



# 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 2014 roku do 31 grudnia 2014 roku

Gdańsk, maj 2015 roku

# Spis treści

	strona
I. Wstęp	
II. Sprawy członkowsko-mieszkaniowe i terenowo – prawne	1
III. Działalność inwestycyjna	4
IV. Działalność eksploatacyjno-techniczna	8
V. Działalność społeczno-kulturalna	9
VI. Skargi	12
VII. Gospodarka finansowa	13
VIII. Działalność samorządowa	32
IX. Działalność organizacyjna	33

## Załączniki:

**Nr 1.** schemat struktury organizacyjnej Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku na 2014 rok

## I. WSTĘP

Rok 2014 to kolejny rok trzeciej dekady działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku.

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

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

Do podstawowych aktów prawnych kształtujących działalność Spółdzielni należą:

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

Organami Spółdzielni są:

1. Walne Zgromadzenie zwoływane w dwóch częściach,
2. Rada Nadzorcza wybierana na trzyletnią kadencję przez Walne Zgromadzenie,
3. Zarząd powoływany i zatrudniany przez Radę Nadzorczą.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku, stosownie do postanowień paragrafu 97 ustęp 3 statutu, corocznie składa Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie z działalności Spółdzielni za miniony rok obrachunkowy. Prezentowane sprawozdanie obejmuje okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2014 roku.

W 2014 roku Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku realizował zadania nakreślone w „Planie rzeczowo-finansowym” uchwalonym przez Radę Nadzorczą Spółdzielni w lutym 2014 roku oraz kontynuował realizację „Programu inwestycyjnego Spółdzielni na lata 2012-2020” przyjętego przez Walne Zgromadzenie uchwałą nr 9/WZ/12 w czerwcu 2012 roku.

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

W okresie sprawozdawczym Zarząd pracował w składzie trzyosobowym:

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

Zarząd odbył 33 protokołowane posiedzenia, w których uczestniczyli również pracownicy odpowiedzialni za przygotowanie i realizację omawianych tematów oraz przewodniczący komisji przetargowych.

Działalność statutowa i realizacja planu rzeczowo-finansowego w 2014 roku odbywała się w ramach struktury organizacyjnej Spółdzielni zatwierdzonej przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 32/RN/13 z dnia 29 października 2013 roku. Schemat struktury organizacyjnej stanowi załącznik nr 1 do sprawozdania.

Na dzień 31 grudnia 2014 roku Spółdzielnia liczyła 2.295 członków z tytułu:

- 1.118- posiadania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
- 1.090 - posiadania prawa odrębnej własności lokalu,
- 12 - założyciele Spółdzielni,
- 12 – oczekiwania na lokal w Spółdzielni,
- 46 – 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 2014 roku przedstawiają się następująco:



Lp.	Wyszczególnienie	Ogółem	jednostka	
			"D"	"E"
<b>1.</b>	<b>Powierzchnia gruntów, w tym:</b>			
a.	w użytkowaniu wieczystym (m2)	183 079,73	91 757,00	91 322,73
b.	stanowiących własność Spółdzielni (m2)	63 997,16	57 183,69	6 813,47
c.	terenów zielonych (ha)	13,20	8,50	4,70
<b>2.</b>	<b>Liczba budynków i obiektów, w tym:</b>			
a.	mieszkalnych	65	41	24
b.	użytkowych	4	3	1
c.	parkingów z płatnymi miejscami postojowymi	4	2	2
d.	parkingów podziemnych wielostanowiskowych	3	2	1
e.	Centrum Sportowe	1	0	1
f.	zaplecze sportowe	1	1	0
g.	przedszkole	1	1	0
<b>3.</b>	<b>Liczba lokali, w tym:</b>			
a.	mieszkalnych	2 053	1 149	904
b.	użytkowych	75	42	33
c.	garaży indywidualnych	355	99	256
<b>4.</b>	<b>Powierzchnia użytkowa lokali i obiektów (m2), w tym:</b>			
a.	mieszkalnych	110 830,60	64 541,10	46 289,50
b.	użytkowych	3 533,22	2 036,92	1 496,30
c.	garaży indywidualnych	6 201,64	1 865,74	4 335,90
d.	wielostanowiskowych lokali garażowych	3 500,86	2 257,36	1 243,50
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.	zaplecza sportowego	224,70	224,70	0,00
h.	przedszkola	340,80	340,80	0,00
i.	boiska sportowego	3 852,00	2 832,00	1 020,00
j.	kortów tenisowych	1 843,00	1 843,00	0,00

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

W 2014 roku w ramach działalności członkowsko-mieszkaniowej prowadzono bieżącą obsługę spraw członków i oczekujących na lokale z nowych inwestycji, działalność marketingową związaną z realizacją budownictwa mieszkaniowego prowadzonego przez Spółdzielnię oraz prace mające na celu umożliwienie członkom Spółdzielni wyodrębnienie lokali.

### Nabór na budowę lokali

Nabór na budowę lokali prowadzony w 2014 roku był dostosowany do „Programu działalności inwestycyjnej Spółdzielni na lata 2012-2020” zmienionego w czerwcu 2014 roku. Zmieniony plan poszerzył realizację budownictwa jednorodzinnego.

Zgodnie z przyjętym planem inwestycji na 2014 rok kontynuowano rozpoczęty w 2013 roku nabór na wielorodzinny budynek mieszkalny nr 2 przy ul. Alojzego Bruskiego 3. To drugi z 4 budynków zaplanowanych do realizacji na terenie po byłej trasie „P-P”.

W 2014 roku, po oddaniu do użytku budynku przy ulicy Alojzego Bruskiego 1 prowadzono intensywne działania marketingowe w celu sprzedaży lokali mieszkalnych i miejsc postojowych, które nie znalazły nabywców w czasie realizacji budynku. Na koniec roku na ogółem 32 mieszkania pozostały do sprzedaży 2 i 8 miejsc postojowych.

Do końca 2014 roku zawarto 30 umów o budowę mieszkań (z 32 w budynku) i 28 (z 33) miejsc postojowych w wielostanowiskowej hali garażowej w budynku nr 2 przy ul. Alojzego Bruskiego 3. Po wyborze generalnego wykonawcy budynku i uaktualnieniu ceny 1 metra kwadratowego realizowanych lokali na wniosek członków rozwiązano kilka umów o budowę mieszkań i miejsc postojowych. Podjęto intensywną akcję reklamową poprzez internet i prasę lokalną, w wyniku której zawierane są kolejne umowy. Na bieżąco aktualizowana jest oferta „sprzedaży” na stronie internetowej Spółdzielni.

Nabór na budowę 10 budynków jednorodzinnych w zabudowie szeregowej na jednostce „PP” rozpoczęty w końcu 2013 roku zakończył się w styczniu 2014 roku zawarciem umów na wszystkie domy.

Na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia z czerwca ubiegłego roku zezwalających na zbycie dotychczas nie sprzedanych 2 lokali użytkowych w budynku mieszkalno-usługowym przy ul. gen. Leopolda Okulickiego 7 sprzedano jeden z nich. Na drugi lokal Spółdzielnia zbiera oferty zainteresowanych jego nabyciem lub najmem i prowadzi negocjacje. Z uwagi na preferencję usług lub innej nie handlowej działalności w lokalu do zawarcia umowy nie doszło.

W minionym roku wydano 143 zaświadczenia dotyczące finansowania kosztów budowy lokali, w tym: do banków i innych instytucji udzielających pomocy finansowej, a także notariuszom na potrzeby obrotu lokalami na rynku wtórnym oraz w celu założenia ksiąg wieczystych na lokale.

Członkostwo Spółdzielni w 2014 roku uzyskało 50 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 45 osób. W minionym roku odnotowano także kolejne oświadczenia osób nabywających lokale w Spółdzielni na rynku wtórnym o nie przystępowaniu do Spółdzielni w charakterze członka. Na koniec 2014 roku 83 osoby posiadające tytuł prawny do lokalu w zasobach Spółdzielni nie były jej członkami.

### REALIZACJA USTAWY O SPÓŁDZIELNIACH MIESZKANIOWYCH

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

#### Ustanawianie prawa odrębnej własności lokali

W 2014 roku z istniejących zasobów mieszkaniowych wpłynęło 17 wniosków w celu wyodrębnienia prawa do lokalu o 3 mniej niż w roku poprzednim.

