

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU**  
**z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku**  
**za okres od 1 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku**

---

**I. Wstęp**

Zarząd przedstawia członkom sprawozdanie finansowe wraz ze sprawozdaniem z działalności Spółdzielni w 2019 roku.

W roku sprawozdawczym Zarząd Spółdzielni działał w niezmienionym od 2009 roku trzyosobowym składzie:

- Sylwester Wysocki – Prezes Zarządu odpowiedzialny za całokształt działalności Spółdzielni, a w szczególności za sprawy członkowsko-mieszkaniowe, gospodarkę gruntami, działalność organizacyjną i samorządową oraz 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.

Działalność Spółdzielni w 2019 roku dotyczyła:

1. zaleceń wynikających z obowiązujących ustaw w zakresie dotyczącym spółdzielczości mieszkaniowej,
2. zadań zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą w „Planie rzeczowo-finansowym Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku na 2019 rok” oraz przyjętym przez Walne Zgromadzenie „Programem inwestycyjnym Spółdzielni na lata 2012-2020”,
3. uchwał organów Spółdzielni.

W związku z tym Spółdzielnia w 2019 roku zajmowała się głównie:

1. gospodarką zasobami mieszkaniowymi, w tym:
  - a) bieżącą działalnością eksploatacyjną,
  - b) remontami,
2. dążeniem do uzyskania wskaźników ekonomicznych zapewniających stabilną sytuację finansową Spółdzielni,
3. prowadzeniem skutecznej windykacji,
4. sprawami członkowsko-mieszkaniowymi i przenoszenia własności lokali na odrębną własność,
5. sprawami gruntowymi,
6. kontynuowaniem rozpoczętych inwestycji mieszkaniowych i przygotowaniem kolejnego przedsięwzięcia w tym zakresie,
7. działalnością społeczną, kulturalną, rekreacyjną i sportową.

W grudniu 2019 roku w Spółdzielni rozpoczęła się pełna lustracja działalności Spółdzielni w latach 2016-2018. Lustracja zakończyła się w lutym 2020 roku.

## II. Zasoby Spółdzielni

Spółdzielnia według stanu na dzień 31 grudnia 2019 roku zarządzała zasobami obejmującymi:

Lp.	Wyszczególnienie	Ogółem	jednostka	
			„D”	„E”
<b>I.</b>	<b>Powierzchnia gruntów, w tym:</b>			
1.	*w użytkowaniu wieczystym (m <sup>2</sup> )	157 643,00	90 430,00	67 213,00
2.	*stanowiących własność Spółdzielni (m <sup>2</sup> )	69 195,77	39 276,25	29 919,52
3.	tereny zielone (trawniki, skupiny roślin, żwirowe place zabaw) (ha)	13,20	8,50	4,70
<b>II.</b>	<b>Liczba budynków i obiektów, w tym:</b>			
1.	mieszkalnych	67	41	26
2.	użytkowych	7	3	1
3.	parkingów z płatnymi miejscami postojowymi	3	2	1
4.	wielostanowiskowych lokali garażowych	5	2	3
5.	centrum sportowe	1	0	1
6.	zaplecze sportowe	1	1	0
7.	przedszkole	1	1	0
<b>III.</b>	<b>Liczba lokali, w tym:</b>			
1.	mieszkalnych	2 154	1 150	1004
2.	użytkowych	73	40	33
3.	garaży indywidualnych	355	99	256
<b>IV.</b>	<b>Powierzchnia użytkowa lokali i obiektów w metrach kwadratowych, w tym:</b>			
1.	mieszkalnych	11 6216,67	64 587,50	51 629,17
2.	użytkowych	3 604,02	2 2017,72	1 496,30
3.	garaży indywidualnych	6 201,64	1 865,74	4 335,90
4.	wielostanowiskowych lokali garażowych	5 769,40	2 207,92	3 561,48
5.	parkingów z płatnymi miejscami postojowymi	7 732,80	5 246,00	2 486,80
6.	Centrum sportowego	918,00	0,00	918,00
7.	zaplecza sportowego	224,70	224,70	0,00
8.	przedszkola	340,80	340,80	0,00
9.	boiska sportowego	4 104,00	2 832,00	1 272,00
10.	kortów tenisowych	1 843,00	1 843,00	0,00

\*Powierzchnie gruntów bez udziałów odpowiadającym lokalom wyodrębnionym

Powierzchnia gruntów w tabeli uwzględnia wyodrębnienia lokali oraz przekształcenia gruntu wynikające z mocy ustawy z dnia 20 lipca 2018 roku o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów opisane szerzej w rozdziale IV.

## III. Członkowie Spółdzielni i prawa do lokali

Na dzień 31 grudnia 2019 roku Spółdzielnia liczyła 2 624 członków, w tym na:

- jednostce „D” 1 461,
- jednostce „E” 1 163.

Na koniec okresu sprawozdawczego Spółdzielnia liczyła 50 właścicieli lokali nie posiadających statusu jej członka.

Proces przekształcania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w porównaniu do lat poprzednich uległ znacznemu spowolnieniu. Status prawa odrębnej własności na koniec 2019 roku ustanowiono dla właścicieli:

- 1 198 mieszkań, co stanowi 57,2% ogółu lokali mieszkalnych,
- 175 garaży, co stanowi 49,3% ich ogółu,
- 35 lokali użytkowych, co stanowi 51,5% ogółu tych lokali,
- 69 miejsc postojowych w wielostanowiskowy podziemnych lokalach garażowych, co stanowi 39,42% ich ogółu.

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

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

Z dniem 1 stycznia 2019 roku weszły w życie postanowienia ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów<sup>1</sup>. Z mocy tej ustawy nastąpiło przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności gruntu pod budynkami przy ulicy: Alojzego Bruskiego 4, 8, Kurierów Armii Krajowej 16, 19 oraz Leopolda Okulickiego 8 dla lokali mieszkalnych.

