

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU**  
**z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku**  
**za okres od 1 stycznia 2025 roku do 31 grudnia 2025 roku**

---

## **I. Wstęp**

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku przedstawia członkom Spółdzielni sprawozdanie finansowe wraz ze sprawozdaniem z działalności Spółdzielni w 2025 roku.

W roku sprawozdawczym Zarząd realizował swoje zadania w składzie dwóch osób:

- Hanna Ulewicz – Prezes Zarządu - odpowiedzialna za całokształt działalności Spółdzielni, a w szczególności za eksploatację i remonty zasobów mieszkaniowych, sprawy członkowsko-samorządowe i kadrowe oraz działalność społeczną, kulturalną, rekreacyjną i sportową oraz zadania dotyczące przygotowania i prowadzenia inwestycji, nadzorowania okresu gwarancji i rękojmi oraz gospodarkę gruntami,
- Anna Gadomska – Członek Zarządu – Główna Księgowa - odpowiedzialna za całokształt spraw rachunkowości i gospodarkę finansową Spółdzielni.

Na przestrzeni roku sprawozdawczego działalność Spółdzielni koncentrowała się głównie na realizacji założeń objętych „Planem rzeczowo-finansowym Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku na 2025 rok” przyjętym przez Radę Nadzorczą w październiku 2024 roku, oraz „Kierunków działalności inwestycyjnej Spółdzielni na lata 2012-2024” uchwalonych przez Walne Zgromadzenie.

Realizując powyższe plany i obowiązki Spółdzielnia w 2025 roku zajmowała się:

1. gospodarką zasobami mieszkaniowymi, w tym:
  - a) działalnością eksploatacyjną,
  - b) remontami,
2. działaniami w zakresie uzyskania wyników ekonomicznych zapewniających stabilną sytuację finansową,
3. prowadzeniem windykacji,
4. sprawami członkowsko-mieszkaniowymi i przenoszenia na wniosek członków własności lokali na odrębną własność,
5. sprawami gruntowymi,
6. kontynuowaniem rozpoczętej inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Zygmunta Rumla 10 i okresem gwarancji zakończonych inwestycji,
7. działalnością społeczną, kulturalną, rekreacyjną i sportową,
8. administrowaniem zasobami na zlecenie.

W czerwcu 2025 roku zakończyła się lustracja działalności Spółdzielni za lata 2022-2024, w wyniku której Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie zawarł w liście polustracyjnym jeden wniosek zalecający analizę sytuacji finansowej w gospodarce zasobami mieszkaniowymi pod kątem dostosowania wysokości opłat za używanie lokali do faktycznych kosztów utrzymania.

## II. Zasoby Spółdzielni

Zasoby Spółdzielni na dzień 31 grudnia 2025 roku składają się z:

Lp.	Wyszczególnienie	Ogółem	jednostka		
			„D”	„E”	
<b>I.</b>	<b>(*) Powierzchnia gruntów, w tym:</b>				
1.	w użytkowaniu wieczystym (*) [m <sup>2</sup> ]	135 469,60	68 256,60	67 213,00	
2.	stanowiących własność Spółdzielni [m <sup>2</sup> ]	78 836,23	49 522,37	28 812,10	
		[m <sup>2</sup> ]	213 804,07	117 778,97	96 025,10
<b>II.</b>	<b>Liczba budynków i innych obiektów:</b>				
1.	budynki mieszkalne	68	41	24	
2.	pawilony użytkowe	4	3	1	
3.	pawilon - centrum sportowe Kurierów AK 15	1	0	1	
4.	pawilon zaplecza sportowego Nad Potokiem 13	1	1	0	
5.	pawilon przedszkola 3 Brygady Szczerbca 5	1	1	0	
6.	„parkingi” z płatnymi miejscami postojowymi	3	2	1	
<b>III.</b>	<b>Liczba lokali w budynkach:</b>				
1.	mieszkalnych (#)	2 182	1 149	1 033	
2.	Użytkowych	70	38	32	
3.	garaży indywidualnych	355	99	256	
4.	wielostanowiskowych lokali garażowych (#)	7	2	5	
<b>IV.</b>	<b>Powierzchnia użytkowa lokali w metrach kwadratowych, w tym:</b>				
1.	mieszkalnych	118 138,75	64 587,50	53 551,25	
2.	użytkowych	3 539,98	2 367,98	1 172,00	
3.	garaży indywidualnych	6 152,20	1 816,30	4 335,90	
4.	wielostanowiskowych lokali garażowych (#)	7 051,97	2 306,80	4 745,17	
5.	pawilon sportowy Kurierów AK 15 (pow. bez wężła)	918,00	0	918,00	
6.	pawilon zaplecza sportowego Nad Potokiem 13 (p.u. z wężłem)	224,70	224,70	0,00	
7.	pawilon przedszkola 3 Brygady Szczerbca 5 (pow. bez wężła)	334,80	340,80	0,00	
<b>V.</b>	<b>Powierzchnia nw. obiektów i terenów zielonych w metrach kwadratowych, w tym:</b>				
1.	boisko sportowe i teren zadaszonych kortów [m <sup>2</sup> ]	4 104,00	2 832,00	1 272,00	
2.	korty tenisowe [m <sup>2</sup> ]	1 804,00	1 804,00	0,00	
3.	„parkingi” z płatnymi miejscami postojowymi [m <sup>2</sup> ]	7 732,80	5 246,00	2 486,80	
4.	tereny zielone (trawniki, skupiny roślin, place zabaw) [ha]	13,20	8,50	4,70	

(\*) Zmniejszenie o 501,76 m<sup>2</sup> gruntów stanowiących własność spółdzielni- odpowiadających udziałom lokali wyodrębnionym w 2025 roku.

## III. Członkowie Spółdzielni i prawa do lokali

Na dzień 31 grudnia 2025 roku Spółdzielnia liczyła 2.566 członków, w tym na:

- jednostce „D” 1.379,
- jednostce „E” 1.187.

Na koniec okresu sprawozdawczego 27 właścicieli lokali nie posiadało statusu członka Spółdzielni.

W myśl postanowień ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wpis do rejestru członków Spółdzielni odbywa się bez wymogu wniesienia udziału, natomiast wykreśleniom towarzyszy wypłata udziałów wniesionych przez osoby wykreślane z rejestru, które w latach poprzednich były zobowiązane przystępując do Spółdzielni wnieść udziały. Powyższe powoduje, iż fundusz udziałowy corocznie zmniejsza się.

