

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku
za okres od 1 stycznia 2024 roku do 31 grudnia 2024 roku

I. Wstęp

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku przedstawia członkom Spółdzielni sprawozdanie finansowe wraz ze sprawozdaniem z działalności Spółdzielni w 2024 roku.

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

- 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.

Działalność Spółdzielni w roku sprawozdawczym koncentrowała się głównie na realizacji założeń objętych „Planem rzeczowo-finansowym Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku na 2024 rok” przyjętym przez Radę Nadzorczą we wrześniu 2023 roku, oraz „Kierunków działalności inwestycyjnej Spółdzielni na lata 2012-2024” uchwalonych przez Walne Zgromadzenie.

Realizując powyższe plany i obowiązki Spółdzielni w 2024 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 własności lokali na odrębną własność,
5. sprawami gruntowymi,
6. kontynuowaniem rozpoczętej inwestycji mieszkaniowej i okresem gwarancji inwestycji zakończonych,
7. działalnością społeczną, kulturalną, rekreacyjną i sportową,
8. administrowaniem zasobami na zlecenie.

II. Zasoby Spółdzielni

Zasoby Spółdzielni na dzień 31 grudnia 2024 roku składają się z:

Lp.	Wyszczególnienie	Ogółem	jednostka	
			„D”	„E”
I.	(*) Powierzchnia gruntów, w tym:			
1.	w użytkowaniu wieczystym (*) [m²]	135 469,60	68 256,60	67 213,00
2.	stanowiących własność Spółdzielni (**) [m²]	78 836,23	49 580,62	29 255,61
	[m²]	214 305,83	117 837,22	96 468,61
II.	Liczba budynków i innych obiektów:			
1.	budynki mieszkalne (#)	69	41	28
2.	pawilony użytkowe	4	3	1
3.	pawilon - centrum sportowe Kurierów AK 15	1	0	1
4.	pawilon zaplecza sportowego Nad Potokiem 13	1	1	0
5.	pawilon przedszkola 3 Brygady Szczerbca 5	1	1	0
6.	„parkingi” z płatnymi miejscami postojowymi	3	2	1
III.	Liczba lokali w budynkach:			
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
IV.	Powierzchnia użytkowa lokali w metrach kwadratowych, w tym:			
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
V.	Powierzchnia nw. obiektów i terenów zielonych w metrach kwadratowych, w tym:			
1.	boisko sportowe i teren zadaszonych kortów [m²]	4 104,00	2 832,00	1 272,00
2.	korty tenisowe [m²]	1 804,00	1 804,00	0,00
3.	„parkingi” z płatnymi miejscami postojowymi [m²]	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 3.292,03 m² – odpowiadające udziałom lokali wyodrębnionych w 2024 roku,

(#) zmniejszenie zasobów o powstałą z mocy prawa wspólnotę mieszkaniową przy ul. Alojzego Bruskiego 1.

III. Członkowie Spółdzielni i prawa do lokali

Na dzień 31 grudnia 2024 roku Spółdzielnia liczyła 2.551 członków, w tym na:

- jednostce „D” 1.380,
- jednostce „E” 1.171.

Na koniec okresu sprawozdawczego 25 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 2024 roku status prawa odrębnej własności lokalu ustanowiono dla:

- roku wyodrębniono 1 garaż,
- 37 lokali użytkowych, co stanowi 56,06% ogółu tych lokali; wartość bez zmian w odniesieniu do 2023 roku,
- 177 miejsc postojowych w wielostanowiskowych lokalach garażowych, 1.350 mieszkań, co stanowi 60,98% ogółu lokali mieszkalnych. W 2024 roku wyodrębniono 32 mieszkania,
- 183 garaże, co stanowi 51,55% ich ogółu; w 2024 co stanowi 59,40% ich ogółu. W roku sprawozdawczym wyodrębniono 37 miejsc postojowych.

