

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU**  
**z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku**  
**za okres od 1 stycznia 2021 roku do 31 grudnia 2021 roku**

---

**I. Wstęp**

Zarząd przedstawia członkom sprawozdanie finansowe wraz ze sprawozdaniem z działalności Spółdzielni w 2021 roku.

W minionym roku Zarząd realizował swoje zadania w niezmienionym od 01.01.2020 roku składzie osobowym:

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

Działalność Spółdzielni w 2021 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 2021 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 2021 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.

---

<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 2021 r. poz. 2095 z późn.zm.)

## II. Zasoby Spółdzielni

Spółdzielnia według stanu na dzień 31 grudnia 2021 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> ]	157 604,55	90 391,15	67 213,00
2.	stanowiących własność Spółdzielni [m <sup>2</sup> ]	62 862,80	38 982,18	23 880,62
<b>II.</b>	<b>Liczba budynków i innych obiektów:</b>			
1.	budynki mieszkalne (ujęto ZR12)	69	41	28
2.	pawilony użytkowe	4	3	1
3.	pawilon -centrum sportowe Kurierów AK 15	1	0	1
4.	pawilon zaplecza sportowego Nad Potokiem 13	1	1	0
5.	pawilon przedszkola 3Brygady Szczerbca 5	1	1	0
6.	„parkingi” z płatnymi miejscami postojowymi	3	2	1
<b>III.</b>	<b>Liczba lokali w budynkach:</b>			
1.	mieszkalnych (ujęto 28 mieszkań w ZR12)	2182	1149	1033
2.	użytkowych	71	38	33
3.	garaży indywidualnych	355	99	256
4.	wielostanowiskowych lokali garażowych	7	2	5
<b>IV.</b>	<b>Powierzchnia użytkowa lokali w metrach kwadratowych, w tym:</b>			
1.	mieszkalnych (ujęto ZR12)	117 944,79	64 587,50	53 357,29
2.	użytkowych	3 539,98	2 367,98	1 172,00
3.	garaży indywidualnych	6 201,64	1 865,74	4 335,90
4.	wielostanowiskowych lokali garażowych (ujęto ZR12)	5 115,71	2207,92	2 907,79
5.	pawilon sportowy Kurierów AK 15 (pow. bez wężła)	918,00	0	918,00
6.	pawilon zaplecza sportowego Nad Potokiem 13 (p.u. z wężłem)	224,70	224,70	0,00
7.	pawilon przedszkola 3 Brygady Szczerbca 5 (pow. bez wężła)	334,80	340,80	0,00
<b>V.</b>	<b>Powierzchnia nw. obiektów i terenów zielonych w metrach kwadratowych, w tym:</b>			
1.	boiska sportowe [m <sup>2</sup> ]	4 104,00	2 832,00	1 272,00
2.	korty tenisowe [m <sup>2</sup> ]	1 804,00	1 804,00	0,00
	„parkingi” z płatnymi miejscami postojowymi [m <sup>2</sup> ]	7 732,80	5 246,00	2 486,80
3.	tereny zielone (trawniki, skupiny roślin, place zabaw) [ha]	13,20	8,50	4,70

\*Powierzchnie gruntów pomniejszona o udziały odpowiadające lokalom wyodrębnionym w 2021 roku.

Dane uwzględniają przyjęty do użytkowania w listopadzie 2021 roku budynek przy ul. Zygmunta Rumla 12.

## III. Członkowie Spółdzielni i prawa do lokali

Na dzień 31 grudnia 2021 roku Spółdzielnia liczyła 2.557 członków, w tym na:

- jednostce „D” 1.400,
- jednostce „E” 1.157.

Na koniec okresu sprawozdawczego Spółdzielnia liczyła 37 właścicieli lokali, którzy nie posiadają statusu jej członka.

Zmianom stanu ewidencyjnego członków polegającym na uzyskaniu członkostwa nie towarzyszy przyrost funduszu udziałowego, bowiem w myśl postanowień ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wpis do rejestru odbywa się bez wymogu wniesienia udziału, natomiast wykreślenie wiąże się z wypłatą udziałów wcześniej wniesionych przez osoby wykreślane z rejestrów.

Status prawa odrębnej własności na koniec 2021 roku ustanowiono dla właścicieli:

- 1 280 mieszkań, co stanowi 58,66% ogółu lokali mieszkalnych. W 2021 roku wyodrębniono 21 mieszkań,

- 182 garaży, co stanowi 51,27% ich ogółu. Wyodrębniono 1 garaż,
- 36 lokali użytkowych, co stanowi 50,71% ogółu tych lokali. Wyodrębniono 1 lokal użytkowy,
- 116 miejsc postojowych w wielostanowiskowy podziemnych lokalach garażowych, co stanowi 44,45% ich ogółu. Nastąpiło wyodrębnienie 15 miejsc postojowych.

#### **IV. Sprawy gruntowe**

Zarząd zrealizował uchwały podjęte przez Radę Nadzorczą w sprawie ustanowienia służebności przesyłu na rzecz Energa-Operator SA i Gdańskiego Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej Spółka z ograniczoną odpowiedzialności. Przedmiotowe służebności związane są z realizacją trzech budynków przy ul. Zygmunta Rumla 10, 12 i 14.

W wyniku przygotowanych i złożonych w 2020 roku dokumentów w minionym roku Spółdzielnia przekazała do użytkowania Gminie Gdańsk, w imieniu której działa Gdański Zarząd Dróg i Zieleni, pas drogi gminnej na odcinku ulicy Kurierów Armii Krajowej, od skrzyżowania z ulicą gen. Leopolda Okulickiego do skrzyżowania z ulicą Alojzego Bruskiego.