Zarząd Spółdzielni wraz z innymi spółdzielniami jak również samodzielnie prowadził korespondencję i uczestniczył w spotkaniach z przedstawicielami Prezydent Miasta Gdańska w sprawie zmiany postanowień uchwały Rady Miasta Gdańska nr III/12/18 z dnia 11 grudnia 2018 roku, aby rozszerzyć krąg podmiotów uprawnionych do bonifikaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntów w prawo własności tych gruntów. Działania te przyniosły efekt i w dniu 28 listopada 2019 roku Rada Miasta Gdańska podjęła uchwałę, która obejmuje bonifikatą przekształcenie gruntu w stosunku do udziałów odpowiadających spółdzielczym prawom do lokali mieszkalnych.

Z mocy wymienionej ustawy przekształceniu uległy działki niezabudowane numer 757/32/, 757/33, 757/34 przy ul. Alojzego Bruskiego a z dniem 23 grudnia 2019 roku (uzyskanie pozwolenia na użytkowanie) działka zabudowana o numerze 757/31 przy ul. Kurierów Armii Krajowej 14.

Spółdzielnia na mocy podjętych przez Radę Nadzorczą uchwał podpisała porozumienia regulujące ustanowienie służebności przesyłu na działce nr 745/35 dla dwóch spółek teletechnicznych (Multimedia i Orange). Sieci teletechniczne będą wybudowane od istniejącej studni przed budynkiem przy ul. Dywizji Wołyńskiej 10 do drogi gminnej.

#### **V. Inwestycje**

W 2019 roku Spółdzielnia poniosła nakłady związane z działalnością inwestycyjną na poziomie 12 444,5 tys. złotych. Wysokość nakładów inwestycyjnych zwiększyła się w stosunku do poniesionych w 2018 roku.

Działania inwestycyjne dotyczyły:

- kontynuacji realizacji budynku wielorodzinnego przy ul. Kurierów Armii Krajowej 14. W dniu 23 grudnia 2019 roku Spółdzielnia uzyskała pozwolenie na użytkowanie przedmiotowego budynku. Przekazywanie do użytkowania 68 lokali mieszkalnych

---

<sup>1</sup> ustawa z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (tekst jednolity: Dz.U. 2020 r., poz. 139.)

i 46 miejsc postojowych w wielostanowiskowym lokalu garażowym nastąpiło w styczniu 2020 roku,

- przygotowania na terenie działki nr 757/30 pomiędzy ulicami Zygmunta Rumla a Antoniego Antczaka planowanej inwestycji trzech budynków mieszkalnych. Zarząd zatwierdził uchwałą wstępny koszt budowy, a Rada Nadzorcza uchwaliła założenia organizacyjno – finansowe dla wielorodzinnego budynku mieszkalnego z wielostanowiskowym lokalem garażowym o numerze budowlanym 4 przy ul. Zygmunta Rumla 12. Podjęte uchwały umożliwiły zawarcie umów o budowę lokali. Rozpoczęcie realizacji budynku, w którym zaprojektowano 28 mieszkania i 36 miejsca postojowe w hali garażowej planowane jest w 2020 roku.

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

<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>
3 701,61	7 996,1	5 416,1	3 277,9	2 428,4	12 444,5

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

Koszty związane z utrzymaniem Działu Inwestycji w 2019 roku wyniosły 741,5 tys. złotych, co stanowiło 96,16% planowanych środków na ten cel.

Do głównych pozycji kosztów związanych z utrzymaniem obsługi inwestycyjnej należały:

- wynagrodzenia pracowników biorących udział w procesie inwestycyjnym 530,2 tys. złotych, w tym:
  - osobowe 437,4 tys. złotych,
  - zlecenia powierzone osobom trzecim 92,8 tys. złotych,
- narzuty na wynagrodzenia 97,5 tys. złotych,
- koszty administracyjno - biurowe działu 113,8 tys. złotych.

Ogółem koszt wytworzenia świadczeń na własne potrzeby obejmujący koszty obsługi inwestycyjnej w rachunku wyników uległ zwiększeniu z kwoty 633 tys. złotych w 2018 roku do kwoty 741,5 tys. złotych. Sfinansowanie kosztów związanych z funkcjonowaniem pionu inwestycyjnego nastąpiło przez odpis od nakładów inwestycyjnych realizowanej inwestycji mieszkaniowej.

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

<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>
638,8	603,6	661,2	638,8	633	741,5

## VI. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi

Działania Spółdzielni dotyczące eksploatacji i stanu technicznego obiektów osiedla koncentrują się na wyborze rozwiązań prawno-organizacyjnych, technicznych i finansowych zapewniających realizację obowiązujących przepisów prawa oraz gwarantujących bezpieczeństwo użytkowania, ciągłość dostaw mediów oraz estetykę obiektów.

Decyzje organów Spółdzielni podejmowane są ze świadomością ich bezpośredniego wpływu na sytuację materialną członków Spółdzielni.

W oparciu o obowiązujące regulacje prawne Spółdzielnia przeprowadziła okresowe kontrole stanu technicznego i estetycznego obiektów osiedla, przewodów kominowych, instalacji gazowej, elektrycznej, odgromowej, oświetlenia zewnętrznego, wentylacji mechanicznej, detektorów gazu w halach garażowych, wind oraz dokonała legalizacji urządzeń pomiarowych, to jest wodomierzy i ciepłomierzy.

W zakresie administrowania zasobami przyjęto i wykonano około 2,6 tysiąca zgłoszeń związanych z eksploatacją lokali, budynków i mienia Spółdzielni. Problemy dotyczyły: instalacji centralnego ogrzewania, wodnej, kanalizacyjnej, elektrycznej, domofonowej i innych. Ponad 70 problemów technicznych zgłoszono i zrealizowano w ramach pogotowia konserwatorskiego – po godzinach pracy Spółdzielni.

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

- dodatkowe trzy miejsca postojowe na działce nr 384/18 przed frontem budynku przy ul. gen. Leopolda Okulickiego 8,
- montaż systemu SOS na istniejących pięciu szlabanach osiedla zlokalizowanych na drogach dojazdowych do budynków przy ulicy Nad Potokiem i Zygmunta Rumla, który umożliwia otwieranie przejazdu sygnałem pojazdów uprzywilejowanych,
- wymianę szlabanu na dwuramienny z systemem otwierania SOS na drodze dojazdowej do budynku przy ul. Kurierów Armii Krajowej 2 i 4,
- wymianę uszkodzonej kamery monitoringu wizyjnego osiedla na cyfrową,
- montaż ogrodzenia panelowego na placach zabaw przy ul. Zygmunta Rumla 7, Dywizji Wołyńskiej 16, 30 oraz na placu rekreacyjnym przy ul. Nad Potokiem.

