



SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "POŁUDNIE"

80-041 Gdańsk, ul. Strzelców Karpackich 1, tel./fax 58 306 75 04, tel. 58 306 75 03
konto bankowe: BANK ZACHODNI WBK S.A. II O/Gdańsk nr 42109010980000000009016327
NIP: 583-10-16-822; KRS: 0000110690; REGON: 190577798
www.smpoludnie.pl e-mail: sekretariat@smpoludnie.pl

Sprawozdanie Zarządu

z działalności

Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku

za okres

od 1 stycznia 2013 roku do 31 grudnia 2013 roku

Gdańsk, maj 2014 roku

Spis treści

	strona
I. Wstęp	1
II. Sprawy członkowsko-mieszkaniowe i terenowo-prawne	3
III. Działalność inwestycyjna	8
IV. Działalność eksploatacyjno-techniczna	9
V. Działalność społeczno-kulturalna	12
VI. Skargi	13
VII. Gospodarka finansowa Spółdzielni	14
VIII. Działalność samorządowa	31
IX. Działalność organizacyjna	33

Załączniki:

Nr 1 – Schemat struktury organizacyjnej Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku
na 2013 rok

I. WSTĘP

W 2013 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa „Południe” w Gdańsku rozpoczęła trzecią dekadę swojej działalności.

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 prawnymi kształtujących działalność Spółdzielni należą:

1. ustawa z 1 września 1982 roku – Prawo spółdzielcze (tekst jednolity z 2003 roku Dz.U. Nr 188, poz. 1848 z późniejszymi zmianami),
2. ustawa z 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity z 2003 roku Dz.U. Nr 119, poz. 1116 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 2013 roku do 31 grudnia 2013 roku.

W 2013 roku Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku realizował zadania nakreślone w „Planie rzeczowo-finansowym” uchwalonym przez Radę Nadzorczą Spółdzielni w styczniu 2013 roku, zakończył realizację „Programu inwestycyjnego Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku na lata 2006-2013” przyjętego uchwałą nr 10/ZP/06 przez Zebranie Przedstawicieli w dniu 6 czerwca 2006 roku oraz kontynuował realizację „Programu inwestycyjnego Spółdzielni na lata 2012-2020” przyjętego przez Walne Zgromadzenie uchwałą nr 9/WZ/12 w dniu 19 i 26 czerwca 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 trzosobowym.

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, sprawy techniczne oraz eksploatację zasobów mieszkaniowych i tereny zielone

Anna Gadomska – Członek Zarządu-Główna Księgowa odpowiedzialna za całokształt spraw rachunkowości i gospodarkę finansową Spółdzielni.

Zarząd odbył 37 protokołowanych posiedzeń, w których uczestniczyli również kierownicy działów organizacyjnych Spółdzielni, pracownicy zatrudnieni na samodzielnych stanowiskach oraz przewodniczący komisji przetargowych.

Działalność statutowa i realizacja planu rzeczowo-finansowego w 2013 roku odbywała się w ramach struktury organizacyjnej Spółdzielni zatwierdzonej przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 39/RN/12 z dnia 27 listopada 2012 roku. Schemat struktury organizacyjnej stanowi załącznik nr 1 do sprawozdania.

Na dzień 31 grudnia 2013 roku Spółdzielnia liczyła 2.325 członków z tytułu:

- 1.153- posiadania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
- 1.082 - posiadania prawa odrębnej własności lokalu,
- 12 - założyciele Spółdzielni,
- 18 – oczekiwania na lokal w Spółdzielni,
- 43 – posiadania prawa własności do lokalu użytkowego,
- 16– posiadania prawa własności do garażu indywidualnego,
- 1 – posiadania prawa własności do miejsca postojowego w wielostanowiskowym lokalu garażowym.

Podstawowe dane liczbowe dotyczące Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku według stanu na dzień 31 grudnia 2013 roku przedstawiają się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Ogółem	jednostka	
			"D"	"E"
1.	Powierzchnia gruntów, w tym:			
a.	w użytkowaniu wieczystym (m2)	202 230,00	111 229,00	91 001,00
b.	stanowiących własność Spółdzielni (m2)	80 695,00	62 128,00	18 567,00
c.	terenów zielonych (ha)	14,00	9,00	5,00
2.	Liczba budynków i obiektów, w tym:			
a.	mieszkalnych	64	40	24
b.	użytkowych	4	3	1

Lp.	Wyszczególnienie	Ogółem	jednostka	
			"D"	"E"
c.	parkingów z płatnymi miejscami postojowymi	3	2	1
d.	parkingów podziemnych wielostanowiskowych	3	2	1
e.	Centrum Sportowe	1	0	1
f.	przedszkole	1	1	0
3.	Liczba lokali, w tym:			
a.	mieszkalnych	2 020	1 148	872
b.	użytkowych	74	41	33
c.	garaży indywidualnych	355	99	256
4.	Powierzchnia użytkowa lokali i obiektów w metrach kwadratowych, w tym:			
a.	mieszkalnych	109 113,50	64 604,70	44 508,80
b.	użytkowych	3 579,62	2 083,32	1 496,30
c.	garaży indywidualnych	6 201,64	1 865,74	4 335,90
d.	wielostanowiskowych lokali garażowych	2 724,86	2 257,36	467,50
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.	przedszkola	340,80	340,80	0,00
h.	boisk sportowych	3 852,00	2 832,00	1 020,00
i.	kortów tenisowych	1 843,00	1 843,00	0,00

II. SPRAWY CZŁONKOWSKO-MIESZKANIOWE I TERENOWO-PRAWNE

W 2013 roku w ramach działalności członkowsko-mieszkaniowej prowadzono bieżącą obsługę spraw członków „zamieszkałych” i 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 2013 roku był dostosowany do „Programu działalności inwestycyjnej Spółdzielni na lata 2012-2020”, w którym zakłada się wybudowanie głównie, na terenie po byłej trasie P-P łącznie 7 budynków wielorodzinnych z miejscami postojowymi w wielostanowiskowych halach garażowych i 12 domów jednorodzinnych w zabudowie szeregowej.

Zgodnie z przyjętym planem inwestycji na 2013 rok kontynuowano rozpoczęty w 2012 roku nabór na wielorodzinny budynek mieszkalny nr 1 przy ul. Alojzego Bruskiego 1 na jednostce „PP”. To pierwszy z budynków zaplanowanych do realizacji na pozyskanym przez Spółdzielnię

terenie po byłej trasie „P-P”. Do końca 2013 roku pozostały 3 nie sprzedane lokale mieszkalne z zaprojektowanych 32 mieszkań.

W okresie sprawozdawczym rozpoczęto nabór na budynek wielorodzinny nr 2 oraz na budowę domów jednorodzinnych z zabudowie szeregowej na jednostce „PP”. Do końca roku zawarto 9 umów na budowę mieszkań w budynku nr 2 oraz 3 umowy na budowę domów jednorodzinnych. Pozostałe 7 umów na budowę domów jednorodzinnych zawarto w styczniu 2014 roku. Rozpoczęcie naboru zostało poprzedzone uchwaleniem przez Radę Nadzorczą założeń organizacyjno-finansowych powyższych przedsięwzięć inwestycyjnych. Koncepcja zabudowy terenu domów jednorodzinnych została dostosowana do jego ukształtowania. W związku z tym możliwe było zaprojektowanie 10 z 12 z przewidzianych w „Programie”. Wychodząc naprzeciw oczekiwaniom potencjalnych nabywców oraz w celu uatrakcyjnienia oferty w budynku nr 2 „PP” zaprojektowano mieszkania z większą liczbą pokoi w danej kategorii z możliwością aranżacji pod preferencje nabywców. W 2013 roku zaobserwowano dalsze spowolnienie naboru na budowę lokali w budownictwie wielorodzinnym.

W celu pozyskania nabywców na oferowane przez Spółdzielnię lokale w budynkach wielorodzinnych prowadzona była akcja reklamowa poprzez internet, prasę lokalną i banery reklamowe. Ofertę skierowano do wszystkich osób, które złożyły wniosek o obudowę mieszkań w Spółdzielni. Na bieżąco aktualizowano ofertę „sprzedaży” na stronie internetowej Spółdzielni.

W oddanym do użytku w lipcu 2012 roku budynku mieszkalno-usługowym przy ul. gen. Leopolda Okulickiego 7 nie sprzedano 2 lokali użytkowych z 4 wybudowanych. Podejmując działania marketingowe z kilku zainteresowanych ostatecznie w 2014 roku pozyskano nabywcę na jeden z lokali. Dużym utrudnieniem w zbywaniu lokali już wybudowanych są postanowienia ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, które warunkują ich zbycie od zgody Walnego Zgromadzenia. W związku z powyższym oferowano możliwość najmu lokali z opcją ich wykupu.

W minionym roku wydano 133 zaświadczenia dotyczące finansowania kosztów budowy lokali, w tym: do banków, zakładów pracy 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 2013 roku uzyskało 71 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 72 osób. W minionym roku odnotowano także kolejne oświadczenia osób nabywających lokale w Spółdzielni na rynku wtórnym o nie przystępowaniu do Spółdzielni. Na koniec 2013 roku 63 osoby posiadające tytuł prawny do lokalu w zasobach Spółdzielni nie było 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 2013 roku z istniejących zasobów mieszkaniowych wpłynęło 20 wniosków w celu wyodrębnienia prawa do lokalu.

W sprawie ustanowienia prawa odrębnej własności, począwszy od 2003 roku do Spółdzielni wpłynęły 1.082 wnioski. Wszystkie złożone wnioski zostały zrealizowane.