Uzyskano decyzję Prezydenta Miasta Gdańsk zatwierdzającą:

- 1) wstępny podział terenu nieruchomości budynków mieszkalnych przy ul. Zygmunta Rumla 10, 12 i 14 dotyczącego działek nr 757/30, 758/35 obręb 303 według projektowanego zagospodarowania terenu dla poszczególnych budynków.
- 2) projekt podziału działki drogowej nr 767/13 na działki nr 757/35 i 757/36 nieruchomości gruntowej położonej przy ul. Zygmunta Rumla w związku z przebudową skrzyżowania przy tej ulicy. Przebudowa skrzyżowania została zakończona w roku sprawozdawczym. Procedowane zbycia prawa użytkowania wieczystego około 77 metrów kwadratowych działki nr 757/35 na rzecz Gminy Gdańsk na cele drogowe nastąpi na mocy uchwały WZ z 2021 roku.

#### **V. Inwestycje**

W 2021 roku działania inwestycyjne dotyczyły:

- 1) nadzoru i koordynowania realizacji wielorodzinnego budynku mieszkalnego przy ul. Zygmunta Rumla 12 z 28 lokalami mieszkalnymi i 36 miejscami postojowymi w wielostanowiskowym lokalu garażowym, który w listopadzie 2021 roku przekazano do użytkowania,
- 2) uzgodnienia dokumentacji budowlanej do wniosków złożonych w Urzędzie Miasta Gdańsk o wydanie pozwolenia na budowę dla dwóch budynków mieszkalnych wraz z zagospodarowaniem terenu przy ul. Zygmunta Rumla 10 i 14 (nr budowlany 3 i 5 na jednostce „PP”). Decyzja pozwolenia na budowę obu budynków została wydana po uprzednim uzgodnieniu przez Gdański Zarząd Dróg i Zieleni obsługi komunikacyjnej dla tych budynków. Uzgodnienie to zobowiązuje Spółdzielnię do przebudowy skrzyżowania ulicy Kurierów Armii Krajowej z ulicą Alojzego Bruskiego/Antoniego Antczaka na skrzyżowanie w formie ronda. Po uzyskaniu przedmiotowej decyzji przygotowano warunki szczegółowe przetargu nieograniczonego na realizację budynku Zygmunta Rumla 14, który ogłoszono w grudniu 2021 roku,
- 3) koordynowania usuwania usterek odbiorowych dla budynku i zagospodarowania terenu przy ulicy Kurierów Armii Krajowej 14, domów jednorodzinnych w zabudowie szeregowej przy ulicy Alojzego Bruskiego od 9 do 11 wraz z ich infrastrukturą oraz usterek technicznych obiektów i infrastruktury pozostającej w okresie gwarancji i rękojmi,
- 4) ostatecznego rozliczenia kosztów budowy budynku mieszkalnego przy ul. Kurierów Armii Krajowej 14.

Pion inwestycji w minionym roku przygotował i przeprowadził postępowanie przetargowe na wykonanie opinii technicznej dotyczącej ustalenia przyczyn przecieków stropu i ścian garażu podziemnego przy ul. 3 Brygady Szczerbca 6-8 oraz opracowania zaleceń techniczno-technologicznych w zakresie usunięcia przyczyn i skutków przenikania wód do garażowca.

### Wysokość poniesionych nakładów inwestycyjnych w tysiącach złotych

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
3 701,61	7 996,1	5 416,1	3 277,9	2 428,4	12 444,5	4 921,5	7 142

Działalność inwestycyjna nadzorowana i koordynowana jest przez własny zasób kadrowy Spółdzielni przy współudziale inspektorów branżowych prowadzących jednoosobową działalność gospodarczą. Koszty związane z utrzymaniem Działu Inwestycji w 2021 roku wyniosły 741,9 tys. złotych, co stanowiło 86,9% zaplanowanych środków.

Do głównych pozycji kosztów na utrzymanie obsługi inwestycyjnej należały:

- |  |                     |
|--|---------------------|
| 1) wynagrodzenie pracownik biorących udział w procesie inwestycyjnym | 544,8 tys. złotych, |
| w tym zlecenia powierzane osobom trzecim                             | 70,1 tys. złotych,  |
| 2) narzuty na wynagrodzenia  | 106,8 tys. złotych, |
| 3) koszty administracyjno-biurowe działu                             | 90,3 tys. złotych   |

Ogółem koszty obsługi inwestycyjnej w rachunku wyników zwiększył się w porównaniu do 2020 roku o 39,4 tys. złotych. Sfinansowanie tych kosztów nastąpiło przez odpis od nakładów inwestycyjnych realizowanej inwestycji mieszkaniowej.

### Koszt obsługi inwestycyjnej w tysiącach złotych

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
638,8	603,6	661,2	638,8	633	741,5	702,5	741,9

## VI. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi

Działania Spółdzielni dotyczące eksploatacji i utrzymania wymaganego stanu technicznego obiektów osiedla koncentrują się na wyborze rozwiązań prawnych, organizacyjnych, technicznych i finansowych zapewniających prawidłowy stan techniczny, estetykę obiektów, bezpieczeństwo użytkowania, oraz ciągłość i wymagane parametry dostaw mediów.

W oparciu o obowiązujące regulacje prawne Spółdzielnia przeprowadziła okresowe kontrole stanu technicznego i estetycznego budynków oraz innych obiektów osiedla, przewodów kominowych, instalacji gazowej, elektrycznej, odgromowej, oświetlenia zewnętrznego. Zgodnie z wymogami przeprowadzono przeglądy, konserwacje oraz wynikające z nich naprawy: węzłów cieplnych, systemów wentylacji mechanicznej, detektorów gazu i bram hal garażowych, wind, gaśnic, hydrantów oraz instalacji domofonowej. Wymieniono lub zalegalizowano wodomierze i ciepłomierze zamontowane na klatkach schodowych czterech budynków, a w trybie ustawy „covidowej” Urząd Dozoru Technicznego w Gdańsku wydłużył ważność legalizacji urządzeń zamontowanych w lokalach.