Na koniec 2025 roku status prawa odrębnej własności lokalu ustanowiono dla:

- 1.332 mieszkań, co stanowi 61,05% ogółu lokali mieszkalnych, 2025 roku wyodrębniono 12 mieszkań,
- 184 garaży, co stanowi 51,83% ich ogółu, w 2025 roku wyodrębniono 1 garaż,
- 37 lokali użytkowych, co stanowi 56,06% ogółu tych lokali, bez zmian w odniesieniu do 2024 roku,
- 156 miejsc postojowych w wielostanowiskowych lokalach garażowych, co stanowi 58,87 % ich ogółu, w roku sprawozdawczym wyodrębniono 2 miejsca postojowe.

W listopadzie ubiegłego roku zakończono sprzedaż lokali i miejsc postojowych w realizowanym budynku przy ul. Zygmunta Rumla 10.

#### IV. Sprawy gruntowe

Działania Zarządu w roku sprawozdawczym dotyczyły:

1. w ramach realizacji uchwały nr 10/WZ/25 Walnego Zgromadzenia odbytego w dniach 5 i 10 czerwca 2025 roku podjęto uchwałę w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości przy ul. Strzelców Karpackich 1ABC oraz ul. Platynowej 10 w Gdańsku, w związku koniecznością uwzględnienia udziałów w działce nr 744/40, położonej pod częścią budynku przy ul. Platynowej 10,
2. podziału nieruchomości gruntowej nr 708/38 i 734/13 z których wydzielono odpowiednio działki nr 734/15 i 708/48 o łącznej powierzchni 1476m<sup>2</sup> w celu realizacji uchwały nr 8/WZ/25 Walnego Zgromadzenia odbytego w dniach 5 i 10 czerwca 2025 roku. Nowe działki będą przedmiotem zbycia na rzecz Gminy Miasta Gdańsk, która planuje na ich terenie realizację celu publicznego o znaczeniu lokalnym tj. „Modernizacji schodów prowadzących do Parku Oruńskiego” w rejonie między ulicą Platynowa i Raduńska.

#### V. Inwestycje

W 2025 roku działania inwestycyjne dotyczyły:

1. kontynuowania realizacji budynku przy ulicy Zygmunta Rumla 10, w którym zaprojektowano 36 mieszkań i wielostanowiskową halę garażową z 36 miejscami postojowymi. Generalnym wykonawcą inwestycji jest firma „Wroński” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z Leszna. To ostatni ujęty w planach nowy budynek na osiedlu, który zostanie przekazany do użytkowania w pierwszym kwartale 2026 roku,
2. zakończono realizację i przekazano Gminie Miasta Gdańsk przebudowane na mini rondo skrzyżowanie ulic Kurierów Armii Krajowej, Antoniego Antczaka i Alojzego Bruskiego,
3. wybudowano schody terenowe łączące ulicę Antoniego Antczaka z ciągiem komunikacyjnym wzdłuż budynków Zygmunta Rumla 10, 12, 14,
4. nadzorowano usuwanie usterek z przeglądów gwarancyjnych oraz zgłoszeń indywidualnych właścicieli lokali z budynków przy ul. Zygmunta Rumla 12 i 14 oraz Kurierów Armii Krajowej 14.

#### Wysokość poniesionych nakładów inwestycyjnych w tysiącach złotych

2021	2022	2023	2024	2025
7 142	8 103	7 547	5 129	12 478

Przygotowanie i nadzór inwestycji mieszkaniowych Spółdzielnia realizuje własnym zasobem kadrowym przy współudziale osób zatrudnionych na podstawie umów cywilno-prawnych prowadzących

działalność gospodarczą. Główne pozycje kosztów utrzymania obsługi inwestycyjnej w 2025 roku, które ogółem wyniosły 779,8 tys. złotych (90,8% zaplanowanych) stanowiły:

- |  |                     |
|--|---------------------|
| 1) wynagrodzenia pracowników biorących udział w procesie inwestycyjnym<br>(w tym zlecenia powierzane osobom trzecim 121,1 tys. złotych), | 557,4 tys. złotych, |
| 2) narzuty na wynagrodzenia  | 103,4 tys. złotych, |
| 3) koszty administracyjno-biurowe działu   | 119,0 tys. złotych. |

#### Koszt obsługi inwestycyjnej w tysiącach złotych

2021	2022	2023	2024	2025
741,9	757,4	867,5	787,8	779,8

Ogółem koszty obsługi inwestycyjnej w rachunku wyników zmniejszyły się w porównaniu do 2024 roku o 8,0 tys. złotych. Sfinansowanie kosztów nastąpiło przez odpis od nakładów inwestycyjnych realizowanej inwestycji mieszkaniowej.