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 2013 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	12	8	7				
4.	Nad Potokiem 11	12	11	12	12				
5.	Strzelców Karpackich 1, Platynowa 10	28	15			2			
6.	Strzelców Karpackich 2	26	15			4	1		
7.	Strzelców Karpackich 5	20	12			7	2		
8.	Strzelców Karpackich 6	40	24			8	8		
9.	3-ciej Bryg. Szczerbca 2	39	17						
10.	3-ciej Bryg. Szczerbca 4	12	5						
11.	3-ciej Bryg. Szczerbca 6	20	9						
12.	3-ciej Bryg. Szczerbca 8	12	9						
13.	3-ciej Bryg. Szczerbca 7	35	16						
14.	Kurierów AK 2	36	27	12	4				
15.	Kurierów AK 4	44	39	14	8				
16.	Kurierów AK 16	48	14	13	4				
17.	Kurierów AK 17	38	18	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				

lp.	adres nieruchomości	lokale mieszkalne	lokale mieszkalne wyodrębnione	garaże	garaże wyodrębnione	lokale użytkowe	lokale użytkowe wyodrębnione	miejsca postojowe	miejsca postojowe wyodrębnione
22.	A. Antczaka 7	30	13	10	2				
23.	L. Okulickiego 1	43	23			2	1		
24.	L. Okulickiego 2	36	19	12	4	15	10		
25.	L. Okulickiego 4	36	14	11	4				
26.	L. Okulickiego 5	28	16	14	2				
27.	L. Okulickiego 7	10	4			4		18	4
28.	L. Okulickiego 8	29	15	10	5				
29.	L. Okulickiego 9	34	32	13	10				
30.	L. Okulickiego 10	32	21	9	5				
31.	L. Okulickiego 11	27	25	9	7				
32.	Dyw. Wołyńskiej 1 lok.użytkowe					9			
33.	Dyw. Wołyńskiej 2 lok.użytkowe					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	17						
40.	Dyw. Wołyńskiej 16	50	18			2			
41.	Dyw. Wołyńskiej 17	62	58	22	16				
42.	Dyw. Wołyńskiej 18	24	8						
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	19	14	5				
48.	Dyw. Wołyńskiej 25	6	3						
49.	Dyw. Wołyńskiej 27	55	24						
50.	Dyw. Wołyńskiej 30	32	14	10	6				
51.	Dyw. Wołyńskiej 33	35	19			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	52	15	10				
56.	Z. Rumla 15	24	8						
57.	Z. Rumla 17	6	3						
58.	Platynowa 2	27	15	10	4	1			

lp.	adres nieruchomości	lokale mieszkalne	lokale mieszkalne wyodrębnione	garaże	garaże wyodrębnione	lokale użytkowe	lokale użytkowe wyodrębnione	miejsca postojowe	miejsca postojowe wyodrębnione
59.	Platynowa 4	36	17						
60.	Platynowa 6	32	11						
61.	Platynowa 6E lok.użytkowe					6	5		
62.	Platynowa 8	30	9						
63.	Platynowa 12	35	16						
64.	A. Bruskiego 2	32	15	9	3				
65.	A. Bruskiego 4	32	19	10	5				
66.	A. Bruskiego 8	38	16	11	4				
67.	A. Bruskiego 10	50	37	16	11				
68.	Dywizji Wołyńskiej 33 - garażowiec							39	6
69.	3-ciej Bryg. Szczerbca 6-8 - garażowiec							54	20
razem		2 020	1 082	357	171	66	28	111	30

W minionym roku kontynuowano działania na rzecz przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntu w prawo własności po budynkami wielorodzinnymi przy ulicy: Kurierów Armii Krajowej 16 i 19, Alojzego Bruskiego 4 i 8 i gen. Leopolda Okulickiego 8. Jednak nie doprowadziły one do pozytywnego rezultatu. Działania Spółdzielni o przekształcenie prawa wieczystego użytkowania gruntu pod budynkami na własność prowadzone są od 2007 roku i zostały zakończone wobec wszystkich budynków z wyjątkiem powyżej wymienionych.

Rozpoczęto procedurę zmierzającą do sporządzania aktów własności lokali dla budynku przy ulicy Alojzego Bruskiego 1, której zakończenie przewidywane jest w trzecim kwartale bieżącego roku.

Sprawy terenowo-prawne

W roku 2013 kontynuowano starania o pozyskanie działki nr 746/26 przy budynku Strzelców Karpackich 5 od Gminy Gdańsk, która będzie zagospodarowana na dodatkowe miejsca postojowe dla mieszkańców Spółdzielni.

W minionym roku zostały złożone wnioski o scalenie działek połowy terenu po byłej trasie P-P. W związku z prowadzoną działalnością inwestycyjną pod koniec 2013 roku został złożony wniosek do Gminy Gdańsk o przekształcenie użytkowania wieczystego tego gruntu w prawo własności na zasadach określonych w uchwale Rady Miasta Gdańska nr XV/374/07 z 25.10.2007 roku z późniejszymi zmianami.

W następstwie podpisanego z Gminą Gdańsk porozumienia związanego z budową ciągów pieszo-rowerowych udostępniono fragment działki nr 757/20 w sąsiedztwie budynku przy ul. Alojzego Bruskiego 10 na budowę chodnika w celu skrócenia mieszkańcom osiedla drogi do pętli tramwajowej i połączenia ciągów z chodnikiem przy ul. Alojzego Bruskiego.

Podjęto czynności w celu przekazania Gminie Gdańsk odcinka ulicy gen. Leopolda Okulickiego od skrzyżowania ulic L. Okulickiego i Kurierów Armii Krajowej w kierunku budynków wspólnot mieszkaniowych przy gen. Kazimierza Sosnkowskiego.

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

Trwają postępowania sądowe z wniosków inwestorów, spółek: „City Development” (w rejonie ul. 3-ciej Brygady Szczerbca) i „Investing” Spółka z o.o. (w rejonie ul. Dywizji Wołyńskiej) w przedmiocie ustanowienia drogi koniecznej do działek stanowiących ich własność. Odbłyły się wizje lokalne mające na celu wytyczenie przebiegu dróg oraz określenia kosztów ich budowy.

III. DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA

Działalność inwestycyjna Spółdzielni w 2013 roku prowadzona była w oparciu o przyjęty przez Radę Nadzorczą plan rzeczowo-finansowy.

Kontynuowano rozpoczętą we wrześniu 2012 roku budowę wielorodzinnego budynku mieszkalnego nr 1 na jednostce „PP” przy ul. Alojzego Bruskiego 1. Roboty prowadzono zgodnie z przyjętym harmonogramem i po zgłoszeniu zakończenia robót na dzień 30 grudnia 2013 roku, budynek oddano do eksploatacji w połowie stycznia bieżącego roku.

W drugiej połowie 2013 roku rozpoczęto realizację pawilonu zaplecza socjalno-gospodarczego dla obiektów sportowych przy ul. Nad Potokiem. Założenia organizacyjno-finansowe tego obiektu wraz z pozytywną opinią wydatkowania na ten cel kwoty do 1,6 miliona złotych z funduszu zasobowego Spółdzielni przyjęła Rada Nadzorcza uchwałą nr 13/RN/13 z marca. Budynek spełnia wymogi zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uchwalonym przez Radę Miasta Gdańska. Prace realizowano zgodnie z przyjętym harmonogramem. Zakończenie budowy przewiduje się w połowie bieżącego roku.

Generalnym wykonawcą obu budynków, wyłonionym w drodze przetargów nieograniczonych, była firma „Wroński” Spółka Jawna z Leszna k/Kiełpina.

Opracowano koncepcje urbanistyczne i rzuty marketingowe dla wielorodzinnego budynku nr 2 „PP” oraz 10 domów jednorodzinnych w zabudowie szeregowej na tej jednostce. Opracowano założenia organizacyjno-finansowych powyższych przedsięwzięć inwestycyjnych, które przedłożono Radzie Nadzorczej do uchwalenia.

Ponadto pion inwestycji nadzorował roboty, ujęte w kosztach inwestycji budynków oddanych do użytkowania przy ul. Zygmunta Rumla 13 i gen. Leopolda Okulickiego 7.

Nadzorowano roboty ujęte w planie inwestycji eksploatacyjnych w ramach których wykonano:

1. przebudowę lokalu użytkowego nr 9 przy ul. Strzelców Karpackich 2A dostosowując go do potrzeb działu inwestycji i działu członkowsko-mieszkaniowego. Usytuowanie w jednym lokalu obu działów ma na celu całościową obsługę osób nabywających lokale z oferty Spółdzielni,

2. modernizację kanalizacji deszczowej przy pawilonie sportowym przy ul. Kurierów Armii Krajowej 15. Działania te mają zapobiec zalewaniu pomieszczeń w przyziemiu obiektu podczas nawalnych opadów deszczu,
3. wymianę dwóch kamer obrotowych monitoringu wizyjnego osiedla,
4. wykonanie ogrodzenia terenu z paneli systemowych między budynkiem przy ul. Dywizji Wołyńskiej 37 a budynkami szeregowymi nie należącymi do Spółdzielni.

IV. DZIAŁALNOŚĆ EKSPLOATACYJNO-TECHNICZNA

W 2013 roku Dział Administracji prowadził sprawy Spółdzielni dotyczące: działalności eksploatacyjnej, remontów, okresowych przeglądów budynków i obiektów, konserwacji terenów zielonych oraz gwarancji nowych inwestycji.

W ubiegłym roku do Spółdzielni wpłynęło około 4.000 zgłoszeń eksploatacyjnych związanych z użytkowaniem lokali, budynków i mienia Spółdzielni, które dotyczyły spraw porządkowych, instalacji centralnego ogrzewania, wodno-kanalizacyjnej i elektrycznej, domofonów, terenów zielonych i innych.