W sprawie ustanowienia prawa odrębnej własności, począwszy od 2003 roku do Spółdzielni wpłynęło 1.099 wniosków. 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 2014 roku

lp.	adres nieruchomości	lokale mieszkalne	lokale mieszkalne wyodrębnione	garaże	garaże wyodrębnione	lokale użytkowe	lokale użytkowe wyodrębnione	miejsca postojowe	miejsca postojowe wyodrębnione
1.	Nad Potokiem 4	18	17	12	8				
2.	Nad Potokiem 7	12	12	8	7				
3.	Nad Potokiem 9	12	11	8	7				
4.	Nad Potokiem 11	12	12	12	10				
5.	Strzelców Karpackich 1, Platynowa 10	28	15			2			
6.	Strzelców Karpackich 2	26	15			4	1		
7.	Strzelców Karpackich 5	20	12			7	3		
8.	Strzelców Karpackich 6	40	24			8	8		
9.	3-ciej Bryg. Szczerbca 2	39	17						
10.	3-ciej Bryg. Szczerbca 4	12	6						
11.	3-ciej Bryg. Szczerbca 6	20	9						
12.	3-ciej Bryg. Szczerbca 8	12	9						
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	16	13	4				
17.	Kurierów AK 17	38	20	17	4				
18.	Kurierów AK 19	20	12	8	4				
19.	A. Antczaka 1	28	15	9	1				
20.	A. Antczaka 3	54	25	24	7				
21.	A. Antczaka 5	52	16	13	2				
22.	A. Antczaka 7	30	13	10	2				

lp.	adres nieruchomości	lokale mieszkalne	lokale mieszkalne wyodrębnione	garaże	garaże wyodrębnione	lokale użytkowe	lokale użytkowe wyodrębnione	miejsca postojowe	miejsca postojowe wyodrębnione
23.	L. Okulickiego 1	43	23			2	1		
24.	L. Okulickiego 2	36	19	12	4	15	10		
25.	L. Okulickiego 4	36	15	11	4				
26.	L. Okulickiego 5	28	16	14	2				
27.	L. Okulickiego 7	10	6			4	1	18	6
28.	L. Okulickiego 8	29	15	10	5				
29.	L. Okulickiego 9	34	32	13	11				
30.	L. Okulickiego 10	32	22	9	5				
31.	L. Okulickiego 11	27	25	9	7				
32.	Dyw. Wołyńskiej 1 pawilon użytkowy					9			
33.	Dyw. Wołyńskiej 2 pawilon użytkowy					2			
34.	Dyw. Wołyńskiej 4	35	17						
35.	Dyw. Wołyńskiej 6	39	15						
36.	Dyw. Wołyńskiej 8	25	11						
37.	Dyw. Wołyńskiej 10	29	9			1			
38.	Dyw. Wołyńskiej 12	39	14						
39.	Dyw. Wołyńskiej 15	35	14						
40.	Dyw. Wołyńskiej 16	51	18			2			
41.	Dyw. Wołyńskiej 17	62	57	22	15				
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	20	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			
59.	Platynowa 4	36	17						
60.	Platynowa 6	32	11						
61.	Platynowa 6E pawilon użytkowy					6	5		
62.	Platynowa 8	30	9						
63.	Platynowa 12	35	16						
64.	A. Bruskiego 2	32	16	9	3				
65.	A. Bruskiego 4	32	20	10	5				
66.	A. Bruskiego 8	38	16	11	4				
67.	A. Bruskiego 10	50	37	16	11				



lp.	adres nieruchomości	lokale mieszkalne	lokale mieszkalne wyodrębnione	garaże	garaże wyodrębnione	lokale użytkowe	lokale użytkowe wyodrębnione	miejsca postojowe	miejsca postojowe wyodrębnione
68.	A. Bruskiego 1	32							
69.	Dywizji Wołyńskiej 33 - garażowiec							39	6
70.	3-ciej Bryg. Szczerbca 6-8 - garażowiec							54	20
razem		2 053	1 090	355	169	66	30	111	32

Od 2007 roku Spółdzielnia prowadzi działania na rzecz przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntu pod budynkami w prawo własności. Do końca 2014 roku prawa własności gruntu ustanowiono pod 60 budynkami.

W ubiegłym roku kontynuowano procedurę mającą na celu ustanowienie własności lokali dla nowo wybudowanego budynku przy ulicy Alojzego Bruskiego 1. Zawieranie aktów notarialnych własności lokali rozpoczęto w maju bieżącego roku.

#### Sprawy terenowo - prawne

W czerwcu 2014 roku pozyskano od Gminy Gdańsk prawo użytkowania wieczystego działki nr 746/26 o powierzchni 651 metrów kwadratowych przy budynku Strzelców Karpackich 5 (od strony ulicy Dywizji Wołyńskiej), która będzie zagospodarowana na dodatkowe miejsca postojowe dla mieszkańców Spółdzielni. Ich realizacja nastąpi w bieżącym roku.

W minionym roku przekształcono prawo użytkowania wieczystego w prawo własności działki nr 1264 o powierzchni 18.480 metrów kwadratowych położonej na byłej trasie P-P. Przekształcenia dokonano na zasadach określonych w uchwale Rady Miasta Gdańska nr XV/374/07 z 25.10.2007 roku z późniejszymi zmianami, tj. z 95% bonifikatą ceny własności nieruchomości gruntowej.

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

Trwają postępowania sądowe z wniosków inwestorów spółek: „City Development” i „Investing” Spółka z o.o. w przedmiocie ustanowienia drogi koniecznej do działek stanowiących ich własność w rejonie ul. 3-ciej Brygady Szczerbca i ul. Dywizji Wołyńskiej.

Aktualnie znajdują się one na etapie wyboru miejsca przebiegu drogi koniecznej i szacowania wartości wynagrodzenia za ustanowienie służebności.

Z firmą „City Development” (PBG Erigo) prowadzono korespondencję w sprawie oferty nabycia działki nr 761 przy ul. 3-ciej Brygady Szczerbca. Spółdzielnia nie skorzystała z propozycji nabycia z uwagi na wysoką cenę i obciążenia hipoteczne działki.

Spółdzielnia włączyła się w akcję mieszkańców na rzecz ochrony ekologicznej terenu pomiędzy ulicą Dywizji Wołyńskiej a Parkiem Oruńskim. Mieszkańcy skierowali do Prezydenta Miasta Gdańska apel o niewydawanie pozwolenia na zabudowę mieszkaniową na tym terenie i rozpoczęli zbieranie podpisów pod apelem. Apel podpisało

około 500 mieszkańców. Bezskuteczne okazały się wielokrotne wystąpienia do różnych organów państwowych i samorządowych w sprawie poszerzenia ochrony prawnej otoczenia Parku o ten teren. Zastępca Prezydenta Miasta Gdańska uznał je za niezasadne stwierdzając, że nie istnieje potrzeba sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tego terenu w celu zapewnienia ochrony prawnej znajdującej się na nim fauny i flory. W wydanych warunkach zabudowy dopuścił na nim realizację budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego. Na początku 2014 roku Zarząd Spółdzielni zaskarżył do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Gdańsku drugą decyzję Prezydenta o warunkach zabudowy tego terenu, której Kolegium jeszcze nie rozpatrzyło.

### III. DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA

Działalność inwestycyjna Spółdzielni w 2014 roku prowadzona była w oparciu o przyjęty przez Radę Nadzorczą plan rzeczowo-finansowy.

W połowie stycznia 2014 roku przekazano do użytkowania wielorodzinny budynek mieszkalny nr 1 na jednostce „PP” przy ul. Alojzego Bruskiego 1. Rozliczenie końcowe kosztów realizacji przedmiotowego budynku nastąpiło w czwartym kwartale ubiegłego roku.

Jesienią ubiegłego roku zakończyła się rozpoczęta w 2013 roku realizacja pawilonu zaplecza socjalno-gospodarczego dla obiektów sportowych przy ul. Nad Potokiem 13 wraz z zagospodarowaniem terenu. Powstał spójny funkcjonalnie kompleks obiektów sportowych: boiska i kortów tenisowych otoczony terenem zieleni rekreacyjnej z siłownią terenową oraz nowym pawilonem zaplecza. Po wyposażeniu w meble i sprzęt pomieszczeń sanitarnych obiekt przekazano do użytkowania członkom Spółdzielni. Pierwsze cykliczne zajęcia z młodzieżą szkolną odbyły się w okresie ferii zimowych b. roku. Koszty realizacji obiektu wraz z jego wyposażeniem sfinansowano ze środków funduszu zasobowego Spółdzielni zgodnie z założeniami organizacyjno-finansowymi przyjętymi przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 13/RN/13 z marca 2013 roku. Rozliczenie ostateczne kosztów inwestycji nastąpiło w styczniu bieżącego roku. Koszt budowy (bez umeblowania i wyposażenia) zamknął się kwotą 1.492.679,64 złotych, tj. poniżej zaplanowanej kwoty.

W drugim kwartale 2014 roku przeprowadzono postępowanie w trybie przetargu nieograniczonego na wybór wykonawcy budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr 2 na jednostce „PP” przy ul. Alojzego Bruskiego 3. Generalnym wykonawcą budynku została firma „Wroński” Spółka Jawna z Leszna k/Kiełpina. W czerwcu ubiegłego roku rozpoczęto realizację budynku, którego odbiór końcowy planowany jest we wrześniu bieżącego roku.

W trzecim i czwartym kwartale ubiegłego roku przeprowadzono 2 postępowania w trybie przetargu nieograniczonego na wybór wykonawcy 10 budynków jednorodzinnych w zabudowie szeregowej na jednostce „PP”. Z uwagi na wysoki koszt realizacji inwestycji wynikający ze złożonych ofert nie rozstrzygnięto przetargów. Termin rozpoczęcia realizacji domów szeregowych przesunięto na 2015 rok. Dopiero po trzecim przetargu nieograniczonym w kwietniu bieżącego roku wyłoniono generalnego wykonawcę, którym zostało Przedsiębiorstwo Produkcyjno Handlowo Usługowe „Szarafin” z siedzibą w Skórczu.



Ponadto w 2014 roku pion inwestycji dokonał ostatecznego rozliczenia inwestycji przy ul. Zygmunta Rumla 13 oraz gen. Leopolda Okulickiego 7.

W ostatnim kwartale roku przekazano do użytkowania Zakładowi Dróg i Zieleni Spółka z o.o. w Gdańsku „ślepy” odcinek ulicy gen. Leopolda Okulickiego do skrzyżowania z ulicą Kurierów Armii Krajowej.

#### **IV. DZIAŁALNOŚĆ EKSPLOATACYJNO-TECHNICZNA**

W 2014 roku Dział Administracji prowadził sprawy Spółdzielni dotyczące: działalności eksploatacyjnej, remontów, okresowych przeglądów budynków i obiektów, gwarancji nowych inwestycji, utrzymania terenów zielonych i ciągów komunikacyjnych.