W lipcu 2024 roku rozpoczęto sprzedaż lokali i miejsc postojowych w realizowanym budynku przy ul. Zygmunta Rumla 10. Budynek liczy 36 lokali mieszkalnych i 36 miejsc postojowych. Do końca 2024 roku zawarto 44 umowy o budowę dotyczące 22 lokali mieszkalnych oraz 22 miejsc postojowych w hali garażowej.

IV. Sprawy gruntowe

Działania Zarządu w roku sprawozdawczym związane były z wystąpieniem do Urzędu Miejskiego o:

1. ustanowienie służebności drogi koniecznej na działkach nr 757/39, 757/39, 758/37, 755/29, 757/36, 757/40 obręb 303, co uzasadniało zapewnienie ciągłości dostępu do drogi publicznej właścicielom i współwłaścicielom lokali w budynkach przy ul. Zygmunta Rumla 14, 12 i 10.
2. przekształcenie we własność prawa użytkowania wieczystego działki nr 744/40 obręb 303S o powierzchni 23 m² w celu ujednolicenia stanu prawnego działek dla nieruchomości przy ul. Strzelców Karpackich 1 i ul. Platynowej 10, celem określenia prawa odrębnej własności lokali i ich udziału w częściach wspólnych.

V. Inwestycje

W 2024 roku działania inwestycyjne dotyczyły:

1. przygotowania do realizacji i nadzorowania budowy budynku mieszkalnego przy ul. Zygmunta Rumla 10, w którym zaprojektowano 36 lokale mieszkalne i wielostanowiskową halę garażową z 36 miejscami postojowymi. Generalnym wykonawcą budynku, wybranym w drodze przetargu nieograniczonego jest firma „WROŃSKI” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa.
2. rozliczenia końcowego kosztów realizacji budynku wielorodzinnego przy ul. Z. Rumla 14.
3. koordynowania i nadzoru nad usuwaniem usterek gwarancyjnych z przeglądów oraz zgłoszeń indywidulanych właścicieli lokali z budynków przy ul. Kurierów Armii Krajowej 14, Zygmunta Rumla 12 i 14.

W roku sprawozdawczym, w ramach rozwiązywania problemów technicznych użytkowanych obiektów osiedla:

- współpracowano z Gdańskim Zarządem Dróg i Zieleni w sprawie zmiany terminu zakończenia wykonania przebudowy skrzyżowania ulic Kurierów Armii Krajowej, Alojzego Bruskiego i Antoniego Antczaka na skrzyżowanie typu rondo,
- współpracowano z APA Projekt w sprawie dokumentacji, w tym przedmiarów robót, planowanego do realizacji budynku przy ul. Zygmunta Rumla 10,
- przygotowano warunki szczegółowe wraz z przedmiarami robót oraz przeprowadzono procedurę przetargową na wybór generalnego wykonawcy budynku przy ul. Zygmunta Rumla 10 wraz z towarzyszącą infrastrukturą (drenażem opaskowym, układem dróg, chodników, małą architekturą, zielenią i ogrodami deszczowymi, oświetleniem terenu, przyłączami wodno-kanalizacyjnymi),
- w ramach realizacji planu remontów Spółdzielni, Dział Inwestycji po raz ósmy przeprowadził procedurę przetargową i nadzorował remont wielostanowiskowego lokalu garażowego przy ul. 3 Brygady Szczerbca 6-8 w zakresie warstw nawierzchni, które zapewnią szczelność na stropie garażowca.

Wysokość poniesionych nakładów inwestycyjnych w tysiącach złotych

2020	2021	2022	2023	2024
4 921,5	7 142	8 103	7 547	5129

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 2024 roku, które ogółem wyniosły 787,8 tys. złotych (81,25% zaplanowanych) stanowiły:

- | | |
|--|---------------------|
| 1) wynagrodzenia pracowników biorących udział w procesie inwestycyjnym | 564,6 tys. złotych, |
| (w tym zlecenia powierzane osobom trzecim 108,3 tys. złotych), | |
| 2) narzuty na wynagrodzenia | 115,8 tys. złotych, |
| 3) koszty administracyjno-biurowe działu | 107,4 tys. złotych. |

Koszt obsługi inwestycyjnej w tysiącach złotych

2020	2021	2022	2023	2024
702,5	741,9	757,4	867,5	787,8

Ogółem koszty obsługi inwestycyjnej w rachunku wyników zmniejszyły się w porównaniu do 2023 roku o 79,7 tys. złotych. Sfinansowanie kosztów nastąpiło przez odpis od nakładów inwestycyjnych realizowanej inwestycji mieszkaniowej.