W ramach zadań działu przyjętych w planie rzeczowo-finansowym Spółdzielni na 2013 rok koordynowano i nadzorowano:

1. prace związane z „akcją zima”, które w zakresie odśnieżania ulic osiedla zlecono spółce „Drogomost” z Gdańska. W „akcji zima” uczestniczyli również dozorczy sprzętacz i konserwatorzy, którzy usuwali śnieg z ciągów pieszych,
2. prace związane z pielęgnacją i zagospodarowaniem terenów zielonych osiedla, które realizowały firmy Przedsiębiorstwo Handlowo Usługowe Kreft Mirosław z Gdańska, Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Usługowe „Zieleń” z Gdańska i Przedsiębiorstwo Usługowe „Clean-Bud” z Gdyni. W pracach uczestniczyli również dozorczy sprzętacz i konserwatorzy. Oczyszczono trawniki po zimie, wymieniono piasek w piaskownicach, usunięto lub przycięto uschnięte po zimie krzewy. Wykonano nawożenie skupin roślin oraz ochronne opryski. Koszono trawniki osiedla, systematycznie pielono żwirowe place zabaw oraz skupiny roślin. Wykonano przycięcia koron drzew i krzewów w celu ograniczenia ich wysokości, odmłodzenia lub nadania regularnej formy. W ramach zagospodarowania terenu uzupełniono lub wykonano nowe skupiny ozdobnych krzewów i drzew. Przesadzono krzewy z zagęszczonych skupin w inne lokalizacje. W gazonach i na rabatkach posadzono ozdobne byliny. Kontynuowano sadzenie skupin roślin cebulowych na terenach zielonych osiedla,
3. legalizację ciepłomierzy w 6 budynkach osiedla. Wykonawcami legalizacji były Przedsiębiorstwo Handlowo-Usługowe „Cieśla” ze Straszyna i „Ista Polska” Spółka z o.o. Kraków Oddział Gdańsk,
4. wymianę legalizacyjną wodomierzy w 16 budynkach, których wykonawcą były Przedsiębiorstwo Handlowo-Usługowe „Cieśla” i „Capital Inwestent” Spółka z o.o. z Warszawy.

W ramach planu remontów nieruchomości i mienia Spółdzielni na 2013 rok nadzorowano:

1. wymianę instalacji ciepłej i zimnej wody w budynku przy ul. Dywizji Wołyńskiej 23 i Platynowej 2. Wykonawcą robót była Firma Budowlana „Jasiński” z Gdyni.

Wymianę instalacji wody użytkowej wykonano już w 25 budynkach osiedla Spółdzielni z uwagi na silną korozję rur ocynkowanych, liczne przecieki i nieprzyjemny zapach wody. Zły stan techniczny wymienianych instalacji spowodowany był „agresywną” wodą dostarczaną do połowy lat dziewięćdziesiątych z ujęcia w Straszynie,

2. remonty kominów ponad połacią dachów w budynkach przy ul. Platynowej 6E, gen. Leopolda Okulickiego 2 i Kurierów Armii Krajowej 16, których wykonawcami były firmy: „Adler Serwis” z Gdyni i „Sawena” z Chmielna,
3. remont elewacji balkonowej budynku przy ul. Alojzego Bruskiego 2 i 8 oraz Dywizji Wołyńskiej 18 i 33, których wykonawcami były firmy: „Sawena”, „M-BUD” z Kłębowa i „Gancarek” z Gdańska,
4. remont elewacji szczytowych budynku przy ul. Platynowej 2/A, C, Dywizji Wołyńskiej 10/C i 20, 3-ciej Brygady Szczerbca 7/A, który wykonały firmy „Efak” z Gdańska „M-BUD” i „Perfekt” z Zakrzewa,
5. wymianę ław kominiarskich na dachach budynków przy ul. Platynowej 2, 6E, Dywizji Wołyńskiej 22, 24 i Antoniego Antczaka 7, którą wykonały firmy „Adler Serwis” i „Sawena”,
6. wymianę płytek klinkierowych i gresowych na cokołach budynków wykonane przez firmę „Wegad” z Kartuz,
7. przerobienie krat okien klatek schodowych budynków przy ul. 3-ciej Brygady Szczerbca 2, 4, 6, Dywizji Wołyńskiej 37 i Platynowej 4 na otwierane na zawiasach, co wykonała firma Usługi Ślusarskie Krystian Dampc z Gowina. Powyższe roboty miały na celu poprawę ergonomii i bezpieczeństwa pracy dozorców przy myciu okien,
8. remonty chodników i dróg osiedlowych wykonane przez firmę „Drogomost”,
9. malowanie klatek schodowych budynku przy ul. Platynowej 4, które wykonała firma „Falkowski” z Gdańska,
10. malowanie balustrad zewnętrznych budynków przy ul. gen. Leopolda Okulickiego 8, 10, Kurierów Armii Krajowej 2, 4 wykonane przez firmę „Falkowski”,
11. usunięcie w trybie awaryjnym usterek dekarskich, które wykonały firmy: „Adler” i „Gancarek”,
12. remonty i naprawy w trybie awaryjnym dotyczyły: wymiany unifonów analogowych na cyfrowe, wymiany elementów węzłów ciepłowniczych, montażu narożników ochronnych na klatkach schodowych, remontów wiatrołapów, naprawy ościeży okien na klatce schodowej, remontu instalacji kanalizacyjnej w piwnicy, itp.

Wyboru wykonawców dokonano 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 nieruchomości, zakresu remontu, wykonawcy i wydatkowanej kwoty.

Zorganizowano przeglądy gwarancyjne budynków przy ul. Zygmunta Rumla 13 i gen. Leopolda Okulickiego 7. 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 czterech terminów przeglądów oraz możliwości uzgodnienia indywidualnego terminu nie wykonano przeglądów: elektrycznych w 10 mieszkaniach, gazowych w 19 mieszkaniach i wentylacyjnych w 56 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 przewidzianych w „Regulaminie rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku”.

W grudniu 2012 roku zamknięto Centrum Sportowo-Rekreacyjnego przy ul. Kurierów Armii Krajowej 15 z powodu rosnącego zadłużenia i nie wywiązywania się dzierżawcy z harmonogramu spłaty zadłużenia wobec Spółdzielni. Aktualnie toczy się postępowanie sądowe o zapłatę zadłużenia. W pierwszym kwartale 2013 roku przeprowadzono postępowanie w trybie przetargu nieograniczonego na wybór nowego dzierżawcy do prowadzenia tego obiektu. Przebieg postępowania przetargowego nadzorowali członkowie Komisji Eksploatacyjno-Technicznej Rady Nadzorczej. Centrum sportowe uruchomiło swoją działalność w maju ubiegłego roku, a prowadzi je spółka „Jarmar” z Gdańska.

W połowie ubiegłego roku weszły w życie postanowienia ustawy o gospodarowaniu odpadami komunalnymi. Pracownicy pionu administracji przeprowadzili czasochłonne czynności w celu przygotowania danych żądanych przez Gminę Gdańsk w celu ustalenia wysokości opłaty pobieranej i przekazywanej przez Spółdzielnię na rachunek gminy.

Przedstawiciele Spółdzielni wspólnie z innymi spółdzielcami z Gdańska podejmowali liczne działania organizacyjne i prawne przeciwko wybranej metodzie naliczania opłaty za wywóz odpadów komunalnych i jej wysokości. Podjęte czynności nie przyniosły pozytywnego rezultatu.

Mając na uwadze dbanie o wygląd i stan zasobów mieszkaniowych podjęto czynności w celu ograniczenia montowanych reklam na elewacjach budynków i elementach małej architektury.

Wychodząc naprzeciw potrzebom mieszkańców udostępniono Niepublicznemu Przedszkolu „Parkowe Wzgórze” lokal przy ul. Dywizji Wołyńskiej 10 na placówkę przedszkolną.

W ramach zawartej umowy Spółdzielnia do końca pierwszego kwartału ubiegłego roku administrowała nieruchomością Wspólnoty Mieszkaniowej Nad Potokiem 3.

V. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO-KULTURALNA

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

Podstawowym celem prowadzonej w tym zakresie działalności statutowej Spółdzielni jest integracja 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 wszystkich grup wiekowych.

W związku z dużym zainteresowaniem kontynuowano zajęcia aktywnej rekreacji dla pań z udziałem instruktora fitness i wykorzystaniem urządzeń siłowni na terenie rekreacji przy ulicy Nad Potokiem. Jako nową formę aktywności wprowadzono mecze piłki nożnej dla panów prowadzone przez instruktora z uprawnieniami trenerskimi.

Odpowiadając na oczekiwania mieszkańców zorganizowano akcję „Ferie na Sportowo” i „Wakacje na osiedlu”. Na przełomie czerwca i lipca ubiegłego roku zorganizowano wycieczkę krajową oraz zagraniczną podczas której dzieci i młodzież zwiedzili: Wiedeń, Wenecję, Padwę, Weronę i skorzystali z atrakcji oferowanych przez park rozrywki w Gardalandzie.

W okresie około świątecznym zorganizowano tradycyjnie „Spotkanie ze Św. Mikołajem”.

Aktywną działalność społeczną i edukacyjną prowadził Klub Seniora. Seniorzy oprócz cyklicznych comiesięcznych spotkań uczestniczyli w wycieczkach po Ziemi Kaszubskiej, Świeradowa Zdroju, Drezna, Harahowa oraz odbyli rejs Kanałem Elbląsko-Ostródzkim.

W minionym roku Spółdzielnia zorganizowała 2 koncerty w ramach Oruńskich Koncertów Kameralnych: w styczniu „W rytmie tanga”, a we wrześniu „Wieczorny dzwon”, na którym zaprezentowano pieśni rosyjskie i cerkiewne. Koncerty te tak, jak w latach poprzednich, przyciągnęły wielu słuchaczy z całej Oruni Górnej.