W ubiegłym roku zarejestrowano ponad 3.500 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 2014 rok koordynowano i nadzorowano:

1. prace związane z „akcją zima”. Ulice osiedla odśnieżał „Drogomost” Spółka z o.o. z Gdańska, a ciągi piesze dozorcynie i konserwatorzy Spółdzielni,
2. prace związane z wiosennym oczyszczeniem ciągów pieszych i jezdnych. Mechaniczne czyszczenie jezdni wykonało Przedsiębiorstwo Handlowo Usługowe Kreft Mirosław z Gdańska oraz konserwatorzy Spółdzielni, natomiast ciągi piesze zostały uporządkowane przez dozorcynie,
3. prace związane z pielęgnacją i zagospodarowaniem terenów zielonych osiedla, które realizowało Przedsiębiorstwo Handlowo Usługowe Kreft Mirosław z Gdańska oraz Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Usługowe „Zieleń” z Gdańska. Przedsiębiorstwo Usługowe „Clean-Bud” z Gdyni dokonało wymiany piasku w piaskownicach usytuowanych na placach zabaw osiedla. W pracach porządkowych i pielęgnacyjnych terenów zielonych uczestniczyły również dozorcynie oraz konserwatorzy. W okresie wiosny wygrabiono trawniki, usunięto lub przycięto uschnięte gałęzie i krzewy. Zasilono nawozem skupiny roślin. W kolejnych miesiącach wykonano ochronne opryski, czterokrotnie skoszono trawniki, systematycznie pielono żwirowe place zabaw oraz skupiny roślin. Wykonano wycinki i zamienne nasadzenia drzew zgodnie z decyzjami wydanymi przez Wydział Ochrony Środowiska Urzędu Miejskiego w Gdańsku. W ramach zagospodarowania terenu uzupełniono lub wykonano nowe skupiny ozdobnych krzewów oraz posadzono kwitnące byliny. W miejscach kilku przedseptów zamontowano gazony z ozdobnymi roślinami,
4. legalizację 44 ciepłomierzy bez zdalnego odczytu jednego budynku, którą wykonała firma „ENBRA Polska” Spółka z o.o. z Krakowa,

5. legalizację 62 ciepłomierzy ze zdalnym odczytem wraz z wymianą baterii w lokalach jednego budynku, którą wykonało Przedsiębiorstwo Handlowo Usługowe „Cieśla” ze Straszyna,
6. wymianę legalizacyjną 737 wodomierzy bez zdalnego odczytu w lokalach dziesięciu budynków, której wykonawcą była firma „Capital Investment” z Warszawy,
7. wymianę legalizacyjną 122 wodomierzy ze zdalnym odczytem wraz z wymianą baterii jednego budynku, którą wykonało Przedsiębiorstwo Handlowo Usługowe „Cieśla”.

W ramach planu remontów nieruchomości i mienia Spółdzielni nadzorowano:

1. legalizację ciepłomierzy w kolektorach i węzłach 51 budynków osiedla. Wykonawcą legalizacji było Przedsiębiorstwo Handlowo-Usługowe „Cieśla” ze Straszyna,
2. remont elewacji balkonowej budynku przy ul. Dywizji Wołyńskiej 20, 22, Strzelców Karpackich 2, Platynowej 4, 8, gen. Leopolda Okulickiego 4, Alojzego Bruskiego 4 oraz remont całej elewacji budynku przy ul. Dywizji Wołyńskiej 1, 30 i Kurierów Armii Krajowej 16, których wykonawcami były firmy: „Sawena” z Chmielna, „Piewcewicz” z Gdańska, „M-BUD” z Kłębowia, FU-B Poręba z Gdyni i „Beyer” z Goręczyna,
3. remonty kominów ponad połacią dachu budynku przy ul. Antoniego Antczaka 3, które wykonała firma „Poręba”,
4. wymianę ław kominiarskich na dachu budynku przy ul. Dywizji Wołyńskiej 16, którą wykonała firma „Rafter” z Gdańska,
5. miejscową wymianę płytek klinkierowych, gresowych 24 budynków osiedla wykonane przez firmy: „Wegad” z Kartuz i „Beyer”,
6. remonty chodników osiedlowych wykonane przez spółkę „Drogomost” z Gdańska,
7. malowanie klatek schodowych budynku przy ul. Dywizji Wołyńskiej 18, które wykonała firma „Falkowski” z Gdańska,
8. usunięcie w trybie awaryjnym 57 usterek dekarских, które wykonały firmy: „Adler” z Gdyni, „Gancarek” z Gdańska i „Sawena”,
9. inne remonty i naprawy zlecone w trybie awaryjnym dotyczyły: wymiany unifonów analogowych na cyfrowe w trzech wiatrołapach, wymiany sterowników w siedmiu węzłach ciepłowniczych, wymiany wyłazu na dach w dwóch budynkach, wymiany drzwi domofonowych jednego budynku, malowania powierzchni wewnętrznych wiatrołapów trzech budynków, udrażniania dwóch kanałów wentylacyjnych lokali, wymiany instalacji wody w pionie jednego budynku, wymiany pojedynczych zniszczonych okien części wspólnych czternastu budynków, wymiany zniszczonych elementów drewnianych placów zabaw, malowania balustrad terenowych, miejscowego uzupełnienia wełny mineralnej w trzech budynkach, naprawy bram garażowych i szlabanów 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 zakresu remontu, wykonawcy i wydatkowanej kwoty.

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

Stosownie do wymogów prawa budowlanego w minionym roku dział administracji koordynował okresowe przeglądy instalacji elektrycznej, gazowej oraz przewodów kominowych. Pomimo czterech terminów przeglądów oraz możliwości uzgodnienia indywidualnego terminu nie wykonano przeglądów: elektrycznych w 12 mieszkaniach, gazowych w 24 mieszkaniach i wentylacyjnych w 38 mieszkaniach.

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

Jesienią 2014 roku z firmą Alltres z Gdańska podpisano umowę dzierżawy boiska sportowego przy ul. gen. Leopolda Okulickiego pod budowę i użytkowanie na koszt dzierżawcy zadaszego obiektu sportowego do gry w tenisa, badmintona, siatkówkę, unihokeja i piłkę nożną. Trwa postępowanie administracyjne o wydanie warunków zabudowy. Umowa gwarantuje bezpłatne udostępnianie obiektu na działalność sportową organizowaną przez Spółdzielnię oraz zniżki za indywidualne korzystanie przez członków Spółdzielni.

W minionym roku odbyły się spotkania z przedstawicielami Policji i Straży Miejskiej, na których omówiono bezpieczeństwo i porządek na osiedlu oraz oznakowanie ciągów komunikacyjnych. Wskazano miejsca największych zagrożeń.

## **V. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO-KULTURALNA**

W 2014 roku kontynuowano działalność społeczną, kulturalną, sportową i rekreacyjną na rzecz mieszkańców osiedla, na którą zabezpieczono środki finansowe w planie rzeczowym. Działalność ta prowadzona jest przy współpracy z Katolickim Stowarzyszeniem Sportowym „Przymierze”, parafią pw. Św. Jadwigi Królowej, Zespołem Kształcenia Szkół Podstawowych i Gimnazjalnych nr 6 w Gdańsku, Przedszkolem „Parkowe Wzgórze” i Klubem Seniora działającym przy Spółdzielni.

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 różnych 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. Kontynuowano także, wprowadzoną w 2013 roku formę aktywności dla panów poprzez rozgrywki piłki nożnej prowadzonych 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 podczas wycieczek dzieci i młodzież zwiedziły: Berlin, Poczdam, Tropikalną Wyspę, Łebę, Subkowy i Tczew, gdzie młodzi mieszkańcy osiedla uczestniczyli w zajęciach w Muzeum Wisły i w średniowiecznym grodzisku.

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

Aktywną działalność społeczną i edukacyjną prowadził Klub Seniora. Seniorzy oprócz cyklicznych comiesięcznych spotkań uczestniczyli w wycieczkach, podczas których zwiedzili Muszynę, Krynice, Kraków i Wieliczkę oraz uczestniczyli w spływie Dunajcem. W minionym roku Klub Seniora obchodził dziesięciolecie swojej działalności.

W 2014 roku Spółdzielnia zorganizowała 2 koncerty w ramach Oruńskich Koncertów Kameralnych: w kwietniu pt. „Koncert papieski”, a w październiku „Piosenki z Kabaretu Starszych Panów”. Koncerty te tak, jak w latach poprzednich, przyciągnęły wielu słuchaczy z całej Oruni Górnej.

W celu zacieśniania współpracy z placówkami edukacyjnymi Spółdzielnia uczestniczyła w festynie integracyjnym organizowanym przez Zespół Kształcenia Podstawowego i Gimnazjalnego Nr 6 w Gdańsku Oruni oraz współorganizowała dwa festyny rodzinne z Niepublicznym Przedszkolem „Parkowe Wzgórze” w Gdańsku.

## **VI. SKARGI**

W 2014 roku odnotowano 14 pisemnych skarg, spośród których 3 uznano za zasadne. 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, niezadowolenia z powodu prowadzonych robót remontowych nieruchomości, opieszałości w usuwaniu zgłoszonych usterek i awarii, niezadowolenia z tytułu rozliczenia kosztów wody, a także żądania interwencji w sprawie indywidualnej umowy o dostawę sygnału telewizyjnego.

Nie potwierdziły się zarzuty w sprawie: funkcjonowania operatora telewizji kablowej, przewlekłości usuwania skutków dewastacji altany śmietnikowej, remontu kominów, opóźnionego przycinania krzewów, remontu balkonu i usuwania niektórych usterek w mieszkaniach, naruszania przez firmy remontowe postanowień „Regulaminu porządku



domowego i osiedlowego...” oraz rozliczania kosztów wynikających z awarii przyłącza, a także nienależytego wyjaśnienia przyczyn obciążenia odsetkami za niedopłatę z tytułu rozliczenia opłat za eksploatację mieszkania.