VI. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi

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.

W zakresie administrowania zasobami przyjęto i wykonano ponad 2,2 tysiąca zgłoszeń związanych z eksploatacją budynków, lokali oraz mienia Spółdzielni. Problemy dotyczyły m.in. centralnego ogrzewania, instalacji wodnej, kanalizacyjnej, elektrycznej i domofonowej. Prawie 70 problemów technicznych zgłoszono i zrealizowano w ramach pogotowia technicznego – po godzinach pracy Spółdzielni. Liczba zrealizowanych zgłoszeń jest porównywalna do poprzednich lat.

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 porzucone przez mieszkańców na kondygnacjach piwnicznych.

W okresie wiosennym wymieniono piasek w piaskownicach placów zabaw, a w okresie zimowym odśnieżano ciągi komunikacyjne osiedla.

W ramach warunków polisy ubezpieczeniowej dokumentowano i zgłaszano szkody powstałe w częściach wspólnych budynków i mieniu Spółdzielni. W roku sprawozdawczym za zgłoszone szkody uzyskano odszkodowanie w kwocie ponad 89 tys. złotych, które przeznaczono na prace naprawcze.

Spółdzielnia zgłaszała do Gdańskiego Centrum Kontaktowania 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.

W zakresie pielęgnacji terenów zielonych osiedla wykonano cięcia sanitarne i formujące krzewów oraz drzew, które wydłużają ich okres żywotności oraz ograniczają przesłanianie innych roślin i terenu. Koszenie trawy w sezonie wiosenno-jesiennym dostosowano do warunków atmosferycznych, w tym ograniczono prace w okresach suszy i pomijano koszenie na części terenów. Uzupełniano rośliny w skupinach i kwiatonach.

W ramach planu inwestycji eksploatacyjnych w 2024 roku wymieniono na ledowe lampy drogowe w rejonie ulicy Zygmunta Rumla i Kurierów Armii Krajowej, których koszt pokryto z funduszu zasobów mieszkaniowych, bez dodatkowego obciążenia spółdzielców w bieżących opłatach eksploatacyjnych.

Realizując ustawowe obowiązki wymieniono lub zalegalizowano ciepłomierze w 29 budynkach osiedla, a w 29 budynkach wymiano wodomierze na urządzenia ze zdalnym odczytem. Już wszystkie wodomierze lokalowe w zasobach Spółdzielni posiadają możliwość elektronicznego odczytu.

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 opłat danej nieruchomości.