Tak jak w latach poprzednich Spółdzielnia aktywnie włączyła się w imprezę charytatywną pn. „Żyj z Pompą”, której patronuje popularny aktor Teatru „Wybrzeże” Mirosław Baka. Dzieci i młodzież osiedla miały okazję poznać popularnych aktorów oraz skorzystać z zajęć teatralnych i plastycznych.

Kontynuowano rozpoczętą jesienią 2012 roku współpracę z Miejskim Ośrodkiem Pomocy Rodzinie w Gdańsku udostępniając świetlicę na zajęcia edukacyjne z udziałem rodziców

wychowujących niepełnosprawne dzieci. Inicjatywa ta jest odpowiedzią na potrzeby mieszkańców naszego osiedla.

VI. SKARGI

W 2013 roku odnotowano 6 pisemnych skarg, spośród których 1 uznano za zasadną, 1 częściowo zasadną, a 4 za niezasadne. Na działalność Zarządu skarg pisemnych nie złożono.

Zagadnienia, które poruszano w treści skarg dotyczyły: niewłaściwego wykonywania obowiązków przez pracowników Spółdzielni, nierzetelności w przekazywaniu członkom informacji i opieszłości w usuwaniu przecieków oraz utrudnień w związku z prowadzonymi robotami remontowymi.

Rozpatrzenie żądania członka o sfinansowanie z ubezpieczenia Spółdzielni szkód powstałych w wyniku zalania sąsiedniego lokalu i zadośćuczynienia w związku z powstałymi niedogodnościami eksploatacyjnymi okazało się bezprzedmiotowe. Wyjaśniono za jakie szkody powstałe w instalacji odpowiada Spółdzielnia, a za jakie awarie instalacji urządzeń odpowiadają właściciele lokali.

Analiza zebranego materiału w sprawie zwłoki w usunięciu przecieku dachu nad mieszkaniem zajmowanym przez skarżącą wykazała niezasadność skargi.

Przeprowadzona kontrola nie potwierdziła zarzucanej w skardze niskiej jakości prac porządkowych na klatce schodowej.

Kolejna skarga dotyczyła stosowanego w Spółdzielni trybu informowania i nadzorowania robót remontowych budynku oraz uszkodzenia mienia, które użytkownik lokalu pozostawił w strefie robót. Skarga częściowo zasadna.

Przeprowadzone postępowanie wyjaśniające wykazało zasadność skargi w przedmiocie błędnie przekazanej członkowi informacji odnośnie typu zainstalowanych głowic termostatycznych na grzejnikach lokalu.

Skargą niezasadną okazał się zarzut niewłaściwej obsługi i nierzetelności przekazywanych członkowi informacji dotyczących rozliczenia salda wniesionych środków finansowych za wymianę legalizacyjną wodomierzy.

W trakcie minionego roku przyjęto również kilkanaście ustnych zgłoszeń zawierających uwagi bądź wyrażających niezadowolenie z bieżącego funkcjonowania Spółdzielni, które nie zostały potwierdzone pisemnie.

Zarząd w kwartalnych sprawozdaniach z realizacji planu rzeczowo-finansowego na bieżąco i szczegółowo informował Radę Nadzorczą o sposobie załatwiania skarg w 2013 roku.

VII. GOSPODARKA FINANSOWA

Działalność finansowa Spółdzielni w roku sprawozdawczym koncentrowała się przede wszystkim na zadaniach uchwalonych przez właściwe statutowo organy samorządowe Spółdzielni w rocznym planie rzeczowo-finansowym Spółdzielni (uchwała Rady Nadzorczej nr 4/RN/13 z dnia 31.01.2013 roku).

Zgodnie z § 5 statutu działalność Spółdzielni w 2013 roku obejmowała:

- zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni, jej członków oraz osób nie będących członkami Spółdzielni,
- administrowanie nieruchomością na zlecenie,
- eksploatację zasobami mieszkaniowymi,
- organizowanie działalności społecznej, kulturalnej, oświatowej, rekreacyjnej i 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, przyjętą politykę rachunkowości oraz ustawę o rachunkowości¹ w podziale według miejsca ich powstawania, tj.:

- gospodarka zasobami mieszkaniowymi,
- działalność inwestycyjna,
- koszty ogólnie - administracyjne Spółdzielni,
- pozostała działalność operacyjna i finansowa Spółdzielni.

◆ DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA

Zgodnie z zatwierdzonym planem inwestycyjnym 2013 roku Spółdzielnia poniosła nakłady na poziomie 7.310,9 tys. złotych. Wysokość nakładów zwiększyła się o około 68,4% w stosunku do poniesionych w 2012 roku.

Nakłady inwestycyjne dotyczyły:

- realizacji budowy budynku nr 1 na jednostce „PP”,
- realizacji zaplecza socjalno-gospodarczego obiektów sportowych Spółdzielni na jednostce „D”,
- przygotowania kolejnych etapów pod zadania inwestycyjne planowane w latach następnych, w tym budynku nr 2 oraz zabudowy szeregowej na jednostce „PP”.

W ramach inwestycji eksploatacyjnych na terenie osiedla wykonano:

- budowę ciągu pieszego na działce nr 757/20 do chodnika w kierunku pętli tramwajowej przy ul. Świętokrzyskiej,
- modernizację odwodnienia terenu przy Centrum sportowym przy ul. Kurierów Armii Krajowej 15,
- modernizację i wyposażenie lokalu użytkowego przy ul. Strzelców Karpackich 2 na potrzeby lokalowe Spółdzielni, oraz

¹ustawa z dnia 29.09.1994 r. o rachunkowości (tekst jednolity Dz.U. z 2013 r. poz. 330)

- wymianę dwóch kamer na monitoringu zgodnie uchwałą RN nr 27/RN/13 z dnia 28.08.2013 roku,
- ogrodzenie terenu przy ul. Dywizji Wołyńskiej 37 zgodnie z uchwałą RN nr 26/RN/13 z dnia 28.08.2013 roku,

Wysokość poniesionych nakładów inwestycyjnych w tysiącach złotych

2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
2.681,4	9.363,1	5.070,0	15.826,9	13.135,7	8.763,3	5.269,2	4.339,7	7310,9

Działalność inwestycyjna prowadzona jest przez służby własne Spółdzielni. Koszty związane z utrzymaniem działu inwestycji wyniosły w 2013 roku – 329,6 tys. złotych, co stanowiło 87% planowanych środków na ten cel. W związku z tym, iż większość prac działu była związana z realizacją inwestycji mieszkaniowych, w koszty funkcjonowania działu zostały włączone koszty ogólne Spółdzielni w wysokości 766,1 tys. złotych.

Do głównych pozycji kosztów związanych z utrzymaniem obsługi inwestycyjnej należały:

- wynagrodzenia pracowników Działu Inwestycji zlecenia powierzane osobom trzecim - 241,2 tys. złotych, w tym:
- 104,3 tys. złotych,
- narzuty na wynagrodzenia - 31,0 tys. złotych,
- koszty administracyjno – biurowe działu - 57,4 tys. złotych,
- udział w kosztach ogólnych Spółdzielni - 766,1 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 wzrósł z kwoty 318,4 tys. złotych w 2012 roku do kwoty 1.095,7 tys. złotych. Wzrost był efektem zwiększenia rozmiaru realizowanych inwestycji.

Koszt obsługi inwestycyjnej w tysiącach złotych

2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
242,9	373,1	418,4	1.119,2	1.278,3	1.282,5	985,4	318,4	1095,7

◆ **KOSZTY OGÓLNO-ADMINISTRACYJNE SPÓŁDZIELNI**

W związku z funkcjonowaniem Spółdzielni w 2013 roku poniesiono koszty w wysokości 1.720,4 tys. złotych.

Na koszty te złożyły się:

- wynagrodzenia pionów: Zarządu, Księgowości, Członkowsko-mieszkaniowego, Organizacyjnego i Sekretariatu w wysokości - 1.053,4 tys. złotych,

- w tym: zlecenia powierzane osobom trzecim – 13,4 tys. złotych,
- wynagrodzenia Rady Nadzorczej – 61,6 tys. złotych,
 - narzuty na wynagrodzenia – 202,1 tys. złotych,
 - koszty administracyjno-biurowe powyższych działów – 403,3 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.