Zasadne skargi dotyczyły usterek w wielostanowiskowym lokalu garażowym i zabrudzeń balkonu przez zewnętrznego wykonawcę przy remoncie elewacji budynku oraz odszkodowania za straty powstałe przy wymianie wodomierzy w lokalu usługowym.

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 2014 roku.

## VII. GOSPODARKA FINANSOWA

Działalność finansowa Spółdzielni na przestrzeni roku sprawozdawczego koncentrowała się przede wszystkim na zadaniach określonych przez właściwe statutowo organy samorządowe Spółdzielni, uchwalonych w rocznym planie rzeczowo-finansowym zatwierdzonym uchwałą Rady Nadzorczej nr 7/RN/14 z dnia 18.02.2014 roku.

Zgodnie z § 5 statutu działalność Spółdzielni w 2014 roku obejmowała:

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

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

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

### ◆ DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA

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

Nakłady inwestycyjne dotyczyły:

- końcowej realizacji budowy budynku nr 1 na jednostce „PP”,
- budowy budynku nr 2 na jednostce „PP”,

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

- realizacji na jednostce „D” budynku zaplecza socjalnego obiektów sportowych Spółdzielni,
- przygotowania kolejnych etapów pod zadania inwestycyjne planowane w latach następnych, w tym zabudowy szeregowej na jednostce „PP”.

W ramach inwestycji eksploatacyjnych na terenie osiedla wykonano:

- ogrodzenie placu zabaw przy Dywizji Wołyńskiej 33. Inwestycja współfinansowana z T.U. „UNIQA”,
- wymianę dwóch zużytych kamer monitoringu wizyjnego osiedla.

Wysokość poniesionych nakładów inwestycyjnych w tysiącach złotych

2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
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	3701,61

Działalność inwestycyjna prowadzona jest przez służby własne Spółdzielni. Koszty związane z utrzymaniem działu inwestycji wyniosły w 2014 roku – 253,1 tys. złotych, co stanowiło 90,43% planowanych środków na ten cel. W związku z tym, iż większość prac działu była związana z realizacją inwestycji na zewnątrz w koszty funkcjonowania działu w 2014 roku zostały włączone koszty ogólne Spółdzielni w wysokości 385,7 tys. złotych.

Do głównych pozycji kosztów związanych z utrzymaniem obsługi inwestycyjnej należały:

- wynagrodzenia pracowników Działu Inwestycji – 181,8 tys. złotych, w tym:
  - zlecenia powierzane osobom trzecim – 42,8 tys. złotych,
- narzuty na wynagrodzenia – 29,1 tys. złotych,
- koszty administracyjno – biurowe działu – 42,2 tys. złotych,
- udział w kosztach ogólnych Spółdzielni – 385,7 tys. złotych.

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

Ogółem koszt wytworzenia świadczeń na własne potrzeby obejmujący koszty obsługi inwestycyjnej w rachunku wyników spadł z kwoty 1.095,7 tys. złotych w 2013 roku do kwoty 638,8 tys. złotych. Spadek był efektem zmniejszenia rozmiaru realizowanych inwestycji.

Koszt obsługi inwestycyjnej w tysiącach złotych

2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
242,9	373,1	418,4	1.119,2	1.278,3	1.282,5	985,4	318,4	1.095,7	638,8



### ◆ KOSZTY OGÓLNO-ADMINISTRACYJNE SPÓŁDZIELNI

W związku z funkcjonowaniem Spółdzielni w 2014 roku poniesiono koszty w wysokości 1.676,7 tys. złotych.

Na koszty te złożyły się:

- wynagrodzenia pionów: zarządu, księgowości, członkowsko-mieszkaniowego, organizacyjnego i sekretariatu w wysokości - 1.054,4 tys. złotych,  
w tym: zlecenia powierzane osobom trzecim - 10,0tys. złotych,
- wynagrodzenia Rady Nadzorczej - 63,8 tys. złotych,
- narzuty na wynagrodzenia - 208,1 tys. złotych,
- koszty administracyjno-biurowe powyższych działów - 350,4 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 funkcjonowaniem zintegrowanego systemu informatycznego,
  - podatki, ogłoszenia, ubezpieczenie mienia, usługi prawnicze,
  - badanie bilansu, składki na Związek Rewizyjny SM RP i Krajową Radę Spółdzielczą.

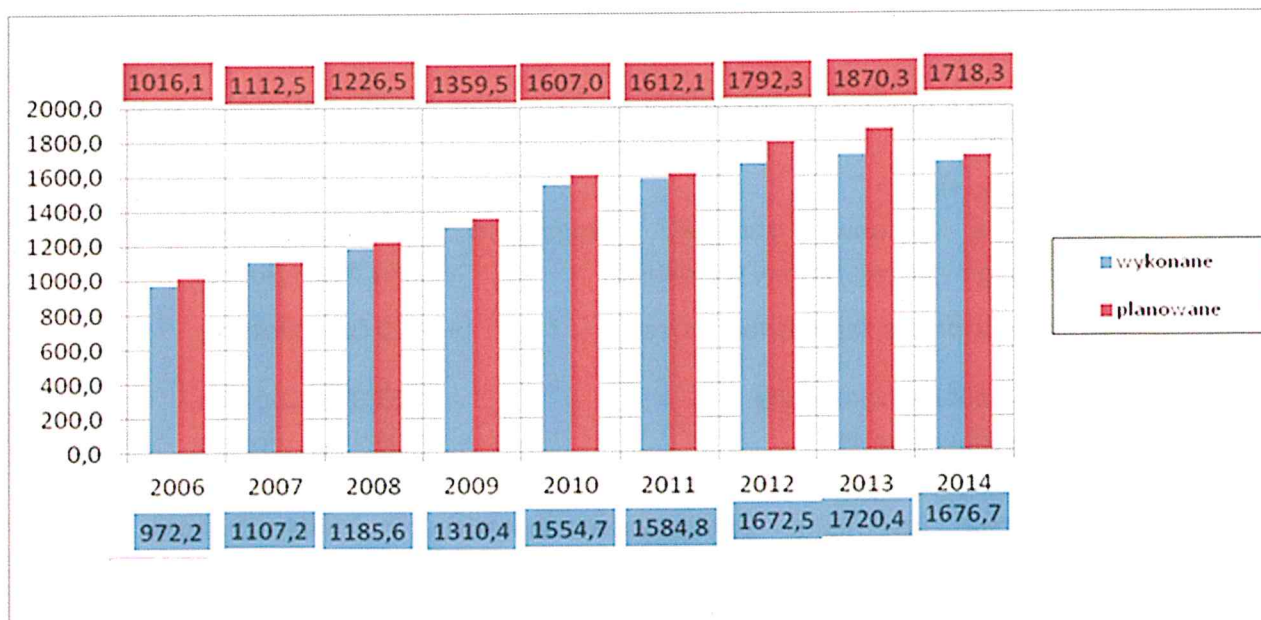
Koszty ogólnie-administracyjne zostały wykonane na poziomie 97,6% zatwierdzonego na 2014 rok planu rzeczowo-finansowego Spółdzielni, co dało oszczędności w wysokości 41,6 tys. złotych.

Zgodnie z planem koszty te obciążały:

- działalność eksploatacyjną w wysokości: 1.291,0 tys. złotych,
- działalność inwestycyjną w wysokości: 385,7 tys. złotych,

#### Wysokość poniesionych kosztów ogólnych w tysiącach złotych

rok	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
wykonane	972,2	1107,2	1185,6	1310,4	1554,7	1584,8	1672,5	1720,4	1676,7
planowane	1016,1	1112,5	1226,5	1359,5	1607,0	1612,1	1792,3	1870,3	1718,3



#### ◆ DZIAŁALNOŚĆ EKSPLOATACYJNA

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

- gospodarka zasobami mieszkaniowymi prowadzona jest bezwynikowo, co oznacza, że różnica między naliczonymi przychodami uzyskanymi z opłat od użytkowników lokali, a faktycznie poniesionymi kosztami ma charakter przejściowy i powinna być rozliczona z daną nieruchomością w kolejnym roku sprawozdawczym, poprzez uwzględnienie powstałego wyniku w kalkulacji opłat,
- pozostała działalność obejmująca m.in. najem, działalność finansową oraz działalność społeczno-wychowawczą i kulturalno – oświatową, 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 12.547,3 tys. złotych.

W stosunku do 2013 roku koszty eksploatacyjne wzrosły o około 3,1%, tj. o kwotę 377 tys. złotych. Na wzrost kosztów złożyły się m.in.:

- zwiększenie udziału w kosztach ogólnych Spółdzielni związane ze zmniejszeniem procesu inwestycyjnego oraz
- przyjęcie z inwestycji do eksploatacji nowej nieruchomości co wpłynęło na wzrost kosztów utrzymania zasobów.

