” umożliwiającej z uwagi na trwanie stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii zwołanie obrad tego organu w terminie późniejszym niż do końca czerwca po roku obrachunkowym.

Walne Zgromadzenie zatwierdziło sprawozdanie finansowe, sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni, sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej oraz udzieliło absolutorium członkom Zarządu za 2019 rok. Ponadto Walne Zgromadzenie zdecydowało o: podziale nadwyżki bilansowej za 2019 rok oraz przeznaczeniu środków na działalność społeczną, kulturalną, sportową i rekreacyjną w 2021 roku. Organ ten wyraził zgodę na zmianę kierunków działalności inwestycyjnej Spółdzielni na lata 2012-2024, zbycie miejsca postojowego w wielostanowiskowym lokalu garażowym przy ul. gen. Leopolda Okulickiego 7. Walne Zgromadzenie zapoznało się z oceną polustracyjną działalności Spółdzielni za lata 2016-2018, a także dokonało wyboru delegata na VII Kongres Spółdzielczości. Sprawozdania finansowe wraz z podjętymi przez Walne Zgromadzenie uchwałami o jego zatwierdzeniu i podziale nadwyżki bilansowej terminowo złożono elektronicznie do repozytorium sprawozdawczego Krajowego Rejestru Sądowego.

Zalecenie wynikające z uchwał Walnego Zgromadzenia za 2019 rok zostały zrealizowane.

Uczestnicy Walnego Zgromadzenia zgłosili siedem wniosków – cztery podczas pierwszej części i trzy na części drugiej WZ<sup>4</sup>. Zarząd był organem uprawnionym do udzielenia odpowiedzi autorom sześciu wniosków, co zrealizowano.

## **XII. Podsumowanie**

Zgodnie ze zaktualizowanymi przez Walne Zgromadzenie kierunkami działalności inwestycyjnej na lata 2012-2024 Spółdzielnia realizuje budownictwo wielorodzinne na jednostce „PP”. Zaplanowane na ten okres przedsięwzięcia mieszkaniowe wygaszają proces działalności inwestycyjnej Spółdzielni. Realizując zadania związane z bieżącą obsługą mieszkańców i utrzymaniem zasobów mieszkaniowych analizowane są koszty wydatkowane na ten cel, a decyzje organów Spółdzielni podejmowane są ze świadomością ich bezpośredniego wpływu na sytuację materialną członków Spółdzielni.

Pomimo wprowadzenia wielu rozwiązań technicznych, organizacyjnych i informatycznych opłaty na utrzymanie lokali wzrastają. W 2020 roku nastąpił kolejny znaczny wzrost wynagrodzenia minimalnego za pracę, który wpłynął na wynagrodzenia osób zatrudnionych w Spółdzielni oraz na koszty robocizny usługodawców i wykonawców. Efektem był wzrost podstawowej opłaty eksploatacyjnej średnio o 0,27 złotych za 1 metr kwadratowy powierzchni lokali.

Rozłożenie na kolejne lata wykorzystania nadwyżki bilansowej na dofinansowanie podstawowej opłaty eksploatacyjnej jest realizacją postanowień uchwały Walnego Zgromadzenia z 2017 roku w sprawie urealnienia ponoszonych przez mieszkańców kosztów tej działalności. Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie, po przeprowadzonej lustracji pełnej Spółdzielni za lata 2016-2018, ponowił realizowane zalecenie.

<sup>3</sup> ustawa z dnia 4 października 2018 r. o pracowniczych planach kapitałowych (tekst jednolity Dz.U. 2020r., poz. 1342)

<sup>4</sup> WZ – Walne Zgromadzenie

Zarząd analizuje koszty dla całej Spółdzielni jak również dla poszczególnych nieruchomości. Pomimo dyscypliny finansowej po stronie kosztów zależnych od Spółdzielni, to opłaty od niej niezależne ostatecznie kształtują wysokość łącznych opłat eksploatacyjnych. Przykładowo Gdańskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej trzykrotnie podwyższyło składniki opłat za energię ciepłą w 2019 roku i dwukrotnie w 2020 roku. Powyższe znalazło odbicie w wysokości zaliczek na podgrzanie wody w 2020 roku oraz na podgrzanie wody i centralne ogrzewanie w 2021 roku. Uchwałą Rady Miasta Gdańska od lutego 2020 roku wzrosły opłaty za wywóz odpadów komunalnych segregowanych z 0,44 do 0,88 złotych za 1 metr kwadratowy lokalu. Opłata niezależna od Spółdzielni za dostawę wody i odprowadzanie ścieków pozostała w 2020 roku na niezmiennym poziomie, ale Decyzją Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie nastąpił wzrost tej opłaty od lutego 2021 roku a kolejne nastąpią w latach 2022-2024. Również opłata za energię elektryczną części wspólnych i mienia nie uległa zmianie pomimo podwyższenia składników opłat w 2020 roku przez Enerę SA.

W 2020 roku obniżono stawki opłaty eksploatacyjnej za miejsca postojowe w kilku halach garażowych, a także opłat z tytułu użytkowania wieczystego. Przekształcenie w 2020 roku użytkowania wieczystego w prawo własności trzech działek na jednostce E oraz pokrycie kosztów przekształcenia z funduszu zasobowego Spółdzielni umożliwiło kolejne obniżenie użytkowania wieczystego w 2021 roku o 0,03 złotych za 1 metr kwadratowy lokalu. Wzrost opłat zależnych od Spółdzielni nastąpił za konserwacje domofonów i wifonów oraz za ubezpieczenie zasobów Spółdzielni. Na niezmiennym poziomie pozostał odpis na fundusz remontowy oraz opłata za konserwacje urządzeń dźwigowych i czynsz za płatne miejsca postojowe.

Istotnym elementem uzyskiwanych w ostatnich latach nadwyżek bilansowych były przychody z pozostałej działalności operacyjnej Spółdzielni. Ich wysokość od 2021 roku będzie zauważalnie ograniczona z uwagi na decyzje Rady Polityki Pieniężnej, której następstwem jest niemal zerowe oprocentowanie lokat bankowych oraz dodatkowe koszty depozytów. Wejście w życie tzw. wizerunkowej uchwały Rady Miasta Gdańska przyczyniło się do wypowiedzenia umów najmu pod powierzchnie reklamowe na terenie osiedla Spółdzielni.

**Przedstawione w sprawozdaniu dane liczbowe, ich interpretacja, uzyskane wyniki ekonomiczne w 2020 roku świadczą o stabilnej i dobrej sytuacji we wszystkich aspektach działalności Spółdzielni oraz tworzą jej pozytywny wizerunek.**

**Powyższe uzasadnia wnioski o zatwierdzenie przez Walne Zgromadzenie „Sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku w 2020 roku”.**

**Kopia Sprawozdania w pliku PDF. Na oryginale Sprawozdania podpisy trzech członków Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku.**

Gdańsk, marzec 2020 rok