## VI. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi

1. Spółdzielnia przeprowadziła okresowe kontrole stanu technicznego i estetycznego budynków oraz innych obiektów osiedla, przewodów kominowych, instalacji gazowej, elektrycznej, oświetlenia zewnętrznego w oparciu o obowiązujące regulacje prawne. Zgodnie z wymogami technicznymi przeprowadzono przeglądy, konserwacje oraz wynikające z nich naprawy: węzłów cieplnych, systemów wentylacji mechanicznej, detektorów gazu, bram hal garażowych, wind, gaśnic, hydrantów oraz instalacji domofonowej.
2. W zakresie administrowania zasobami przyjęto i wykonano 2121 zgłoszenia związane z eksploatacją budynków, lokali oraz mienia Spółdzielni. Problemy dotyczyły m.in. centralnego ogrzewania, instalacji wodnej i kanalizacyjnej, elektrycznej i domofonowej, spraw ogólnobudowlanych i porządkowych. Ponad 80 problemów technicznych zgłoszono i zrealizowano w ramach pogotowia technicznego – po godzinach pracy Spółdzielni. Liczba zrealizowanych zgłoszeń jest porównywalna do poprzednich lat.
3. Prowadzono bieżące prace porządkowe części wspólnych budynków, hal garażowych oraz terenu osiedla. Czyszczono studzienki odwodnienia liniowego przed garażami indywidualnymi, halami garażowymi i zewnętrznymi wycieraczkami wejść do budynków. Cyklicznie organizowano wywożenie porzuconego sprzętu AGD, RTV i gruzu oraz usuwano gabaryty porzucane przez mieszkańców na kondygnacjach piwnicznych. W okresie wiosennym wymieniono piasek w piaskownicach, w okresie jesiennym grabiono liście, a w okresie zimy usuwano skutki gołoledzi i opadów śnieżnych.
4. W ramach planu inwestycji eksploatacyjnych wymieniono na ledowe ostatnie lampy drogowe osiedla przy ulicy A. Antczaka.
5. Spółdzielnia zgłaszała do Gdańskiego Centrum Kontaktu nieprawidłowości występujące na sąsiednich terenach zarządzanych przez Gminę Gdańsk dotyczące m.in.: niesprawnego oświetlenia ulicznego, zniszczonych znaków drogowych, nieodśnieżonych i oblodzonych ciągów komunikacyjnych, uszkodzonych przez dziki trawników oraz porzuconych niesprawnych samochodów.
6. W zakresie pielęgnacji terenów zielonych osiedla wykonano cięcia sanitarne i formujące krzewów oraz drzew, które wydłużają ich okres żywotności roślin, zwiększają naświetlenie innych roślin oraz okien mieszkań. Uzupełniono lub wykonano nowe skupiny w których posadzono 1060 bylin i małych krzewów. W celu ograniczenia skutków powtarzających się okresów suszy skupiny obsypano korą i częściowo zadarniono barwinkiem, trzmieliną lub bluszczem.  
Wykonano cztery koszenia trawy, których terminy w miarę możliwości pomijały okresy suszy. Część trawników oddalonych od budynków pozostawiono bez koszenia. W ramach odszkodowań ubezpieczeniowych odtworzono trawniki zniszczone przez dziki, jednak z uwagi na liczbę tych zwierząt efekty powyższych działań są tymczasowe.

7. W ramach warunków polisy ubezpieczeniowej dokumentowano i zgłaszano 97 nowych szkód powstałych w częściach wspólnych budynków i mieniu Spółdzielni, w tym 22 szkody dotyczyły zniszczenia terenów zielonych przez dziki. W roku sprawozdawczym za szkody uzyskano odszkodowanie w kwocie ponad 161,5 tys. złotych, które przeznaczono na prace naprawcze.

Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję wraz z rozliczaniem przychodów i kosztów eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni oraz wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z wymogami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Gospodarka zasobami mieszkaniowymi prowadzona jest bezwynikowo. Różnica pomiędzy przychodami z opłat naliczonych użytkownikom lokali, a faktycznie poniesionymi kosztami jest rozliczana w kolejnym roku sprawozdawczym, poprzez uwzględnienie powstałego wyniku w kalkulacji stawki eksploatacji podstawowej danej nieruchomości.

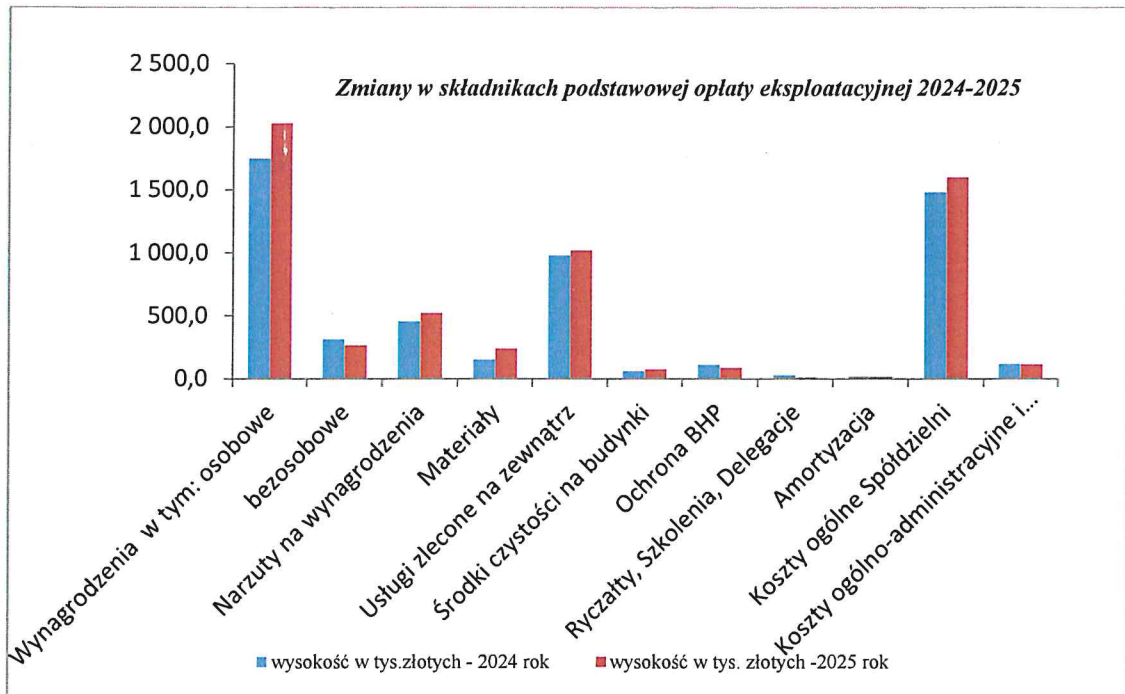
Prowadzona przez Spółdzielnię pozostała działalność gospodarcza obejmuje między innymi najem, działalność finansową oraz działalność społeczną, kulturalną, sportową i rekreacyjną, której wyniki po opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych, podlegają podziałowi uchwałą Walnego Zgromadzenia.

W okresie sprawozdawczym na utrzymanie nieruchomości, mienia, w tym terenów zielonych wydatkowano środki finansowe w wysokości 21.366,5 tys. złotych, które sfinansowano przychodami uzyskanymi z opłat eksploatacyjnych użytkowników lokali mieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczeniu do czego użytkownicy są zobowiązani na podstawie art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i Statutu Spółdzielni.

W stosunku do 2024 roku koszty eksploatacyjne wzrosły o około 9,79 %, tj. o kwotę 1.905,01 tys. złotych, na co głównie wpłynęły ceny usług zewnętrznych, podatków lokalnych oraz wynagrodzeń zatrudnionych w Spółdzielni m.in. z uwagi na inflację i wzrost wynagrodzenia za pracę.