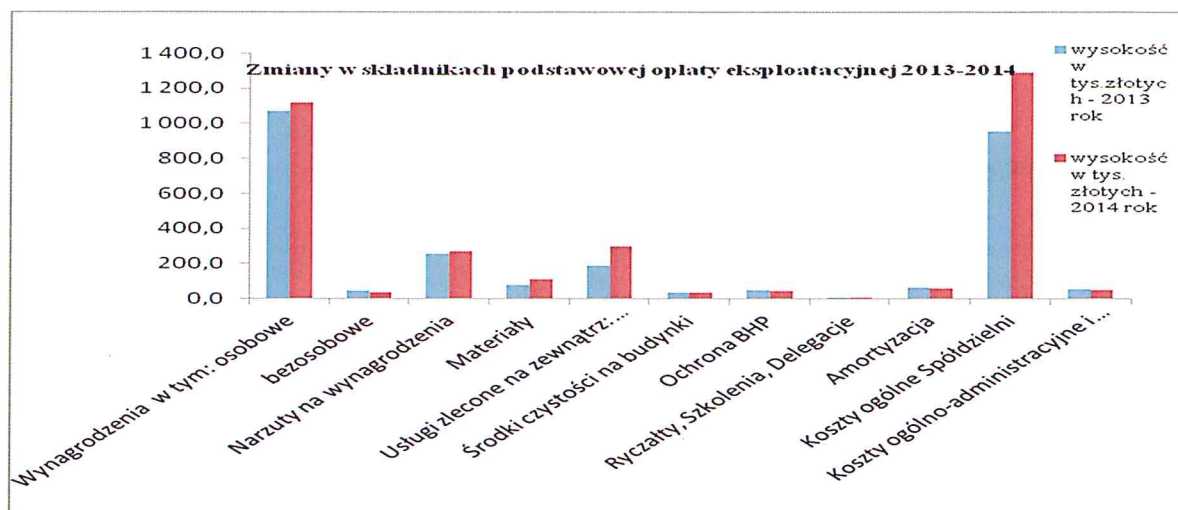
<sup>2</sup> ustawa z 16.09.1982 r. prawo spółdzielcze (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r. poz. 1443 ze zmianami)

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

**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 2013 rok	Wartość w tysiącach złotych 2014 rok	% wzrostu 2013/2014
Wynagrodzenia w tym: osobowe	1 072,0	1 117,9	4,3
bezosobowe	47,3	37,4	-20,9
Narzuty na wynagrodzenia	256,2	270,9	5,7
Materiały *2013 rok koszty bez konserwacji terenów zielonych	82,1	113,4	38,1
Usługi zlecone na zewnątrz: *2013 rok koszty bez konserwacji terenów zielonych	188,9	302,4	60,1
Środki czystości na budynki	36,8	38,2	3,8
Ochrona BHP	50,9	46,6	-8,4
Ryczałty, Szkolenia, Delegacje	7,8	9,5	21,8
Amortyzacja	64,9	60,8	-6,3
Koszty ogólno-administracyjne Spółdzielni *wzrost wynika ze zmniejszenia zakresu rzeczowego inwestycji	954,3	1 291,0	35,3
Koszty utrzymania pomieszczeń administracyjnych Spółdzielni	58,1	51,1	-12,0
<b>RAZEM</b>	<b>2 819,3</b>	<b>3 339,2</b>	<b>18,4</b>

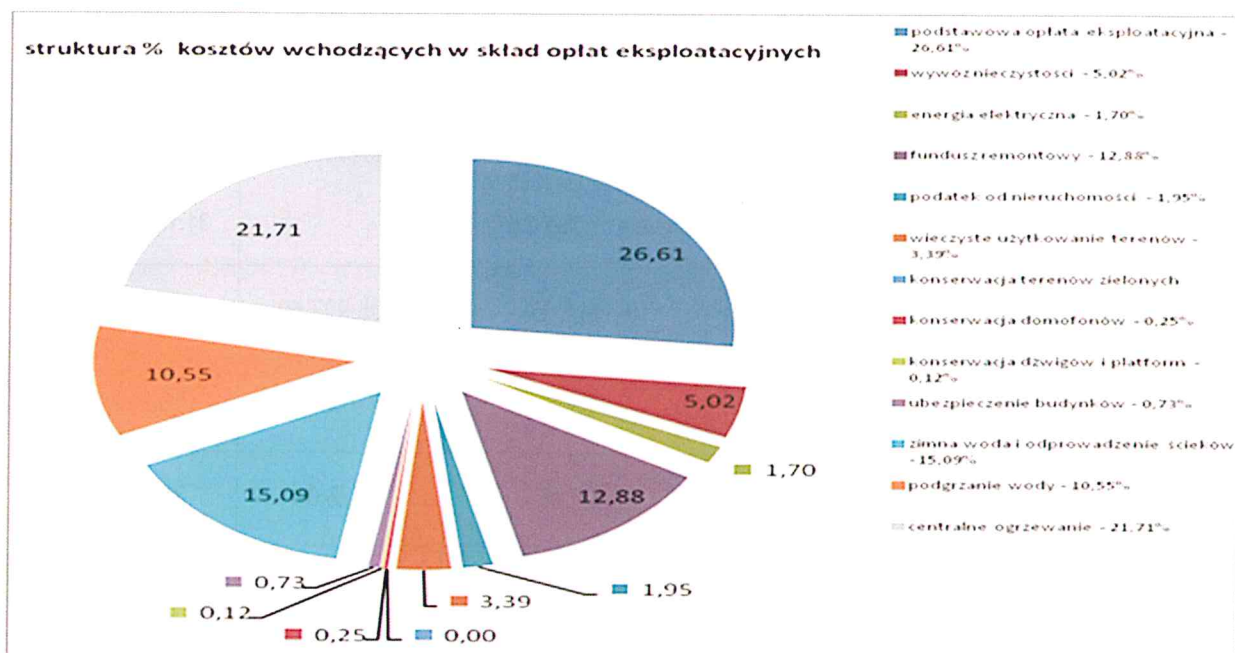




**Do kosztów zaliczanych do opłaty eksploatacyjnej należą następujące pozycje:**

Pozycja kosztu	Wartość w tysiącach złotych 2013 r.	Wartość w tysiącach złotych 2014 r.	% wzrostu 2013/2014
podstawowa opłata eksploatacyjna - 26,61%	2 819,3	3 339,2	18,4
wywóz nieczystości - 5,02%	554,4	629,6	13,6
energia elektryczna - 1,70%	217,9	213,2	-2,2
fundusz remontowy - 12,88%	1 573,3	1 615,5	2,7
podatek od nieruchomości - 1,95%	229,7	244,2	6,3
wieczyste użytkowanie terenów - 3,39%	456,8	425,6	-6,8
konserwacja terenów zielonych	286,3	0,0	-100,0
*w 2014 r. koszty ujęte w pozycjach kalkulacyjnych opłaty eksploatacyjnej			
konserwacja domofonów - 0,25%	29,4	31,6	7,5
konserwacja dźwigów i platform -0,12%	0,0	14,6	100,0
ubezpieczenie budynków - 0,73%	88,3	92,2	4,4
zimna woda i odprowadzenie ścieków - 15,09%	1 883,1	1 894,0	0,6
podgrzanie wody - 10,55%	1 371,0	1 323,3	-3,5
centralne ogrzewanie - 21,71%	2 660,8	2 724,3	2,4
<b>OGÓLEM</b>	<b>12 170,3</b>	<b>12 547,3</b>	<b>3,1</b>





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

W oparciu o powyższą regulację ustawową poniesione koszty w wysokości 12.547,3 tys. złotych zostały sfinansowane przychodami uzyskanymi z opłat eksploatacyjnych użytkowników lokali mieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczeniu w wysokości 12.410,7 tys. złotych,

Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi stanowi niedobór przychodów nad kosztami w kwocie **286.547,18 złotych**. Powstały niedobór zostanie rozliczony z nadwyżki bilansowej w wysokości 101.066,51 złotych uzyskanej za 2013 rok zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia nr 8/WZ/14 z dnia 17 i 24 czerwca 2014 roku oraz dodatniego wyniku uzyskanego na dzień 31.12.2013 roku.

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

tytuł prawny	Wynik GZM na dzień 31.12.2013 rok	Dofinansowanie z nadwyżki za 2013 rok uchwała nr 08/WZ/2014	Wynik GZM za 2014 rok	Wynik GZM na dzień 31.12.2014 rok
Lokale mieszkalne	437.317,21	91.944,36	-305.927,59	223.333,98
Lokale użytkowe	23.650,63	2.128,10	10.766,62	36.545,35
Garaże indywidualne	28.747,65	4.907,45	4.526,08	38.181,18
Miejsca postojowe w wielostanowiskowych lokalach garażowych	15.929,19	2.086,60	4.087,71	22.103,50
<b>Łącznie</b>	<b>505.644,68</b>	<b>101.066,51</b>	<b>-286.547,18</b>	<b>320.164,01</b>

Na pozostałej działalności operacyjnej i finansowej Spółdzielnia uzyskała dodatni wynik finansowy w wysokości **251.100,65 złotych**, który po zapłaceniu podatku dochodowego w wysokości 55.790,00 złotych oraz zmniejszeniu stanu rezerwy utworzonej na podatek odroczone stanowi zysk netto w wysokości **198.538,65 złotych**.

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

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

- odsetki z oprocentowania lokat wolnych środków finansowych zgromadzonych na rachunkach bankowych,
- odsetki ustawowe za zwłokę w zapłacie należnych opłat eksploatacyjnych,
- odsetki z oprocentowania lokat wolnych środków zgromadzonych na wyodrębnionym rachunku bankowym funduszu remontowego,
- przychody z technicznej obsługi ubezpieczeń,
- przychody z tytułu zwrotu kosztów sądowych w sprawach prowadzonych z udziałem Spółdzielni,
- odszkodowania z ubezpieczenia zdarzeń losowych,
- 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 31.12.2014 roku pozostaje kwota w wysokości **671,4 tys. złotych**, która zostanie rozliczona z użytkownikami lokali po zakończeniu i rozliczeniu sezonu grzewczego 2014/2015.

Na organizację **działalności kulturalno-oświatowej i sportowo-rekreacyjnej w 2014 roku** Spółdzielnia poniosła koszty w wysokości **144,2 tys. złotych**, które zostały finansowe z:

- opłat wnoszonych przez członków Spółdzielni oraz właścicieli lokali, którzy nie są członkami Spółdzielni w wysokości - 40,7 tysiąca złotych,
- przychodów uzyskanych z pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielni – 103,5 tysięcy złotych.