Wizerunek osiedla jest postrzegany nie tylko przez pryzmat zadbanej elewacji budynków, ale także terenów wokół nich. Dlatego tak jak w latach poprzednich zadbano o zieleni osiedlową, gdzie oprócz koszenia trawników, cięć pielęgnacyjnych drzew i krzewów, pielienia skupin roślin wykonano nasadzenia roślin kwitnących od wiosny do jesieni.

Spółdzielnia nie spełniała wymogów ustawy o rachunkowości<sup>2</sup> o obowiązkowym badaniu sprawozdania finansowego za 2019 rok. Pomimo tego Rada Nadzorcza podjęła uchwałę o przeprowadzeniu badania oraz dokonała wyboru podmiotu do kontroli. Badanie przeprowadzi w 2020 roku Biuro Biegłego Rewidenta Krzysztofa Pawelskiego z Gdańska.

Spółdzielnia na mocy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych<sup>3</sup> jest zobowiązana i prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję oraz rozliczanie przychodów oraz kosztów eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni oraz wpływów i wydatków funduszu remontowego.

<sup>2</sup> ustawa z dnia 29 września 1994r. o rachunkowości (tekst jednolity: Dz. U. 2019r., poz. 351 z późn. zm.)

<sup>3</sup> ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz.U. 2018r., poz. 845 z późn. zm.)

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

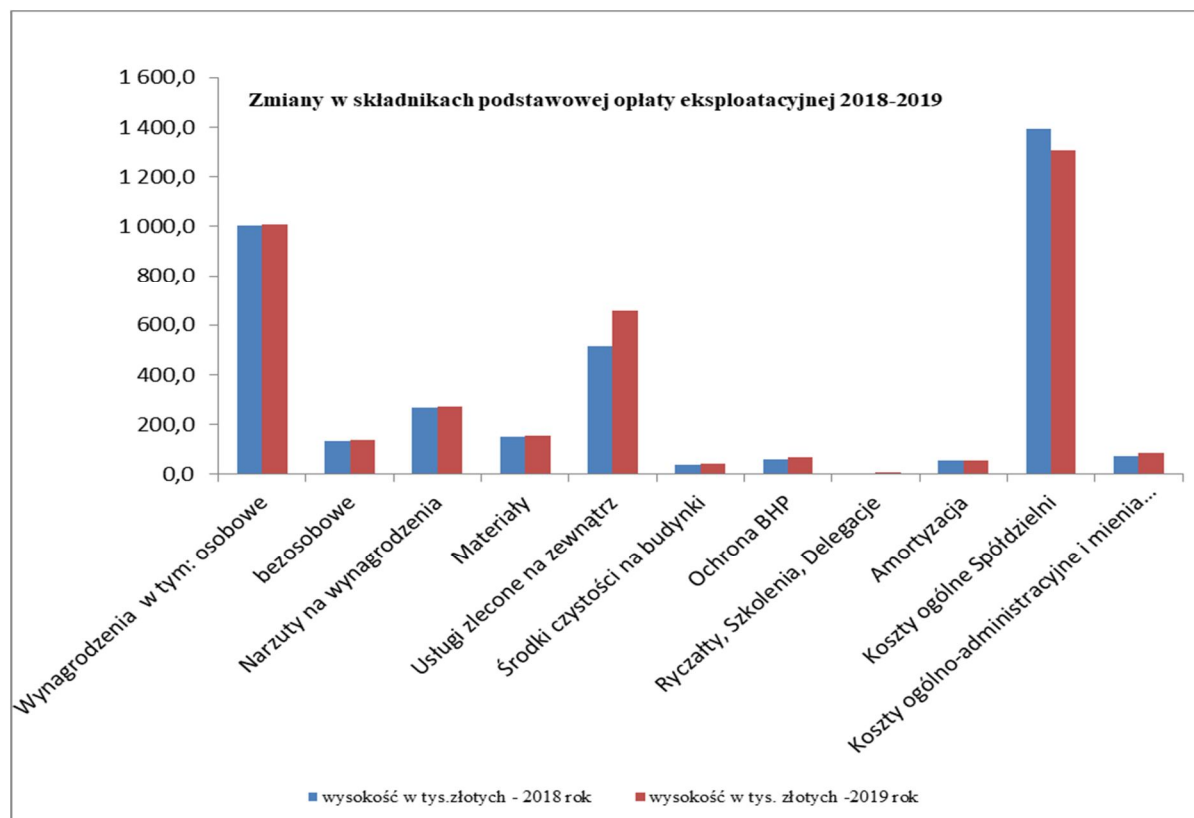
Spółdzielnia prowadzi także pozostałą działalność gospodarczą obejmującą między innymi najem, działalność finansową oraz działalność społeczną, kulturalną, sportową i rekreacyjną, której wyniki po opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych, podlegają podziałowi przez Walne Zgromadzenie.

W okresie sprawozdawczym na utrzymanie nieruchomości, mienia, w tym terenów zielonych wydatkowano środki finansowe w wysokości 12 379,7 tys. złotych.

W stosunku do 2018 roku koszty eksploatacyjne zmniejszyły się o około 6%, to jest o kwotę 796,3 tys. złotych. Niższy poziom poniesionych kosztów wynika głównie ze zmniejszonego zużycia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody użytkowej, a także energii elektrycznej i kosztów ogólnych Spółdzielni.

