



# **Sprawozdanie Zarządu**

z działalności

Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku

za okres

od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku

Gdańsk, maj 2016 rok

## Spis treści

	strona
I. Wstęp	2
II. Sprawy członkowsko-mieszkaniowe i terenowo – prawne	5
III. Działalność inwestycyjna	9
IV. Działalność eksploatacyjno-techniczna	10
V. Działalność społeczna, oświatowa, kulturalna, sportowa i rekreacyjna	12
VI. Skargi	13
VII. Gospodarka finansowa	13
VIII. Działalność samorządowa	28
IX. Działalność organizacyjna	29

### Załączniki:

**Nr 1.** schemat struktury organizacyjnej Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku na 2015 rok

## I. WSTĘP

Rok 2015 to kolejny rok trzeciej dekady działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku.

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

W związku z realizacją ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 15 grudnia 2000 roku i jej zmianami spółdzielnia dokonała ponownej rejestracji w Sądzie Rejonowym w Gdańsku XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego i postanowieniem z dnia 8 maja 2002 roku otrzymała numer 0000110690 w rejestrze przedsiębiorców.

Do podstawowych aktów prawnych kształtujących działalność spółdzielni należą:

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

Organami spółdzielni są:

1. Walne Zgromadzenie zwoływane w dwóch częściach,
2. rada nadzorcza wybierana na trzyletnią kadencją przez Walne Zgromadzenie,
3. zarząd powoływany i zatrudniany przez Radę Nadzorczą.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku, stosownie do postanowień paragrafu 97 ustęp 3 statutu, corocznie składa Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie z działalności spółdzielni za miniony rok obrachunkowy. Prezentowane sprawozdanie obejmuje okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2015 roku.

W 2015 roku zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku realizował zadania nakreślone w „Planie rzeczowo-finansowym” uchwalonym przez radę nadzorczą spółdzielni w lutym 2015 roku oraz kontynuował realizację „Programu inwestycyjnego Spółdzielni na lata 2012-2020” przyjętego przez Walne Zgromadzenie w czerwcu 2012 roku.

Zadania nakreślone z planie rzeczowym zostały wykonane. Osiągnięto dobre wyniki we wszystkich sferach działalności oraz w gospodarowaniu majątkiem spółdzielni.

W okresie sprawozdawczym zarząd pracował w składzie trzyosobowym:

- Sylwester Wysocki – Prezes Zarządu odpowiedzialny za całokształt działalności spółdzielni, a w szczególności za sprawy członkowsko-mieszkaniowe, gospodarkę gruntami, działalność organizacyjno-samorządową, działalność społeczną, kulturalną, rekreacyjną i sportową.
- Hanna Ulewicz – Zastępca Prezesa Zarządu ds. Techniczno-Eksploatacyjnych odpowiedzialna za przygotowanie i prowadzenie inwestycji oraz eksploatację zasobów mieszkaniowych.
- Anna Gadomska – Członek Zarządu-Główna Księgowa odpowiedzialna za całokształt spraw rachunkowości i gospodarkę finansową spółdzielni.

W 2015 roku zarząd odbył 31 protokołowanych posiedzeń, w których uczestniczyli również pracownicy odpowiedzialni za przygotowanie i realizację omawianych tematów oraz przewodniczący komisji przetargowych.

Działalność statutowa i realizacja planu rzeczowo-finansowego w 2015 roku odbywała się w ramach struktury organizacyjnej spółdzielni zatwierdzonej przez radę nadzorczą uchwałą nr 26/RN/14 z dnia 25 listopada 2014 roku. Schemat struktury organizacyjnej stanowi załącznik nr 1 do sprawozdania.

Na dzień 31 grudnia 2015 roku spółdzielnia liczyła 2.264 członków z tytułu:

- 1.056- posiadania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
- 1.136 - posiadania prawa odrębnej własności lokalu,
- 11 - założyciele Spółdzielni,
- 3 – oczekiwania na lokal w Spółdzielni,
- 37 – posiadania prawa własności do lokalu użytkowego,
- 15 – posiadania prawa własności do garażu indywidualnego,
- 6 – posiadania prawa własności do lokali przez osoby prawne.

Podstawowe dane liczbowe dotyczące Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku według stanu na dzień 31 grudnia 2015 roku przedstawiają się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Ogółem	jednostka	
			"D"	"E"
<b>1.</b>	<b>Powierzchnia gruntów, w tym:</b>			
a.	w użytkowaniu wieczystym (m2)	183 052,89	91 757,00	91 295,89
b.	stanowiących własność Spółdzielni (m2)	60 333,90	54 660,78	5 673,12
c.	terenów zielonych (ha)	13,30	8,50	4,80
<b>2.</b>	<b>Liczba budynków i obiektów, w tym:</b>			
a.	mieszkalnych	66	41	25
b.	użytkowych	4	3	1
c.	parkingów z płatnymi miejscami postojowymi	3	2	1
d.	parkingów podziemnych wielostanowiskowych	5	2	3
e.	Centrum Sportowe	1	0	1
f.	zaplecze sportowe	1	1	0
g.	przedszkole	1	1	0
<b>3.</b>	<b>Liczba lokali, w tym:</b>			
a.	mieszkalnych	2 085	1 149	936
b.	użytkowych	75	42	33
c.	garaże indywidualnych	355	99	256
<b>4.</b>	<b>Powierzchnia użytkowa lokali i obiektów metrach kwadratowych, w tym:</b>			
a.	mieszkalnych	112 551,35	64 541,10	48 010,25
b.	użytkowych	3 533,22	2 036,92	1 496,30
c.	garaże indywidualnych	6 201,64	1 865,74	4 335,90
d.	wielostanowiskowych lokali garażowych	4 287,20	2 257,36	2 029,84
e.	parkingów z płatnymi miejscami postojowymi	7 732,80	5 246,00	2 486,80
f.	Centrum Sportowego	918,00	0,00	918,00
g.	zaplecza sportowego	224,70	224,70	0,00
h.	przedszkola	340,80	340,80	0,00
i.	boiska sportowego	3 852,00	2 832,00	1 020,00
j.	kortów tenisowych	1 843,00	1 843,00	0,00

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

W 2015 roku w ramach działalności członkowsko-mieszkaniowej prowadzono głównie bieżącą obsługę spraw członków zamieszkałych i oczekujących na lokale z nowych inwestycji, działalność marketingową związaną z realizacją budownictwa mieszkaniowego prowadzonego przez Spółdzielnię oraz prace mające na celu umożliwienie członkom spółdzielni wyodrębnienie lokali.

### Nabór na budowę lokali

Nabór na budowę lokali prowadzony w 2015 roku był dostosowany do „Programu działalności inwestycyjnej Spółdzielni na lata 2012-2020”, który Walne Zgromadzenie zmieniło w czerwcu 2014 roku poprzez poszerzenie o realizację budownictwa jednorodzinnego w zabudowie szeregowej.

Zgodnie z przyjętym planem inwestycji na 2015 rok zakończono rozpoczęty w 2013 roku nabór na wielorodzinny budynek mieszkalny nr 2 przy ul. Alojzego Bruskiego 3. Do końca 2015 roku zawarto 31 umów o budowę lokali mieszkalnych (z 32 w budynku) i 21 umów (z 32) o budowę miejsc postojowych w wielostanowiskowej hali garażowej w tym budynku.

Nabór na budowę 10 budynków jednorodzinnych w zabudowie szeregowej na jednostce „PP” rozpoczęty w końcu 2013 roku zakończył się w styczniu 2014 roku zawarciem umów na wszystkie domy. Po rozstrzygnięciu przetargu na wybór generalnego wykonawcy przedmiotowego przedsięwzięcia część z zainteresowanych tego typu budownictwem rozwiązała zawarte umowy. W związku z tym podjęto intensywne działania marketingowe, poprzez internet i prasę lokalną, w celu pozyskania nabywców na zwolnione budynki. Działania te poprzedzono akcją powiadomienia wszystkich osób, które w minionych latach złożyły pisemne deklaracje w sprawie budowy domu jednorodzinnego. Dotychczas zawarto 9 umów na 10 realizowanych domów.

Uchwały Walnego Zgromadzenia z czerwca 2015 roku zezwoliły na zbycie dotychczas nie sprzedanych 2-ch mieszkań w budynku przy ul. Alojzego Bruskiego 1 oraz 3-ch mieszkań odzyskanych od najemców w budynku przy ul. gen. Leopolda Okulickiego 8 i Kurierów Armii Krajowej 2. W minionym roku w wyniku przeprowadzonych przetargów sprzedano dwa z nich. Z uwagi na upływ czasu od daty sporządzenia wyceny mieszkań pod koniec ubiegłego roku pozostałe trzy mieszkania zostały ponownie oszacowane i ogłoszono kolejne przetargi nieograniczone na zbycie przedmiotowych mieszkań i ustanowienie prawa odrębnej własności. W 2016 roku sprzedano 2 kolejne mieszkania.

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

W związku z ograniczonym zainteresowaniem nabyciem miejsc postojowych w wielostanowiskowych lokalach garażowych w nowo oddanych budynkach przy ulicy Alojzego Bruskiego 1 i 3 umożliwiono nabycie miejsc mieszkańcom z innych budynków spółdzielni oraz oddawania w najem z opcją nabycia.

W minionym roku wydano 161 zaświadczeń dotyczących finansowania kosztów budowy lokali, w tym: do banków i innych instytucji udzielających pomocy finansowej, a także notariuszom

na potrzeby obrotu lokalami na rynku wtórnym oraz w celu założenia ksiąg wieczystych na lokale.

Członkostwo spółdzielni w 2015 roku uzyskało 51 osób z tytułu zawarcia ze spółdzielnią umowy o budowę lokalu, nabycia lokalu na rynku wtórnym lub darowizny. Wskutek wystąpienia ze spółdzielni w następstwie sprzedaży bądź darowizny lokali ustało członkostwo 51 osób. W minionym roku odnotowano także kolejne oświadczenia osób nabywających lokale w spółdzielni na rynku wtórnym o nie przystępowaniu do spółdzielni w charakterze członka. Na koniec 2015 roku 123 osoby posiadające tytuł prawny do lokalu w zasobach Spółdzielni nie były jej członkami.

### REALIZACJA USTAWY O SPÓŁDZIELNIACH MIESZKANIOWYCH

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

#### Ustanawianie prawa odrębnej własności lokali

W 2015 roku z istniejących zasobów mieszkaniowych wpłynęły 54 wnioski w celu wyodrębnienia prawa do lokalu to jest o 37 więcej niż w roku poprzednim. Oznacza to ponad 100% wzrost zainteresowania uzyskaniem własności lokali.

W sprawie ustanowienia prawa odrębnej własności, począwszy od 2003 roku do spółdzielni wpłynęło 1.136 wniosków. Wszystkie złożone wnioski zostały zrealizowane. Status prawa odrębnej własności posiada 55% mieszkań, 48% garaży, 46% lokali użytkowych i 25% miejsc postojowych w wielostanowiskowych garażach podziemnych.