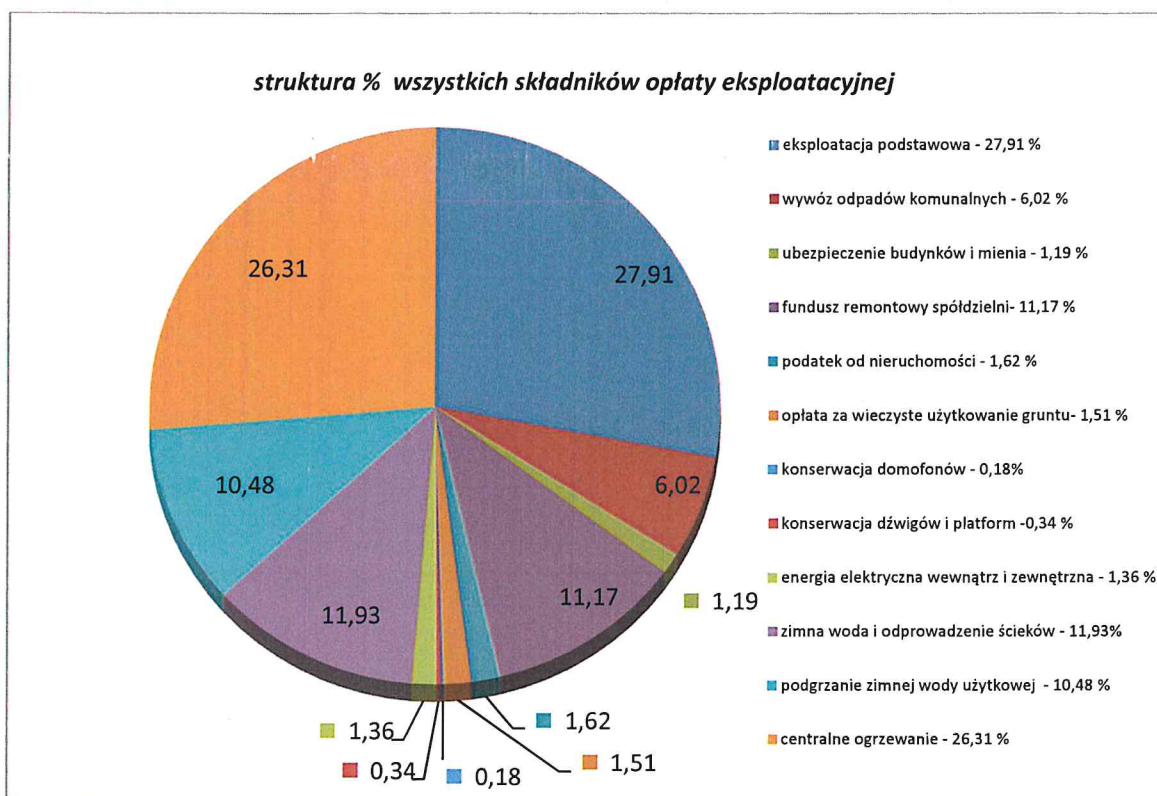
#### Składniki opłaty - eksploatacji podstawowej:

składnik eksploatacji podstawowej	Wartość w tysiącach złotych 2024 rok	Wartość w tysiącach złotych 2025 rok	% wzrostu 2025/2024
Wynagrodzenia w tym: osobowe	1 748,8	2 026,8	15,9
bezosobowe	311,5	264,0	-15,2
Narzuty na wynagrodzenia	455,5	521,0	14,4
Materiały	150,8	239,0	58,5
Usługi zlecone na zewnątrz	979,8	1 018,6	4,0
Środki czystości na budynki	59,1	73,1	23,7
Ochrona BHP	111,6	84,6	-24,2
Ryczałty, Szkolenia, Delegacje	26,7	9,0	-66,3
Amortyzacja	17,6	14,5	-17,6
<b>Koszty ogólne Spółdzielni</b>	<b>1 482,0</b>	<b>1 597,8</b>	<b>7,8</b>
Koszty ogólnoadministracyjne i mienia Spółdzielni	117,0	114,2	-2,4
<b>Razem</b>	<b>5 460,4</b>	<b>5 962,6</b>	<b>9,2</b>



**Pozostałe składniki opłaty eksploatacyjnej:**

składnik opłaty eksploatacyjnej	Wartość w tysiącach złotych 2024 rok	Wartość w tysiącach złotych 2025 rok	% wzrostu 2025/2024
eksploatacja podstawowa - <b>27,91%</b>	5 460,4	5 962,6	9,2
wywóz odpadów komunalnych - <b>6,02%</b>	1 295,8	1 285,3	-0,8
ubezpieczenie budynków i mienia - <b>1,19%</b>	238,9	254,3	6,4
fundusz remontowy spółdzielni- <b>11,17%</b>	2 244,5	2 386,8	6,3
podatek od nieruchomości - <b>1,62 %</b>	375,1	346,6	-7,6
opłata za wieczyste użytkowanie gruntu- <b>1,51%</b>	322,5	321,9	-0,2
konserwacja domofonów - <b>0,18%</b>	39,5	39,4	-0,3
konserwacja dźwigów i platform <b>-0,34%</b>	73,9	71,8	-2,8
energia elektryczna wewnątrz i zewnętrzna - <b>1,36%</b>	260,9	291,0	11,5
zimna woda i odprowadzenie ścieków - <b>11,93%</b>	2 093,8	2 549,9	21,8
podgrzanie zimnej wody użytkowej - <b>10,48%</b>	2 273,6	2 238,2	-1,6
centralne ogrzewanie - <b>26,31%</b>	4 782,5	5 618,7	17,5
<b>ogółem</b>	<b>19 461,4</b>	<b>21 366,5</b>	<b>9,8</b>



Uzyskany w 2025 roku wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi stanowi niedobór przychodów nad kosztami w wysokości (-) 139 771,28. Kwota niedoboru zostanie rozliczona w ramach środków na nieruchomościach, które na dzień 31.12.2025 roku stanowią łączną nadwyżkę przychodów nad kosztami w wysokości 2.388 171,87.