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

Treść tytułu	Wartość w tysiącach złotych 2018 rok	Wartość w tysiącach złotych 2019 rok	% wzrostu 2018/2019
Wynagrodzenia, w tym: osobowe	1 003,8	1 009,1	0,5
bezosobowe	134,8	138,7	2,9
Narzuty na wynagrodzenia	267,5	271,3	1,4
Materiały	153,0	156,1	2,0
Usługi zlecone na zewnątrz	514,7	655,6	27,4
Środki czystości na budynki	37,7	41,3	9,5
Ochrona BHP	59,0	67,3	14,1
Ryczałty, Szkolenia, Delegacje	4,3	9,9	130,2
Amortyzacja	57,3	56,6	-1,2
Koszty ogólne Spółdzielni	1 390,8	1 307,0	-6,0
Koszty ogólnie - administracyjne i mienia Spółdzielni	73,2	84,3	15,2
<b>RAZEM</b>	<b>3 696,1</b>	<b>3 797,2</b>	<b>2,7</b>

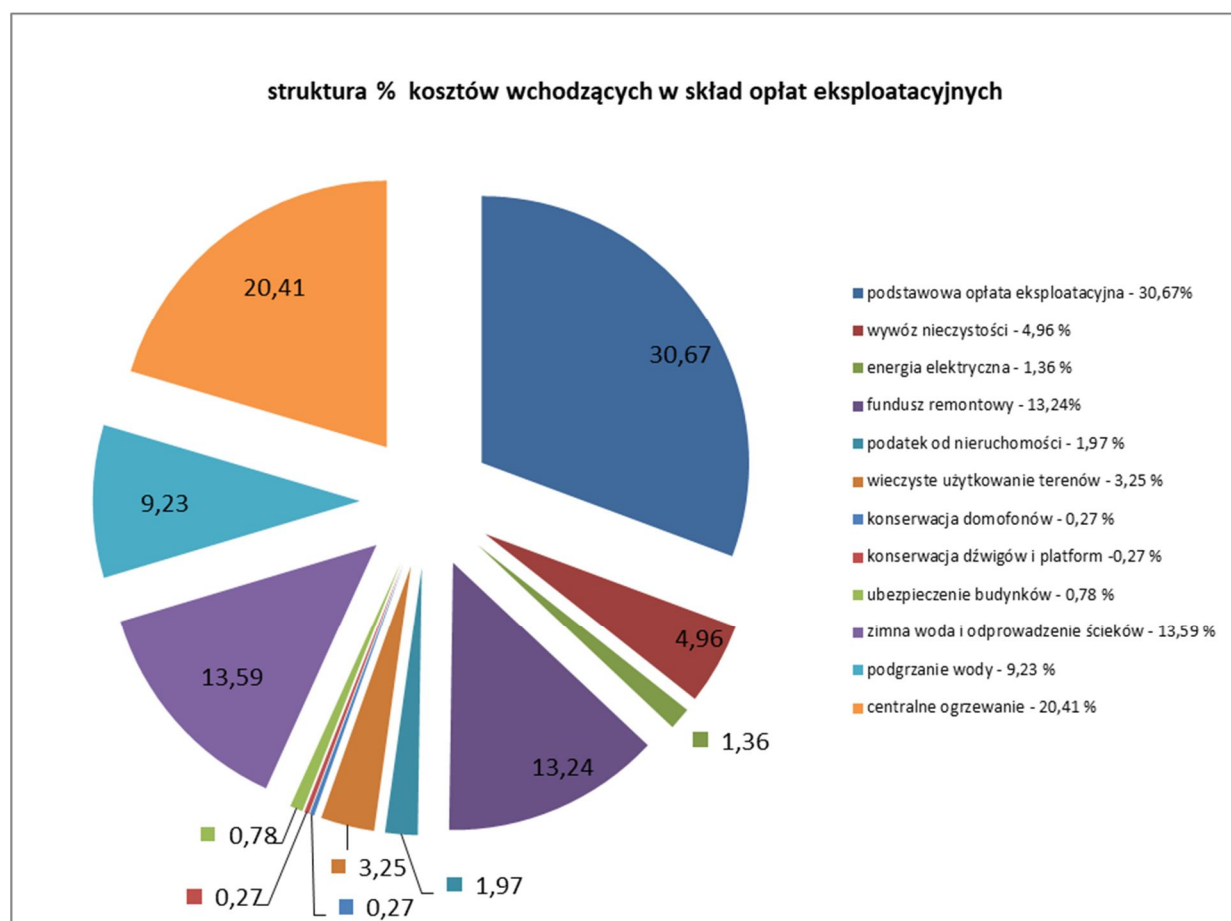


Do kosztów zaliczanych do opłaty eksploatacyjnej należą następujące pozycje:

Pozycja kosztu	Wartość w tysiącach złotych 2018 rok	Wartość w tysiącach złotych 2019 rok	% wzrostu 2018/2019
podstawowa opłata eksploatacyjna <b>30,67%</b>	3 696,1	3 797,2	<b>2,7</b>
wywóz odpadów komunalnych <b>4,96%</b>	607,5	614,4	<b>1,1</b>
energia elektryczna <b>1,36%</b>	198,1	168,1	<b>-15,1</b>
fundusz remontowy <b>13,24%</b>	1 638,7	1 639,1	<b>0,0</b>
podatek od nieruchomości <b>1,97%</b>	247,8	243,6	<b>-1,7</b>
wieczyste użytkowanie terenów <b>3,25%</b>	410,9	402,4	<b>-2,1</b>
konserwacja domofonów <b>0,27%</b>	33,4	34,0	<b>1,8</b>
konserwacja dźwigów i platform <b>0,27%</b>	33,7	33,9	<b>0,6</b>
ubezpieczenie budynków <b>0,78%</b>	93,3	96,7	<b>3,6</b>
zimna woda i odprowadzenie ścieków <b>13,59%</b>	1 868,3	1 681,9	<b>-10,0</b>

podgrzanie wody - <b>9,23%</b>	1 316,7	1 142,3	<b>-13,2</b>
centralne ogrzewanie - <b>20,41%</b>	3 031,5	2 526,1	<b>-16,7</b>
<b>OGÓŁEM</b>	<b>13 176,0</b>	<b>12 379,7</b>	<b>-6,0</b>

Procentowy podział opłaty eksploatacyjnej według kosztów



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

W oparciu o powyższą regulację ustawową poniesione koszty w wysokości 12 379,7 tys. złotych zostały sfinansowane przychodami uzyskanymi z opłat eksploatacyjnych użytkowników lokali mieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczeniu.

Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi stanowi niedobór przychodów nad kosztami w kwocie **44 430,62 złotych**. Powstały niedobór zostanie rozliczony z dodatniego wyniku uzyskanego na nieruchomościach na dzień 31.12.2019 roku.