#### Zestawienie

**lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i miejsc postojowych  
w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku,  
na które ustanowiono prawo odrębnej własności na dzień 31 grudnia 2015 roku**

lp.	adres nieruchomości	lokale mieszkalne	lokale mieszkalne wyodrębnione	garaże	garaże wyodrębnione	lokale użytkowe	lokale użytkowe wyodrębnione	miejsca postojowe	miejsca postojowe wyodrębnione
1.	Nad Potokiem 4	18	17	12	8				
2.	Nad Potokiem 7	12	12	8	7				
3.	Nad Potokiem 9	12	11	8	7				
4.	Nad Potokiem 11	12	12	12	10				
5.	Strzelców Karpackich 1, Platynowa 10	28	15			2			
6.	Strzelców Karpackich 2	26	15			4	1		
7.	Strzelców Karpackich 5	20	12			7	3		
8.	Strzelców Karpackich 6	40	24			8	8		
9.	3-ciej Bryg. Szczerbca 2	39	17						
10.	3-ciej Bryg. Szczerbca 4	12	6						
11.	3-ciej Bryg. Szczerbca 6	20	9						
12.	3-ciej Bryg. Szczerbca 8	12	9						

lp.	adres nieruchomości	lokale mieszkalne	lokale mieszkalne wyodrębnione	garaże	garaże wyodrębnione	lokale użytkowe	lokale użytkowe wyodrębnione	miejsca postojowe	miejsca postojowe wyodrębnione
13.	3-ciej Bryg. Szczerbca 7	35	16						
14.	Kurierów AK 2	36	29	12	4				
15.	Kurierów AK 4	44	39	14	8				
16.	Kurierów AK 16	48	16	13	4				
17.	Kurierów AK 17	38	20	17	4				
18.	Kurierów AK 19	20	12	8	4				
19.	A. Antczaka 1	28	15	9	1				
20.	A. Antczaka 3	54	25	24	7				
21.	A. Antczaka 5	52	16	13	2				
22.	A. Antczaka 7	30	13	10	2				
23.	L. Okulickiego 1	43	24			2	1		
24.	L. Okulickiego 2	36	19	12	4	15	10		
25.	L. Okulickiego 4	36	15	11	4				
26.	L. Okulickiego 5	28	16	14	2				
27.	L. Okulickiego 7	10	8			4	1	18	6
28.	L. Okulickiego 8	29	16	10	5				
29.	L. Okulickiego 9	34	32	13	11				
30.	L. Okulickiego 10	32	23	9	5				
31.	L. Okulickiego 11	27	25	9	7				
32.	Dyw. Wołyńskiej 1 lok.uż.					9			
33.	Dyw. Wołyńskiej 2 lok.uż.					2			
34.	Dyw. Wołyńskiej 4	35	17						
35.	Dyw. Wołyńskiej 6	39	15						
36.	Dyw. Wołyńskiej 8	25	11						
37.	Dyw. Wołyńskiej 10	29	9			1			
38.	Dyw. Wołyńskiej 12	39	14						
39.	Dyw. Wołyńskiej 15	35	14						
40.	Dyw. Wołyńskiej 16	52	18			1			
41.	Dyw. Wołyńskiej 17	62	57	22	15				
42.	Dyw. Wołyńskiej 18	24	9						
43.	Dyw. Wołyńskiej 20	24	17						
44.	Dyw. Wołyńskiej 21	30	11						
45.	Dyw. Wołyńskiej 22	23	8			1			
46.	Dyw. Wołyńskiej 23	35	14						
47.	Dyw. Wołyńskiej 24	32	20	14	5				
48.	Dyw. Wołyńskiej 25	6	3						
49.	Dyw. Wołyńskiej 27	55	24						
50.	Dyw. Wołyńskiej 30	32	15	10	6				
51.	Dyw. Wołyńskiej 33	35	21			1	1		
52.	Dyw. Wołyńskiej 37	32	14			1			
53.	Z. Rumla 7	45	22						
54.	Z. Rumla 11	20	10						
55.	Z. Rumla 13	60	53	15	10				
56.	Z. Rumla 15	24	8						
57.	Z. Rumla 17	6	3						
58.	Platynowa 2	27	15	10	4	1			
59.	Platynowa 4	36	17						
60.	Platynowa 6	32	13						



lp.	adres nieruchomości	lokale mieszkalne	lokale mieszkalne wyodrębnione	garaże	garaże wyodrębnione	lokale użytkowe	lokale użytkowe wyodrębnione	miejsca postojowe	miejsca postojowe wyodrębnione
61.	Platynowa 6E lok.uż.					6	5		
62.	Platynowa 8	30	9						
63.	Platynowa 12	35	16						
64.	A. Bruskiego 2	32	17	9	3				
65.	A. Bruskiego 4	32	20	10	5				
66.	A. Bruskiego 8	38	16	11	4				
67.	A. Bruskiego 10	50	37	16	12				
68.	A. Bruskiego 1	32	31					32	11
69.	A. Bruskiego 3	32						32	
70.	Dywizji Wołyńskiej 33 - garażowiec							39	6
71.	3-ciej Bryg. Szczerbca 6-8 - garażowiec							54	20
razem		2 086	1 136	355	170	65	30	175	43

Od 2007 roku spółdzielnia prowadzi działania na rzecz przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntu pod budynkami w prawo własności. Do końca 2015 roku prawo własności gruntu ustanowiono pod 61 budynkami mieszkalnymi na 66 ogółem.

#### Sprawy terenowo - prawne

W związku z prowadzonymi inwestycjami w 2015 roku kontynuowano ustanawianie służebności przesyłu na rzecz dostawców mediów komunalnych.

Zakończyło się postępowanie sądowe z wniosku „Investing” Spółka z o.o. z Gdańska w przedmiocie ustanowienia drogi koniecznej do działki nr 725/1 w rejonie ulicy Dywizji Wołyńskiej ustanowieniem drogi koniecznej z jednoczesnym przyznaniem spółdzielni odszkodowania z tego tytułu.

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

Spółdzielnia kontynuowała zapoczątkowane w 2012 roku działania i korespondencję w sprawie toczącego się z wniosku „Investing” Spółka z o.o. postępowania administracyjnego mającego na celu realizację przez tego dewelopera budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego pomiędzy ulicą Dywizji Wołyńskiej a Parkiem Oruńskim. Pomimo licznych działań spółdzielni, wnoszenia skarg do Samorządowego Kolegium Odwoławczego na decyzje Prezydenta Miasta i wniesienia pisemnego protestu przez prawie 500 mieszkańców osiedla Urząd Miejski stanowisko Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe”, poparte przez Regionalną Dyрекcję Ochrony Środowiska w Gdańsku o potrzebie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w celu zapewnienia ochrony prawnej fauny i flory dla tego obszaru, zdecydowanie uznał za niezasadne i dopuścił na nim realizację budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego. Aktualnie sprawa wydania warunków zabudowy tej działki oczekuje na rozpatrzenie przez Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gdańsku.

Do Urzędu Miejskiego wystąpiono o nabycie z 95% bonifikatą prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem wielorodzinnym przy ul. Kurierów Armii Krajowej 17.

### III. DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA

Działalność inwestycyjna spółdzielni w 2015 roku prowadzona była w oparciu o przyjęty przez radę nadzorczą plan rzeczowo-finansowy.

Kontynuowano rozpoczętą w czerwcu 2014 roku budowę budynku mieszkalnego przy ulicy Alojzego Bruskiego 3 na jednostce PP. Generalnym wykonawcą inwestycji była firma „Wroński” spółka jawna z Leszna koło Kietpina. W listopadzie przekazano lokale do użytkowania. Zasoby spółdzielni powiększyły się o 32 mieszkania i 33 miejsca postojowe w hali garażowej. W kwietniu bieżącego roku wykonano rozliczenie końcowe inwestycji. Koszt 1 metra kwadratowego powierzchni użytkowej był niższy od umownego, dla mieszkań wyniósł 4.508,29 zł/m<sup>2</sup>p.u. plus Vat (brutto 4.868,95 zł), dla miejsc postojowych w wielostanowiskowej hali garażowej 901,66zł/m<sup>2</sup>p.u. plus vat (brutto 1.109,04 zł).

W kwietniu 2015 roku, po trzecim ogłoszonym przez spółdzielnię przetargu nieograniczonym, wybrano generalnego wykonawcę dziesięciu budynków jednorodzinnych w zabudowie szeregowej na jednostce „PP”, którym zostało Przedsiębiorstwo Produkcyjno Handlowo Usługowe „Szarafin” z siedzibą w Skórczu. Realizacja przedmiotowej inwestycji przebiega zgodnie z umownym harmonogramem.

W związku ze zmianą programu działalności inwestycyjnego spółdzielni, który zwiększył liczbę budynków jednorodzinnych opracowano koncepcję zagospodarowania terenu i rzuty marketingowe kolejnych dziewięciu budynków jednorodzinnych. Uzyskano decyzję pozwolenia na budowę, która umożliwiła rozpoczęcie inwestycji w minionym roku. Dziewiętnaście domów jednorodzinnych na jednostce PP stanowi wspólne funkcjonalnie i spójne architektonicznie zadanie inwestycyjne.

Kolejne inwestycje spółdzielni – budynki wielorodzinne planowane są na terenie po byłej fermie lisów przy ulicy Alojzego Bruskiego.

W 2015 roku wykonano ciąg komunikacyjny łączący jednostkę D i E osiedla zlokalizowany między budynkiem przy ul. Alojzego Bruskiego 3 (działka nr 1264/2), a Dywizji Wołyńskiej 20 (działka nr 773/51). Realizacja ciągu została sfinansowana w ramach inwestycji budynku Alojzego Bruskiego 3 i funduszu zasobowego spółdzielni.

W celu zwiększenia liczby miejsc postojowych w najstarszej części osiedla zaprojektowano i wybudowano dodatkowe czternaście miejsc postojowych na działce nr 746/26 przy ul. Strzelców Karpackich 5. Finansowanie inwestycji nastąpiło z funduszu zasobowego spółdzielni.

#### IV. DZIAŁALNOŚĆ EKSPLOATACYJNO-TECHNICZNA

W 2015 roku Dział Administracji prowadził sprawy spółdzielni dotyczące: działalności eksploatacyjnej, remontów, okresowych przeglądów budynków i obiektów, gwarancji nowych inwestycji, utrzymania terenów zielonych i ciągów komunikacyjnych.

W ubiegłym roku zarejestrowano ponad 3.200 zgłoszeń eksploatacyjnych związanych z użytkowaniem lokali, budynków i mienia spółdzielni. Zgłoszenia dotyczyły spraw porządkowych, instalacji centralnego ogrzewania, wodno-kanalizacyjnej, elektrycznej, domofonowej, terenów zielonych i innych. Ponad 90 problemów technicznych zgłosili mieszkańcy w ramach pogotowia konserwatorskiego – po godzinach pracy spółdzielni.