Rozliczenie wyniku na gospodarce zasobami mieszkaniowymi w poszczególnych latach kształtuje się w następujący sposób:

tytuł prawny / wynik GZM z roku	2021	2022	2023	2024	2025
Lokale mieszkalne	30 075,87	346 093,11	-50 261,42	-158 511,97	-189 125,01
Lokale użytkowe	24 248,61	30 097,21	22 458,81	671,43	29 240,62
Garaże indywidualne	16 083,82	25 503,37	22 277,36	11 345,83	18 643,16
Miejsca postojowe w wielostanowiskowych lokalach garażowych	1 669,70	8 920,95	2 159,83	-14 566,32	1 469,95
<b>Łącznie</b>	<b>72 078,00</b>	<b>410 614,64</b>	<b>-3 365,42</b>	<b>-161 061,03</b>	<b>-139 771,28</b>
Uzyskane nadwyżki z Uchwały WZ+ korekty (za poprzedni rok)	100 610,28	-	108 766,29	415 978,66	295 954,54
<b>Łączny wynik GZM na dzień 31.12.2025 roku</b>	<b>1 461 055,47</b>	<b>1 871 670,11</b>	<b>1 977 070,98</b>	<b>2 231 988,61</b>	<b>2 388 171,87 *</b>

\* Łączna nadwyżka przychodów nad kosztami 2.231.988,61 - 139 771,28 + 295 954,54 = 2.388.171,87zł

Na pozostałej działalności operacyjnej i finansowej Spółdzielnia uzyskała dodatni wynik finansowy w wysokości 941.532,04 złotych, który po zapłaceniu podatku dochodowego stanowi **zysk netto** w wysokości **838 324,44 złotych**. Głównymi pozycjami dodatniego wyniku finansowego za 2025 rok są: odsetki otrzymane od wólnych środków obrotowych, odsetki naliczone od zaległości w opłatach eksploatacyjnych, zwrot kosztów prowadzonych spraw sądowych i rozliczenie odpisów aktualizujących należności, otrzymane odszkodowania z tytułu poniesionych szkód na nieruchomościach i mieniu, wpływy z dzierżawy terenu i najmu pomieszczeń a także pozostała sprzedaż na rzecz mieszkańców, udostępnianie mienia Spółdzielni wspólnotom mieszkaniowym wyodrębnionym z zasobów oraz administrowanie na zlecenie działką domów szeregowych przy ul. Alojzego Bruskiego 5-11 oraz Wspólnotą Mieszkaniową przy ul. Alojzego Bruskiego 1.

Z tytułu zgromadzonych zaliczek na pokrycie kosztów zimnej wody i odprowadzenia ścieków, energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody użytkowej na koncie rozliczeniowym Spółdzielni na dzień 31.12.2025 roku pozostała kwota w wysokości 871,8 tys. złotych. Kwota ta zostaje rozliczona z użytkownikami lokali dwuetapowo, to jest po rozliczeniu kosztów wody użytkowej za okres od czerwca do końca grudnia 2025 roku oraz kosztów sezonu grzewczego 2025/2026.

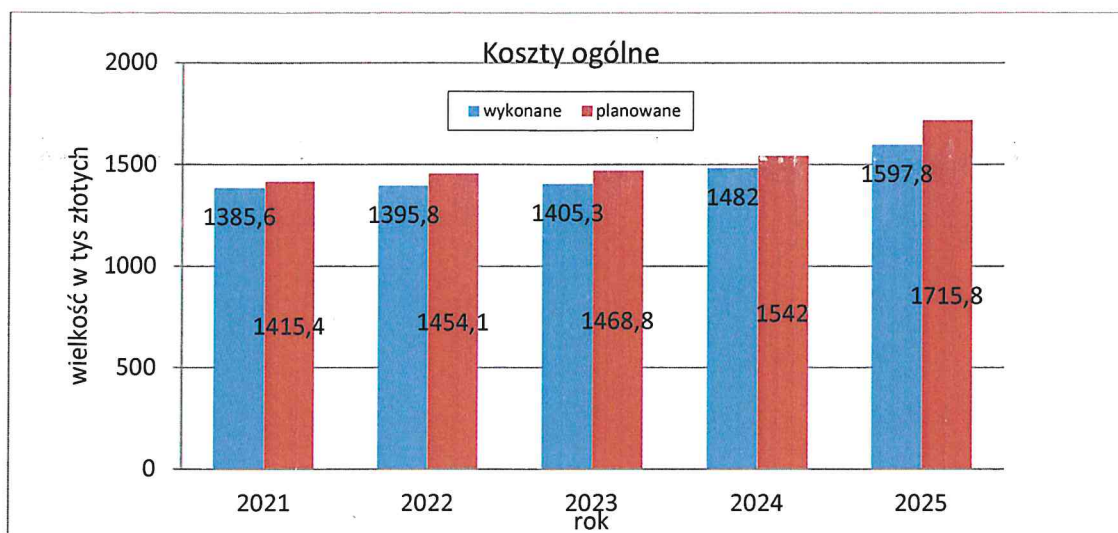
W 2025 roku poniesiono koszty ogólne związane z funkcjonowaniem Spółdzielni w wysokości 1 597,8 tys. złotych, do których zalicza się:

- wynagrodzenia: członków zarządu, księgowości, członkowsko-samorządowego i kadr oraz sekretariatu w wysokości 893,7 tys. złotych, w tym zlecenia powierzane osobom trzecim (2,5 tys. złotych)
- wynagrodzenia rady nadzorczej w wysokości 123,2 tys. złotych,
- narzuty na wynagrodzenia 232,9 tys. złotych,
- koszty administracyjno-biurowe powyższych działów w kwocie 348,0 tys. złotych, Koszty administracyjno- biurowe obejmują: amortyzację, utrzymanie pomieszczeń, materiały i środki czystości, drobne wyposażenie, usługi pocztowe, telefoniczne, naprawy i konserwacje sprzętu, ryczałty samochodowe, delegacje i szkolenia, podatki, ogłoszenia, ubezpieczenie mienia, usługi prawnicze, badanie bilansu, składki na Związek Rewizyjny SM RP i Krajową Radę Spółdzielczą.

Koszty ogólne wykonano na poziomie 93,2 % zatwierdzonego na 2025 rok planu rzeczowo-finansowego Spółdzielni i obciążały działalność eksploatacyjną.

#### Wysokość poniesionych kosztów ogólnych w tysiącach złotych

rok	2021	2022	2023	2024	2025
wykonane	1 385,6	1 395,8	1 405,3	1 482,0	1 597,8
planowane	1 415,4	1 454,1	1 468,8	1 542,0	1 715,8



## VII. Remonty

W planie remontów uwzględniane są potrzeby remontowe wynikające z przeprowadzanych przeglądów obiektów, wniosków mieszkańców zgłaszanych w trybie przewidzianym w „Regulaminie rozliczania kosztów zasobów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku”.