Stan funduszu remontowego na dzień 31 grudnia 2014 roku wyniósł **9.602,8 tys. złotych** i był wynikiem zwiększenia z następujących tytułów:

- odpisów podstawowych za 2014 rok uzyskanych w ramach opłat eksploatacyjnych - 1.624,3 tys. złotych,
- innych wpływów uzyskanych na zasilenie funduszu 267,1 tys. złotych - nadwyżka bilansowa za 2013 rok.

Na zmniejszenie funduszu remontowego złożyły się wykonane w 2014 roku, zgodnie z planem, prace remontowe oraz wykonane w trybie awaryjnym na łączną kwotę **1.163,1 tys. złotych**.

*Koszty prac remontowych w tys. złotych*

2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
905,6	878,7	984,3	1.074,2	809,1	753,7	712,5	734,5	1.008,6	1.163,1

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 31.12.2014 roku

w złotych

Nazwa nieruchomości	BO na dzień 01.01.2014 rok	Odpis podstawowy	Odsetki od lokat	Wydatki	BZ na dzień 31.12.2014 roku
3 Brygady Szczerbca 2	40 883,31	35 385,48	1 180,86	- 3 832,50	73 617,15
3 Brygady Szczerbca 4	38 869,07	12 972,96	1 122,68	- 4 438,94	48 525,77
3 Brygady Szczerbca 5	54 020,69	8 179,20	1 560,31	0,00	63 760,20
3 Brygady Szczerbca 6	78 957,07	20 223,84	2 280,56	- 4 030,07	97 431,40
3 Brygady Szczerbca 6-8 (garażowiec)	54 504,27	24 301,20	1 574,28	- 2 000,00	78 379,75
3 Brygady Szczerbca 7	- 34 350,64	32 418,00	0,00	- 1 249,91	- 3 182,55
3 Brygady Szczerbca 8	- 90 258,10	19 126,80	0,00	- 3 318,84	- 74 450,14
Alojzego Bruskiego 1	0,00	10 023,64	0,00	0,00	10 023,64
Alojzego Bruskiego 10	244 971,45	32 839,92	7 075,65	- 813,25	284 073,77
Alojzego Bruskiego 2	99 915,56	18 456,00	2 885,92	- 1 131,26	120 126,22
Alojzego Bruskiego 4	208 378,00	20 647,68	6 018,70	- 32 255,62	202 788,76
Alojzego Bruskiego 8	140 562,57	25 855,20	4 059,95	- 3 660,05	166 817,67
Antoniego Antczaka 1	165 380,79	17 414,40	4 776,78	- 2 137,51	185 434,46
Antoniego Antczaka 3	360 347,40	36 129,60	10 408,11	- 24 278,04	382 607,07
Antoniego Antczaka 5	293 849,24	29 975,04	8 487,41	- 3 228,22	329 083,47
Antoniego Antczaka 7	180 971,86	18 887,52	5 227,11	- 4 234,12	200 852,37
Dywizji Wołyńskiej 1	42 054,76	4 350,84	1 214,69	- 18 502,36	29 117,93
Dywizji Wołyńskiej 2	2 261,02	0,00	65,31	0,00	2 326,33
Dywizji Wołyńskiej 4	- 4 413,09	29 737,20	0,00	- 1 979,54	23 344,57
Dywizji Wołyńskiej 6	405,47	37 978,20	11,71	- 3 153,78	35 241,60



Nazwa nieruchomości	BO na dzień 01.01.2014 rok	Odpis podstawowy	Odsetki od lokat	Wydatki	BZ na dzień 31.12.2014 roku
Dywizji Wołyńskiej 8	- 143 641,91	22 874,40	0,00	- 813,35	- 121 580,86
Dywizji Wołyńskiej 10	105 096,21	23 135,64	3 035,55	- 1 511,59	129 755,81
Dywizji Wołyńskiej 12	84 435,93	27 473,16	2 438,81	- 1 777,75	112 570,15
Dywizji Wołyńskiej 15	78 780,10	25 283,28	2 275,45	- 1 498,33	104 840,50
Dywizji Wołyńskiej 16	162 472,23	53 704,80	4 692,78	- 11 449,66	209 420,15
Dywizji Wołyńskiej 17	117 140,71	7 769,04	3 383,44	- 1 786,02	126 507,17
Dywizji Wołyńskiej 18	112 153,28	22 738,56	3 239,39	- 35 488,63	102 642,60
Dywizji Wołyńskiej 20	111 400,67	22 515,48	3 217,65	- 60 319,64	76 814,16
Dywizji Wołyńskiej 21	114 674,76	25 615,20	3 312,21	- 602,17	143 000,00
Dywizji Wołyńskiej 22	139 522,64	20 421,96	4 029,91	- 72 580,19	91 394,32
Dywizji Wołyńskiej 23	- 4 287,51	26 130,00	0,00	- 86,55	21 755,94
Dywizji Wołyńskiej 24	193 710,77	23 034,00	5 595,06	- 2 400,59	219 939,24
Dywizji Wołyńskiej 25	- 78 420,71	15 691,20	0,00	- 265,42	- 62 994,93
Dywizji Wołyńskiej 27	124 890,38	57 920,40	3 607,28	- 13 940,49	172 477,57
Dywizji Wołyńskiej 30	208 894,12	20 695,20	6 033,60	- 97 311,14	138 311,78
Dywizji Wołyńskiej 33	131 871,62	32 901,96	3 808,92	- 7 670,26	160 912,24
Dywizji Wołyńskiej 33 (garażowiec)	203 695,99	10 582,00	5 883,46	- 527,00	219 634,45
Dywizji Wołyńskiej 37	184 229,61	26 652,36	5 321,21	- 799,02	215 404,16
Kurierów Armii Krajowej 2	226 164,65	23 563,20	6 532,44	- 1 900,80	254 359,49
Kurierów Armii Krajowej 4	254 031,19	27 067,20	7 337,32	- 986,55	287 449,16
Kurierów Armii Krajowej 15	122 502,99	22 032,00	3 538,32	- 303,18	147 770,13
Kurierów Armii Krajowej 16	308 937,05	29 950,56	8 923,20	- 147 021,10	200 789,71

Nazwa nieruchomości	BO na dzień 01.01.2014 rok	Odpis podstawowy	Odsetki od lokat	Wydatki	BZ na dzień 31.12.2014 roku
Kurierów Armii Krajowej 17	248 222,39	27 147,84	7 169,54	- 4 555,48	277 984,29
Kurierów Armii Krajowej 19	122 705,57	14 229,12	3 544,17	- 353,76	140 125,10
Leopolda Okulickiego 1	194 568,38	38 655,24	5 619,83	- 794,77	238 048,68
Leopolda Okulickiego 2	244 317,58	32 467,20	7 056,76	- 2 400,58	281 440,96
Leopolda Okulickiego 4	218 307,21	23 536,80	6 305,49	- 93 341,01	154 808,49
Leopolda Okulickiego 5	224 250,04	20 582,88	6 477,14	- 2 669,15	248 640,91
Leopolda Okulickiego 7	10 160,20	7 820,06	293,46	0,00	18 273,72
Leopolda Okulickiego 8	178 700,70	19 232,40	5 161,51	- 353,16	202 741,45
Leopolda Okulickiego 9	213 605,35	24 151,68	6 169,68	- 590,92	243 335,79
Leopolda Okulickiego 10	223 495,80	24 867,84	6 455,35	- 2 787,21	252 031,78
Leopolda Okulickiego 11	149 034,86	17 043,60	4 304,66	- 876,86	169 506,26
Nad Potokiem 4	64 325,15	2 992,80	1 857,94	0,00	69 175,89
Nad Potokiem 7	53 445,44	2 603,52	1 543,69	0,00	57 592,65
Nad Potokiem 9	52 334,44	2 603,52	1 511,60	0,00	56 449,56
Nad Potokiem 11	66 054,65	3 073,44	1 907,89	0,00	71 035,98
Platynowa 2	24 234,24	26 069,16	699,97	- 2 923,67	48 079,70
Platynowa 4	145 634,32	22 257,60	4 206,44	- 123 407,12	48 691,24
Platynowa 6	77 590,94	29 490,24	2 241,10	- 747,09	108 575,19
Platynowa 6E	22 554,49	3 566,40	651,45	0,00	26 772,34
Platynowa 10	21 378,77	4 963,92	617,49	0,00	26 960,18
Platynowa 12	100 896,92	29 278,80	2 914,26	- 9 445,88	123 644,10
Platynowa 8	69 486,36	31 352,88	2 007,01	- 93 607,66	9 238,59



Nazwa nieruchomości	BO na dzień 01.01.2014 rok	Odpis podstawowy	Odsetki od lokat	Wydatki	BZ na dzień 31.12.2014 roku
Strzelców Karpackich 1	36 711,73	28 003,56	1 060,37	- 6 913,69	58 861,97
Strzelców Karpackich 2	154 854,12	29 189,00	4 472,74	- 91 160,28	97 355,58
Strzelców Karpackich 5	34 600,18	20 835,36	999,38	- 250,00	56 184,92
Strzelców Karpackich 6	100 364,39	41 505,36	2 898,88	- 4 108,97	140 659,66
Zygmunta Rumla 7	- 18 620,87	38 651,40	0,00	- 924,70	19 105,83
Zygmunta Rumla 11	32 827,41	17 693,52	948,17	- 432,74	51 036,36
Zygmunta Rumla 13	59 883,67	8 528,16	1 729,65	0,00	70 141,48
Zygmunta Rumla 15	4 914,04	20 467,20	141,93	- 644,65	24 878,52
Zygmunta Rumla 17	81 538,97	8 809,68	2 355,14	- 686,40	92 017,39
<b>Łącznie</b>	<b>7 847 942,91</b>	<b>1 624 324,50</b>	<b>237 478,72</b>	<b>-1 019 259,19</b>	<b>8 690 486,94</b>
Mienie*	1 026 588,56	0,00	29 651,51	- 143 889,75	912 350,32
<b>Ogółem</b>	<b>8 874 531,47</b>	<b>1 624 324,50</b>	<b>267 130,23</b>	<b>-1 163 148,94</b>	<b>9 602 837,26</b>

\* w tym środki nieruchomości Nad Potokiem 3

łącznie zadłużenie na dzień 31.12.2014 roku z tytułu opłat eksploatacyjnych wynosiło - 745.196,18 złotych z czego:

- opłaty bieżące - 321.739,90 złotych,
- sprawy sądowe - 423.456,28 złotych.