W ramach zadań działu w 2015 roku wykonano:

1. prace związane z „akcją zima”. Ulice osiedla odśnieżała spółka „Drogomost” z Gdańska, a ciągi piesze pracownicy spółdzielni,
2. prace związane z wiosennym oczyszczeniem z piasku ciągów komunikacyjnych, które wykonali konserwatorzy i dozorczyne spółdzielni,
3. wymianę piasku w piaskownicach osiedla realizowaną przez Przedsiębiorstwo Usługowe „Clean-Bud” z Gdyni,
4. prace związane z pielęgnacją i zagospodarowaniem terenów zielonych osiedla, zleconych: Przedsiębiorstwu Handlowo Usługowemu Mirosław Kreft z Gdańska, spółce „GREEN ROAD” z Gdańska oraz Przedsiębiorstwu Produkcyjno-Usługowemu „Zieleń” z Gdańska. W utrzymaniu terenów zielonych uczestniczyli również pracownicy spółdzielni. Wykonano roboty pielęgnacyjne terenów zielonych i koszenia, a dodatkowo wycinkę i zamienne nasadzenia drzew zgodnie z decyzjami Wydziału Ochrony Środowiska Urzędu Miejskiego w Gdańsku. W ramach zagospodarowania terenu posadzono około 1900 sztuk ozdobnych krzewów oraz bylin (hortensji, lawendy, szaławii ozdobnej, rudbekii, rozchodnika, pysznogłówki, lilaków, liliowców, itp.),
5. dokumentację 42 szkód dotyczących majątku spółdzielni zgłoszonych do firmy ubezpieczeniowej Uniqą, z tytułu których spółdzielnia otrzymała 42 tysiące odszkodowania,
6. bieżącą obsługę urządzeń pomiarowych budynków i lokali, które stanowią podstawę rozliczeń dostaw energii elektrycznej, ciepłej i wody użytkowej,
7. dwukrotnego rozliczenia kosztów wody użytkowej we wszystkich lokalach spółdzielni,
8. wymianę legalizacyjną 946 wodomierzy w jedenastu budynkach przy ulicy: Dywizji Wołyńskiej 4, 18, 20, 24, Platynowej 2, 10, 12, Zygmunta Rumla 17, gen. Leopolda Okulickiego 2 i 4, Strzelców Karpackich 2. Wykonawcą wymiany była Polska Fabryka Wodomierzy i Ciepłomierzy „Fila” ze Sztumu,
9. wymianę wyeksploatowanej obrotowej kamery monitoringu osiedla,
10. montaż ogrodzenia z paneli zgrzewalnych placu zabaw przy budynku gen. Leopolda Okulickiego 4.

W ramach planu remontów nieruchomości w roku sprawozdawczym koordynowano i nadzorowano prowadzone na szeroką skalę roboty remontowe, w ramach których:

1. wykonano remonty elewacji dziesięciu budynków mieszkalnych przy ulicy: generała Leopolda Okulickiego 1, 2 i 5, Strzelców Karpackich 1 i 5, Dywizji Wołyńskiej 16, 24 i 27, Platynowej 6 i 12 oraz pawilonu usługowego przy ul. Platynowej 6E. Wykonawcami robót było pięć firm: M-bud Sebastian Miotk z Kęłtowa, „Beyer” Andrzej Beyer z Goręczyna, spółka M-Invest z Kiełpina, „Remoncik” Edyta Karbowski z Gdyni, „Mejer” Maciej Mejer z Gdańska oraz „Maximus” Andrzej Mania z Bobowa.
2. wykonano miejscowe remonty ciągów pieszych przy ulicy: Zygmunta Rumla 11/klatka B, Zygmunta Rumla 15/klatka B, Dywizji Wołyńskiej 20/klatka A, B i C, Dywizji Wołyńskiej 22/klatka A i C, Dywizji Wołyńskiej 23/klatka C, 24 i 60, Kurierów Armii Krajowej 4/klatka C i D, Platynowa 10. Wymieniono zniszczoną opaskę drogi dojazdowej do budynków Strzelców Karpackich 1 i 2, przełożono zapadniętą opaskę i koryta odwadniające budynków Nad Potokiem 7 i 9, przełożono zapadniętą nawierzchnię zjazdu do garażu budynku Dywizji Wołyńskiej 24. Roboty wykonały firmy: „Rondo” i „Niweleta” z Gdańska.
3. wyremontowano kominy ponad połacią dachu budynku przy ul. 3-ciej Brygady Szczerbca 7 i gen. Leopolda Okulickiego 4, gdzie wymieniono także pomosty kominiarskie. Wykonawcą była firma „Adler” Gracjan Stec z Gdyni,
4. Wymieniono lub uzupełniono w siedemnastu lokalizacjach okładziny ceramiczne budynków przy ulicy: Dywizji Wołyńskiej 6, 22, 30, 33, 37, 3-ciej Brygady Szczerbca 4, 6, 8, Alojzego Bruskiego 8, 10, Kurierów Armii Krajowej 2, 4, 17, gen. Leopolda Okulickiego 2, 10 i Platynowej 6. Prace wykonała firma „Wegad” Wacław Plichta z Kartuz,
5. w trybie awaryjnym wykonano ponad pięćdziesiąt napraw dekarских. Wykonawcami były firmy: „Adler” i „Sawena” Zbigniew Dybowski z Chmielna,
6. w trybie awaryjnym wykonano ponad trzydzieści napraw ogólnobudowlanych lub instalacyjnych. Remonty dotyczyły: uszczelnienia wywiewek kanalizacyjnych, uzupełnienia tynków i murków studzienek piwnicznych, wymiany elementów węzłów cieplnych, wymiany okien w częściach wspólnych, modernizacji systemu domofonowego, montażu dodatkowego orynnowania nad balkonami, naprawy bramy do wielostanowiskowej hali garażowej, wymiany zniszczonych przepierzeń balkonów itp.,
7. wymieniono zniszczone drewniane elementy placów zabaw oraz deski w około stu ławkach osiedla,
8. wymalowano wewnętrzne ściany altan śmietnikowych jednostki „E”.

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

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

Zorganizowano przeglądy gwarancyjne budynków przy ul. gen. Leopolda Okulickiego 7 i Alojzego Bruskiego 1. Nadzorowano usuwanie usterek stwierdzonych podczas przeglądów oraz zgłoszonych przez właścicieli lokali.

Stosownie do wymogów prawa budowlanego w minionym roku dział administracji koordynował okresowe przeglądy instalacji elektrycznej, gazowej oraz przewodów kominowych. Pomimo trzech terminów przeglądów oraz możliwości uzgodnienia

indywidualnego terminu nie wykonano przeglądów: elektrycznych w 14 mieszkaniach, gazowych w 30 mieszkaniach i przewodów wentylacyjnych w 46 mieszkaniach.

Z udziałem przedstawicieli rady nadzorczej przeprowadzono przeglądy okresowe stanu technicznego i estetyki budynków oraz budowli osiedla. Wyniki przeglądów stanowią podstawę planów remontowych na kolejne lata. W planie remontów uwzględniono również wnioski mieszkańców zgłoszone w trybie przewidzianym w „Regulaminie rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku”.

Dotychczas nie wdrożono warunków podpisanej jesienią 2014 roku z firmą Alltres z Gdańska umowy dzierżawy boiska sportowego przy ul. gen. Leopolda Okulickiego pod budowę i użytkowanie na koszt dzierżawcy zadaszego obiektu sportowego do gry w tenisa, badmintonu, siatkówkę, unihokeja i piłkę nożną. Przyczyną jest trwające postępowanie administracyjne o wydanie warunków zabudowy, które oprotowali mieszkańcy pobliskiej wspólnoty mieszkaniowej.

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

W 2015 roku kontynuowano działalność społeczną, kulturalną, sportową i rekreacyjną na rzecz mieszkańców osiedla, na którą zabezpieczono środki finansowe w planie rzeczowym. Działalność ta prowadzona jest przy współpracy z Katolickim Stowarzyszeniem Sportowym „Przymierze”, parafią pw. Św. Jadwigi Królowej, Zespołem Kształcenia Szkół Podstawowych i Gimnazjalnych nr 6 w Gdańsku, Przedszkolem „Parkowe Wzgórze” i Klubem Seniora działającym przy spółdzielni.

Prowadzenie w tym zakresie działalności statutowej spółdzielni ma na celu integrację społeczności lokalnej oraz upowszechnianie kultury masowej i rekreacji. Największym zakresem obejmuje dzieci i młodzież, a od 2004 roku także seniorów. Prowadzone zajęcia odbywają się przez cały rok na obiektach sportowych należących do spółdzielni, a w okresie zimowym na sali gimnastycznej Zespołu Kształcenia Szkół Podstawowych i Gimnazjalnych nr 6 w Gdańsku.

Na boisku do gry w piłkę nożną przy ul. Nad Potokiem oraz kortach tenisowych oprócz stałych zajęć szkółki piłkarskiej i tenisa ziemnego zorganizowano wiele turniejów dla różnych grup wiekowych.

W związku z dużym zainteresowaniem kontynuowano formę aktywności dla panów poprzez rozgrywki piłki nożnej prowadzone przez instruktora z uprawnieniami trenerskimi.

W ramach akcji „Ferie na Sportowo” i „Wakacje na osiedlu” dzieci i młodzież korzystały z różnych form zajęć rekreacyjnych i sportowych, wyjść do kina, a także dwóch wycieczek, podczas których zwiedziły: Kopenhagę, Givskud, „Legoald”, Gniezno, Biskupin i Wenecję.

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

Stałym elementem zajęć dla wszystkich grup wiekowych mieszkańców osiedla stały się prowadzone trzy razy w tygodniu warsztaty aktywności twórczej. Zajęcia te prowadzone są przez wykwalifikowaną kadrę w obiekcie zaplecza sportowego przy ul. Nad Potokiem 13.

Aktywną działalność społeczną i edukacyjną prowadził Klub Seniora. Seniorzy oprócz cyklicznych comiesięcznych spotkań, na które został udostępniony obiekt przy ul. Nad Potokiem 13, uczestniczyli w wycieczkach, podczas których zwiedzili Kazimierz, Sandomierz, Lublin, Zamość, Łańcut i Bieszczady oraz Frombork i Braniewo. W minionym roku Klub Seniora rozpoczął drugą dekadę swojej działalności.

W ostatnią niedzielę września 2015 roku spółdzielnia zorganizowała koncert pod tytułem „Co nam zostało z lat” z największymi przebojami Mieczysława Fogga i Hanki Ordonówny. Koncert przyciągnął wielu słuchaczy z całej Oruni Górnej.

Zacieśniając współpracę placówkami edukacyjnymi i integrując lokalne środowisko z spółdzielnią współorganizowała dwa festyny rodzinne wraz z Niepublicznym Przedszkolem „Parkowe Wzgórze” w Gdańsku oraz uczestniczyła w festynie organizowanym przez Zespół Kształcenia Podstawowego i Gimnazjalnego Nr 6 w Gdańsku Oruni.

## VI. SKARGI

W 2015 roku odnotowano 7 pisemnych skarg, spośród których 2 uznano za zasadne. Na działalność zarządu skarg pisemnych nie złożono.

Nie potwierdziły się zarzuty skarżących w sprawie zareklamowanych rozliczeń kosztów zużycia energii cieplnej oraz kosztów zużycia wody. Uwagi zgłoszone przez skarżących co do niedoróbek związanych z prowadzonymi robotami remontowymi oraz sposobu wykonywania przez pracowników obowiązków służbowych w zakresie zajętego przez mieszkańców pomieszczenia gospodarczego także okazały się niezasadne.

Zasadne skargi dotyczyły zacieku na elewacji budynku w wyniku uszkodzenia rury spustowej oraz przecieków z dachu. Zgłoszone usterki usunięto.

Zarząd w kwartalnych sprawozdaniach z realizacji planu rzeczowo-finansowego na bieżąco i szczegółowo informował radę nadzorczą o sposobie załatwiania skarg w 2015 roku.