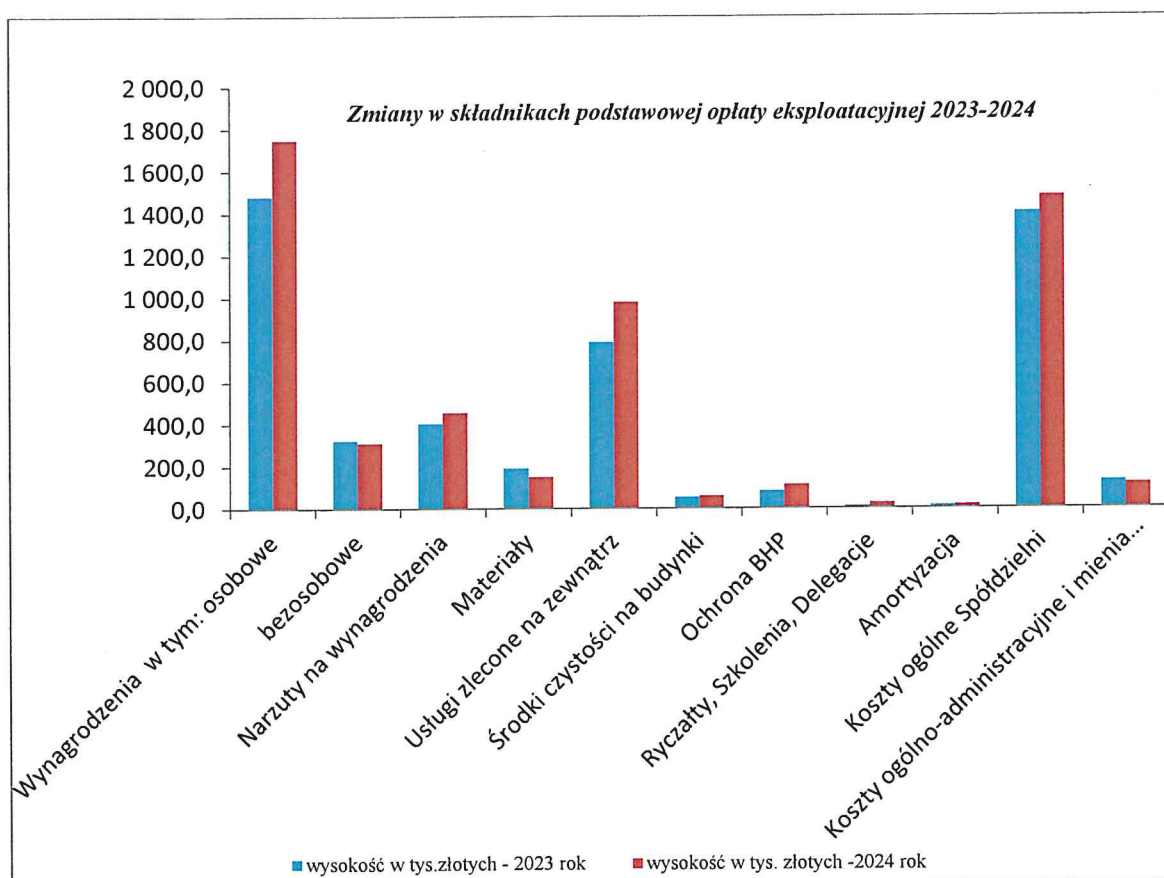
Prowadzona przez Spółdzielnię pozostała działalność gospodarcza obejmuje między innymi najem, działalność finansową oraz działalność społeczną, kulturalną, sportową i rekreacyjną, której wyniki po opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych, podlegają podziałowi uchwałą Walnego Zgromadzenia.

W okresie sprawozdawczym na utrzymanie nieruchomości, mienia, w tym terenów zielonych wydatkowano środki finansowe w wysokości 19 461,4 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 2023 roku koszty eksploatacyjne wzrosły o około 4,8 %, tj. o kwotę 889,1 tys. złotych, na co głównie wpłynęły ceny usług zewnętrznych, podatków lokalnych oraz wynagrodzeń zatrudnionych w Spółdzielni m.in. z uwagi na wysoką inflację i wzrost najniższego wynagrodzenia za pracę

Składniki opłaty - eksploatacji podstawowej:

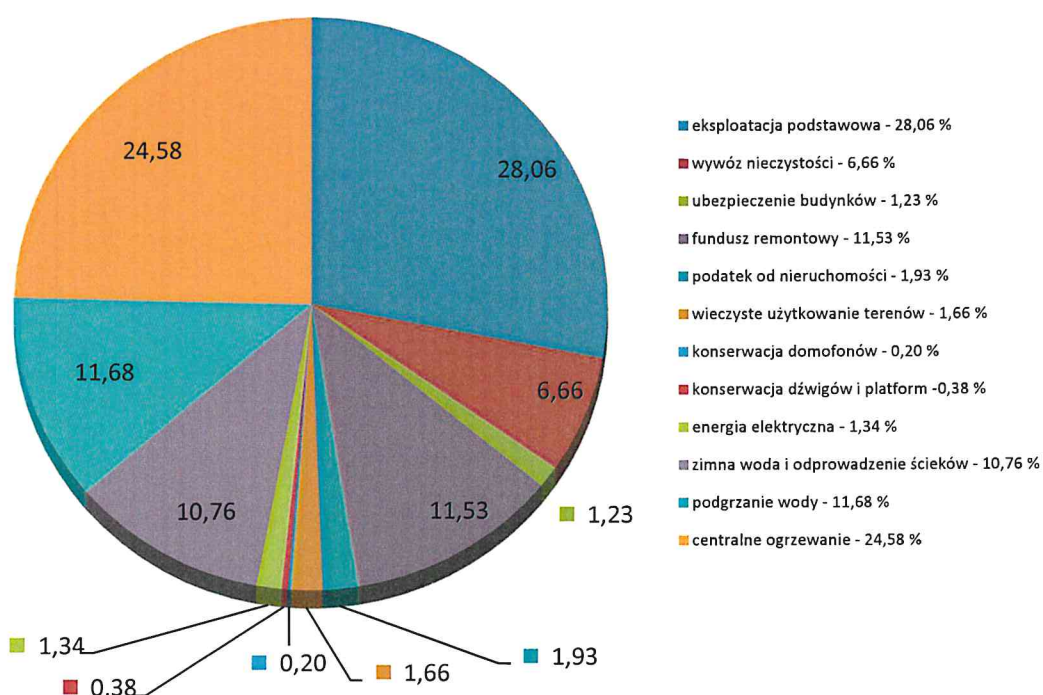
składnik eksploatacji podstawowej	Wartość w tysiącach złotych 2023 rok	Wartość w tysiącach złotych 2024 rok	% wzrostu 2024/2023
Wynagrodzenia (GZM) w tym: osobowe	1 481,1	1 748,8	18,1
bezosobowe	323,6	311,5	-3,7
Narzuty na wynagrodzenia (GZM)	404,2	455,5	12,7
Materiały	191,4	150,8	-21,2
Usługi zlecone na zewnątrz	788,7	979,8	24,2
Środki czystości na budynki	54,0	59,1	9,4
Ochrona BHP	82,3	111,6	35,6
Ryczałty, Szkolenia, Delegacje	9,8	26,7	172,4
Amortyzacja	12,4	17,6	41,9
Koszty ogólne Spółdzielni	1 405,3	1 482,0	5,5
Koszty ogólnoadministracyjne i mienia Spółdzielni (GZM)	129,2	117,0	-9,4
razem	4 882,0	5 460,4	11,8



Pozostałe składniki opłaty eksploatacyjnej:

składnik opłaty eksploatacyjnej i ich procentowy udział w kosztach	Wartość w tysiącach złotych 2023 rok	Wartość w tysiącach złotych 2024 rok	% wzrostu 2024/2023
eksploatacja podstawowa - 28,06 %	4 882,0	5 460,4	11,8
wywóz nieczystości - 6,66 %	1 284,6	1 295,8	0,9
ubezpieczenie budynków - 1,23 %	204,3	238,9	16,9
fundusz remontowy - 11,53 %	2 004,6	2 244,5	12,0
podatek od nieruchomości - 1,93 %	323,6	375,1	15,9
wieczyste użytkowanie terenów - 1,66 %	327,3	322,5	-1,5
konserwacja domofonów - 0,20 %	39,6	39,5	-0,3
konserwacja dźwigów i platform -0,38 %	74,3	73,9	-0,5
energia elektryczna - 1,34 %	289,7	260,9	-9,9
zimna woda i odprowadzenie ścieków - 10,76 %	2 088,4	2 093,8	0,3
podgrzanie wody - 11,68 %	2 237,2	2 273,6	1,6
centralne ogrzewanie - 24,58 %	4 816,7	4 782,5	-0,7
ogółem	18 572,3	19 461,4	4,8

struktura % wszystkich składników opłaty eksploatacyjnej



Wynik w kwocie (-) 161 061,03 złotych na gospodarce zasobami mieszkaniowymi stanowi niedobór przychodów nad kosztami, który zostanie rozliczony w ramach wyników na nieruchomościach na dzień 31.12.2024 roku.