Przyjęty zakres rzeczowy remontów na 2025 rok został sfinansowany z odpisów na fundusz remontowy nieruchomości i mienia Spółdzielni. Koszty remontów obejmują realizację przez firmy zewnętrzne, zakup materiałów na potrzeby remontowe oraz wynagrodzenia z narzutami pracowników Spółdzielni uczestniczących w przygotowaniu i nadzorowaniu prac remontowych. Koszt obsługi remontów został rozliczony proporcjonalnie do nakładów remontowych poniesionych na poszczególne nieruchomości i mienie Spółdzielni.

Środki finansowe zatwierdzone w planie remontów na 2025 roku wydatkowano m.in. na:

- docieplenie poddaszy nieużytkowych 15 budynków: przy ul. Antoniego Antczaka 1, 3, 5, 7, Dywizji Wołyńskiej 10, 24, 30, 33, 37 (2 klatki), Kurierów Armii Krajowej 2, 4, 17, 19, Leopolda Okulickiego 8 oraz 3Brygady Szczerbca 6,
- wymianę okien klatek schodowych w 2 budynkach przy ul. Strzelców Karpackich 1 i Platynowa 8 oraz wymianę zniszczonych pojedynczych okien w 11 budynkach,
- wymianę drzwi aluminiowych wejściowych w 7 budynkach przy ul. Strzelców Karpackich 1, Platynowa 8, Dywizji Wołyńskiej 4, 15, 16, 27 oraz 3Brygady Szczerbca 2,
- malowanie klatek schodowych w 5 budynkach przy ul. Dywizji Wołyńskiej 16, 17, Antoniego Antczaka 5, 7 oraz Kurierów Armii Krajowej 4,
- wymianę pionów i poziomów wody użytkowej w budynku przy ul. Dywizji Wołyńskiej 18 oraz zaworów podpionowych c.o. w budynku przy ul. Dywizji Wołyńskiej 15 i 3Brygady Szczerbca 2,
- docieplenie i malowanie fragmentów elewacji dla budynków przy Dywizji Wołyńskiej 15, 27, 3Brygady Szczerbca 2,
- remont elewacji balkonowej i szczytów budynku przy ul. Alojzego Bruskiego 10,
- remont fragmentów elewacji budynków przy ul. Dywizji Wołyńskiej 15, 27, ul. L. Okulickiego 1, Strzelców Karpackich 2, Platynowa 6 (klinkier), Zygmunta Rumla 11,
- liczne remonty mienia Spółdzielni, w tym pomalowano stalowe elementy wszystkich placów zabaw, zakończono malowanie ogrodzeń tzw. parkingów osiedla, wymalowano wewnętrzne ściany altan śmietnikowych, przeprowadzono remonty zardzewiałych wycieraczek przed wejściem do 9 budynków, remonty nawierzchni ciągów komunikacyjnych,
- liczne prace dekarские, ogólnobudowlane i instalacyjne w trybie awaryjnym.

**Łączna kwota wydatków na prace remontowe wyniosła 2.969,1 tys. złotych.**

### Koszty prac remontowych w tys. złotych

2021	2022	2023	2024	2025
2 080,5	2 649,3	3 197,4	4 253,3	2 969,1

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

Przyjęte na 2025 rok zadania dotyczące działalności społecznej, kulturalnej, rekreacyjnej i sportowej uwzględniały wielkość środków finansowych, możliwości organizacyjne oraz warunki pogodowe.

Na początku roku sprawozdawczego Spółdzielnia wprowadziła Standardy Ochrony Małoletnich. Standardy te mają na celu zapewnienie bezpieczeństwa dzieci i młodzieży podczas spotkań kulturalno – rekreacyjnych organizowanych w ramach działalności.

W okresie ferii zimowych oraz miesiącach lipcu i sierpniu prowadzono akcję „wakacje na osiedlu” skierowaną do dzieci i młodzieży szkolnej naszego osiedla. W ramach tej akcji zorganizowano wyjścia do kina, wyjścia do ZOO i Centrum Rozrywki PIXEL XL oraz cztery wycieczki wyjazdowe, podczas których zwiedzono: Muzeum Bitwy pod Grunwaldem, Muzeum Żywego Piernika oraz zamek krzyżacki w Toruniu, Muzeum Hymnu Narodowego w Będominie, Muzeum Kolejnictwa w Kościerzynie oraz fokarium Stacji Morskiej na Helu.

W obiekcie zaplecza sportowego przy ul. Nad Potokiem 13 odbywały się cykliczne spotkania Klubu Seniora, który w sierpniu zorganizował wyjazd turystyczno-rekreacyjny w Tatry, podczas którego seniorzy zwiedzali atrakcje Nowego Targu, Jaskini Bielańskiej i Szaflar. Od września 2025 roku klub organizuje cykliczne spotkania na gry planszowe. Seniorzy integrowali się również podczas spotkania wigilijnego i zabawy sylwestrowej. Dodatkowo w obiekcie zaplecza sportowego odbywały się zajęcia aktywności twórczej organizowane przez mieszkańców osiedla.

W roku sprawozdawczym udostępniono mieszkańcom obiekty sportowe, w tym boisko do gry w piłkę nożną oraz korty w rejonie ulicy Nad Potokiem i Dywizji Wołyńskiej.

Spółdzielnia współuczestniczyła z Przedszkolem „Parkowe Wzgórze” w organizacji festynu z okazji „Dnia Rodziny” na terenach rekreacji przy ul. Nad Potokiem, współorganizowała festyn z okazji Dnia Spółdzielcy wraz ze Spółdzielnią „Orunia” i Gdańską Spółdzielnią Mieszkaniową przy udziale Pomorskiego Regionalnego Związku Rewizyjnego i Gdańskiego Archipelagu Kultury. Festyn odbył się na terenie Parku Oruńskiego, gdzie przybyło wielu mieszkańców, a uczestnikom ogłoszonego wcześniej konkursu ekologicznego wręczono nagrody rzeczowe. Festyn został uświetniony występami młodych tancerzy, akrobatów, przedstawieniem teatralnym oraz koncertem. W grudniu Spółdzielnia zorganizowała imprezę mikołajkową dla najmłodszych mieszkańców naszego osiedla oraz uczestniczyła w Festynie Mikołajkowym organizowanym przez Szkołę Podstawową nr 19 w Gdańsku.