## VII. GOSPODARKA FINANSOWA

Działalność finansowa spółdzielni na przestrzeni roku sprawozdawczego koncentrowała się przede wszystkim na zadaniach określonych przez właściwe statutowo organy samorządowe spółdzielni, uchwalone w rocznym planie rzeczowo-finansowym zatwierdzonym uchwałą rady nadzorczej nr 4/RN/15 z dnia 17.02.2015 roku.

Zgodnie z § 5 statutu działalność spółdzielni w 2015 roku obejmowała:

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

- prowadzenie działalności inwestycyjnej.

Zakres i sposób finansowania poszczególnych działalności odbywał się w oparciu o stosowany w spółdzielni plan kont zgodny z przyjętą polityką rachunkowości oraz ustawą o rachunkowości<sup>1</sup> w podziale według miejsca ich powstawania, tj.:

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

#### ◆ DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA

Zgodnie z zatwierdzonym planem inwestycyjnym spółdzielnia poniosła nakłady na poziomie 7.996,1 tys. złotych. Wysokość nakładów inwestycyjnych zwiększyła się dwukrotnie w stosunku do poniesionych w 2014 roku.

##### Nakłady inwestycyjne dotyczyły:

- budowy budynku nr 2 na jednostce „PP” przy ul. Alojzego Bruskiego 3,
- realizacji na jednostce „PP” zabudowy szeregowej etapu I – 10 domów,
- przygotowania kolejnych terenów pod zadania inwestycyjne planowane w latach następnych, w tym II etapu zabudowy szeregowej na jednostce „PP” obejmującej 9 domów.

##### W ramach inwestycji eksploatacyjnych na terenie osiedla wykonano:

- miejsca postojowe przy ul. Strzelców Karpackich 5/ ul. Dywizji Wołyńskiej 10,
- ciąg pieszy ze schodami terenowymi w okolicy parkingu przy ul. Dywizji Wołyńskiej 60 oraz furtki w bramie parkingu w celu umożliwienia dostępu do tego obiektu z budynków przy ul. Alojzego Bruskiego,
- ogrodzono plac zabaw przy ul. gen. Leopolda Okulickiego 4. Na ten cel spółdzielnia otrzymała częściowe dofinansowanie od T.U. „UNIQA” wysokości 4.000 złotych,
- wymianę niesprawnej kamery na monitoringu wizyjnym osiedla.

#### Wysokość poniesionych nakładów inwestycyjnych w tysiącach złotych

2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
9.363,1	5.070,0	15.826,9	13.135,7	8.763,3	5.269,2	4.339,7	7310,9	3701,61	7.996,1

Działalność inwestycyjna prowadzona jest przez służby własne spółdzielni. Koszty związane z utrzymaniem działu inwestycji wyniosły w 2015 roku – 603,6 tys. złotych, co stanowiło 89,27% planowanych środków na ten cel.

<sup>1</sup> ustawa z dnia 29.09.1994 r. o rachunkowości (tekst jednolity Dz.U. z 2013 r. poz. 330 z późn. zmianami)

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

Do głównych pozycji kosztów związanych z utrzymaniem obsługi inwestycyjnej należały:

- wynagrodzenia pracowników biorących udział w procesie inwestycyjnym 429,3 tys. złotych, w tym:
  - zlecenia powierzane osobom trzecim – 50,2 tys. złotych,
- narzuty na wynagrodzenia – 77,7 tys. złotych,
- koszty administracyjno – biurowe działu – 96,6 tys. złotych,

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

Ogółem koszt wytworzenia świadczeń na własne potrzeby obejmujący koszty obsługi inwestycyjnej w rachunku wyników spadł z kwoty 638,8 tys. złotych w 2014 roku do kwoty 603,6 tys. złotych. Spadek był efektem wprowadzonych zmian omówionych powyżej.

#### Koszt obsługi inwestycyjnej w tysiącach złotych

2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
373,1	418,4	1.119,2	1.278,3	1.282,5	985,4	318,4	1095,7	638,8	603,6

#### ◆ KOSZTY OGÓLNO-ADMINISTRACYJNE SPÓŁDZIELNI

W związku z funkcjonowaniem Spółdzielni w 2015 roku poniesiono koszty w wysokości 1.313,0 tys. złotych.

Na koszty te złożyły się:

- wynagrodzenia pionów: zarządu, księgowości, członkowsko-mieszkaniowego, organizacyjnego i sekretariatu w wysokości – 821,6 tys. złotych,
  - w tym: zlecenia powierzane osobom trzecim – 6,8 tys. złotych,
- wynagrodzenia rady nadzorczej – 67,4 tys. złotych,
- narzuty na wynagrodzenia – 176,7 tys. złotych,
- koszty administracyjno-biurowe powyższych działów – 247,3 tys. złotych, w tym:
  - amortyzacja, utrzymanie pomieszczeń, materiały i środki czystości, drobne wyposażenie,
  - usługi pocztowe, telefoniczne, naprawy i konserwacje sprzętu,
  - ryczałty samochodowe, delegacje i szkolenia,
  - prace związane z wdrożeniem zintegrowanego systemu informatycznego,

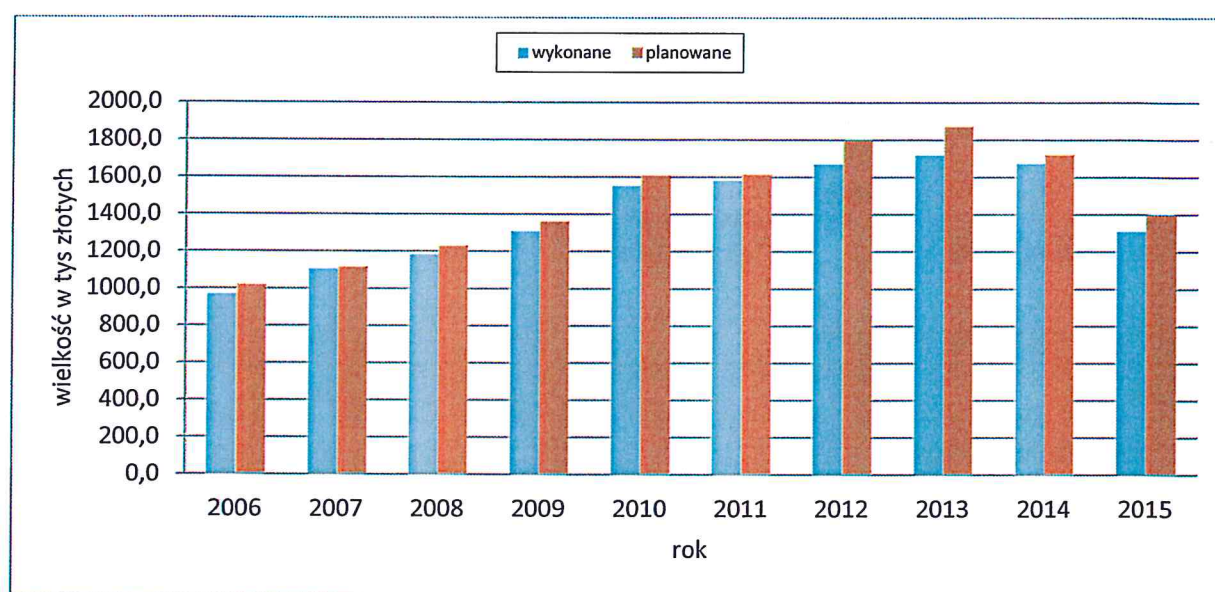


- podatki, ogłoszenia, ubezpieczenie mienia, usługi prawnicze,
- badanie bilansu i składki na Związek Rewizyjny SM RP i Krajową Radę Spółdzielczą.

Koszty ogólnoadministracyjne zostały wykonane na poziomie 94,2% zatwierdzonego na 2015 rok planu rzeczowo-finansowego spółdzielni, co dało oszczędności w wysokości 81,1 tys. złotych. Zgodnie z planem koszty te obciążą działalność eksploatacyjną.

Wysokość poniesionych kosztów ogólnych w tysiącach złotych

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
wykonane	972,2	1 107,2	1 185,6	1 310,4	1 554,7	1 584,8	1 672,5	1 720,4	1 676,7	1 313,0
planowane	1 016,1	1 112,5	1 226,5	1 359,5	1 607,0	1 612,1	1 792,3	1 870,3	1 718,3	1 394,1



#### ◆ DZIAŁALNOŚĆ EKSPLOATACYJNA

Działalność spółdzielni prowadzona jest w oparciu o ustawę Prawo Spółdzielcze<sup>2</sup> oraz ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych<sup>3</sup> na podstawie, których:

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

<sup>2</sup> ustawa z 16.09.1982 r. prawo spółdzielcze (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r. poz. 1443 ze zmianami)

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

dochodowym od osób prawnych uzyskanego wyniku, podlega zatwierdzeniu i podziałowi przez Walne Zgromadzenie.

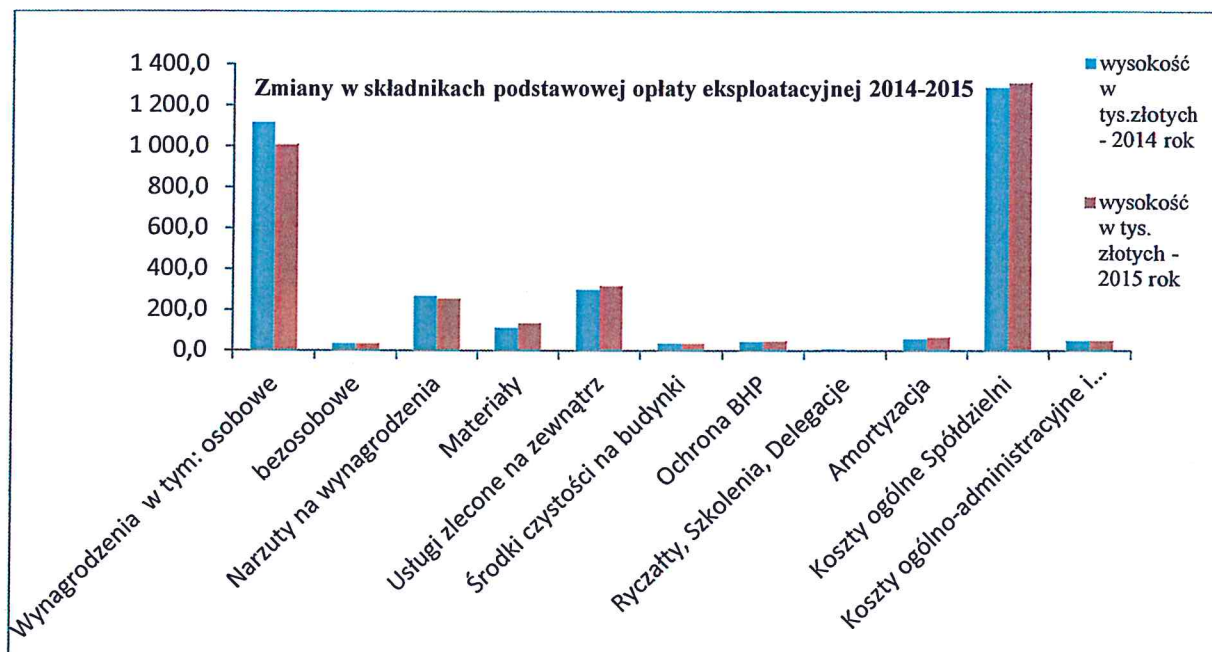
W okresie sprawozdawczym na utrzymanie nieruchomości, mienia oraz terenów zielonych wydatkowano środki finansowe w wysokości 12.484,4 tys. złotych.