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



tytuł prawny	Wynik GZM za 2016 rok	Wynik GZM za 2017 rok	Wynik GZM za 2018 rok	Wynik GZM za 2019 rok
Lokale mieszkalne	-177 461,81	-108 903,27	-268 663,21	- 73 032,58
Lokale użytkowe	14 885,14	20 800,35	19 824,08	27 960,43
Garáže indywidualne	9 088,77	8 870,36	6 366,82	2 321,2
Miejsca postojowe w wielostanowiskowych lokalach garażowych	3 177,95	5 697,98	-4 585,56	- 1 679,67
<b>łącznie</b>	<b>-150 309,95</b>	<b>-73 534,58</b>	<b>-247 057,87</b>	<b>-44 430,62</b>
Uzyskana nadwyżka z uchwały WZ +korekty	369 900,14			466 671,3
<b>łączy wynik GZM na dzień 31 grudnia</b>	<b>710 463,13</b>	<b>636 928,55</b>	<b>389 870,68</b>	<b>812 111,36</b>

Na pozostałej działalności operacyjnej i finansowej Spółdzielnia uzyskała dodatni wynik finansowy w wysokości 594 568,54 złotych, który po zapłaceniu podatku dochodowego stanowi **zysk netto** w wysokości **452 836,54 złotych**.

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,
- prowizje za obrót lokalami na rynku wtórnym,
- udostępnienie mienia mieszkańcom wspólnoty Nad Potokiem 3 oraz domów szeregowych przy ul. Alojzego Bruskiego 5-11,
- administrowanie podmiotami na zlecenie,
- wynik na pozostałej działalności operacyjnej: wynajem lokali, dzierżawa terenu, powierzchni pod reklamy.

Ponadto z tytułu zgromadzonych zaliczek na pokrycie kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania, na koncie rozliczeniowym Spółdzielni na dzień 31.12.2019 roku pozostaje kwota w wysokości 872 078,49 złotych, która zostanie rozliczona z użytkownikami lokali po zakończeniu i rozliczeniu sezonu grzewczego 2019/2020.

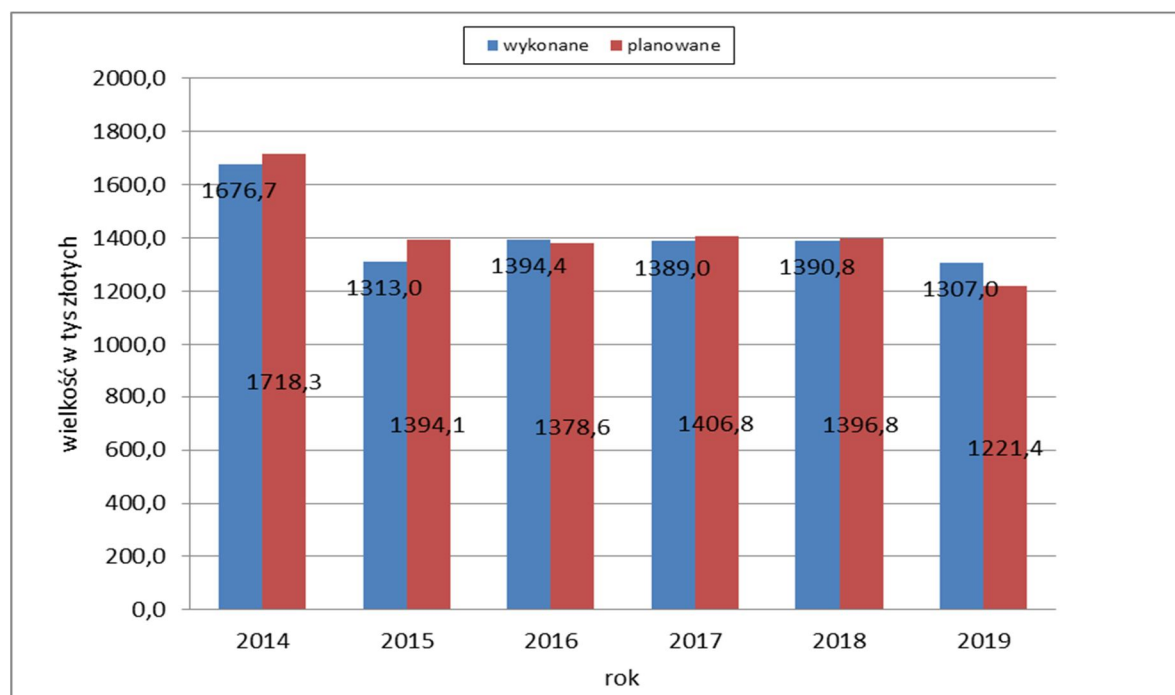
W związku z funkcjonowaniem Spółdzielni w 2019 roku poniesiono koszty w wysokości 1 307 tys. złotych, na które złożyły się:

- wynagrodzenia pionów: zarządu, księgowości, członkowsko-samorządowego, kadr, organizacyjnego i sekretariatu w wysokości 818,9 tys. złotych, w tym:
  - zlecenia powierzane osobom trzecim 11,5 tys. złotych,
- wynagrodzenia rady nadzorczej 51,3 tys. złotych,
- narzuty na wynagrodzenia 179,7 tys. złotych,
- koszty administracyjno-biurowe powyższych działań 257,1 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 i składki na Związek Rewizyjny SM RP i Krajową Radę Spółdzielczą oraz pierwsza część opłaty za lustrację działalności Spółdzielni za lata 2016-2018.

Koszty ogólnoadministracyjne zostały wykonane na poziomie 107% zatwierdzonego na 2019 rok planu rzeczowo-finansowego Spółdzielni. Zgodnie z planem koszty te obciążą działalność eksploatacyjną.

#### Wysokość poniesionych kosztów ogólnych w tysiącach złotych

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



## VII. Remonty

W minionym roku na funduszu remontowym zgromadzono środki finansowe przeznaczone na realizację prac związanych z budynkami i mieniem Spółdzielni, które na dzień 31 grudnia 2019 roku wyniosły 11 417 468,33 tys. złotych.

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

Zwiększenie funduszu nastąpiło z tytułu:

- odpisów podstawowych za 2019 rok uzyskanych w ramach opłat eksploatacyjnych – 1 650,06 tys. złotych,
- innych wpływów uzyskanych na zasilenie funduszu w wysokości 188,3 tys. złotych - nadwyżka bilansowa za 2018 rok.