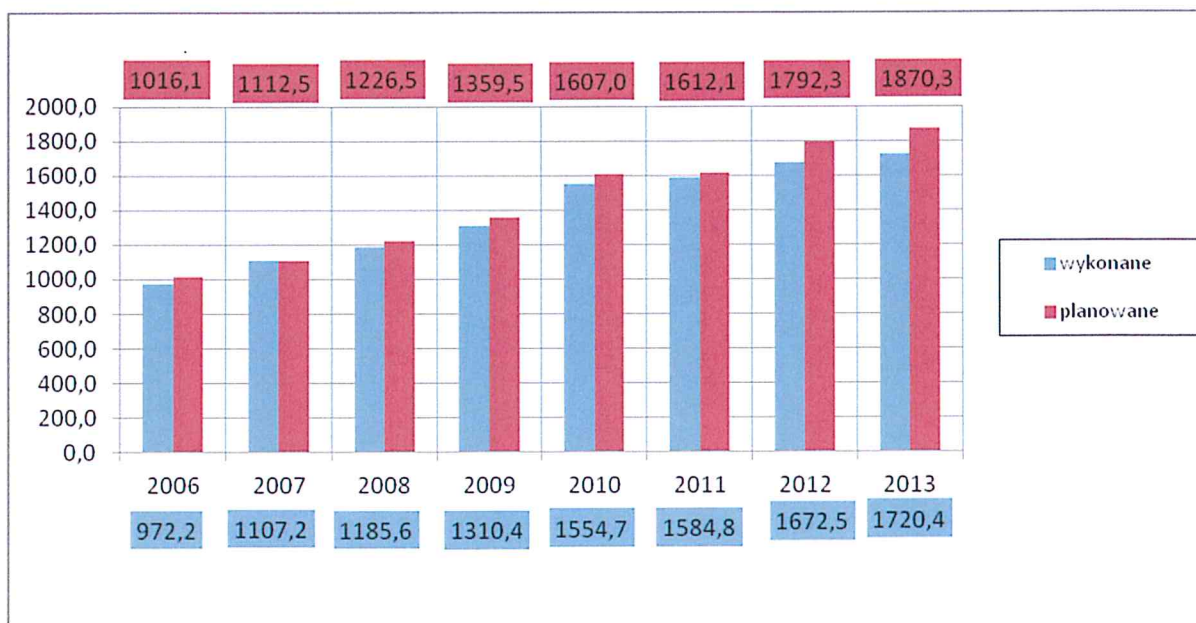
Koszty ogólnoadministracyjne zostały wykonane na poziomie 92% zatwierdzonego na 2013 rok planu rzeczowo-finansowego Spółdzielni, co dało oszczędności w wysokości 149,9 tys. złotych.

Zgodnie z planem koszty te obciążą:

- działalność eksploatacyjną w wysokości 953,3 tys. złotych,
- działalność inwestycyjną w wysokości 766,1 tys. złotych,
- zarządzanie zasobami obcymi w wysokości: 1,0 tys. złotych. (do 31.03.2013 roku)

Wysokość poniesionych kosztów ogólnych w tysiącach złotych

rok	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
wykonane	917,3	972,2	1 107,2	1 185,6	1 310,4	1 554,7	1 584,8	1 672,5	1 720,4
planowane	949,0	1016,1	1 112,5	1 226,5	1 359,5	1 607,0	1 612,1	1 792,3	1 870,3



◆ DZIAŁALNOŚĆ EKSPLOATACYJNA

Działalność Spółdzielni prowadzona jest w oparciu o ustawę Prawo Spółdzielcze² oraz ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych³ na podstawie, których:

- gospodarka zasobami mieszkaniowymi prowadzona jest bezwynikowo. Oznacza to, 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 społeczną, oświatową, kulturalną, rekreacyjną i sportową, z której uzyskany wynik po opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych, podlega zatwierdzeniu i podziałowi przez Walne Zgromadzenie.

W okresie sprawozdawczym na utrzymanie nieruchomości, mienia oraz terenów zielonych wydatkowano środki finansowe w wysokości 12.170,3 tys. złotych.

W stosunku do 2012 roku koszty eksploatacyjne uległy zmniejszeniu o około 3,3%, tj. o kwotę 417,1 tys. złotych. Niższe koszty eksploatacyjne uzyskano poprzez:

- zmniejszenie udziału w kosztach ogólnych Spółdzielni związane z prowadzonym procesem inwestycyjnym oraz
- obniżenie kosztów ogólnego utrzymania zasobów, pomimo;
- wzrostu kosztów energii cieplnej pobranej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody użytkowej oraz zimnej wody użytkowej,
- wzrostu kosztów wywozu nieczystości bytowych związanych ze zmianą sposobu naliczania należności przez Gminę Gdańsk.

²ustawa z 16.09.1982 r. prawo spółdzielcze (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r. poz. 1443)

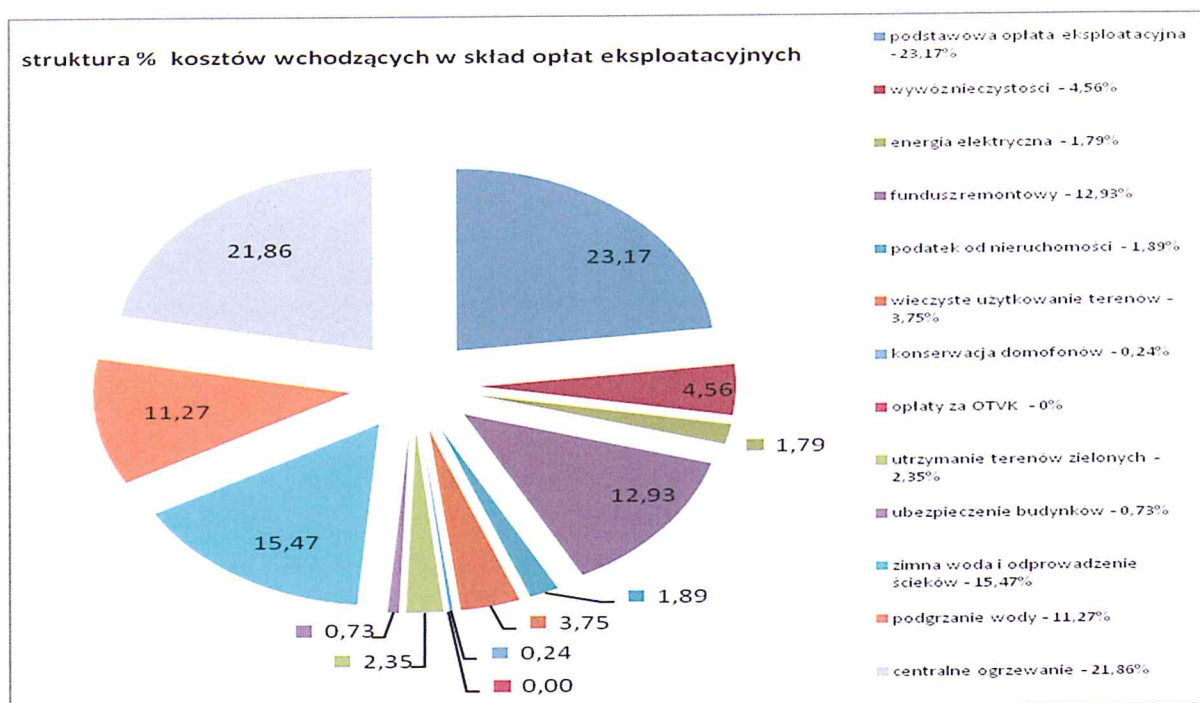
³ustawa z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r. poz. 1222)

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 2010r.	Wartość w tysiącach złotych 2011r.	Wartość w tysiącach złotych 2012r.	Wartość w tysiącach złotych 2013r.	% wzrostu 2012/2013
Wynagrodzenia, w tym: osobowe	1 145,5	1 030,9	991,7	1 072,0	8,1
bezosobowe		45,3	63,8	47,3	-25,9
Narzuty na wynagrodzenia	251,9	240,2	246,9	256,2	3,8
Materiały	126,2	121,6	129,8	82,1	-36,7
Usługi zlecone na zewnątrz	209,8	188,6	165,7	188,9	14,0
Środki czystości na budynki	30,1	42,3	41,2	36,8	-10,7
Ochrona BHP	30,0	49,0	46,8	50,9	8,8
Ryczałty, Szkolenia, Delegacje	10,5	10,7	7,4	7,8	5,4
Realizacja uchwał ZPCZ/wymiana wodomierzy/	42,5	64,9	8,4	0,0	-100,0
Koszty dotyczące wyodrębnień	0,4	0,0	0,0	0,0	0,0
Amortyzacja	188,8	207,2	139,7	64,9	-53,5
Koszty ogólne Spółdzielni	576,1	879,2	1 672,5	954,3	-42,9
Koszty ogóln-administracyjne i mienia Spółdzielni	68,6	83,6	68,7	58,1	-15,4
RAZEM	2 680,4	2 963,5	3 582,6	2 819,3	-21,3

Do kosztów zaliczanych do opłaty eksploatacyjnej należą następujące pozycje:

Pozycja kosztu	Wartość w tysiącach złotych 2012r.	Wartość w tysiącach złotych 2013r.	% wzrostu 2012/2013
podstawowa opłata eksploatacyjna	3 582,6	2 819,3	-21,3
wywóz nieczystości	360,7	554,4	53,7
energia elektryczna	212,8	217,9	2,4
fundusz remontowy	1 533,2	1 573,3	2,6
podatek od nieruchomości	219,2	229,7	4,8
wieczyste użytkowanie terenów	446,2	456,8	2,4
konserwacja domofonów	26,6	29,4	10,5
opłaty za OTVK	173,5	0,0	-100,0
utrzymanie terenów zielonych	336,0	286,3	-14,8
ubezpieczenie budynków	83,2	88,3	6,1
zimna woda i odprowadzenie ścieków	1 848,9	1 883,1	1,8
podgrzanie wody	1 266,3	1 371,0	8,3
centralne ogrzewanie	2 498,2	2 660,8	6,5
OGÓLEM	12 587,4	12 170,3	-3,3



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

W oparciu o powyższą regulację ustawową poniesione koszty w wysokości 12.170,3 tys. złotych zostały sfinansowane przychodami uzyskanymi z opłat eksploatacyjnych użytkowników lokali mieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczeniu w wysokości 12.040,8 tys. złotych,

Różnica w kwocie **129.544,01 złotych** stanowi niedobór przychodów nad kosztami z gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Powstały niedobór stosownie do uchwały Walnego Zgromadzenia nr 8/WZ/13 z dnia 11 i 18 czerwca 2013 roku zostanie rozliczony z nadwyżki bilansowej w wysokości 635.188,69 złotych uzyskanej za 2012 rok.