W stosunku do 2014 roku koszty eksploatacyjne uległy zmniejszeniu o około 0,5%, tj. o kwotę 62,8 tys. złotych, pomimo wzrostu kosztów utrzymania nieruchomości wynikających z przyjęcia do eksploatacji w ostatnim kwartale roku nowego budynku mieszkalnego przy ul. Alojzego Bruskiego 3. Spadek kosztów był wynikiem przeniesienia części wynagrodzeń pracowników działu eksploatacji spółdzielni związanych z przygotowaniem i nadzorowaniem prac remontowych bezpośrednio do nakładów robót remontowych realizowanych w spółdzielni w 2015 roku.

Przyjęty przez zarząd i radę nadzorczą od 2015 roku sposób rozliczania kosztów wynagrodzeń będzie służył prawidłowemu przyporządkowaniu kosztów do źródeł ich finansowania.

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

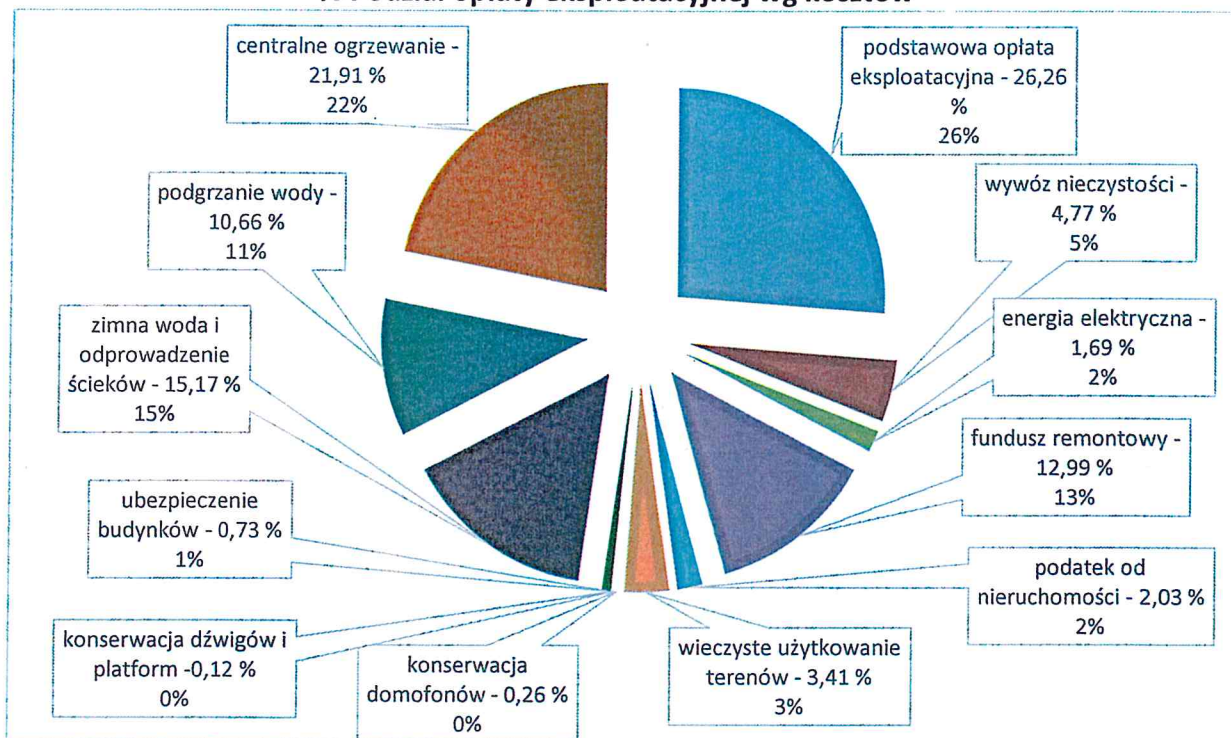
Treść tytułu	Wartość w tysiącach złotych 2014r.	Wartość w tysiącach złotych 2015r.	% wzrostu 2014/2015
Wynagrodzenia, w tym: osobowe	1 117,9	1 010,0	-9,6
bezosobowe	37,4	35,6	-4,9
Narzuty na wynagrodzenia	270,9	255,8	-5,6
Materiały	113,4	136,0	19,9
Usługi zlecone na zewnątrz	302,4	319,4	5,6
Środki czystości na budynki	38,2	37,6	-1,6
Ochrona BHP	46,6	47,8	2,5
Ryczałty, szkolenia, delegacje	9,5	4,8	-49,5
Amortyzacja	60,8	67,4	10,8
Koszty ogólne spółdzielni	1 291,0	1 313,0	1,7
Koszty ogóln-administracyjne i mienia spółdzielni	51,1	51,1	0,0
<b>RAZEM</b>	<b>3 339,2</b>	<b>3 278,4</b>	<b>-1,8</b>



Do kosztów zaliczanych do opłaty eksploatacyjnej należą następujące pozycje:

Pozycja kosztu	Wartość w tysiącach złotych 2014r.	Wartość w tysiącach złotych 2015r.	% wzrostu 2014/2015
podstawowa opłata eksploatacyjna - <b>26,26 %</b>	3 339,2	3 278,4	<b>-1,8</b>
wywóz nieczystości - <b>4,77 %</b>	629,6	596,0	<b>-5,3</b>
energia elektryczna - <b>1,69 %</b>	213,2	211,1	<b>-1,0</b>
fundusz remontowy - <b>12,99 %</b>	1 615,5	1 621,7	<b>0,4</b>
podatek od nieruchomości - <b>2,03 %</b>	244,2	254,0	<b>4,0</b>
wieczyste użytkowanie terenów - <b>3,41 %</b>	425,6	425,6	<b>0,0</b>
konserwacja domofonów - <b>0,26 %</b>	31,6	32,3	<b>2,1</b>
konserwacja dźwigów i platform - <b>0,12 %</b>	14,6	14,6	<b>0,0</b>
ubezpieczenie budynków - <b>0,73 %</b>	92,2	90,7	<b>-1,7</b>
zimna woda i odprowadzenie ścieków - <b>15,17 %</b>	1 894,0	1 894,2	<b>0,0</b>
podgrzanie wody - <b>10,66 %</b>	1 323,3	1 330,7	<b>0,6</b>
centralne ogrzewanie - <b>21,91 %</b>	2 724,3	2 736,1	<b>0,4</b>
<b>OGÓŁEM</b>	<b>12 547,3</b>	<b>12 485,4</b>	<b>-0,5</b>

### % Podział opłaty eksploatacyjnej wg kosztów



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

W oparciu o powyższą regulację ustawową poniesione koszty w wysokości 12 485,4 tys. złotych zostały sfinansowane przychodami uzyskanymi z opłat eksploatacyjnych użytkowników lokali mieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczeniu w wysokości 12 287,9 tys. złotych.

Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi stanowi niedobór przychodów nad kosztami w kwocie **197.480,13 złotych**. Powstały niedobór zostanie rozliczony z dodatniego wyniku uzyskanego na nieruchomościach na dzień 31.12.2015 roku.

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

tytuł prawny	Wynik GZM na dzień 31.12.2014 rok	Wynik GZM za 2015 rok	Wynik GZM na dzień 31.12.2015 rok
Lokale mieszkalne	218 740,41	-224 865,43	-6 125,02
Lokale użytkowe	36 545,35	19 855,55	56 400,90
Garaże indywidualne	38 181,18	4 421,41	42 602,59
Miejsca postojowe w wielostanowiskowych lokalach garażowych	22 103,50	3 108,34	25 211,84
<b>łącznie</b>	<b>315 570,44</b>	<b>-197 480,13</b>	<b>118 090,31</b>

Na pozostałej działalności operacyjnej i finansowej spółdzielnia uzyskała dodatni wynik finansowy w wysokości **690 009,61 złotych**, który po zapłaceniu podatku dochodowego w wysokości 62.672 złotych oraz zmniejszeniu stanu rezerwy utworzonej na podatek odroczony stanowi zysk netto w wysokości **584 440,61 złotych**.

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

**Na dodatni wynik bilansowy złożyły się głównie:**

- odsetki z oprocentowania lokat wolnych środków finansowych zgromadzonych na rachunkach bankowych,
- odsetki ustawowe za zwłokę w zapłacie należnych opłat eksploatacyjnych,
- odsetki z oprocentowania lokat wolnych środków zgromadzonych na wyodrębnionym rachunku bankowym funduszu remontowego,
- przychody z technicznej obsługi ubezpieczeń,
- przychody z tytułu zwrotu kosztów sądowych w sprawach prowadzonych z udziałem Spółdzielni,
- odszkodowania z ubezpieczenia zdarzeń losowych,
- zbycie zgodnie z uchwałami Walnego Zgromadzenia z 2015 roku dwóch lokali mieszkalnych przy ul. gen. Leopolda Okulickiego 8 oraz Alojzego Bruskiego 1,
- wynik na pozostałej działalności operacyjnej, wynajem lokali, terenu, powierzchni pod reklamy, zwroty z zasądzonych kosztów sądowych.

Ponadto z tytułu zgromadzonych zaliczek na centralne ogrzewanie, na koncie rozliczeniowym Spółdzielni na dzień 31.12.2015 roku pozostaje kwota w wysokości **670,6 tys. złotych**, która zostanie rozliczona z użytkownikami lokali po zakończeniu i rozliczeniu sezonu grzewczego 2015/2016.

Na organizację **działalności kulturalno-oświatowej i sportowo-rekreacyjnej w 2015 roku** Spółdzielnia poniosła koszty w wysokości **144,0 tys. złotych**, które zostały finansowe z:

- opłat wnoszonych przez członków spółdzielni oraz właścicieli lokali, którzy nie są członkami Spółdzielni w wysokości – 68,2 tysiąca złotych,
- przychodów uzyskanych z pozostałej działalności gospodarczej spółdzielni – 75,8 tysięcy złotych.

Stan **funduszu remontowego** na dzień 31 grudnia 2015 roku wyniósł **9.375,6 tys. złotych** i był wynikiem zwiększenia z następujących tytułów:

- odpisów podstawowych za 2015 rok uzyskanych w ramach opłat eksploatacyjnych - 1.628,5 tys. złotych,
- innych wpływów uzyskanych na zasilenie funduszu 198,5 tys. złotych - nadwyżka bilansowa za 2014 rok.

Na zmniejszenie funduszu remontowego złożyły się:

- prace remontowe wykonywane na podstawie zatwierdzonego przez radę nadzorczą spółdzielni planu remontów na 2015 rok,

- prace wykonane w trybie awaryjnym,
- wynagrodzenia z narzutami pracowników spółdzielni biorących udział w przygotowaniu i nadzorze przy wykonywaniu prac remontowych. Koszt obsługi remontów został rozliczony proporcjonalnie do nakładów tych nieruchomości i mienia, które były wykonywane w 2015 roku.

Łączna kwota wydatków na prace remontowe wyniosła **2.054,3 tys. złotych**.