Środki funduszu remontowego wydatkowano na:

- prace remontowe ujęte w planie remontów na 2019 rok, w tym: remonty elewacji budynków przy ul. Antoniego Antczaka 3, Dywizji Wołyńskiej 20 i 22, 3-ciej Brygady Szczerbca 2, wymianę pomostów komunikacyjnych na połaciach dachów budynków przy ul. Kurierów Armii Krajowej 2,4 Antoniego Antczaka 1 i 5, Leopolda Okulickiego 8 i 10,
- liczne remonty w trybie awaryjnym dotyczące prac dekarских, instalacyjnych, ogólnobudowlanych i drogowych,
- wynagrodzenia z narzutami pracowników Spółdzielni biorących udział w przygotowaniu i nadzorze przy wykonywaniu prac remontowych. Koszt obsługi remontów został rozliczony proporcjonalnie do nakładów tych nieruchomości i mienia, które były wykonywane w 2019 roku.

Łączna kwota wydatków na prace remontowe wyniosła 1 296,4 tys. złotych.

### Koszty prac remontowych w tys. złotych

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

W planie remontów uwzględniane są wyniki przeprowadzanych corocznie przeglądów obiektów osiedla jak również wnioski mieszkańców zgłaszane w trybie przewidzianym w „Regulaminie rozliczania kosztów zasobów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku”.

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

Wielkość środków na prowadzenie w 2019 roku przez Spółdzielnię działalności społecznej, kulturalnej, sportowej i rekreacyjnej została określona przez Walne Zgromadzenie. Na tej podstawie przyjęto roczny harmonogram zajęć na kwotę 160 tys. złotych. Źródłem finansowania przedmiotowej działalności były wpływy:

- od członków Spółdzielni w wysokości 0,07 złotych za 1 metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu,
- od osób, które nie są członkami Spółdzielni w wysokości 0,12 złotych za 1 metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu,
- z pozostałej działalności Spółdzielni.

Zakres rzeczowy przedmiotowej działalności obejmował zajęcia dla wszystkich grup wiekowych mieszkańców osiedla a jej celem jest zapewnienie bezpiecznego i ciekawego spędzania wolnego czasu oraz integracji lokalnego środowiska.

Na organizację cyklicznych zajęć aktywności twórczej, nauki gry i zajęć umuzykalniających, turniejów sportowych, wyjść do kina, wycieczek dla młodszych mieszkańców oraz wsparcia organizacyjnego działalności Klubu Seniora w 2019 roku wydatkowano łącznie 150 tys. złotych, co sfinansowano opłatami wnoszonymi przez członków Spółdzielni i właścicieli lokali, którzy nie są jej członkami w wysokości 95,5 tys. złotych oraz kwotą 54,5 tys. złotych z tytułu przychodów uzyskanych z pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielni.

## IX. Windykacja

Powstające na poszczególnych nieruchomościach zaległości wynikają z nierealizowanego a spoczywającego na każdym użytkowniku lokalu statutowego obowiązku wnoszenia comiesięcznej opłaty eksploatacyjnej i zaliczek na zużywane media.

W związku z tym Spółdzielnia jako zarządca nieruchomości podejmuje szereg działań windykacyjnych mających na celu zapewnienie płynności finansowej do regulowania jej zobowiązań.

Z prowadzonej statystyki działań windykacyjnych wynika, iż w 2019 roku przeprowadzono ponad 827 działań w kierunku poprawy stanu zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych, z czego:

łącznie podjęte działania windykacyjne w:	wezwania zwykłe	tel, e-maile, SMS	wezwania przedsądowe	skierowane pozwyny do sądu	otrzymane nakazy	podpisane ugody	zgody na raty
lokalach mieszkalnych	246	212	106	8	9	0	23
zasobach pozostałych	82	89	21	0	1	0	30

W roku sprawozdawczym kontynuowano analizę kosztów zużycia wody i wnoszonych przez mieszkańców zaliczek. Analiza ta wskazała na konieczność zwiększania zaliczek z tytułu jak wyżej w lokalach, gdzie wystąpiły w danym lokalu niedopłaty powyżej 400 złotych.

Powyższe działania prewencyjne mają na celu poprawienie ściągalności opłat za użytkowane lokale, co potwierdza poziom zadłużenia wynoszący 5,16% naliczeń rocznych.

Zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych na dzień 31.12.2019 roku wyniosły 680 876,72 złotych, z czego:

- opłaty bieżące 298 711,28 złotych,
- sprawy sądowe 382 165,44 złotych.

W stosunku do porównywalnego okresu grudnia 2018 roku kwota zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych lokali spadła o 58,6 tysiąca złotych.

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

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

**Wskaźnik zadłużenia**

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

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

Ze sporządzonej dynamiki liczby lokali posiadających zadłużenie wynika, że w stosunku do 2018 roku spadła ich liczba o 2,08%, co daje nominalnie 10 lokali mniej.

<b>Liczba lokali posiadających zaległości bieżące</b>			
okres zadłużenia	31.12.2018 rok	31.12.2019 rok	dynamika w %
			(-) spadek
do 1 miesiąca	335	325	-2,99
od 1 do 3 miesięcy	114	108	-5,26
od 3 do 6 miesięcy	27	33	22,22
powyżej 6 miesięcy	4	4	0,00
<b>łącznie ilość lokali</b>	<b>480</b>	<b>470</b>	<b>-2,08</b>

Po uwzględnieniu wpłat do dnia 20 marca 2020 roku zaległości w opłatach eksploatacyjnych zmniejszyły się do kwoty 420 847,70 złotych, z czego:

- opłaty bieżące do kwoty 50 994,72 złotych,
- sprawy sądowe do kwoty 369 852,98 złotych.

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

Część zadłużeń spłacono w formie polubownej tj. wobec 53 osób rozłożono dług na raty na łączną kwotę 190 994,76 złotych, który został uregulowany do końca roku w wysokości 149 669,83 złotych. Współpracowano z Krajowym Rejestrem Długów. Do końca 2019 roku w rejestrze wpisane były 24 osoby z łącznym zadłużeniem 328 376,97 złotych. Propagowano wśród mieszkańców możliwość korzystania z pomocy Państwa jaką jest dodatek mieszkaniowy.