Łącznie w minionym roku na działalność społeczną, kulturalną, sportową i rekreacyjną wydatkowano kwotę 168,8 tys. złotych, którą sfinansowano z opłat wnoszonych przez członków Spółdzielni oraz z działalności gospodarczej Spółdzielni.

## IX. Windykacja

Spółdzielnia jako zarządzająca nieruchomościami jest zobowiązana do dbałości o wyniki finansowe, zapewniające płynność finansową do regulowania zobowiązań. W związku z tym, gdy użytkownicy lokali nie realizują obowiązku terminowego wnoszenia comiesięcznych opłat eksploatacyjnych podejmowane są czynności windykacyjne mające na celu odzyskanie długu.

W 2025 roku podjęto 411 czynności windykacyjnych w celu obniżenia poziomu zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych kontaktując się z dłużnikami telefonicznie, wysyłając sms-y i e-maile.

Do osób z zadłużeniem powyżej 3 miesięcy lub z którymi nie było kontaktu wysyłano pisma przypominające o konieczności uregulowania należności bądź wezwania do zapłaty.

Obowiązek naliczania odsetek od wszystkich zadłużeń wynika bezpośrednio z Regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

Kontynuowano wprowadzoną w grudniu 2022 roku automatyczną wysyłkę e-mailową z przypomnieniem o terminie nadchodzących płatności, a następnie także upomnień o przekroczonym terminie płatności. Poziom zadłużenia opłat eksploatacyjnych w 2025 roku wyniósł 4,24 %.

Zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych na dzień 31.12.2025 roku wyniosły 903.829,14 złotych, z czego:

- opłaty bieżące 424.550,20 złotych,
- sprawy sądowe 479.278,94 złotych.

W stosunku do grudnia 2024 roku kwota zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych lokali zwiększyła się o 55,3 tys. złotych.

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

2021	2022	2023	2024	2025
710,9	827,9	953,7	848,5	903,8

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

2021	2022	2023	2024	2025
4,3	5,19	5,11	4,39	4,24

Spadła liczba zadłużonych lokali o 9, co przekłada się na procentowy spadek zadłużonych lokali o -1,83%.

Liczba lokali posiadających zaległości bieżące			
okres zadłużenia	31.12.2024 rok	31.12.2025 rok	dynamika w %
			(-) spadek
do 1 miesiąca	357	345	-3,36
od 1 do 3 miesięcy	100	107	7,00
od 3 do 6 miesięcy	29	23	-20,69
powyżej 6 miesięcy	7	9	28,57
<b>łącznie liczba lokali</b>	<b>493</b>	<b>484</b>	<b>-1,83</b>

Po uwzględnieniu wpłat uregulowanych do dnia 17 marca 2025 roku zaległości w opłatach eksploatacyjnych zmniejszyły się do kwoty 580.054,30 złotych, z czego:

- opłaty bieżące 101.169,18 złotych,
- sprawy sądowe 478.885,12 złotych.

Część zadłużeń spłacono w formie polubownej, tj. wobec 54 osób rozłożono dług na raty na łączną kwotę 60.499,04 złotych, który został uregulowany do końca roku sprawozdawczego w wysokości 47.964,30 złotych. Współpracowano z Krajowym Rejestrem Długów. Do końca 2025 roku w rejestrze wpisanych było 10 osób z łącznym zadłużeniem 126.572,66 złotych.

Informowano mieszkańców o możliwości ubiegania się o dodatek mieszkaniowy w przypadku, gdy ich finansowa sytuacja pogorszyła się lub które ze względu na niskie dochody nie są w stanie ponosić wydatków za lokal.

W okresie sprawozdawczym na drogę postępowania sądowego przekazano 4 sprawy z tytułu zadłużeń powyżej 6 miesięcy, na łączną kwotę 193.190 złotych, z których:

- dla 1 pozwu otrzymano prawomocne nakazy zapłaty przekazane do egzekucji komorniczej,
- wobec pozostałych 3 osób oczekujemy na wydanie nakazu zapłaty.

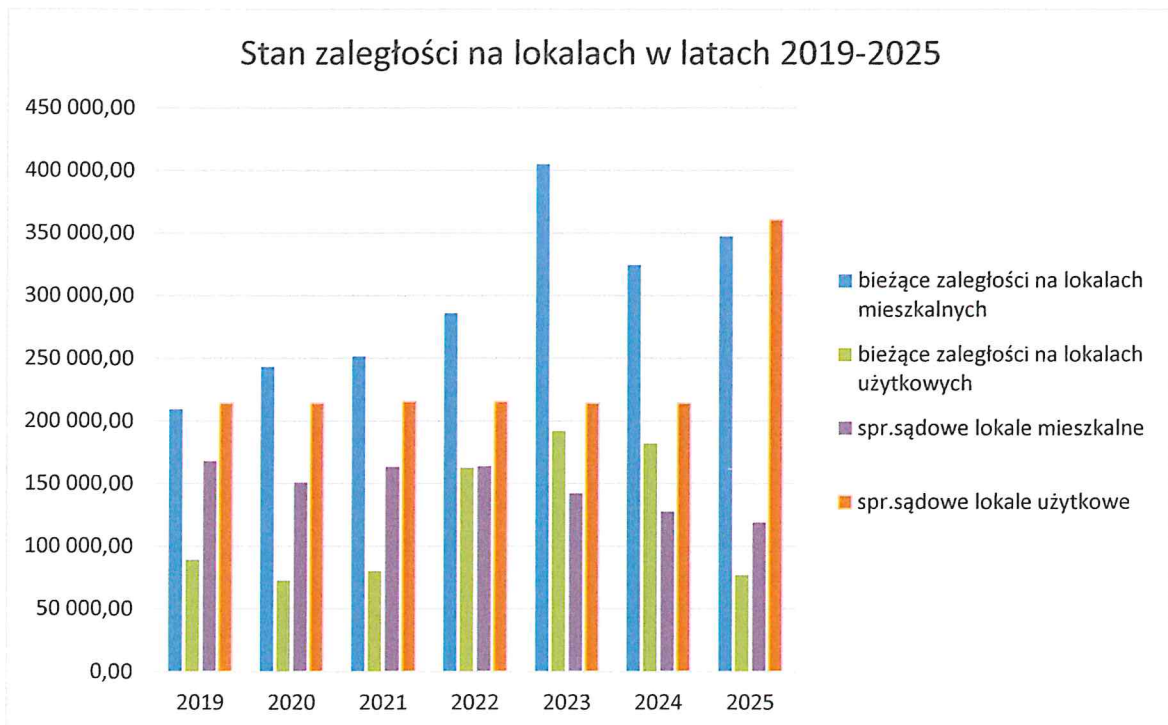
Ze spraw skierowanych do sądu w roku poprzednim wobec 4 osób został wydany nakazy zapłaty.