#### Koszty prac remontowych w tys. złotych

2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
878,7	984,3	1.074,2	809,1	753,7	712,5	734,5	1.008,6	1.163,1	2.054,3

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

#### Ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego Spółdzielni na dzień 31.12.2015 roku

w złotych

lp.	Nazwa nieruchomości	BO na dn. 01.01.2015r.	Odpis podstawowy	Odsetki od lokali	Wartość prac remontowych	Koszt obsługi remontów	BZ na dn. 31.12.2015
1	3 Brygady Szczerbca 2	73 617,15	35 385,48	1 435,53	- 6 345,39	- 202,17	103 890,60
2	3 Brygady Szczerbca 4	48 525,77	12 972,96	781,96	- 2 919,61	- 93,02	59 268,06
3	3 Brygady Szczerbca 5	63 760,20	8 179,20	1 280,24	- 3 752,66	- 119,56	69 347,42
4	3 Brygady Szczerbca 6	97 431,40	20 223,84	1 852,19	- 646,20	- 20,59	118 840,64
5	3 Brygady Szczerbca 6-8 (garażowiec)	78 379,75	24 301,20	1 517,59	- 1 314,99	- 41,90	102 841,65
6	3 Brygady Szczerbca 7	- 3 182,55	32 418,00	0,00	- 9 981,91	- 318,03	18 935,51
7	3 Brygady Szczerbca 8	- 74 450,14	19 126,80	0,00	- 378,61	- 12,06	- 55 714,01
8	Alojzego Bruskiego 1	10 023,64	11 909,26	201,26	- 2 002,00	- 63,79	20 068,37
9	Alojzego Bruskiego 10	284 073,77	32 839,92	5 703,89	- 96,97	- 3,09	322 517,52
10	Alojzego Bruskiego 2	120 126,22	18 456,00	2 389,22	0,00	0,00	140 971,44
11	Alojzego Bruskiego 3	0,00	1 380,95	0,00	0,00	0,00	1 380,95
12	Alojzego Bruskiego 4	202 788,76	20 647,68	4 071,78	- 1 067,24	- 34,00	226 406,98
13	Alojzego Bruskiego 8	166 817,67	25 855,20	3 095,79	- 214,58	- 6,84	195 547,24
14	Antoniego Antczaka 1	185 434,46	17 414,40	3 597,78	0,00	0,00	206 446,64
15	Antoniego Antczaka 3	382 607,07	36 129,60	7 366,55	- 5 566,00	- 177,34	420 359,88
16	Antoniego Antczaka 5	329 083,47	29 975,04	6 395,25	- 1 364,69	- 43,48	364 045,59
17	Antoniego Antczaka 7	200 852,37	18 887,52	3 839,36	0,00	0,00	223 579,25
18	Dywizji Wolyńskiej 1	29 117,93	4 350,84	584,66	0,00	0,00	34 053,43
19	Dywizji Wolyńskiej 2	2 326,33	0,00	46,71	0,00	0,00	2 373,04

20	Dywizji Wolyńskiej 4	23 344,57	29 788,20	468,73	0,00	0,00	53 601,50
21	Dywizji Wolyńskiej 6	35 241,60	37 978,20	688,80	- 177,01	- 5,64	73 725,95
22	Dywizji Wolyńskiej 8	- 121 580,86	22 874,40	0,00	- 1 403,75	- 44,72	- 100 154,93
23	Dywizji Wolyńskiej 10	129 755,81	23 135,64	2 605,36	- 944,92	- 30,11	154 521,78
24	Dywizji Wolyńskiej 12	112 570,15	27 473,16	2 201,97	- 2 300,00	- 73,28	139 872,00
25	Dywizji Wolyńskiej 15	104 840,50	25 283,28	2 058,04	- 3 608,68	- 114,98	128 458,16
26	Dywizji Wolyńskiej 16	209 420,15	53 704,80	4 204,93	- 264 369,86	- 8 423,05	- 5 463,03
27	Dywizji Wolyńskiej 17	126 507,17	7 769,04	2 455,72	0,00	0,00	136 731,93
28	Dywizji Wolyńskiej 18	102 642,60	22 584,64	1 988,42	- 182,26	- 5,81	127 027,59
29	Dywizji Wolyńskiej 20	76 814,16	22 515,48	1 542,34	- 2 640,80	- 84,14	98 147,04
30	Dywizji Wolyńskiej 21	143 000,00	25 615,20	2 782,45	- 172,37	- 5,49	171 219,79
31	Dywizji Wolyńskiej 22	91 394,32	20 421,96	1 751,83	- 825,79	- 26,31	112 716,01
32	Dywizji Wolyńskiej 23	21 755,94	26 130,00	436,84	- 325,73	- 10,38	47 986,67
33	Dywizji Wolyńskiej 24	219 939,24	23 034,00	4 297,70	- 131 951,81	- 4 204,11	111 115,02
34	Dywizji Wolyńskiej 25	- 62 994,93	15 691,20	0,00	0,00	0,00	- 47 303,73
35	Dywizji Wolyńskiej 27	172 477,57	57 920,40	3 414,51	- 240 991,28	- 7 678,21	- 14 857,01
36	Dywizji Wolyńskiej 30	138 311,78	20 695,20	2 777,15	- 3 391,87	- 108,07	158 284,19
37	Dywizji Wolyńskiej 33	160 912,24	32 901,96	3 230,94	- 1 229,18	- 39,16	195 776,80
38	Dywizji Wolyńskiej 33 (garażowiec)	219 634,45	10 920,00	4 410,02	- 952,48	- 30,35	233 981,64
39	Dywizji Wolyńskiej 37	215 404,16	26 652,36	4 325,08	- 1 845,60	- 58,80	244 477,20
40	Kurierów Armii Krajowej 2	254 359,49	22 919,60	5 067,50	- 159,34	- 5,08	282 182,17
41	Kurierów Armii Krajowej 4	287 449,16	27 067,20	5 771,67	- 7 898,26	- 251,65	312 138,12
42	Kurierów Armii Krajowej 15	147 770,13	22 032,00	2 967,06	- 2 975,34	- 94,80	169 699,05
43	Kurierów Armii Krajowej 16	200 789,71	29 950,56	4 031,64	- 611,04	- 19,47	234 141,40
44	Kurierów Armii Krajowej 17	277 984,29	27 147,84	5 545,27	- 4 096,62	- 130,53	306 450,25
45	Kurierów Armii Krajowej 19	140 125,10	14 229,12	2 708,25	- 62 003,87	- 1 975,50	93 083,10
46	Leopolda Okulickiego 1	238 048,68	38 655,24	4 682,35	- 248 279,89	- 7 910,43	25 195,95
47	Leopolda Okulickiego 2	281 440,96	32 467,20	5 468,06	- 151 944,69	- 4 841,10	162 590,43
48	Leopolda Okulickiego 4	154 808,49	23 536,80	2 806,64	- 20 877,35	- 665,17	159 609,41
49	Leopolda Okulickiego 5	248 640,91	20 582,88	4 992,44	- 123 428,62	- 3 932,55	146 855,06
50	Leopolda Okulickiego 7	18 273,72	6 785,94	366,92	- 371,84	- 11,85	25 042,89
51	Leopolda Okulickiego 8	202 741,45	18 912,19	4 070,83	- 3 283,87	- 104,63	222 335,97
52	Leopolda Okulickiego 9	243 335,79	24 151,68	4 885,92	- 6 939,70	- 221,10	265 212,59
53	Leopolda Okulickiego 10	252 031,78	24 867,84	5 060,52	- 1 792,92	- 57,13	280 110,09
54	Leopolda Okulickiego 11	169 506,26	17 043,60	3 361,87	- 4 532,05	- 144,40	185 235,28
55	Nad Potokiem 4	69 175,89	2 992,80	1 370,93	- 1 731,70	- 55,17	71 752,75
56	Nad Potokiem 7	57 592,65	2 603,52	1 156,40	0,00	0,00	61 352,57

57	Nad Potokiem 9	56 449,56	2 603,52	1 133,45	0,00	0,00	60 186,53
58	Nad Potokiem 11	71 035,98	3 073,44	1 426,32	- 1 278,55	- 40,74	74 216,45
59	Platynowa 2	48 079,70	26 069,16	928,65	- 10 693,31	- 340,70	64 043,50
60	Platynowa 4	48 691,24	22 257,60	957,64	- 8 416,48	- 268,16	63 221,84
61	Platynowa 6	108 575,19	29 490,24	2 180,07	- 140 944,78	- 4 490,63	- 5 189,91
62	Platynowa 6E	26 772,34	3 566,40	537,56	- 15 860,85	- 505,34	14 510,11
63	Platynowa 10	26 960,18	4 963,92	541,33	0,00	0,00	32 465,43
64	Platynowa 12	123 644,10	29 278,80	2 482,64	- 119 123,57	- 3 795,39	32 486,58
65	Platynowa 8	9 238,59	31 352,88	179,62	- 1 533,78	- 48,87	39 188,44
66	Strzelców Karpackich 1	58 861,97	28 003,56	1 181,88	- 150 649,62	- 4 799,84	- 67 402,05
67	Strzelców Karpackich 2	97 355,58	29 189,04	1 954,79	- 390,87	- 12,45	128 096,09
68	Strzelców Karpackich 5	56 184,92	20 835,36	1 065,71	- 106 611,40	- 3 396,74	- 31 922,15
69	Strzelców Karpackich 6	140 659,66	41 505,36	2 762,09	- 803,51	- 25,60	184 098,00
70	Zygmunta Rumla 7	19 105,83	38 651,40	370,81	- 2 443,38	- 77,85	55 606,81
71	Zygmunta Rumla 11	51 036,36	17 693,52	986,36	0,00	0,00	69 716,24
72	Zygmunta Rumla 13	70 141,48	8 528,16	1 408,36	0,00	0,00	80 078,00
73	Zygmunta Rumla 15	24 878,52	20 467,20	481,60	0,00	0,00	45 827,32
74	Zygmunta Rumla 17	92 017,39	8 809,68	1 847,61	0,00	0,00	102 674,68
75	Zaplecze Sportowo-Rekreacyjne (NP 13)	0,00	2 696,40	0,00	0,00	0,00	2 696,40
	<b>Łącznie</b>	<b>8 690 486,94</b>	<b>1 628 524,66</b>	<b>176 541,35</b>	<b>1 892 641,44</b>	<b>60 301,35</b>	<b>8 542 610,16</b>
76	Mienie	912 350,32	0,00	21 997,30	- 98 197,03	- 3 128,65	833 021,94
	<b>Ogółem</b>	<b>9 602 837,26</b>	<b>1 628 524,66</b>	<b>198 538,65</b>	<b>-1 990 838,47</b>	<b>- 63 430,00</b>	<b>9 375 632,10</b>

Łączne zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych lokali w spółdzielni na dzień 31.12 2015 roku wynosiło – 717 360,04 złotych z czego:

- opłaty bieżące - 309 844,94 złotych
- sprawy sądowe - 407 515,10 złotych

Suma zaległości stanowi 5,76% naliczeń rocznych. W stosunku do porównywalnego okresu grudnia 2014 roku kwota zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych lokali spadła o 27,9 tysięcy złotych.