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

W okresie sprawozdawczym na drogę postępowania sądowego przekazano 8 spraw z tytułu zadłużeń powyżej 6 miesięcy, na łączną kwotę 43 244,06 złotych, z których:

- dla 3 pozwów otrzymano prawomocne nakazy zapłaty, które przekazano do egzekucji komorniczej,
- jeden nakaz został spłacony w całości na łączną kwotę 17 692,31 złotych,
- wobec pozostałych 4 osób oczekujemy na wydanie nakazu zapłaty.

Dodatkowo ze skierowanych spraw do sądu w roku poprzednim Spółdzielnia oczekuje na 2 nakazy zapłaty, a 7 osób dług spłaciło.

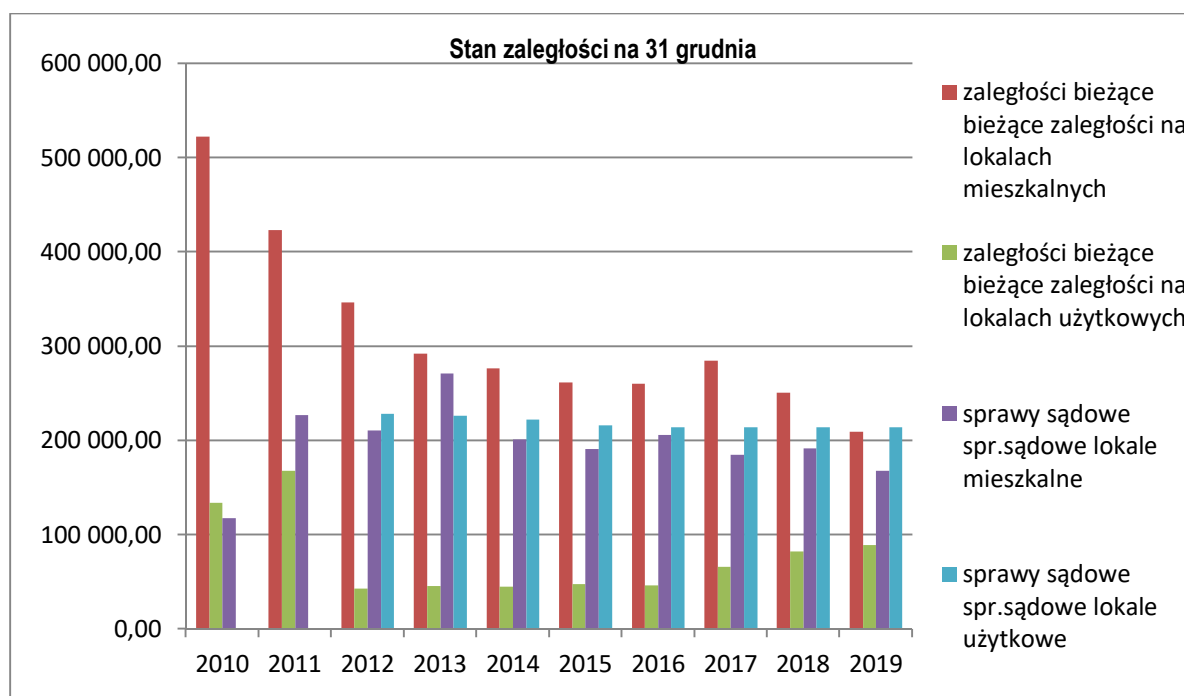
W 2019 roku z tytułu zadłużenia dochodzonego w postępowaniu sądowym i komorniczym do Spółdzielni wpłynęła kwota w wysokości 77 218,57 złotych.

W analizowanym okresie sprawozdawczym z tytułu powstałego zadłużenia Spółdzielnia naliczyła odsetki w wysokości 44 048,15 złotych, które zostały spłacone przez właścicieli lokali do końca 2019 roku łącznie z rokiem ubiegłym w łącznej kwocie 31 884,29 złote.

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

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

Stan na dzień 31 grudnia	zaległości bieżące		sprawy sądowe	
	bieżące zaległości na lokalach mieszkalnych	bieżące zaległości na lokalach użytkowych	sprawy sądowe lokale mieszkalne	sprawy sądowe lokale użytkowe
<b>2010</b>	522 686,37	133 643,90	117 766,07	0,00
<b>2011</b>	423 418,15	168 016,71	226 733,45	0,00
<b>2012</b>	346 604,85	42 726,06	210 897,70	228 525,35
<b>2013</b>	292 461,14	45 502,25	271 216,30	226 087,00
<b>2014</b>	276 519,34	45 220,56	201 425,61	222 030,67
<b>2015</b>	261 914,52	47 930,42	191 184,78	216 330,32
<b>2016</b>	260 239,23	46 329,17	205 772,23	214 321,52
<b>2017</b>	284 553,94	66 324,80	184 749,71	214 321,52
<b>2018</b>	250 644,26	82 611,65	191 895,56	214 321,52
<b>2019</b>	209 276,81	89 434,47	167 843,92	214 321,52



## X. Organizacja i zatrudnienie

W 2019 roku Zarząd pracował kolegialnie na 30 posiedzeniach, gdzie podejmował decyzje dotyczące bieżącej działalności Spółdzielni, a także indywidualnie w ramach codziennych obowiązków związanych z realizacją planu przez podległe działy.

Struktura organizacyjna Spółdzielni na 2019 rok przewidywała zatrudnienie w wymiarze 53 etatów. Roczne przeciętne zatrudnienie uwzględniające członków Zarządu wyniosło 42,5 osoby w wymiarze 41,69 etatów.

Zauważalna różnica zatrudnienia od przyjętego w planie wynikała z braku zainteresowania ogłoszeniami o potrzebach kadrowych Spółdzielni. Braki odnotowano na stanowiskach gospodarzy budynków i posesji, konserwatora elektryka i pracownika technicznego.

Aby realizować statutowe zadania jak również sprostać wymaganiom mieszkańców podjęto decyzję o pozyskaniu firm zewnętrznych zlecając im wykonywanie zadań, które dotychczas były realizowane własnym zasobem kadrowym. Okresowo zatrudniano zainteresowanych na podstawie umów zleceń.