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

tytuł prawny / wynik GZM z roku	2020	2021	2022	2023	2024
Lokale mieszkalne	160 261,74	30 075,87	346 093,11	-50 261,42	-158 511,97
Lokale użytkowe	35 988,39	24 248,61	30 097,21	22 458,81	671,43
Garaże indywidualne	19 985,63	16 083,82	25 503,37	22 277,36	11 345,83
Miejsca postojowe w wielostanowiskowych lokalach garażowych	10 352,77	1 669,70	8 920,95	2 159,83	-14 566,32
Łącznie	226 588,53	72 078,00	410 614,64	-3 365,42	-161 061,03
Uzyskana nadwyżka z Uchwały WZ+ korekty	249 667,30	100 610,28	-	108 766,29	415 978,66
Łączny wynik GZM na dzień 31.12.2024 roku	1 288 367,19	1 461 055,47	1 871 670,11	1 977 070,98	2 231 988,61

Na pozostałej działalności operacyjnej i finansowej Spółdzielnia uzyskała dodatni wynik finansowy w wysokości 971 181,38 złotych, który po zapłaceniu podatku dochodowego stanowi **zysk netto** w wysokości **777 665,38 złotych**. Głównymi pozycjami dodatniego wyniku finansowego za 2024 rok są: odsetki otrzymane od wolnych 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 od miesiąca lutego 2024 roku 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 31.12.2024 roku pozostała kwota w wysokości 1.163,1 tys. złotych. Kwota ta zostaje rozliczona z użytkownikami lokali dwuetapowo, to jest po rozliczeniu kosztów wody użytkowej za okres od czerwca do końca grudnia 2024 roku oraz kosztów sezonu grzewczego 2024/2025.

W 2024 roku poniesiono koszty ogólne związane z funkcjonowaniem Spółdzielni w wysokości 1.482 tys. złotych, do których zalicza się:

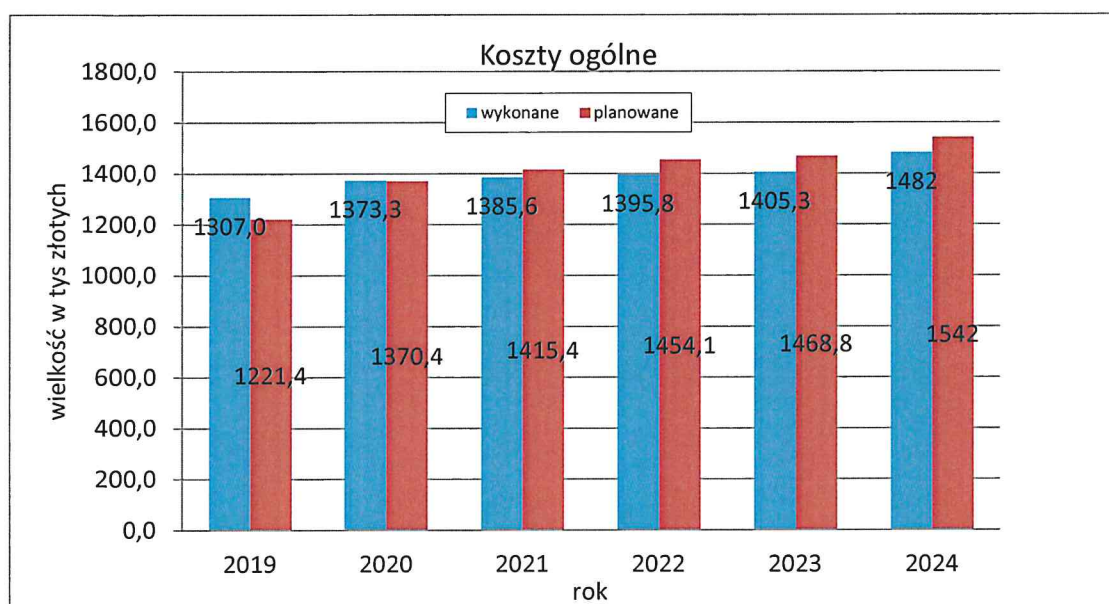
- wynagrodzenia: członków zarządu, księgowości, członkowsko-samorządowego i kadr oraz sekretariatu w wysokości 852,2 tys. złotych,
 - w tym zlecenia powierzane osobom trzecim 26,2 tys. złotych,
 - wynagrodzenia rady nadzorczej w wysokości 107,6 tys. złotych,
 - narzuty na wynagrodzenia 219,0 tys. złotych,
 - koszty administracyjno-biurowe powyższych działów w kwocie 303,2 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 96,1 % zatwierdzonego na 2024 rok planu rzeczowo-finansowego Spółdzielni i obciążały działalność eksploatacyjną.