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

2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
390,8	428,2	596,8	592,6	571,7	597,0	829,7	835,3	745,2	717,3

### Zestawienie zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych i sprzedaży pozostałej na dzień 31.12.2015 roku

Opłaty eksploatacyjne bieżące							Wpłaty do dnia	Sprawy sądowe	
Lp.	Adres nieruchomości	31.12.2015	do 1 m-ca	od 1-3 m-cy	od 3-6 m-cy	powyżej 6 m-cy	Saldo po uwzględnieniu wpłat do 31.03.2016	Saldo na dzień 31.12.2015	Stan po uwzględnieniu wpłat na 31.03.2016
1	Antoniego Antczaka 1	2 989,24	3	2	1	0	590,26	14 332,96	14 332,96
2	Antoniego Antczaka 3	2 403,38	5	3	0	0	0,00	0,00	0,00
3	Antoniego Antczaka 5	13 384,93	4	3	1	2	5 828,21	12 148,90	12 148,90
4	Antoniego Antczaka 7	2 981,07	1	4	0	0	0,00		
5	Alojzego Bruskiego 1	674,57	6	0	0	0	0,00		
6	Alojzego Bruskiego 2	1 226,07	1	1	0	0	0,00	912,33	912,33
7	Alojzego Bruskiego 3	2 075,00	2	3	0	0	558,83		
8	Alojzego Bruskiego 4	3 372,38	3	1	1	0	1 096,29	0,00	0,00
9	Alojzego Bruskiego 8	7 966,75	6	5	1	0	291,48	1 531,89	0,00
10	Alojzego Bruskiego 10	5 070,88	13	2	0	0	0,00	0,00	0,00
11	3 Brygady Szczerbca 2	14 939,22	7	1	1	1	7 363,17	27 035,07	26 135,07
12	3 Brygady Szczerbca 4	0,04	1	0	0	0	0,00	0,00	0,00
13	3 Brygady Szczerbca 6	7 685,13	1	5	0	0	0,00	0,00	0,00
14	3 Brygady Szczerbca 7	6 466,98	5	5	0	0	0,00		
15	3 Brygady Szczerbca 8	818,23	2	0	0	0	0,00		
16	Dywizji Wolyńskiej 4	1 060,29	5	0	0	0	0,00	0,00	0,00
17	Dywizji Wolyńskiej 6	15 810,96	5	2	1	1	8 096,81	0,00	0,00
18	Dywizji Wolyńskiej 8	3 978,96	2	2	0	0	0,00	0,00	0,00
19	Dywizji Wolyńskiej 10	65,34	2	0	0	0	0,00	670,39	0,00
20	Dywizji Wolyńskiej 12	5 207,46	2	2	1	0	621,56	0,00	0,00
21	Dywizji Wolyńskiej 15	6 562,37	5	1	1	0	2 184,14	0,00	0,00
22	Dywizji Wolyńskiej 16	6 634,14	7	4	0	0	260,77	1 280,66	1 280,66
23	Dywizji Wolyńskiej 17	2 282,92	13	1	0	0	351,26		
24	Dywizji Wolyńskiej 18	878,83	2	1	0	0	0,00		
25	Dywizji Wolyńskiej 20	4 009,19	2	0	1	0	3 030,66		
26	Dywizji Wolyńskiej 21	1 857,03	8	0	0	0	0,00		
27	Dywizji Wolyńskiej 22	4 559,53	3	0	0	1	0,00		

28	Dywizji Wołyńskiej 23	1 612,40	7	0	0	0	0,00		
29	Dywizji Wołyńskiej 24	565,18	4	0	0	0	16,51		
30	Dywizji Wołyńskiej 25	0,00	0	0	0	0	0,00		
31	Dywizji Wołyńskiej 27	8 924,24	5	5	1	0	2 773,04	4 521,98	3 480,87
32	Dywizji Wołyńskiej 30	1 150,24	6	0	0	0	0,00		
33	Dywizji Wołyńskiej 33	4 580,02	8	2	0	0	0,00	0,00	0,00
34	Dywizji Wołyńskiej 37	1 080,23	4	0	0	0	0,00	16 416,88	16 416,88
35	Kurierów Armii Krajowej 2	7 940,10	8	2	2	0	4 381,07	34 401,60	34 401,60
36	Kurierów Armii Krajowej 4	5 090,77	8	2	1	0	951,84	0,00	0,00
37	Kurierów Armii Krajowej 16	3 565,32	7	1	1	0	198,99	1 484,06	1 484,06
38	Kurierów Armii Krajowej 17	3 261,63	8	3	0	0	0,00	33,34	0,00
39	Kurierów Armii Krajowej 19	1 322,76	1	1	0	0	0,00	0,00	0,00
40	L. Okulickiego 1	6 708,69	6	1	2	0	775,29	0,00	0,00
41	L. Okulickiego 2	9 946,13	6	0	2	1	193,93	0,00	0,00
42	L. Okulickiego 4	2 653,39	4	1	1	0	62,49		
43	L. Okulickiego 5	613,33	3	1	0	0	0,00		
44	L. Okulickiego 8	4 332,59	5	2	1	0	0,00		
45	L. Okulickiego 9	1 957,05	4	1	0	0	0,00		
46	L. Okulickiego 10	3 683,59	6	1	1	0	8,15		
47	L. Okulickiego 11	0,01	1	0	0	0	0,00		
48	Platynowa 2	7 229,68	3	1	1	0	6 020,01		
49	Platynowa 4	2 018,10	2	2	0	0	0,00	7 082,71	7 082,71
50	Platynowa 6	6 216,04	3	1	0	1	1 551,26		
51	Platynowa 8	599,45	3	0	0	0	0,00		
52	Platynowa 12	6 872,75	0	1	0	1	5 322,31	7 469,68	5 920,67
53	Zygmunta Rumla 7	4 607,01	12	0	0	1	2 952,73		
54	Zygmunta Rumla 11	3 974,98	3	2	0	0	161,41	0,00	0,00
55	Zygmunta Rumla 13	7 709,15	8	6	1	0	1 467,48	4 124,18	4 124,18
56	Zygmunta Rumla 15	10 322,12	2	0	1	2	6 817,61	53 918,67	53 918,67
57	Zygmunta Rumla 17	1 899,93	2	0	0	0	0,00	3 819,48	3 656,98
58	Strzelców Karpackich 1	1 504,06	2	1	0	0	0,00		
59	Strzelców Karpackich 2	2 832,23	8	1	0	0	0,00	0,00	0,00
60	Strzelców Karpackich 5	843,45	7	0	0	0	0,00		
61	Strzelców Karpackich 6	3 052,22	7	2	0	0	344,62		
62	Nad Potokiem 4	2 209,23	3	2	0	0	0,00		
63	Nad Potokiem 7	1 895,63	1	2	0	0	0,00		
64	Nad Potokiem 9	1 406,24	4	0	0	0	75,83		
65	Nad Potokiem 11	2 123,64	2	0	1	0	789,35		

66	L. Okulickiego 7	650,05	3	0	0	0	0,00		
<b>RAZEM lokale mieszkalne :</b>		<b>261 914,52</b>	<b>292</b>	<b>92</b>	<b>25</b>	<b>11</b>	<b>65 137,36</b>	<b>191 184,78</b>	<b>185 296,54</b>

Opłaty eksploatacyjne bieżące							Wpłaty do dnia	Sprawy sądowe	
Lp.	Rodzaj zasobu	31.12.2015	do 1 m-ca	od 1-3 m-cy	od 3-6 m-cy	powyżej 6 m-cy	Saldo po uwzględnieniu wpłat do 31.03.2016	Saldo na dzień 31.12.2015	Stan po uwzględnieniu wpłat na 31.03.2016
1	Lokale Użytkowe	39 196,69	39	17	4	1	2 775,69	216 330,32	214 515,42
2	Garaże	3 641,70	32	14	3	0	473,59	0,00	
3	Parkingi	544,93	20	5	1	1	127,11		
6	Miejsca Postojowe	4 547,10	14	6	2	0	697,23	0,00	0,00
<b>RAZEM zasoby:</b>		<b>47 930,42</b>	<b>105</b>	<b>42</b>	<b>10</b>	<b>2</b>	<b>4 073,62</b>	<b>216 330,32</b>	<b>214 515,42</b>

Suma zaległości stanowi 5,76% naliczeń rocznych. W stosunku do porównywalnego okresu grudnia 2014 roku kwota zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych lokali spadła o 27,9 tysięcy złotych.

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

2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
390,8	428,2	596,8	592,6	571,7	597,0	829,7	835,3	745,2	717,3

#### Wskaźnik zadłużenia

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

2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
4,8	4,88	5,38	5,69	5,3	5,6	6,6	6,6	5,99	5,76

#### Liczba lokali posiadających zaległości bieżące

okres zadłużenia	31.12.2014 rok	31.12.2015 rok	dynamika w % (-) spadek
do 1 miesiąca	498	397	-10,78
od 1 do 3 miesięcy	139	134	-3,59
od 3 do 6 miesięcy	31	35	+12,90
powyżej 6 miesięcy	16	13	-18,70
<b>łącznie ilość lokali</b>	<b>631</b>	<b>579</b>	<b>-8,24</b>

Po uwzględnieniu wpłat do dnia **31 marca 2016 roku zaległości** w opłatach eksploatacyjnych **zmniejszyły się** do kwoty **469 022,94 złotych, z czego:**

- opłaty bieżące do kwoty - 69 210,98 złotych,
- sprawy sądowe do kwoty - 399 811,96 złotych.

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

W celu zmniejszenia zadłużenia w roku 2015 podejmowano wiele prewencyjnych działań: wysłano mieszkańcom sms-y, upomnienia w formie e-mailowej lub wezwania do uregulowania należnych zobowiązań w formie tradycyjnej. Z osobami zalegającymi utrzymywano również kontakt telefoniczny. Część zadłużeń spłacono w formie polubownej tj. podpisano ugody lub rozłożono dług na raty.

ŁĄCZNIE DZIAŁANIA WINDYKACYJNE	upomnienia	telefon, e-maile, SMS	wezwania ostateczne	wezwania przedsądowe	podpisane ugody	zgody na raty
RAZEM lokale mieszkalne	261	341	43	98	2	73
RAZEM lokale pozostałe	79	103	7	12	0	4

W roku sprawozdawczym dwukrotnie przekazano mieszkańcom informacje o stanie opłat za użytkowanie lokalu, tj. według stanu na koniec maja i listopada. Dodatkowo, wywieszono na klatkach schodowych informację o wysokości zadłużenia klatki.

W okresie sprawozdawczym na drogę postępowania sądowego przekazano 12 spraw z tytułu zadłużeń powyżej 6 miesięcy, na łączną kwotę 37 984,19 złotych.

Dla 5 pozwów otrzymano prawomocne nakazy zapłaty, z których:

- dwa zostały spłaconych w całości na kwotę 6.171,66 złotych,
- wobec trzech osób oczekujemy na klauzulę wykonalności w celu przekazania do egzekucji komorniczej.