Spółdzielnia na dzień 30 czerwca 2019 roku zatrudniała ponad 50 osób. Powyższe nałożyło na Spółdzielnię jako podmiot zatrudniający na podstawie umów o pracę, umów zlecenia jak również wypłacającego wynagrodzenie członkom rady nadzorczej wdrożenie od 1 stycznia 2020 roku pracowniczych planów kapitałowych. Ustawa o pracowniczych planach kapitałowych<sup>4</sup> przewiduje nałożenie bardzo wysokich sankcji finansowych za zaniechanie wdrożenia PPK<sup>5</sup> przed podmiot zatrudniający.

<sup>4</sup> ustawa z dnia 4 października 2018 r. o pracowniczych planach kapitałowych (Dz.U. 2018 r., poz. 2215 z późn. zm.)

<sup>5</sup> PPK – pracownicze plany kapitałowe

## **XI. Sprawy samorządowe**

Zwołane przez Zarząd Walne Zgromadzenie odbyło się w dwóch częściach w dniach 21 i 28 maja 2019 roku i podjęto 10 uchwał. Walne Zgromadzenie zatwierdziło sprawozdanie finansowe, sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni, sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej oraz udzieliło absolutorium członkom Zarządu za 2018 rok. Ponadto Walne Zgromadzenie zadecydowało o: podziale nadwyżki bilansowej za 2018 rok oraz przeznaczeniu środków na działalność społeczną, kulturalną, sportową i rekreacyjną w 2020 roku. Organ ten uchylił „Regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia”, co uzasadniała podjęta w 2018 roku uchwała zmieniająca Statut Spółdzielni, w którym szczegółowo określono procedury obrad WZ<sup>6</sup>. Walne Zgromadzenie dokonało także wyboru członków Rady Nadzorczej, której kadencja obejmuje lata 2019-2022.

Sprawozdania finansowe wraz z podjętymi przez Walne Zgromadzenie uchwałami o jego zatwierdzeniu i podziale nadwyżki bilansowej terminowo złożono elektronicznie do repozytorium sprawozdawczego Krajowego Rejestru Sądowego.

Uczestnicy Walnego Zgromadzenia zgłosili pięć wniosków – cztery podczas pierwszej części i jeden na części drugiej WZ. Zarząd był organem uprawnionym do udzielenia odpowiedzi autorom czterech wniosków, co zrealizowano.

## **XII. Podsumowanie**

Zmiany w ustawodawstwie kształtującym działalność spółdzielczości mieszkaniowej, jak również zmiany społeczno-gospodarcze jakie zaszły w ostatnim czasie motywują do poszukiwania alternatywnych rozwiązań w zakresie realizowania zadań oraz dyscypliny finansowej. Uwzględniając uchwałę Walnego Zgromadzenia z 2017 roku w sprawie urealnienia ponoszonych przez mieszkańców opłat eksploatacyjnych do wysokości faktycznych kosztów tej działalności Zarząd analizuje koszty dla całej Spółdzielni jak również dla poszczególnych nieruchomości.

Trudności na rynku pracy, wzrost o 7% minimalnego wynagrodzenia oraz znaczny wzrost usług zewnętrznych i prac budowlanych realnie wpłynął na koszty realizacji zadań w 2019 roku. Część zadań, które dotychczas realizowane były przez własną kadrę zostały zlecone firmom zewnętrznym. Łagodna zima ograniczyła koszty prowadzenia „akcji zima” oraz nie ujawniła, w rozliczeniach centralnego ogrzewania i podgrzania wody użytkowej, trzykrotnej podwyżki składników opłat za energię ciepłą wprowadzonej przez Gdańskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej w 2019 roku.

Wzrost o kolejne 15% minimalnego wynagrodzenia, obowiązek wprowadzania pracowniczych planów kapitałowych, które obciążają Spółdzielnię jako pracodawcę oraz dalszy wzrost usług zewnętrznych był powodem podwyższenia i zróżnicowania w 2020 roku opłat za lokale. Podwyższono stawkę podstawowej opłaty eksploatacyjnej dla wszystkich lokali. W uzasadnionych finansowo przypadkach dla nielicznych nieruchomości podwyższono odpis na fundusz remontowy, opłaty za utrzymanie dźwigów osobowych, zaliczki na podgrzanie wody użytkowej oraz podatku od nieruchomości. Pozostałe tytuły opłat pozostały na poziomie niezmiennym lub zostały obniżone, jak miało to miejsce w przypadku użytkownika wieczystego. Wzrost opłaty eksploatacyjnej został złagodzony poprzez udział środków nadwyżki bilansowej.

Członkowie Zarządu i pracownicy Spółdzielni aktywnie uczestniczyli w spotkaniach z Prezydent Miasta Gdańską panią Aleksandrą Dulcikiewicz, innymi przedstawicielami

---

<sup>6</sup> WZ – Walne Zgromadzenie



samorządu Gdańska, na których omawiano kierunki współpracy dotyczące funkcjonowania osiedli spółdzielczych w strukturze miasta, realizacji budownictwa mieszkaniowego, rozwiązywania problemów komunikacyjnych oraz segregacji odpadów komunalnych.

Spółdzielnia będzie kontynuować działalność inwestycyjną w zakresie budownictwa wielorodzinnego na jednostce „PP”.

Miniony rok sprawozdawczy był ostatnim rokiem kierowania Spółdzielnią przez jej wieloletniego Prezesa Zarządu. Praca całego zespołu pod kierownictwem pana Sylwestra Wysockiego przyniosła wymierne efekty w sprawnie zarządzanej i mogącej się poszczycić dobrymi wskaźnikami ekonomicznymi Spółdzielni.

Przedstawione w sprawozdaniu dane liczbowe, ich interpretacja i uzyskane wyniki ekonomiczne w 2019 roku świadczą o stabilnej i dobrej sytuacji we wszystkich aspektach działalności Spółdzielni oraz tworzą jej pozytywny wizerunek.

Powyższe uzasadnia wniosek o zatwierdzenie przez Walne Zgromadzenie „Sprawozdania z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku w 2019 roku”.

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

Gdańsk, marzec 2020 rok