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

Tytuł	Wynik GZM za 2013r.	Dofinansowanie z nadwyżek	Wynik GZM na 31.12.2013r.
Lokale mieszkalne	-141.898,57	579.215,78	437.317,21
Lokale użytkowe	10.161,49	13.489,14	23.650,63
Garaże indywidualne	-2.679,5	31.427,15	28.747,65
Miejsca postojowe w wielostanowiskowych lokalach garażowych	4.872,57	11.056,62	15.929,19

Na pozostałej działalności operacyjnej i finansowej Spółdzielnia uzyskała dodatni wynik finansowy w wysokości **430.740,74 złotych**. Po zapłaceniu podatku dochodowego w wysokości 181.577,00 złotych oraz zmniejszeniu stanu rezerwy utworzonej na podatek odroczony stanowi zysk netto (nadwyżkę) w wysokości **368.196,74 złotych**.

Zgodnie z postanowieniami statutu kwota nadwyżki (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 mieszkań,
- przychody z tytułu zwrotu kosztów sądowych w sprawach prowadzonych z udziałem Spółdzielni,
- odszkodowania z ubezpieczenia zdarzeń losowych,
- 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 31.12.2013 roku pozostaje kwota w wysokości **691,5 tys. złotych**, która zostanie rozliczona z użytkownikami lokali po zakończeniu i rozliczeniu sezonu grzewczego 2013/2014.

Na organizację działalności społecznej, oświatowej, kulturalnej, rekreacyjnej i sportowej w 2013 roku Spółdzielnia poniosła koszty w wysokości **144,7 tys. złotych**, które zostały

finansowane z przychodów uzyskanych z pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielni oraz opłat wnoszonych przez właścicieli lokali, którzy nie są członkami Spółdzielni.

Stan funduszu remontowego na dzień 31 grudnia 2013 roku wyniósł **8.874,5 tys. złotych** i był wynikiem zwiększenia z następujących tytułów:

- odpisów podstawowych za 2013 rok uzyskanych w ramach opłat eksploatacyjnych - **1.581,8 tys. złotych**,
- innych wpływów uzyskanych na zasilenie funduszu **421,3 tys. złotych** - nadwyżka bilansowa za 2012 rok.

Na zmniejszenie funduszu remontowego złożyły się wykonane w 2013 roku, zgodnie z planem, prace remontowe oraz wykonane w trybie awaryjnym na łączną kwotę **1.008,6 tys. złotych**.

Koszty prac remontowych w tys. złotych

2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
905,6	878,7	984,3	1.074,2	809,1	753,7	712,5	734,5	1.008,6

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 31.12.2013 roku**

w tysiącach złotych

Nazwa nieruchomości	BO	Odpis podstawowy	Odsetki od lokaty	Wydatki	Wynik
III Brygady Szczerbca 2	19 859,25	35 385,48	995,64	15 357,06	40 883,31
III Brygady Szczerbca 4	25 855,75	12 474,00	1 296,28	756,96	38 869,07
III Brygady Szczerbca 5	45 977,33	8 179,20	2 305,07	2 440,91	54 020,69
III Brygady Szczerbca 6	57 426,55	20 223,84	2 879,07	1 572,39	78 957,07
III Brygady Szczerbca garażowiec	32 121,87	24 301,20	1 610,43	3 529,23	54 504,27
III Brygady Szczerbca 7	-44 467,00	31 337,40	0,00	21 221,04	-34 350,64
III Brygady Szczerbca 8	-109 124,74	19 126,80	0,00	260,16	-90 258,10
Alojzego Bruskiego 10	204 919,88	32 839,92	10 273,63	3 061,98	244 971,45

Nazwa nieruchomości	BO	Odpis podstawowy	Odsetki od lokaty	Wydatki	Wynik
Alojzego Bruskiego 2	136 825,91	18 456,00	6 859,75	62 226,10	99 915,56
Alojzego Bruskiego 4	180 325,52	20 647,68	9 040,60	1 635,80	208 378,00
Alojzego Bruskiego 8	201 580,38	25 855,20	10 106,21	96 979,22	140 562,57
Antoniego Antczaka 1	142 711,55	17 414,40	7 154,83	1 899,99	165 380,79
Antoniego Antczaka 3	310 756,24	36 129,60	15 579,73	2 118,17	360 347,40
Antoniego Antczaka 5	251 657,37	29 975,04	12 616,81	399,98	293 849,24
Antoniego Antczaka 7	161 184,53	18 887,52	8 080,97	7 181,16	180 971,86
Dywizji Wolyńskiej 1	35 903,88	4 350,84	1 800,04		42 054,76
Dywizji Wolyńskiej 2	2 153,08	0,00	107,94		2 261,02
Dywizji Wolyńskiej 4	-32 912,55	28 499,46			-4 413,09
Dywizji Wolyńskiej 6	-32 334,97	37 978,20		5 237,76	405,47
Dywizji Wolyńskiej 8	-166 302,41	22 874,40		213,90	-143 641,91
Dywizji Wolyńskiej 10	104 330,33	22 979,87	5 230,59	27 444,58	105 096,21
Dywizji Wolyńskiej 12	55 896,20	27 473,16	2 802,35	1 735,78	84 435,93
Dywizji Wolyńskiej 15	54 209,33	25 283,28	2 717,78	3 430,29	78 780,10
Dywizji Wolyńskiej 16	108 627,31	51 914,64	5 446,02	3 515,74	162 472,23
Dywizji Wolyńskiej 17	104 229,53	7 769,04	5 225,54	83,40	117 140,71
Dywizji Wolyńskiej 18	137 344,39	21 864,46	6 885,74	53 941,31	112 153,28
Dywizji Wolyńskiej 20	113 517,29	21 649,50	5 691,18	29 457,30	111 400,67
Dywizji Wolyńskiej 21	147 623,41	24 630,00	7 401,08	64 979,73	114 674,76
Dywizji Wolyńskiej 22	119 605,06	19 636,50	5 996,39	5 715,31	139 522,64
Dywizji Wolyńskiej 23	54 894,27	25 125,00	2 752,12	87 058,90	-4 287,51

Nazwa nieruchomości	BO	Odpis podstawowy	Odsetki od lokaty	Wydatki	Wynik
Dywizji Wolyńskiej 24	168 231,65	23 034,00	8 434,27	5 989,15	193 710,77
Dywizji Wolyńskiej 25	-93 898,01	15 691,20		213,90	-78 420,71
Dywizji Wolyńskiej 27	63 976,43	57 920,40	3 207,45	213,90	124 890,38
Dywizji Wolyńskiej 30	182 775,12	19 660,44	9 163,41	2 704,85	208 894,12
Dywizji Wolyńskiej 33	179 819,34	31 636,50	9 015,22	88 599,44	131 871,62
Dywizji Wolyńskiej garażowiec	183 782,65	10 699,42	9 213,92	0,00	203 695,99
Dywizji Wolyńskiej 37	152 375,10	26 652,36	7 639,31	2 437,16	184 229,61
Kurierów Armii Krajowej 2	202 777,08	23 563,20	10 166,21	10 341,84	226 164,65
Kurierów Armii Krajowej 4	225 465,25	27 067,20	11 303,67	9 804,93	254 031,19
Kurierów Armii Krajowe j15	102 488,10	14 994,01	5 138,23	117,35	122 502,99
Kurierów Armii Krajowej 16	281 515,65	29 950,56	14 113,75	16 642,91	308 937,05
Kurierów Armii Krajowe j17	213 203,54	27 147,84	10 688,93	2 817,92	248 222,39
Kurierów Armii Krajowej 19	105 512,31	14 229,12	5 289,85	2 325,71	122 705,57
Leopolda Okulickiego 1	150 862,35	36 425,13	7 563,47	282,57	194 568,38
Leopolda Okulickiego 2	225 857,49	30 843,84	11 323,34	23 707,09	244 317,58
Leopolda Okulickiego 4	186 592,46	22 359,96	9 354,79		218 307,21
Leopolda Okulickiego 5	196 840,11	20 582,88	9 868,56	3 041,51	224 250,04
Leopolda Okulickiego 7	1 084,34	9 021,50	54,36		10 160,20
Leopolda Okulickiego 8	161 666,49	19 232,40	8 105,13	10 303,32	178 700,70
Leopolda Okulickiego 9	181 584,40	24 151,68	9 103,71	1 234,44	213 605,35
Leopolda Okulickiego 10	199 627,95	24 867,84	10 008,32	11 008,31	223 495,80
Leopolda Okulickiego 11	126 134,23	17 043,60	6 323,72	466,69	149 034,86

Nazwa nieruchomości	BO	Odpis podstawowy	Odsetki od lokaty	Wydatki	Wynik
Nad Potokiem 4	58 666,51	2 992,80	2 941,24	275,40	64 325,15
Nad Potokiem 7	48 676,91	2 603,52	2 440,41	275,40	53 445,44
Nad Potokiem 9	48 291,64	2 603,52	2 421,10	981,82	52 334,44
Nad Potokiem 11	60 236,65	3 073,44	3 019,96	275,40	66 054,65
Platynowa 2	160 076,10	25 066,50	8 025,40	168 933,76	24 234,24
Platynowa 4	158 807,22	21 144,72	7 961,78	42 279,40	145 634,32
Platynowa 6	49 147,40	27 788,88	2 464,00	1 809,34	77 590,94
Platynowa 6E	22 293,35	3 566,40	1 117,67	4 422,93	22 554,49
Platynowa 10	16 703,81	4 963,92	837,44	1 126,40	21 378,77
Platynowa 12	68 198,97	29 278,80	3 419,15		100 896,92
Platynowa 8	38 412,14	30 147,00	1 925,79	998,57	69 486,36
Strzelców Karpackich 1	10 261,89	28 003,56	514,48	2 068,20	36 711,73
Strzelców Karpackich 2	121 763,90	27 147,60	6 104,62	162,00	154 854,12
Strzelców Karpackich 5	13 896,40	20 835,36	696,69	828,27	34 600,18
Strzelców Karpackich 6	61 128,32	39 909,00	3 064,66	3 737,59	100 364,39
Zygmunta Rumla 7	-53 723,31	38 651,40		3 548,96	-18 620,87
Zygmunta Rumla 11	16 209,01	17 013,00	812,64	1 207,24	32 827,41
Zygmunta Rumla 13	48 903,73	8 528,16	2 451,78		59 883,67
Zygmunta Rumla 15	-13 640,09	19 680,00		1 125,87	4 914,04
Zygmunta Rumla 17	69 926,21	8 809,68	3 505,74	702,66	81 538,97
Razem	6 826 905,33	1 581 843,97	369 659,96	930 466,35	7 847 942,91
Mienie *	1 053 065,98		51 680,71	78 158,13	1 026 588,56