Suma zaległości stanowi 5,99% naliczeń rocznych. W stosunku do porównywalnego okresu grudnia 2013 roku kwota zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych lokali spadła o ponad 90.000 złotych.

*Wysokość zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych w tysiącach złotych*

2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
392,0	390,8	428,2	596,8	592,6	571,7	597,0	829,7	835,3	745,2

*Zestawienie zaległości bieżących z tytułu opłat eksploatacyjnych w zasobach Spółdzielni  
na dzień 31.12.2014 r.*

Opłaty eksploatacyjne bieżące							Saldo na dzień 31.03.2015 roku
Lp.	Adres nieruchomości	Saldo na dzień 31.12.2014 roku	do 1 m-ca	od 1-3 m-cy	od 3-6 m- cy	powyżej 6 m-cy	Saldo po uwzględnieniu wpłat do 31.03.2015
1	Antoniego Antczaka 1	3 553,74	6	2	1	0	0,00
2	Antoniego Antczaka 3	456,95	5	0	0	0	0,00
3	Antoniego Antczaka 5	12 580,15	11	4	0	2	4 917,87
4	Antoniego Antczaka 7	1 264,78	3	0	0	0	0,00
5	Alojzego Bruskiego 1	1 841,08	1	0	1	0	818,88
6	Alojzego Bruskiego 2	2 682,77	3	2	0	0	0,00
7	Alojzego Bruskiego 4	2 445,25	3	2	0	0	59,01
8	Alojzego Bruskiego 8	7 441,14	8	2	0	1	2 444,24
9	Alojzego Bruskiego 10	2 739,22	6	3	0	0	0,00
10	3 Brygady Szczerbca 2	11 098,17	7	3	2	0	5 340,58
11	3 Brygady Szczerbca 4	513,61	2	0	0	0	0,00
12	3 Brygady Szczerbca 6	2 605,85	4	2	0	0	0,00
13	3 Brygady Szczerbca 7	7 783,34	11	1	0	1	3 484,31
14	3 Brygady Szczerbca 8	106,51	2	0	0	0	0,00
15	Dywizji Wołyńskiej 4	1 408,80	8	1	0	0	0,00
16	Dywizji Wołyńskiej 6	16 454,05	7	1	1	2	9 267,73
17	Dywizji Wołyńskiej 8	980,54	3	0	0	0	0,00
18	Dywizji Wołyńskiej 10	521,09	5	0	0	0	0,00

Opłaty eksploatacyjne bieżące							Saldo na dzień 31.03.2015 roku
Lp.	Adres nieruchomości	Saldo na dzień 31.12.2014 roku	do 1 m-ca	od 1-3 m-cy	od 3-6 m- cy	powyżej 6 m-cy	Saldo po uwzględnieniu wpłat do 31.03.2015
19	Dywizji Wołyńskiej 12	5 628,16	7	1	1	0	1 169,64
20	Dywizji Wołyńskiej 15	9 404,41	9	0	1	1	4 483,97
21	Dywizji Wołyńskiej 16	17 550,55	10	3	1	1	901,86
22	Dywizji Wołyńskiej 17	7 546,24	10	2	0	1	2 309,10
23	Dywizji Wołyńskiej 18	2 894,25	7	2	0	0	0,00
24	Dywizji Wołyńskiej 20	4 485,71	3	1	1	0	1 035,10
25	Dywizji Wołyńskiej 21	2 763,30	9	2	0	0	0,00
26	Dywizji Wołyńskiej 22	2 560,32	0	1	1	0	907,27
27	Dywizji Wołyńskiej 23	2 814,57	9	1	0	0	0,00
28	Dywizji Wołyńskiej 24	2 878,39	4	3	0	0	0,00
29	Dywizji Wołyńskiej 25	7 155,33	1	0	1	0	2 532,85
30	Dywizji Wołyńskiej 27	6 600,24	14	0	2	0	1 066,43
31	Dywizji Wołyńskiej 30	1 416,02	5	0	0	0	0,00
32	Dywizji Wołyńskiej 33	3 219,32	8	3	0	0	0,00
33	Dywizji Wołyńskiej 37	2 381,56	4	2	0	0	0,00
34	Kurierów Armii Krajowej 2	11 167,90	10	1	1	1	7 539,14
35	Kurierów Armii Krajowej 4	5 663,38	7	1	2	0	2 426,25
36	Kurierów Armii Krajowej 16	1 770,03	10	1	1	0	392,47
37	Kurierów Armii Krajowej 17	3 368,83	11	3	0	0	0,00
38	Kurierów Armii Krajowej 19	5,88	1	0	0	0	0,00



Opłaty eksploatacyjne bieżące							Saldo na dzień 31.03.2015 roku
Lp.	Adres nieruchomości	Saldo na dzień 31.12.2014 roku	do 1 m-ca	od 1-3 m-cy	od 3-6 m- cy	powyżej 6 m-cy	Saldo po uwzględnieniu wpłat do 31.03.2015
39	L. Okulickiego 1	5 872,57	10	3	1	0	1 268,74
40	L. Okulickiego 2	6 540,48	6	3	1	0	1 562,27
41	L. Okulickiego 4	2 023,44	3	2	0	0	23,49
42	L. Okulickiego 5	419,58	6	0	0	0	0,00
43	L. Okulickiego 8	3 735,50	5	1	1	0	0,00
44	L. Okulickiego 9	2 578,38	5	3	0	0	0,00
45	L. Okulickiego 10	4 492,48	10	2	0	0	245,39
46	L. Okulickiego 11	260,95	2	0	0	0	0,00
47	Platynowa 2	4 628,97	6	3	0	0	2 195,18
48	Platynowa 4	4 238,54	2	4	0	0	37,50
49	Platynowa 6	5 613,65	4	2	1	0	1 759,64
50	Platynowa 8	2 663,46	11	0	0	0	0,00
51	Platynowa 12	7 260,69	5	1	0	1	3 133,82
52	Zygmunta Rumla 7	3 179,95	7	2	0	0	99,84
53	Zygmunta Rumla 11	2 614,14	3	2	0	0	0,00
54	Zygmunta Rumla 13	11 008,51	15	3	3	0	3 469,70
55	Zygmunta Rumla 15	14 203,90	3	0	1	2	10 542,30
56	Zygmunta Rumla 17	1 472,51	2	0	0	0	0,00
57	Strzelców Karpackich 1	632,18	3	1	0	0	0,00
58	Strzelców Karpackich 2	4 915,24	9	3	0	0	965,75

Opłaty eksploatacyjne bieżące							Saldo na dzień 31.03.2015 roku
Lp.	Adres nieruchomości	Saldo na dzień 31.12.2014 roku	do 1 m-ca	od 1-3 m-cy	od 3-6 m- cy	powyżej 6 m-cy	Saldo po uwzględnieniu wpłat do 31.03.2015
59	Strzelców Karpackich 5	1 103,92	6	1	0	0	0,00
60	Strzelców Karpackich 6	2 053,68	7	1	0	0	0,00
61	Nad Potokiem 4	2 515,59	1	3	0	0	439,25
62	Nad Potokiem 7	978,59	0	1	0	0	0,00
63	Nad Potokiem 9	1 668,29	3	1	0	0	52,92
64	Nad Potokiem 11	2 077,22	2	1	0	0	17,63
65	L. Okulickiego 7	15,50	4	0	0	0	0,00
<b>Razem- lokale mieszkalne :</b>		<b>276.519,34</b>	<b>374</b>	<b>93</b>	<b>25</b>	<b>13</b>	<b>76.910,12</b>

Opłaty eksploatacyjne bieżące							Wpłaty do dnia
Lp.	Rodzaj zasobu	Saldo na dzień 31.12.2014 roku	do 1 m-ca	od 1-3 m-cy	od 3-6 m-cy	powyżej 6 m-cy	Saldo na dzień 31.03.2015 roku
1	Lokale Użytkowe + sprzedaż pozostała	38.577,99	31	24	2	2	1.339,18
2	Garaże w budynkach mieszkalnych	2.490,14	23	8	2	0	229,24
3	Parking przy ul. Kurierów Armii Krajowej 4	295,2	1	4	2	0	98,4
4	Parking przy ul. Dywizji Wolyńskiej 60	141,04	6	3	0	0	0
5	Parking przy ul. Dywizji Wolyńskiej. 1	232,16	8	2	0	0	18,45

Opłaty eksploatacyjne bieżące							Wpłaty do dnia
Lp.	Rodzaj zasobu	Saldo na dzień 31.12.2014 roku	do 1 m-ca	od 1-3 m-cy	od 3-6 m-cy	powyżej 6 m-cy	Saldo na dzień 31.03.2015 roku
6	Miejsca Postojowe w wielostanowiskowych halach garażowych	3.484,03	12	5	0	1	1.093,55
<b>Razem pozostałe zasoby</b>		<b>45.220,56</b>	<b>81</b>	<b>46</b>	<b>6</b>	<b>3</b>	<b>2.778,82</b>

### **WSKAŹNIK ZADŁUŻENIA**

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

2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
4,9	4,8	4,88	5,38	5,69	5,3	5,6	6,6	6,6	5,99

### ***Liczba lokali posiadających zaległości bieżące***

okres zadłużenia	31.12.2013 rok	31.12.2014 rok	dynamika w % (-) spadek
do 1 miesiąca	498	445	-10,64
od 1 do 3 miesięcy	170	139	-18,24
od 3 do 6 miesięcy	36	31	-13,89
powyżej 6 miesięcy	16	16	0
<b>łącznie ilość lokali</b>	<b>720</b>	<b>631</b>	<b>-12,36</b>

Po uwzględnieniu wpłat do dnia **31 marca 2015 roku zaległości w opłatach eksploatacyjnych zmniejszyły się do kwoty 481.689,26 złotych, z czego:**

- opłaty bieżące do kwoty - **79.688,94 złotych,**
- sprawy sądowe do kwoty - **402.000,32 złotych.**



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

W celu zmniejszenia zadłużenia w roku 2014 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 na klatkach schodowych wywieszono informację o wysokości zadłużenia klatki.