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

Jednocześnie kontynuowano wymianę gąbłot klatek schodowych na aluminiowe i otwierane w systemie jednego klucza, kompleksowo wymieniono na ledowe żarówki klatek schodowych w 30 budynkach osiedla, zmontowano dodatkowe punkty świetlne na kondygnacjach piwnicznych,

w celu zmniejszenia awaryjności instalacji domofonowej wymieniono w drzwiach wiatrołapów 18 budynków zaczepy elektromagnetyczne na konektory, kontynuowano w kolejnych budynkach osiedla prace malarskie wiatrołapów, pomieszczeń gospodarczych i technicznych budynków, wyremontowano studzienki rewizyjne i schładzające na kondygnacjach piwnicznych, wymiano deski ławek parkowych na jednostce D, zabezpieczono antykorozyjnie dolne odcinki słupów oświetleniowych jednostki D, w sprawnych lampach oświetlenia zewnętrznego zamontowano żarówki ledowe.

Ważnym elementem działalności Administracji jest dokumentowanie i zgłaszanie szkód powstałych w częściach wspólnych budynków i mieniu Spółdzielni. W roku sprawozdawczym za 81 szkód na podstawie 105 decyzji uzyskano odszkodowanie w wysokości 113,6,6 tys. złotych, które przeznaczono na prace naprawcze.

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

Tak jak w poprzednich latach zadbano o tereny wokół budynków, gdzie oprócz koszenia trawników, pielenia skupin roślin, gracowania żwirowych placów zabaw corocznie nasadzone są nowe rośliny, które urozmaicają koloryt osiedla. W 2021 roku wykonano skupiny traw, białej hortensji, ognika, wieloletnich bylin oraz posadzono 50 drzewek rajskiej jabłoni Royal Beauty. Prowadzono cięcia pielęgnacyjne oraz sanitarne drzew i krzewów, które wydłużają okres żywotności roślin oraz zmniejszają ryzyko wiatrolomów. Uzupełniono humusem skupiny roślin na jednostce D, a w kilku lokalizacjach obsadzono iglaki zimozielonym bluszczem, który po zadarnieniu będzie elementem ozdobnym oraz zapobiegającym wysuszeniu gleby. Terminy koszenia trawy w sezonie wiosenno-jesiennym dostosowano do warunków atmosferycznych, uwzględniając postulaty mieszkańców i ekologów o ograniczaniu przedmiotowych prac w okresach suszy. Administracja od wielu lat ogranicza liczbę betonowych koryt odprowadzających wodę z zadaszenia wiatrołapów oraz terenów zielonych do sieci deszczowej, przedmiotowe prace w kilkunastu lokalizacjach wykonano również w 2021 roku. Dodatkowo w kilku lokalizacjach wbudowano kwiatony, które będą zatrzymywać wody opadowe w skarpach.

W 2021 roku dwie firmy realizowały budowę sieci teletechnicznej w technologii światłowodowej:

- a) spółka Orange przyłączyła 60 budynków osiedla do szerokopasmowej sieci,
- b) spółka Vectra wykonała podłączenia światłowodu do 20 budynków oraz deklaruje przebudowę sieci do ostatnich 26 budynków osiedla w 2022 roku.

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

- 18 ogólnodostępnych miejsc postojowych wzdłuż drogi osiedlowej między budynkiem przy ulicy Zygmunta Rumla 13 i 15,
- przebudowę sieci monitoringu osiedla przenosząc urządzenia rejestrujące obraz z kamer do odrębnego pomieszczenia w I Komisariacie Policji, jednocześnie wymieniając wyeksploatowane styki urządzeń, komputer oraz dyski HDD wideoserwera,
- montaż dwóch huśtawek typu „bocianie gniazdo” oraz dwóch równoważni na placach zabaw,
- wymianę 241 wyeksploatowanych opraw oświetlenia zewnętrznego na nowe z ledowymi żarówkami, do grudnia 2021 roku wymieniono już 284 lamp osiedla. Prace zostaną zakończone w 2022 roku.

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, gdzie różnica pomiędzy naliczonymi przychodami z opłat użytkowników lokali, a faktycznie poniesionymi kosztami jest rozliczana z daną nieruchomością w kolejnym roku sprawozdawczym, poprzez uwzględnienie powstałego wyniku w kalkulacji opłat.

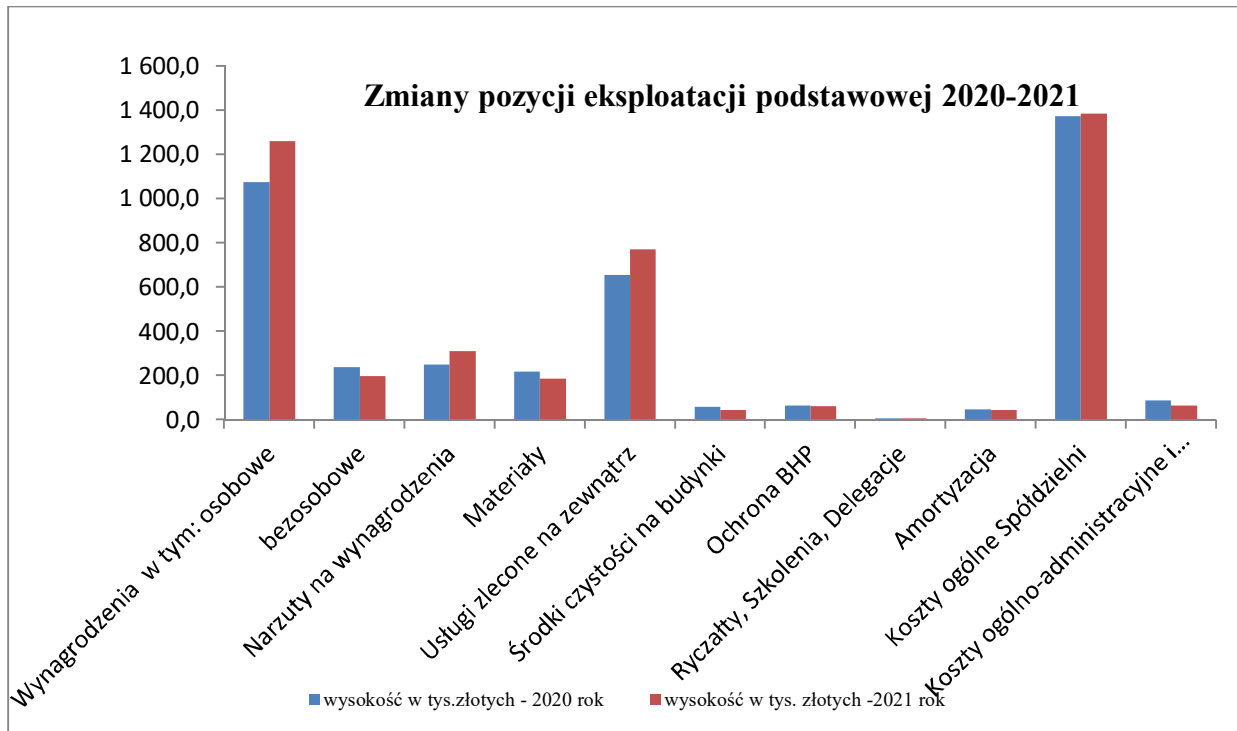
Spółdzielnia prowadzi także pozostałą działalność gospodarczą obejmującą między innymi najem, działalność finansową oraz działalność społeczną, kulturalną, sportową i rekreacyjną, której wyniki po opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych, podlegają podziałowi uchwałą Walnego Zgromadzenia.