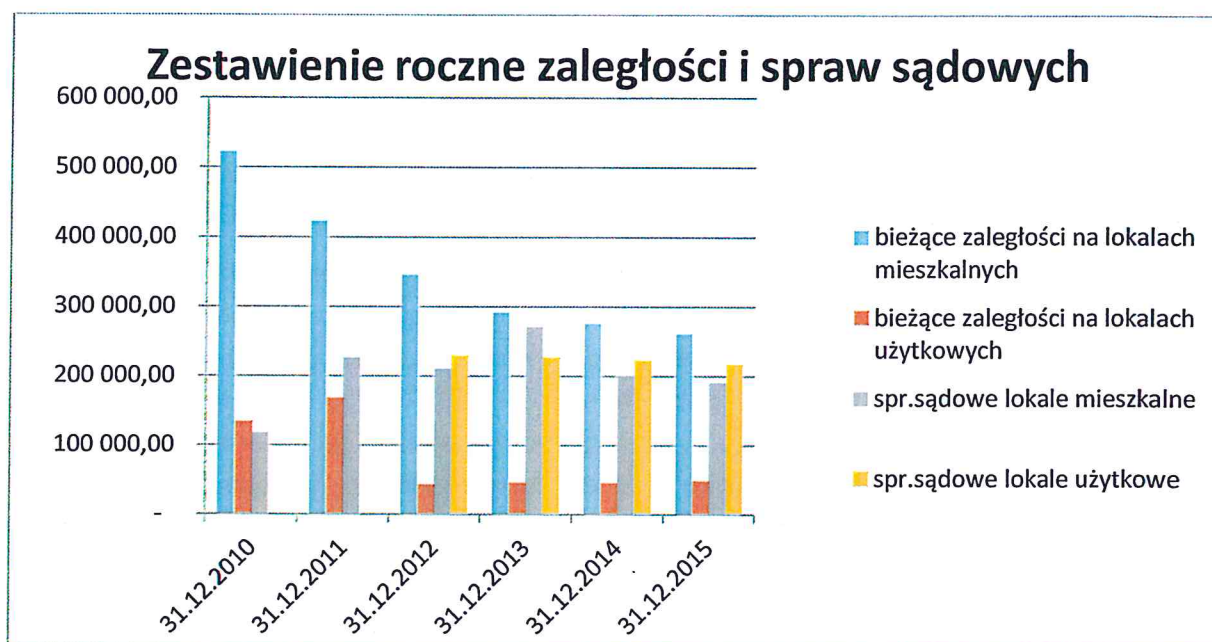
W 2015 roku na zadłużenia zasądzone wyrokami sądowymi wpłacono do spółdzielni kwotę 161 650,87 złotych z czego:

- 44 953,65 złotych od osób zalegających z tytułu opłat eksploatacyjnych,
- 116 697,22 złotych od spraw poza eksploatacyjnych.

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 przynosi korzystne efekty. Zadłużenie mieszkańców zarówno z tytułu bieżących zaległości jak i zaległości dochodzonych na drodze sądowej systematycznie maleje. Dane porównawcze umieszczono w tabeli poniżej.

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



Trwa spór sądowy z 9-ciomą właścicielami lokali (na ogółem 19) we Wspólnocie Mieszkaniowej Nad Potokiem 3 o wysokość opłaty za korzystanie z mienia spółdzielni, przeznaczonego do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkałe na osiedlu.

### VIII. DZIAŁALNOŚĆ SAMORZĄDOWA

W dniach 11 i 23 czerwca 2015 roku odbyło się w dwóch częściach Walne Zgromadzenie zwołane przez zarząd w trybie §75 ust. 1 statutu spółdzielni. Przebieg obrad i głosowań nad poszczególnymi sprawami rozpatrywanymi przez Walne Zgromadzenie zawarto w protokołach z obu części obrad. Protokoły te wraz z protokołem kolegium autoryzującym uchwały Walnego Zgromadzenia opublikowano na stronie internetowej spółdzielni w dziale „Walne Zgromadzenie”.

Walne Zgromadzenie podjęło uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania z działalności spółdzielni w 2014 roku i sprawozdania finansowego, w sprawie przyjęcia sprawozdania rady nadzorczej za 2014 rok oraz na wniosek rady nadzorczej udzieliło absolutorium członkom zarządu za okres od 01.01.2014 roku do 31.12.2014 roku.

Na wniosek zarządu uchwałą nr 8/WZ/15 Walne Zgromadzenie dokonało podziału nadwyżki bilansowej za 2014 rok. Nadwyżka została zadysponowana na zwiększenie funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości i mienia spółdzielni. Zarząd wykonał przedmiotową uchwałę poprzez zasilenie wskazanego w uchwale funduszu.

Postanowieniem z dnia 01.10.2015 roku Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ Wydział VII Krajowego Rejestru Sądowego w Gdańsku dokonał wpisu o złożonym i zatwierdzonym przez Walne Zgromadzenie sprawozdaniu finansowym spółdzielni za 2014 rok. W rejestrze sądowym odnotowano też złożenie opinii biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego.

Sąd rejestrowy przedmiotowym postanowieniem dokonał także wpisu o podjętej przez Walne Zgromadzenie uchwale nr 10/WZ/15 dokonującej zmiany w dziale XIII statutu. Zmiana dotyczyła zobowiązania właścicieli lokali w budynkach nie należących do zasobów spółdzielni a położonych na osiedlu, do uczestnictwa w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem mienia spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania.

W listopadzie ubiegłego roku opublikowano w Monitorze Spółdzielczym B sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2014 rok zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie.

W czasie obrad Walnego Zgromadzenia zgłoszono dwa wnioski, które zostały skierowane do rozpatrzenia przez zarząd w ramach bieżącej działalności. Zarząd spółdzielni udzielił odpowiedzi członkom, którzy zgłosili wnioski i zapoznał radę nadzorczą z ich treścią. Wnioski dotyczyły: pierwszy połączenia ciągiem pieszym jednostek „D” i „E”, a drugi podjęcia działań mających na celu wybudowanie progę zwalniającego w pobliżu placówek Niepublicznego Przedszkola „Parkowe Wzgórze”. Pierwszy wniosek został zrealizowany. Realizację drugiego, dotyczącego drogi gminnej Zarząd Dróg i Zieleni w Gdańsku uznał za niecelową uzasadniając małym ruchem pojazdów na tym odcinku ulicy.

Informacje o tematyce obrad i uchwałach podejmowanych przez radę nadzorczą a, także przez zarząd spółdzielni publikowane są na stronie internetowej spółdzielni.

## **IX. DZIAŁALNOŚĆ ORGANIZACYJNA**

Zapewnienie sprawnego zarządzania zasobami spółdzielni wymaga zatrudniania kadry pracowniczej i bieżącego analizowania stanu zatrudnienia w poszczególnych pionach organizacyjnych oraz podejmowania decyzji personalnych. Potrzeby kadrowe spółdzielni na 2015 rok określiła rada nadzorczą uchwałą z listopada 2014 roku.

Na koniec 2015 roku w spółdzielni zatrudnionych było 54 pracowników. Roczne przeciętne zatrudnienie wyniosło 53,55 osoby w wymiarze 51,33 etatu. Mniejsze od zaplanowanego zatrudnienie na „etacie” jest efektem zawierania umów zlecen z osobami fizycznymi i prowadzącymi działalność gospodarczą. Rozdysponowanie zadań pomiędzy pracowników etatowych oraz zastosowanie innych form wykonywania bieżących zadań zapewniło ich prawidłową realizację i przyniosło korzyści ekonomiczne spółdzielni z tytułu mniejszych „obciążeń pracowniczych”.

Na stronie internetowej na bieżąco publikowano informacje dotyczące działalności spółdzielni.

Mając na uwadze wykonanie zadań rzeczowych w 2015 roku oraz uzyskane wyniki ekonomiczne skutkujące dobrą sytuacją finansową w całym roku sprawozdawczym, wnioskujemy do Walnego Zgromadzenia o zatwierdzenie „Sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej »Południe« w Gdańsku w 2015 roku”.

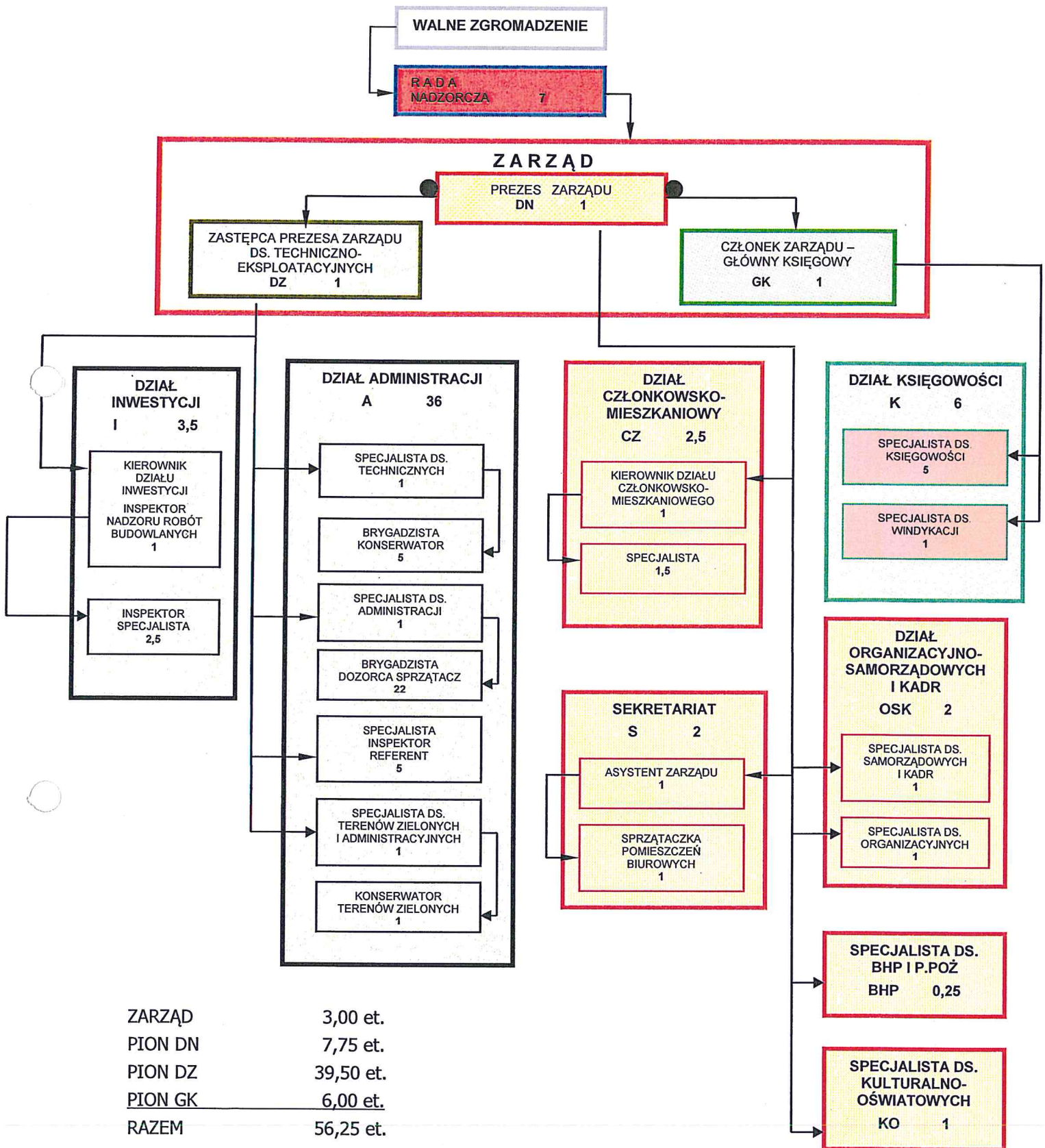
**Zarząd  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
„Południe” w Gdańsku**

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

Spółdzielnia Mieszkaniowa  
„POLUDNIE”

80-041 Gdańsk, ul. Strzelców Karpackich 1  
tel./fax 58 306 75 03, KRS 0000110690  
NIP 583.10.11.500, Regon 190577798

## SCHEMAT STRUKTURY ORGANIZACYJNEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „POŁUDNIE” W GDAŃSKU NA 2015 ROK



● podległość pośrednia