W okresie sprawozdawczym na drogę postępowania sądowego przekazano 15 spraw z tytułu zadłużeń powyżej 6 miesięcy, na łączną kwotę 64.334,86 złotych.

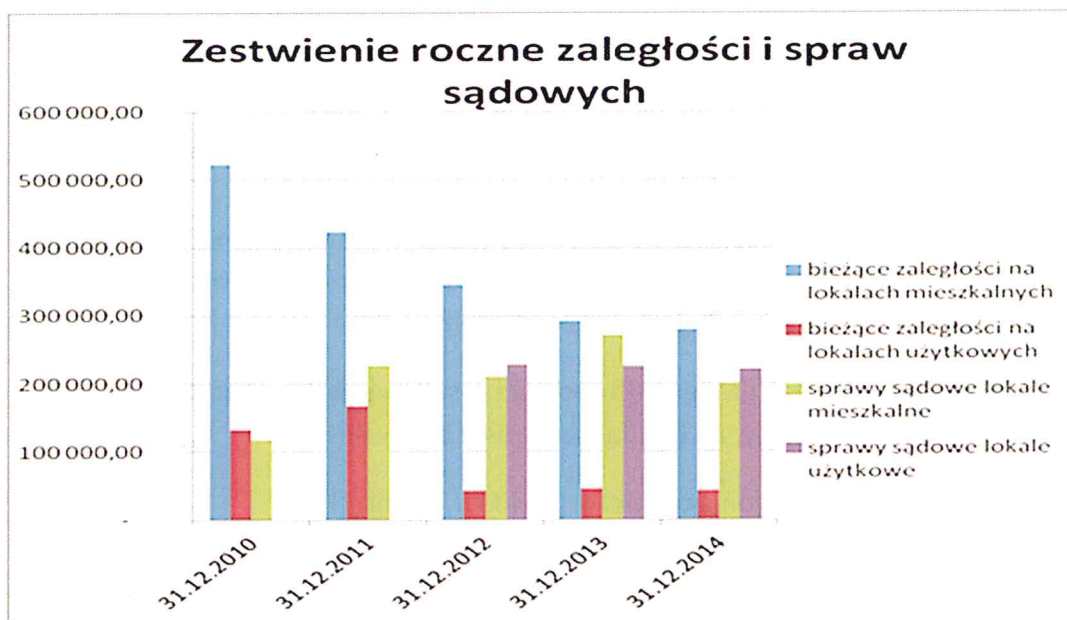
Dla 10 pozwów otrzymano prawomocne nakazy zapłaty, z których:

- dwa zostały spłacone w całości,
- z jedną osobą podpisano ugodę na spłatę zaległości w ratach,
- a wobec siedmiu osób oczekujemy na klauzulę wykonalności w celu przekazania do egzekucji komorniczej.

W 2014 roku na zadłużenia zasądzone wyrokami sądowymi wpłacono do Spółdzielni kwotę 41.268,95 złotych. Wszystkie prawomocne nakazy zapłaty Spółdzielnia zabezpiecza dodatkowo ustanawiając w księgach wieczystych hipoteki przymusowe na 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 dochodzona na drodze sądowej. Dane porównawcze umieszczono w tabeli poniżej.

Stan na dzień	zaległości		sprawy sądowe	
	bieżące zaległości na lokalach mieszkalnych	bieżące zaległości na lokalach użytkowych	sprawy sądowe lokale mieszkalne	sprawy sądowe lokale użytkowe
31.12.2010	522 686,37	133 643,90	117 766,07	-
31.12.2011	423 418,15	168 016,71	226 733,45	-
31.12.2012	346 604,85	42 726,06	210 897,70	228 525,35
31.12.2013	292 461,14	45 502,25	271 216,30	226 087,00
31.12.2014	276.519,34	45.220,56	201 425,61	222 030,67



Podjmując kolejne kroki mające na celu dalszą poprawę płynności w regulowaniu opłat eksploatacyjnych przez mieszkańców poprzez bieżący dostęp do informacji o aktualnym stanie rozliczeń, w II kwartale 2014 roku został wprowadzony w Spółdzielni serwis e-BOK.

#### VIII. DZIAŁALNOŚĆ SAMORZĄDOWA

W dniach 17 i 24 czerwca 2014 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 2013 rok oraz na wniosek Rady Nadzorczej udzieliło absolutorium członkom Zarządu za okres od 01.01.2013 roku do 31.12.2013 roku.

Na wniosek Zarządu uchwałą nr 8/WZ/14 Walne Zgromadzenie dokonało podziału nadwyżki bilansowej za 2013 rok. Nadwyżka została rozdysponowana na: zwiększenie funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości i mienia Spółdzielni oraz dofinansowanie działalności eksploatacyjnej w 2014 roku. Zarząd wykonał przedmiotową uchwałę poprzez zasilenie wskazanego w uchwale funduszu i pokrycie kosztów.

Postanowieniem z dnia 25.09.2014 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 2013 rok. W rejestrze sądowym odnotowano też złożenie opinii biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego.

Sąd rejestrowy przedmiotowym postanowieniem dokonał także wpisu w sprawie zmiany w dziale VII, XIII i XIV statutu. Zmiany statutu Walne Zgromadzenie przyjęło uchwałami: nr 10/WZ/14, 11/WZ/14, 12/WZ/14, 13/WZ/14, 14/WZ/ 14 i 15/WZ/14. Zmiany dotyczyły:



zawierania umów o budowę i ustanawiania praw do lokali, składników opłaty eksploatacyjnej, ujednoczenia nazewnictwa dotyczącego funduszu remontowego i zasobowego Spółdzielni oraz przeznaczenia przychodów i pożytków z działalności gospodarczej.

We wrześniu ubiegłego roku opublikowano w Monitorze Spółdzielczym B sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2013 rok zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie.

W czasie obrad Walnego Zgromadzenia zgłoszono cztery wnioski, które zostały skierowane do rozpatrzenia przez Zarząd w ramach bieżącej działalności. Zarząd Spółdzielni udzielił odpowiedzi członkom, którzy zgłosili wnioski i zapoznał Radę Nadzorczą z ich treścią.

Informacje o tematyce obrad i uchwałach podejmowanych przez Radę Nadzorczą a, także przez Zarząd Spółdzielni publikowane są na stronie internetowej Spółdzielni.

## **IX. DZIAŁALNOŚĆ ORGANIZACYJNA**

Zapewnienie sprawnego zarządzania zasobami Spółdzielni wymaga zatrudniania kadry pracowniczej i bieżącego analizowania stanu zatrudnienia w poszczególnych pionach organizacyjnych oraz podejmowania decyzji personalnych. Potrzeby kadrowe Spółdzielni na 2014 rok określiła uchwała Rady Nadzorczej z października 2013 roku.

Na koniec 2014 roku w Spółdzielni zatrudnionych było 54 pracowników. Roczne przeciętne zatrudnienie wyniosło 53,95 osoby w wymiarze 52,68 etatu. W strukturze zatrudnienia ujęto 56,25 etatu, tj. mniej o 3,25 etatu w porównaniu do 2013 roku. Mniejsze od zaplanowanego zatrudnienie na „etacie” jest efektem zawierania umów zlecen z osobami fizycznymi i prowadzącymi działalność gospodarczą. Rozdysponowanie zadań pomiędzy pracownikami etatowymi oraz zastosowanie innych form wykonywania bieżących zadań zapewniło ich prawidłową realizację i przyniosło korzyści ekonomiczne Spółdzielni z tytułu mniejszych „obciążeń pracowniczych”.

Na stronie internetowej na bieżąco publikowano informacje dotyczące działalności Spółdzielni.

Od kwietnia ubiegłego roku uruchomiono usługę e-BOK, która umożliwia mieszkańcom po zalogowaniu się i akceptacji warunków „Regulaminu udostępniania i korzystania z systemu teleinformatycznego Serwis e-BOK Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku” bieżącą informację o stanie rozliczenia lokali ze Spółdzielnią z tytułu wnoszonych opłat eksploatacyjnych. Z wprowadzonego serwisu korzysta obecnie ponad 500 mieszkańców.

W czerwcu 2014 roku Państwowa Inspekcja Sanitarna w Gdańsku przeprowadziła kontrolę w zakresie przestrzegania ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy. W protokole z przeprowadzonej kontroli nie odnotowano nieprawidłowości.

Spółdzielnia została laureatem miesięcznika „Administrator” pod patronatem Krajowej Rady Spółdzielczej zdobywając tytuł i statuetkę „Lider Spółdzielczości Mieszkaniowej 2014” w kategorii budownictwo mieszkaniowe, wśród spółdzielni średniej wielkości.



Mając na uwadze wykonanie zadań rzeczowych w 2014 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 2014 roku”.

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

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