W okresie sprawozdawczym na utrzymanie nieruchomości, mienia, w tym terenów zielonych wydatkowano środki finansowe w wysokości 15 679,5 tys. złotych, które sfinansowano przychodami uzyskanymi z opłat eksploatacyjnych użytkowników lokali mieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczeniu do czego są zobowiązani na podstawie art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i Statutu Spółdzielni.

W stosunku do 2020 roku koszty eksploatacyjne koszty eksploatacyjnej wzrosły o około 11%, tj. o kwotę 1 548,5 tys. złotych, co głównie wynikało z większych kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody, zwiększenia zakresu rzeczowego i finansowego remontów oraz wzrostu wynagrodzeń.

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

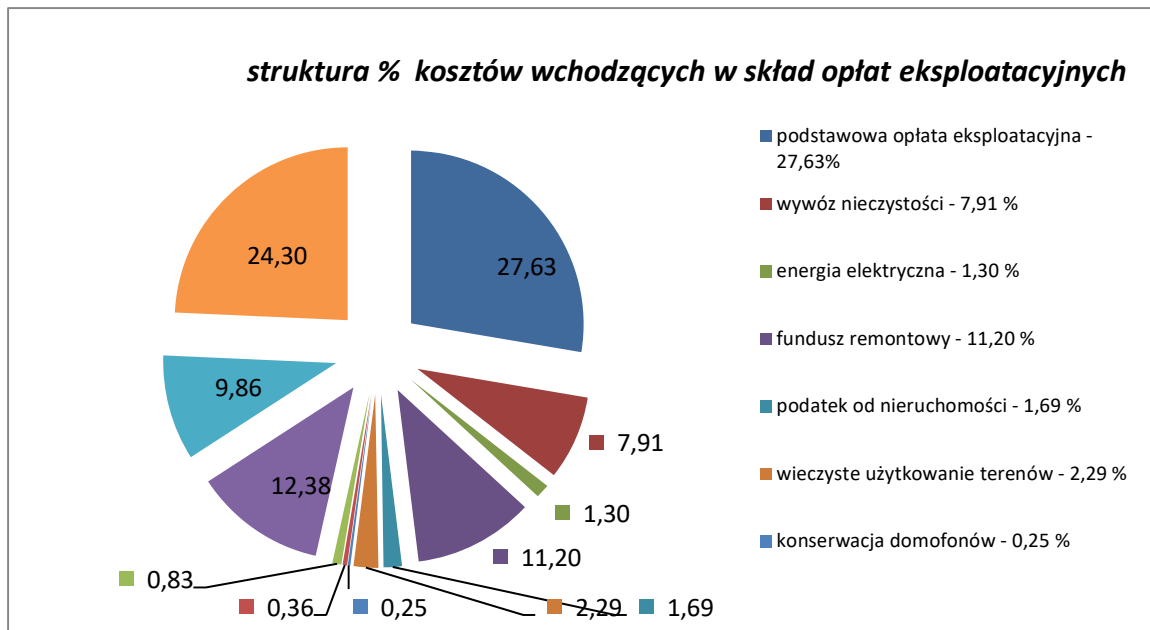
Tytuł	Wartość w tysiącach złotych 2020 rok	Wartość w tysiącach złotych 2021 rok	% wzrostu 2021/2020
Wynagrodzenia, w tym: osobowe	1 076,7	1 261,6	17,2
bezosobowe	238,7	199,3	-16,5
Narzuty na wynagrodzenia	248,9	310,1	24,6
Materiały	218,8	186,5	-14,8
Usługi zlecone na zewnątrz	654,4	770,5	17,7
Środki czystości na budynki	58,7	43,9	-25,2
Ochrona BHP	64,2	60,6	-5,6
Ryczałty, Szkolenia, Delegacje	6,5	6,7	3,1
Amortyzacja	48,8	43,5	-10,9
Koszty ogólne Spółdzielni	1 373,3	1 385,6	0,9
Koszty ogólnoadministracyjne i mienia Spółdzielni	87,4	63,6	-27,2
<b>RAZEM</b>	<b>4 076,4</b>	<b>4 331,9</b>	<b>6,3</b>



Do kosztów zaliczanych do opłaty eksploatacyjnej należą następujące pozycje:

Pozycja kosztu/ procentowy udział w kosztach eksploatacyjnych	Wartość w tysiącach złotych 2020 rok	Wartość w tysiącach złotych 2021 rok	% wzrostu 2021/2020
podstawowa opłata eksploatacyjna - <b>27,63%</b>	4 076,4	4 331,9	<b>6,3</b>
wywóz nieczystości - <b>7,91 %</b>	1 176,0	1 239,5	<b>5,4</b>
energia elektryczna - <b>1,30 %</b>	193,0	203,7	<b>5,5</b>
fundusz remontowy - <b>11,20 %</b>	1 318,6	1 756,7	<b>33,2</b>
podatek od nieruchomości - <b>1,69 %</b>	268,0	264,5	<b>-1,3</b>
wieczyste użytkowanie terenów - <b>2,29 %</b>	359,9	358,5	<b>-0,4</b>
konserwacja domofonów - <b>0,25 %</b>	35,2	38,9	<b>10,5</b>
konserwacja dźwigów i platform <b>-0,36 %</b>	52,1	56,6	<b>8,6</b>
ubezpieczenie budynków - <b>0,83 %</b>	121,6	130,9	<b>7,6</b>
zimna woda i odprowadzenie ścieków - <b>12,38 %</b>	1 932,9	1 941,7	<b>0,5</b>
podgrzanie wody - <b>9,86 %</b>	1 437,7	1 545,8	<b>7,5</b>
centralne ogrzewanie - <b>24,3 %</b>	3 159,6	3 810,9	<b>20,6</b>
<b>OGÓŁEM</b>	<b>14 131,0</b>	<b>15 679,6</b>	<b>11,0</b>

Procentowy podział opłaty eksploatacyjnej według kosztów



Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi stanowi nadwyżkę przychodów nad kosztami w kwocie 70 038,56 złotych, która zostanie rozliczona w ramach wyników na nieruchomościach na dzień 31.12.2021 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	Wynik GZM za 2021 rok
Lokale mieszkalne	-108 903,27	-268 663,21	-73 032,58	168 236,27	28 036,43
Lokale użytkowe	20 800,35	19 824,08	27 960,43	35 988,39	24 248,61
Garaże indywidualne	8 870,36	6 366,82	2 321,20	19 985,63	16 083,82
Miejsca postojowe w wielostanowiskowych lokalach garażowych	5 697,98	-4 585,56	- 1 679,67	10 352,77	1 669,70
<b>łącznie</b>	<b>-73 534,58</b>	<b>-247 057,87</b>	<b>- 44 430,62</b>	<b>234 563,06</b>	<b>70 038,56</b>
Uzyskana nadwyżka z uchwały WZ +korekty			466 671,30	249 667,30	100 610,28
<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>	<b>1 459 016,03</b>

Na pozostałej działalności operacyjnej i finansowej Spółdzielnia uzyskała dodatni wynik finansowy w wysokości 152 579,85 złotych, który po zapłaceniu podatku dochodowego stanowi **zysk netto** w wysokości **127 704,85 złotych**.

Na dodatni wynik bilansowy złożyły się głównie:

- odszkodowania z ubezpieczenia zdarzeń losowych,
- odsetki ustawowe za zwłokę w zapłacie należnych opłat eksploatacyjnych,



- odsetki z oprocentowania lokat wolnych środków finansowych zgromadzonych na rachunkach bankowych,
- przychody z technicznej obsługi ubezpieczeń,
- przychody z tytułu zwrotu kosztów sądowych w sprawach prowadzonych z udziałem Spółdzielni,
- prowizje za obrót lokalami na rynku wtórnym,
- 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 z wynajmu lokali i dzierżawy terenu.

Ponadto z tytułu zgromadzonych zaliczek na pokrycie kosztów zimnej wody i odprowadzenia ścieków, energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody użytkowej oraz na koncie rozliczeniowym Spółdzielni na dzień 31.12.2021 roku pozostaje kwota w wysokości 867 205,83 złotych, która zostanie rozliczona z użytkownikami lokali po rozliczeniu kosztów wody użytkowej za okres od czerwca do końca grudnia 2021 roku oraz kosztów sezonu grzewczego 2021/2022.

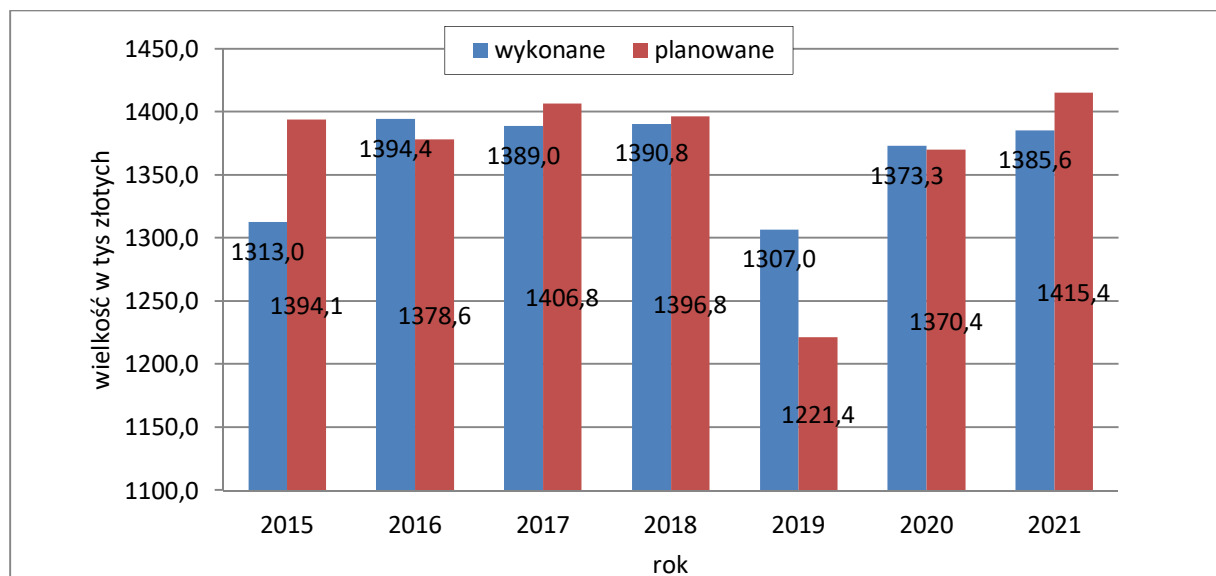
W związku z funkcjonowaniem Spółdzielni w 2021 roku poniesiono koszty ogólne w wysokości 1 385,6 tys. złotych, na które złożyły się:

- wynagrodzenia: członków zarządu, księgowości, członkowsko-samorządowego i kadr oraz sekretariatu w wysokości 862,7 tys. złotych, w tym: zlecenia powierzone osobom trzecim 21,5 tys. złotych,
- wynagrodzenia rady nadzorczej 65,5 tys. złotych,
- narzuty na wynagrodzenia 204,9 tys. złotych,
- koszty administracyjno-biurowe powyższych działów 252,5 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 ogólne zostały wykonane na poziomie 97,9% zatwierdzonego na 2021 rok planu rzeczowo-finansowego Spółdzielni. Zgodnie z planem koszty te obciążą działalność eksploatacyjną.

#### Wysokość poniesionych kosztów ogólnych w tysiącach złotych

rok	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
wykonane	1313,0	1394,4	1389,0	1390,8	1307,0	1373,3	1385,6
planowane	1394,1	1378,6	1406,8	1396,8	1221,4	1370,4	1415,4



## VII. Remonty

Zgromadzone środki na funduszu remontowym Spółdzielni, na dzień 31 grudnia 2021 roku, wyniosły 11 490,5 tys. złotych. W roku sprawozdawczym zwiększenie środków nastąpiło z odpisów od wpłat mieszkańców w wysokości 1 764,1 tys. złotych oraz kwoty 153,2 tys. złotych z nadwyżki bilansowej uzyskanej w 2020 roku.

Środki finansowe zatwierdzone w planie remontów na 2021 roku wydatkowano na:

- remonty elewacji frontowej budynku przy ul. Platynowej i Zygmunta Rumla 15 oraz całej elewacji budynku Platynowa 2 wraz z wymianą orygnnowania tych budynków,
- wymianę pionów i poziomów wody użytkowej budynków Dywizji Wołyńskiej 6 i 37 oraz gen. Leopolda Okulickiego 2,
- liczne remonty w trybie awaryjnym dotyczące prac dekarских, instalacyjnych, ogólnobudowlanych i drogowych, ponad 200 prac zrealizowanych w 64 budynkach osiedla, oraz w ponad 80 lokalizacjach mienia Spółdzielni,
- 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 2021 roku.

Łączna kwota wydatków na prace remontowe wyniosła 2 080,5 tys. złotych.

### Koszty prac remontowych w tys. złotych

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
1 163,1	2 054,3	1 331,5	985,6	1 344,1	1 296,4	1 190,1	2 080,5

Wzrost wartości remontów jest następstwem zwiększenia liczby remontów, ich zakresów rzeczowych oraz gwałtownego wzrostu kosztów materiałów i robocizny. 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

Walne Zgromadzenie uchwałą w 2020 roku zadecydowało o wydatkowaniu w 2021 roku środków finansowych w wysokości do 190 tys. złotych na prowadzenie działalności społecznej, kulturalnej, sportowej i rekreacyjnej. Na przedmiotową działalność w 2021 roku wydatkowano łącznie 109 tys. złotych, co sfinansowano z opłat wnoszonych przez członków w wysokości 69,2 tys. złotych oraz przychodów uzyskanych z pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielni w kwocie 39,8 tys. złotych.

Z uwagi na zaostrzenie przepisów dotyczących stanu zagrożenia epidemicznego w pierwszym kwartale 2021 roku wszystkie obiekty sportowo-rekreacyjne Spółdzielni wraz z obiektem zaplecza sportowego przy ul. Nad Potokiem 13 były zamknięte dla użytkowników.

Wznowienie zajęć szkółki piłkarskiej na boisku oraz dostępność kortów tenisowych i pozostałych obiektów rekreacyjnych nastąpiło w maju 2021 roku. Obiekty te były dostępne dla mieszkańców, po uprzednim zgłoszeniu rezerwacji. Sezon tenisowy zakończono w listopadzie 2021 roku, a na boisku w drugiej połowie grudnia. Obiekty były otwarte do zmierzchu. W okresie obejmującym sprawozdanie zorganizowano dziewięć turniejów piłki nożnej i cztery tenisa ziemnego oraz akcję „wakacje na osiedlu”, gdzie dzieci i młodzież skorzystała z grupowych wyjść do kina i wycieczki do Seeparku w Serbsku koło Łeby oraz do Torunia. Pod koniec czerwca swoje spotkania wznowił Klubu Seniora, którego członkowie uczestniczyli w dwudniowej wycieczce po Kaszubach. We wrześniu wznowiono w obiekcie zaplecza sportowego zajęcia aktywności twórczej dla dorosłych. W grudniu 2021 roku Mikołaj odwiedził i obdarował słodyczami przedszkolaków Niepublicznego Przedszkola „Parkowe Wzgórze” oraz najmłodszych uczniów w Szkole Podstawowej Nr 19 w Gdańsku.

Wszystkie zdarzenia sportowo - rekreacyjne realizowano zgodnie z wymogami sanitarnymi oraz przy zachowaniu wymogów okresu epidemii. Pracownik Spółdzielni odpowiedzialny za organizację działalności społecznej, kulturalnej, sportowej i rekreacyjnej czuwał nad przestrzeganiem urzędowych obostrzeń oraz systematycznie dezynfekował elementy wyposażenia obiektów.