Nazwa nieruchomości	BO	Odpis podstawowy	Odsetki od lokaty	Wydatki	Wynik
Łącznie stan funduszu remontowego Spółdzielni	7 879 971,31	1 581 843,97	421 340,67	1 008 624,50	8 874 531,47

* w tym środki nieruchomości Nad Potokiem 3

Zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych na dzień 31 grudnia 2013 roku wyniosły 835,3 tys. złotych, z czego:

- 338,0 tys. zł wyniosły zaległości bieżące,
- 497,3 tys. zł zaległości dochodzone na drodze sądowej.

Suma zaległości stanowi 6,6% naliczeń rocznych. W stosunku do porównywalnego okresu grudnia 2012 roku kwota zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych lokali utrzymuje się na tym samym poziomie.

Wysokość zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych w tysiącach złotych

2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
392,0	390,8	428,2	596,8	592,6	571,7	597,0	829,7	835,3

Zestawienie zaległości bieżących z tytułu opłat eksploatacyjnych w zasobach Spółdzielni na dzień 31.12.2013 r.

Lp.	Adres nieruchomości	Saldo na dzień 31.12.2013 roku	Do 1 m-ca	Od 1-3 m-cy	Od 3-6 m-cy	powyżej 6 m-cy	Saldo po uwzględnieniu wpłat do 12.03.2014 roku
1	Antoniego Antczaka 1	2 914,25	5	3	0	0	877,12
2	Antoniego Antczaka 3	2 814,42	10	2	0	0	0,00
3	Antoniego Antczaka 5	9 741,85	11	4	1	1	4 522,88
4	Antoniego Antczaka 7	1 928,19	5	1	0	0	0,00
5	Alojzego Bruskiego 2	1 904,86	7	1	0	0	890,33
6	Alojzego Bruskiego 4	3 621,75	7	0	1	0	1 577,00
7	Alojzego Bruskiego 8	5 380,87	8	0	2	0	2 069,74
8	Alojzego Bruskiego 10	2 045,04	11	1	0	0	869,99

Lp.	Adres nieruchomości	Saldo na	Do	Od	Od	powyżej 6 m-	Saldo po
9	3 Brygady Szczerbca 2	10 708,90	6	3	0	1	5 860,28
10	3 Brygady Szczerbca 4	5 715,35	3	1	0	1	2 508,33
11	3 Brygady Szczerbca 6	8 966,42	4	5	1	0	3 297,59
12	3 Brygady Szczerbca 7	11 876,29	6	1	1	1	5 649,58
13	3 Brygady Szczerbca 8	1 001,91	4	0	0	0	0,00
14	Dywizji Wołyńskiej 4	2 649,42	5	0	1	0	122,27
15	Dywizji Wołyńskiej 6	14 478,81	9	6	1	1	7 342,83
16	Dywizji Wołyńskiej 8	2 288,93	5	2	0	0	402,33
17	Dywizji Wołyńskiej 10	1 522,98	7	1	0	0	0,00
18	Dywizji Wołyńskiej 12	2 988,09	12	0	0	0	0,00
19	Dywizji Wołyńskiej 15	6 347,78	8	4	0	0	1 969,72
20	Dywizji Wołyńskiej 16	13 016,16	9	5	1	0	5 374,59
21	Dywizji Wołyńskiej 17	3 095,75	8	4	0	0	16,11
22	Dywizji Wołyńskiej 18	4 119,49	11	1	1	0	1 172,34
23	Dywizji Wołyńskiej 20	2 763,26	5	2	0	0	0,00
24	Dywizji Wołyńskiej 21	4 842,34	9	3	0	0	966,32
25	Dywizji Wołyńskiej 22	1 682,60	2	0	1	0	1 629,10
26	Dywizji Wołyńskiej 23	3 752,59	7	3	0	0	0,00
27	Dywizji Wołyńskiej 24	1 599,20	5	1	0	0	1,58
28	Dywizji Wołyńskiej 25	5 636,35	2	0	1	0	3 606,76
29	Dywizji Wołyńskiej 27	5 048,45	15	1	1	0	730,00
30	Dywizji Wołyńskiej 30	537,77	3	0	0	0	0,00
31	Dywizji Wołyńskiej 33	5 179,95	10	2	0	0	433,42
32	Dywizji Wołyńskiej 37	4 815,47	6	4	0	0	0,00
33	Kurierów Armii Krajowej 2	8 542,55	4	5	1	0	2 619,92

Lp.	Adres nieruchomości	Saldo na	Do	Od	Od	powyżej 6 m-	Saldo po
34	Kurierów Armii Krajowej 4	7 658,71	8	2	4	0	380,10
35	Kurierów Armii Krajowej 16	1 498,35	6	2	0	0	424,26
36	Kurierów Armii Krajowej 17	2 700,63	10	3	0	0	0,00
37	Kurierów Armii Krajowej 19	948,84	4	1	0	0	0,00
38	L. Okulickiego 1	20 363,62	11	2	1	1	15 046,59
39	L. Okulickiego 2	7 073,84	4	3	1	1	3 178,93
40	L. Okulickiego 4	3 250,91	11	4	0	0	304,38
41	L. Okulickiego 5	952,29	7	1	0	0	0,00
42	L. Okulickiego 8	4 131,32	2	4	0	0	1 005,43
43	L. Okulickiego 9	3 581,61	4	3	0	0	0,00
44	L. Okulickiego 10	3 200,75	7	2	0	0	0,00
45	L. Okulickiego 11	21,52	4	0	0	0	0,00
46	Platynowa 2	5 752,56	8	2	0	0	1 789,91
47	Platynowa 4	2 375,18	10	2	0	0	0,00
48	Platynowa 6	3 597,40	3	1	1	0	752,93
49	Platynowa 8	1 817,01	3	1	0	0	0,00
50	Platynowa 12	11 641,02	6	1	1	1	7 316,01
51	Zygmunta Rumla 7	4 222,45	13	3	0	0	346,40
52	Zygmunta Rumla 11	591,41	5	0	0	0	0,00
53	Zygmunta Rumla 13	5 594,70	10	5	0	0	105,49
54	Zygmunta Rumla 15	21 381,25	2	1	1	3	18 186,83
55	Zygmunta Rumla 17	3 315,31	2	1	0	0	2 129,52
56	Strzelców Karpackich 1	2 340,73	2	2	0	0	0,35
57	Strzelców Karpackich 2	3 377,67	7	2	0	0	358,29
58	Strzelców Karpackich 5	887,07	3	0	0	0	0,00

Lp.	Adres nieruchomości	Saldo na	Do	Od	Od	powyżej 6 m-	Saldo po
59	Strzelców Karpackich 6	1 484,12	9	1	0	0	0,00
60	Nad Potokiem 4	2 748,46	6	1	0	0	581,17
61	Nad Potokiem 7	494,73	1	0	0	0	0,00
62	Nad Potokiem 9	578,15	1	0	0	0	0,00
63	Nad Potokiem 11	1 292,73	3	0	0	0	0,00
65	L. Okulickiego 7	58,76	2	0	0	0	0,00
RAZEM lokale mieszkalne		292 461,14	403	116	23	11	106 416,72

Lp.	Rodzaj zasobu	Saldo na dzień 31.12.2013 roku	Do 1 m-ca	Od 1-3 m-cy	Od 3-6 m-cy	powyżej 6 m-cy	Saldo po uwzględnieniu wpłat do 12.03.2014 roku
1	Lokale Użytkowe + sprzedaż pozostała	34 551,82	34	22	6	0	2 350,78
2	Garáže indywidualne	3 985,89	27	15	2	1	703,24
3	Parking Kurierów Armii Krajowej 4	556,82	5	4	3	2	458,12
4	Parking Dywizji Wołyńskiej 60	246,00	2	7	0	0	73,80
5	Parking Dywizji Wołyńskiej 1	462,30	12	4	1	0	149,66
6	Miejsca postojowe w garażowcach	5 699,42	15	2	1	2	1 008,19
RAZEM pozostałe lokale		45 502,25	95	54	13	5	4 743,79
Zaległości łącznie		337 963,39					111 160,51

WSKAŹNIK ZADŁUŻENIA

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

2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
4,9	4,8	4,88	5,38	5,69	5,3	5,6	6,6	6,6

Po uwzględnieniu wpłat do dnia **12 marca 2014 roku zaległości** w opłatach eksploatacyjnych **zmniejszyły się** do kwoty **597.884,93 złotych**, z czego:

- opłaty bieżące do kwoty **111.160,51 złotych**,
- sprawy sądowe do kwoty **486.724,42 złotych**.

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

W celu zmniejszenia zadłużenia w roku 2013 wysłano mieszkańcom sms-y, pisemne upomnienia oraz wezwania do uregulowania należnych zobowiązań. 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 danej klatki budynku.