W 2025 roku tytułem spraw dochodzonych w postępowaniu sądowym i egzekucyjnym do Spółdzielni wpłynęła kwota w wysokości 59.539,45 złotych.

W okresie sprawozdawczym z tytułu powstałego zadłużenia Spółdzielnia naliczyła odsetki w wysokości 57.929,05 złotych, które zostały rozliczone do końca 2025 roku łącznie z rokiem poprzednim w kwocie 44.506,4 złotych.

Dane porównawcze w wartościach nominalnych prezentuje poniższa tabela (w złotych).

Stan na dzień 31 grudnia	zaległości bieżące		sprawy sądowe	
	na lokalach mieszkalnych	na lokalach użytkowych	lokale mieszkalne	lokale użytkowe
2019	209 276,81	89 434,47	167 843,92	214 321,52
2020	243 211,67	72 815,38	150 732,30	214 321,52
2021	251 695,54	80 378,70	163 230,13	215 581,59
2022	285 955,90	162 626,85	163 729,44	215 581,59
2023	405 076,58	192 127,86	142 180,55	214 321,59
2024	324 576,10	182 111,81	127 486,21	214 321,59
2025	347 555,42	76 994,78	118 873,17	360 405,77



## X. Organizacja i zatrudnienie

Członkowie Zarządu kolegiąlnie lub indywidualnie podejmowali decyzje dotyczące bieżącej działalności Spółdzielni. W roku sprawozdawczym na 25 posiedzeniach Zarząd podjął 23 uchwały. Struktura organizacyjna określała 53 etaty dla realizacji statutowych zadań Spółdzielni zgodnie uchwałą Rady Nadzorczej nr 22/RN/24 z dnia 19 sierpnia 2024 roku. Przeciętne zatrudnienie w 2025 roku pracowników etatowych, w tym członków Zarządu, wyniosło 42,80 osoby w wymiarze 42,20 etatów. Ustanie stosunku pracy kilku pracowników jak również niewielkie zainteresowanie zatrudnieniem, w szczególności na stanowiskach gospodarzy budynków i konserwatorów spowodowało konieczność realizacji zadań przez osoby zatrudnione na podstawie umów zlecenia lub prowadzących jednoosobową działalność gospodarczą oraz pozostałych pracowników. Dodatkowo dla realizacji zadań angażowano firmy zewnętrzne. Zarząd realizując obowiązek wynikający z ustawy z dnia 18 listopada 2020 r. o doręczeniach elektronicznych założył skrzynkę doręczeń elektronicznych obsługiwana przez Poczta Polska SA, która jest podmiotem wyznaczonym do świadczenia publicznej usługi rejestrowanego doręczenia elektronicznego (PURDE),

## XI. Sprawy samorządowe

Walne Zgromadzenie zwołane przez Zarząd w dniach 5 czerwca 2025 roku i 10 czerwca 2025 roku podjęło 10 uchwał w ramach, których zatwierdziło sprawozdanie finansowe i sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni i sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej za 2024 rok. Organ ten udzielił absolutorium członkom Zarządu za rok sprawozdawczy. Walne Zgromadzenie przeznaczyło środki finansowe na działalność społeczną, kulturalną, sportową i rekreacyjną na 2026 rok.

Do rejestru Spółdzielni w Krajowym Rejestrze Sądowym drogą elektroniczną przesłano sprawozdanie finansowe wraz z uchwałami w sprawie zatwierdzenia przedmiotowego sprawozdania oraz podziału nadwyżki bilansowej za 2024 rok.

Uchwały Walnego Zgromadzenia podjęte w 2024 roku zostały zrealizowane.

## XII. Podsumowanie

Głównymi zadaniami Spółdzielni jest bieżąca obsługa mieszkańców osiedla, utrzymanie dobrego poziomu technicznego i estetycznego nieruchomości Spółdzielni oraz realizacja planowych inwestycji mieszkaniowych.

Kontynuowane są działania, które przyspieszają i ułatwiają obsługę eksploatacyjną i techniczną zasobów Spółdzielni. Systematycznie poprawia się narzędzia komunikacji między mieszkańcami a pracownikami Spółdzielni. Mieszkańcy mają możliwość elektronicznego dostępu m.in. do rozliczeń mediów, salda zadłużenia lokalu oraz zgłaszania pytań i problemów eksploatacyjnych.


Działania Zarządu nakierowane są na utrzymanie dyscypliny finansowej i monitorowanie uzasadnionego poziomu wzrostu kosztów pracy, usług, remontów i inwestycji.

Zróżnicowana dla każdego budynku stawka opłaty na eksploatację podstawową i fundusz remontowy uwzględnia indywidualne potrzeby techniczne i eksploatacyjne budynków. Spółdzielnia nie korzysta z kredytów bankowych, a prowadzona dyscyplina finansowa gwarantuje płynność finansową, czyli zdolności do terminowego regulowania zobowiązań. Lokowanie wolnych środków pieniężnych dostosowane jest do cyklu zobowiązań finansowych. Trwający od kilku lat wzrost cen usług i robót budowlanych wymusił od Spółdzielni elastyczne podejście do planowanych terminów i liczby ogłaszanych przetargów oraz ich zakresów rzeczowych.

Przedstawione w sprawozdaniu za 2025 rok dane liczbowe, ich interpretacja, uzyskane wyniki ekonomiczne świadczą o stabilnej i dobrej sytuacji we wszystkich aspektach działalności Spółdzielni oraz tworzą jej pozytywny wizerunek jako płatnika i administratora zasobów mieszkaniowych.

Powyższe uzasadnia wniosek o zatwierdzenie przez Walne Zgromadzenie „Sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku w 2025 roku”.

Gdańsk, 30 marca 2026 roku

  
  
**ZARZĄD**  
**Spółdzielni Mieszkaniowej**  
**„POŁUDNIE**  
**w Gdańsku**