## IX. Windykacja

Powstające na poszczególnych nieruchomościach zaległości wynikają z nierealizowanego a spoczywającego na każdym użytkowniku lokalu statutowego obowiązku wnoszenia comiesięcznych opłaty eksploatacyjnych. Spółdzielnia jako zarządca nieruchomości podejmuje szereg działań windykacyjnych mających na celu zapewnienie płynności finansowej do regulowania jej zobowiązań, to jest:

łącznie podjęte działania windykacyjne w:	wezwania zwykłe	telefony, e-maile, SMS	wezwania przedsądowe	pozwy skierowane do sądu	otrzymane nakazy	podpisane ugody	zgody na raty
lokalach mieszkalnych	41	618	29	5	2	0	71
zasobach pozostałych	31	98	7	1	0	0	4

Działania prewencyjne mają na celu poprawienie ściągalności opłat za użytkowane lokale, co potwierdza poziom zadłużenia wynoszący 4,3% naliczeń rocznych.

Zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych na dzień 31.12.2021 roku wyniosły 710 885,96 złotych, z czego:

- opłaty bieżące 332 074,24 złotych,
- sprawy sądowe 378 811,72 złotych.

W stosunku do grudnia 2020 roku kwota zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych lokali zwiększyła się o 51,7 tysiąca złotych.

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

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
745,2	717,3	726,6	749,9	739,5	680,9	659,2	710,9

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

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
5,99	5,76	5,61	5,71	5,34	5,16	4,6	4,3

Wzrosła liczba zadłużonych lokali o 68, co przekłada się na wzrost liczby zadłużonych lokali o 17,85%.

<b>Liczba lokali posiadających zaległości bieżące</b>			
okres zadłużenia	31.12.2020 rok	31.12.2021 rok	dynamika w %
			(-) spadek
do 1 miesiąca	290	335	15,52
od 1 do 3 miesięcy	63	92	46,03
od 3 do 6 miesięcy	24	19	-20,83
powyżej 6 miesięcy	4	3	-25,00
<b>łącznie liczba lokali</b>	<b>381</b>	<b>449</b>	<b>17,85</b>

Po uwzględnieniu wpłat uregulowanych do dnia 28 lutego 2022 roku zaległości w opłatach eksploatacyjnych zmniejszyły się do kwoty 465 164,92 złotych, z czego:

- opłaty bieżące do kwoty 101 588,71 złotych,
- sprawy sądowe do kwoty 363 576,21 złotych.

Część zadłużeń spłacono w formie polubownej, tj. wobec 75 osób rozłożono dług na raty na łączną kwotę 121 029,83 złotych, który został uregulowany do końca roku w wysokości 88 847,39 złotych. Współpracowano z Krajowym Rejestrem Długów. Do końca 2021 roku w rejestrze wpisanych było 20 osób z łącznym zadłużeniem 304 997,30 złotych. Propagowano wśród mieszkańców możliwość korzystania z pomocy Państwa jaką jest dodatek mieszkaniowy.

W okresie sprawozdawczym na drogę postępowania sądowego przekazano 7 spraw z tytułu zadłużeń powyżej 6 miesięcy, na łączną kwotę 30 505,92 złotych, z których:

- dla 4 pozwów otrzymano prawomocne nakazy zapłaty przekazane do egzekucji komorniczej,
- wobec pozostałych 3 osób oczekujemy na wydanie nakazu zapłaty.

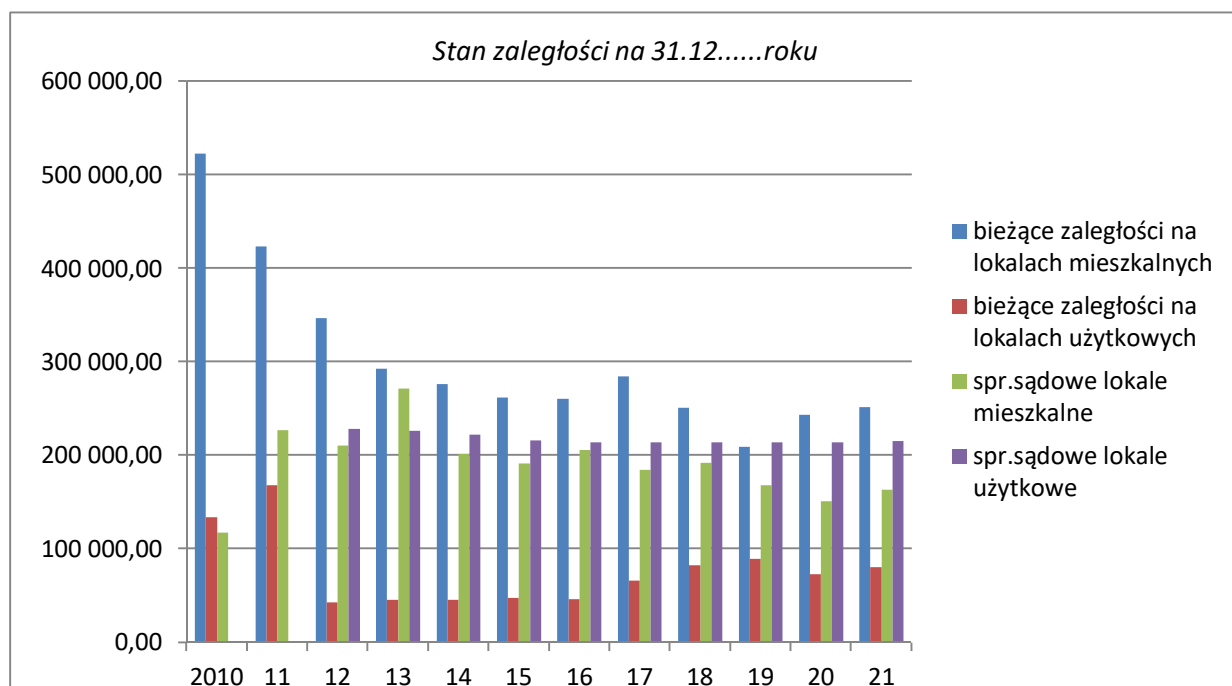
Ze skierowanych spraw do sądu w roku poprzednim wobec 3 osób zostały wydane nakazy zapłaty.