Wysokość poniesionych kosztów ogólnych w tysiącach złotych

rok	2020	2021	2022	2023	2024
wykonane	1 373,3	1 385,6	1 395,8	1 405,3	1 482,0
planowane	1 370,4	1 415,4	1 454,1	1 468,8	1 542,0



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 2024 rok został sfinansowany w całości z odpisów na fundusz remontowy nieruchomości i mienia Spółdzielni. Remont garażowca przy ul. 3 Brygady Szczerbca 6-8 został częściowo sfinansowany z funduszu zasobów mieszkaniowych na podstawie Uchwały nr 25/RN/22 z dnia 19.09.2022 roku. Przejściowe dofinansowanie obiektu podlega zwrotowi przez właścicieli miejsc postojowych w garażowcu. 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 2024 roku wydatkowano m.in. na:

- docieplenie poddaszy nieużytkowych dwunastu budynków przy ulicy: Alojzego Bruskiego 8, 10, Dywizji Wołyńskiej 16 (część), Kurierów Armii Krajowej 16, Leopolda Okulickiego 1, 5, 9, 10, 11, Płatynowa 6, 8, Strzelców Karpackich 2,

- remont elewacji balkonowych z wymianą orynnowania i obróbkę krawędzi balkonów budynków przy ulicy: Zygmunta Rumla 7 i Strzelców Karpackich 6,
- remont elewacji frontowej budynku przy ul. Strzelców Karpackich 5 i Kurierów Armii Krajowej 19,
- drobne prace elewacyjne dotyczące dziesięciu budynków przy ul. Dywizji Wołyńskiej 4, 6, 8, 10, 15, 20, 23, 30, 33 i Leopolda Okulickiego 2,
- wymianę instalacji wody użytkowej i zaworów podpionowych c.o. w budynku przy ul. Dywizji Wołyńskiej 22,
- malowanie klatek schodowych dwunastu budynków przy ulicy: Alojzego Bruskiego 2, 4, 8, 10, Kurierów Armii Krajowej 2, Dywizji Wołyńskiej 10, 25, 27, 33, 37, Zygmunta Rumla 13, Leopolda Okulickiego 1. W ramach prac przygotowawczych wg potrzeb wymieniono grzejniki, przerabiano instalację oświetleniową, poprawiano mocowanie krat okiennych oraz wymieniono zamki szachtów instalacyjnych na zamykane na systemowe uniwersalne klucze trójkątne,
- wykonanie w trybie awaryjnym wymiany betonowej posadzki balkonu wraz z obróbką blacharską i izolacjami: dwóch balkonów budynku przy ulicy Strzelców Karpackich 5, dwóch balkonów budynku Alojzego Bruskiego 2, tarasu pawilonu przy ul. Kurierów Armii Krajowej 15,
- liczne prace dekarские, ogólnobudowlane i instalacyjne w trybie awaryjnym.

Łączna kwota wydatków na prace remontowe wyniosła 4 253,3 tys. złotych.

Koszty prac remontowych w tys. złotych

2020	2021	2022	2023	2024
1 190,1	2 080,5	2 649,3	3 197,4	4 253,3

VIII. Działalność społeczna, kulturalna, sportowa i rekreacyjna

Przyjęte na 2024 rok zadania dotyczące działalności społecznej, kulturalnej, rekreacyjnej i sportowej uwzględniały wielkość środków finansowych, możliwości organizacyjne oraz warunki pogodowe.