W okresie sprawozdawczym na drogę postępowania sądowego przekazano 19 spraw z tytułu zadłużeń powyżej 6 miesięcy, na łączną kwotę 117.510,40 złotych.

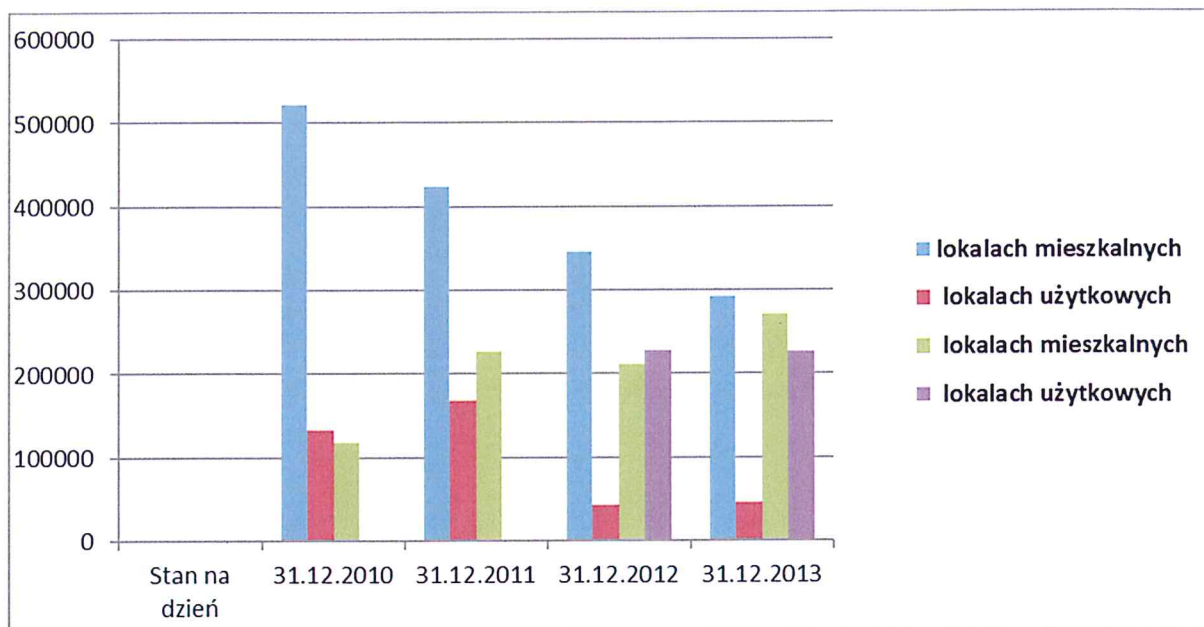
Dla 14 pozwów otrzymano prawomocne nakazy zapłaty, z których:

- pięć zostało spłaconych w całości,
- z pięcioma osobami podpisano ugody na spłatę zaległości w ratach,
- wobec dwóch osób toczy się egzekucja komornicza,
- a wobec dwóch osób oczekujemy na klauzulę wykonalności w celu przekazania do egzekucji komorniczej.

W 2013 roku na zadłużenia zasądzone wyrokami sądowymi wpłacono do Spółdzielni kwotę 41.268,95 złotych. Wszystkie prawomocne nakazy zapłaty Spółdzielnia zabezpiecza dodatkowo ustanawiając hipotekę przymusową w księdze wieczystej lokalu.

Z dokonanych analiz wynika, iż zadłużenie mieszkańców z tytułu bieżących (do 6-ciu miesięcy) opłat za lokale spadło w stosunku do lat ubiegłych. Natomiast wzrosła kwota zadłużenia dochodzonego na drodze sądowej. Dane porównawcze umieszczono w tabeli poniżej.

Stan na dzień	zaległości bieżące na:		sprawy sądowe na:	
	lokalach mieszkalnych	lokalach użytkowych	lokalach mieszkalnych	lokalach użytkowych
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



W 2013 roku znacznie obniżono koszty utrzymania nieruchomości, mienia Spółdzielni i utrzymania terenów zielonych. Wzrosły środki na funduszu remontowy, a poziom zaległości mieszkańców w opłatach eksploatacyjnych utrzymał się na poziomie roku ubiegłego. Uzyskane wyniki potwierdzają dobrą sytuację finansową Spółdzielni i w pełni zabezpieczają jej funkcjonowanie w najbliższych latach.

VIII. DZIAŁALNOŚĆ SAMORZĄDOWA

W dniach 11 i 18 czerwca 2013 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: przyjęcia sprawozdań organów Spółdzielni za 2012 rok. Na wniosek Rady Nadzorczej Walne Zgromadzenie udzieliło absolutorium członkom Zarządu za okres od 01.01.2012 roku do 31.12.2012 roku.

Walne Zgromadzenie dokonało wyboru członków Rady Nadzorczej na kadencję obejmującą lata 2013-2016.

Walne Zgromadzenie dokonało także wyborów delegata i zastępcy delegata do reprezentowania Spółdzielni w obradach VI Krajowego Zjazdu Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie.

Uchwałą nr 8/WZ/13 na wniosek Zarządu Walne Zgromadzenie dokonało podziału nadwyżki bilansowej za 2012 rok. Nadwyżka została rozdysponowana na: zwiększenie funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości i mienia Spółdzielni”), rozliczenie niedoboru kosztów nad przychodami z gospodarki zasobami mieszkaniowymi na dzień 31.12.2012 roku dofinansowanie działalności eksploatacyjnej w 2013 roku oraz zwiększenie funduszu zasobowego Spółdzielni Zarząd wykonał przedmiotową uchwałę poprzez zasilenie wskazanych w uchwale funduszy i pokrycie kosztów.

Postanowieniem z dnia 30.08.2013 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 2012 rok. W rejestrze sądowym odnotowano też złożenie opinii biegłego rewidenta i wybory do Rady Nadzorczej.

Sąd rejestrowy przedmiotowym postanowieniem dokonał także wpisu w sprawie zmiany w dziale I, XII, XIII i XIV statutu. Zmiany statutu Walne Zgromadzenie przyjęło uchwałami: nr 9/WZ/13, 10/WZ/13, 11/WZ/13, 12/WZ/13.

W czasie obrad Walnego Zgromadzenia zgłoszono osiemnaście wniosków, które zostały skierowane do rozpatrzenia przez Zarząd w ramach bieżącej działalności. Harmonogram realizacji wniosków został zrealizowany w ustalonym terminie. Zarząd Spółdzielni udzielił odpowiedzi członkom, którzy zgłosili wnioski i zapoznał Radę Nadzorczą z ich treścią. Ponadto na stronie internetowej umieszczono odpowiedzi dotyczące ogółu mieszkańców osiedla.

Zgodnie z zawartą umową lustratorzy Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie, którego Spółdzielnia jest członkiem, przeprowadzili czynności mające na celu lustracyjne badanie legalności, gospodarności i rzetelności działania Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku za okres od ostatnio przeprowadzonej lustracji, tj. za lata 2009-2012. Walne Zgromadzenie zostało poinformowane o tematyce przeprowadzonej kontroli i wnioskach zawartych w protokole lustracji. List polustracyjny, który Spółdzielnia otrzymała po odbyciu się obrad WZ⁴opublikowano na stronie internetowej.

Zarząd zrealizował wszystkie uchwały podjęte przez Radę Nadzorczą w 2013 roku. Z przyczyn niezależnych od Spółdzielni nie doszło do realizacji uchwały w sprawie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego na własność gruntu pod budynkiem przy ul. Alojzego Bruskiego 4.

Informacja o tematyce obrad i uchwałach podejmowanych przez Radę Nadzorczą (od stycznia 2014 roku, także przez Zarząd Spółdzielni) publikowane są na stronie internetowej Spółdzielni.

⁴ WZ- Walne Zgromadzenie

IX. DZIAŁALNOŚĆ ORGANIZACYJNA

W celu zapewnienia sprawnego administrowania zasobami Spółdzielni na bieżąco analizowane są potrzeby kadrowe w poszczególnych pionach organizacyjnych oraz podejmowane niezbędne decyzje personalne. Potrzeby kadrowe Spółdzielni na 2013 rok określa uchwała Rady Nadzorczej z listopada 2012 roku.

Na koniec 2013 roku w Spółdzielni zatrudnionych było 54 pracowników. Roczne przeciętne zatrudnienie w minionym roku wyniosło 52,82 osoby w wymiarze 51,72 etatu. W strukturze zatrudnienia ujęto 59,5 etatu. Mniejsze od zaplanowanego zatrudnienie na „etacie” jest efektem zawierania umów zleceń z osobami fizycznymi i prowadzącymi działalność gospodarczą oraz podjętej przez Zarząd decyzji o ograniczaniu zatrudniania na „etacie”. 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”.

W roku sprawozdawczym zakończono wdrażanie modułów zintegrowanego informatycznego systemu zarządzania. Jednocześnie podjęto czynności przygotowawcze do uruchomienia modułu dostępnego dla użytkowników lokali pn. Serwis e-BOK, który rozpoczął funkcjonowanie z dniem 1 kwietnia 2014 roku.

W pierwszym kwartale ubiegłego roku Państwowa Inspekcja Sanitarna w Gdańsku przeprowadziła w Spółdzielni kontrolę w zakresie przestrzegania przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy. W protokole z kontroli nie zawarto żadnych wniosków ani nakazów.

Na stronie internetowej na bieżąco publikowano informacje dotyczące działalności Spółdzielni.

Mając na uwadze wykonanie zadań rzeczowych w 2013 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 2013 roku”.

Zarząd
Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe”
w Gdańsku

Wydruk. Na oryginale sprawozdania podpisy członków zarządu.