W 2021 roku tytułem dochodzonego w postępowaniu sądowym i egzekucyjnym do Spółdzielni wpłynęła kwota w wysokości 13 342,23 złotych.

W okresie sprawozdawczym z tytułu powstałego zadłużenia Spółdzielnia naliczyła odsetki w wysokości 33 772,99 złotych, które spłacili właściciele lokali do końca 2021 roku łącznie z rokiem poprzednim w kwocie 13 504,66 złotych.

Dane porównawcze w wartościach nominalnych 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
2021	251 695,82	80 378,42	163 230,13	215 581,59



## X. Organizacja i zatrudnienie

W 2021 roku Zarząd pracował kolegiąlnie na 31 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 53 etatów. Roczne przeciętne zatrudnienie uwzględniające członków Zarządu

wyniosło 46,53 osoby w wymiarze 45,5 etatów. Mniejsze od przyjętego w planie zatrudnienie jest wynikiem niewielkiego zainteresowania ogłoszeniami o potrzebach kadrowych Spółdzielni, głównie na stanowiskach gospodarzy budynków i posesji. 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.

## **XI. Sprawy samorządowe**

Walne Zgromadzenie zwołane przez Zarząd w dniach 7 i 14 września 2021 roku podjęło 9 uchwał w ramach, których zatwierdziło sprawozdanie finansowe, sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni w 2020 roku i sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej za 2020 rok oraz udzieliło absolutorium członkom Zarządu. Organ ten także zdecydował o: podziale nadwyżki bilansowej za 2020 rok w kwocie 253 856,93 złotych, przeznaczeniu kwoty do 190 tysięcy złotych na działalność społeczną, kulturalną, sportową i rekreacyjną na 2022 rok oraz o zbyciu prawa użytkowania wieczystego 77 metrów kwadratowych działki nr 757/35 na rzecz Gminy Gdańsk na cele drogowe.

Z uwagi na wymogi bezpieczeństwa sanitarnego wynikające z obowiązującego na terenie kraju stanu epidemii COVID-19 Zarząd zapewnił odpowiednie warunki lokalowe, środki ochrony oraz przygotowany i liczniejszy osobowo zespół do obsługi organizacyjno-technicznej Walnego Zgromadzenia.

Zgodnie z postanowieniami ustawy o rachunkowości i ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym sprawozdanie finansowe wraz z uchwałami w sprawie zatwierdzenia przedmiotowego sprawozdania i podziału nadwyżki bilansowej za 2020 rok przesłano drogą elektroniczną do repozytorium dokumentów Spółdzielni w rejestrze sądowym.

Uchwały Walnego Zgromadzenia podjęte w 2020 roku zostały zrealizowane.

Uczestnicy Walnego Zgromadzenia we wrześniu 2021 roku zgłosili cztery pisemne wnioski – trzy podczas pierwszej części i jeden na części drugiej WZ<sup>2</sup>. Zarząd był organem uprawnionym do udzielenia odpowiedzi autorom dwóch wniosków, co zrealizowano.

## **XII. Podsumowanie**

Rok sprawozdawczy był kolejnym, w którym działalność Spółdzielni oprócz zadań określonych w planie rzeczowo-finansowym wymagał stosowania dodatkowych rygorów w związku z trwającą pandemią COVID-19.

Główne zadania Spółdzielni dotyczyły bieżącej obsługi mieszkańców, utrzymania zasobów mieszkaniowych oraz przygotowania do realizacji dwóch ostatnich budynków na osiedlu.

Wprowadzono rozwiązania techniczne, organizacyjne i informatyczne mające na celu sprawniejsze Zarządzanie Spółdzielnią jako przedsiębiorstwem. Ważnym zadaniem technicznym w 2021 roku było trwałe ograniczenie zużycia energii elektrycznej w częściach wspólnych osiedla, które ograniczy finansowe skutki skokowego wzrost kosztów energii w 2022 roku.

Monitorowano koszty całej Spółdzielni oraz poszczególnych nieruchomości, aby utrzymać dyscyplinę finansową po stronie kosztów zależnych od Spółdzielni. Ostateczny i łączny wymiar opłat eksploatacyjnych uwzględnia także wzrost kosztów niezależnych od Spółdzielni, tj. minimalnego wynagrodzenie za pracę, podwyżki składników cen energii cieplnej, dostaw wody i odprowadzania ścieków oraz kosztów materiałów, usług i prac realizowanych przez podmioty zewnętrzne. Kalkulacja stawki eksploatacji podstawowej uwzględnia zalecenia polustracyjne o stopniowym urealnieniu ponoszonych przez mieszkańców kosztów eksploatacji bez dofinansowania z nadwyżek bilansowych. Plany remontów mają na względzie utrzymanie dobrego stanu technicznego i estetycznego zasobów oraz rozłożenie prac w czasie, który umożliwi sukcesywne gromadzenie środków przez mieszkańców oraz zabezpieczenie nadzoru remontów przez pracowników Spółdzielni. W minionym roku

<sup>2</sup> WZ – Walne Zgromadzenie

odnotowano trudności w pozyskaniu oferentów na zaplanowane remonty elewacji oraz raptowny wzrost cen materiałów i kosztów pracy.

Zmniejszenie przychodów z pozostałej działalności operacyjnej Spółdzielni i tym samym wartości nadwyżki bilansowej wynika z niemal zerowego oprocentowania lokat bankowych oraz tymczasowego ograniczenia pożytków z dzierżawy pawilonu sportowego przy ul. Kurierów Armii Krajowej 15.

**Przedstawione w sprawozdaniu dane liczbowe, ich interpretacja, uzyskane wyniki ekonomiczne w 2021 roku świadczą o stabilnej i dobrej sytuacji we wszystkich aspektach działalności Spółdzielni oraz tworzą jej pozytywny wizerunek jako płatnika i administratora zasobów mieszkaniowych.**

**Powyższe uzasadnia wnioski o zatwierdzenie przez Walne Zgromadzenie „Sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku w 2021 roku”.**

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

Gdańsk, marzec 2022 rok