Obiekty sportowe obejmujące boisko przy ul. Nad Potokiem oraz korty tenisowe były dostępne dla mieszkańców z wyłączeniem okresu zimowego. W obiekcie zaplecza sportowego odbywały się dwa razy w tygodniu zajęcia aktywności twórczej dla dzieci i dorosłych mieszkańców osiedla. W ramach akcji „Wakacje na Osiedlu” zorganizowano dla dzieci i młodzieży kilkanaście wyjść do kina oraz wycieczki stacjonarne i wyjazdowe, podczas których zwiedzano: fokarium Stacji Morskiej na Helu, Muzeum Wsi Słowińskiej w Klukach, Muzeum Kolejnictwa w Kościerzynie, Muzeum Zamku w Malborku, Muzeum Zamku w Gniewie, Muzeum Ceramiki w Chmielnie, Kaszubski Park Miniatur w Strysej Budzie i DinoPark w Malborku.

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 uczestników, a uczestnikom ogłoszonego wcześniej konkursu ekologicznego wręczono nagrody rzeczowe. Festyn został uświetniony występami młodych tancerzy, akrobatów, przedstawieniem Teatru „Wędrowni Włóczykij” oraz koncertem z cyklu „Oruńskie koncerty kameralne”. W grudniu Spółdzielnia zorganizowała imprezę mikołajkową dla najmłodszych mieszkańców naszego osiedla, których Mikołaj obdarował słodyczami. Działający przy Spółdzielni Klub Seniora organizował cykliczne spotkania w pawilonie przy ul. Nad Potokiem. Członkowie Klubu wiosną zorganizowali wyjazd turystyczno-rekreacyjny do Ciechocinka i jego okolic. Jesienią klubowicze byli w Chełmnie i wycieczce krajoznawczej w Kwidzynie. Seniorzy integrowali się podczas spotkania wigilijnego i zabawy sylwestrowej.

łącznie w minionym roku na działalność społeczną, kulturalną, sportową i rekreacyjną wydatkowano kwotę 148,9 tys. złotych, którą sfinansowano z opłat wnoszonych przez członków Spółdzielni i 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 2024 roku podjęto 755 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.

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 2024 roku wyniósł 4,39 %.

Zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych na dzień 31.12.2024 roku wyniosły 848 495,64 złotych, z czego:

- opłaty bieżące 506 687,91 złotych,
- sprawy sądowe 341 807,73 złotych.

W stosunku do grudnia 2023 roku kwota zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych lokali zmniejszyła się o 105,2 tys. złotych.

Wysokość zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych w tysiącach złotych

2020	2021	2022	2023	2024
659,2	710,9	827,9	953,7	848,5

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

2020	2021	2022	2023	2024
4,6	4,3	5,19	5,11	4,39

Spadła liczba zadłużonych lokali o 26, co przekłada się na procentowy spadek o 5,01%.

Liczba lokali posiadających zaległości bieżące			
okres zadłużenia	31.12.2023 rok	31.12.2024 rok	dynamika w % (-) spadek
do 1 miesiąca	344	357	3,78
od 1 do 3 miesięcy	138	100	-27,54
od 3 do 6 miesięcy	25	29	16,00
powyżej 6 miesięcy	12	7	-41,67
łącznie liczba lokali	519	493	-5,01

Po uwzględnieniu wpłat uregulowanych do dnia 10 marca 2025 roku zaległości w opłatach eksploatacyjnych zmniejszyły się do kwoty 561 099,41 złotych, z czego:

- opłaty bieżące 223 170,55 złotych,
- sprawy sądowe 337 928,86 złotych.

Część zadłużeń spłacono w formie polubownej, tj. wobec 51 osób rozłożono dług na raty na łączną kwotę 50 294,68 złotych, który został uregulowany do końca roku sprawozdawczego w wysokości 37 461,91 złotych. Współpracowano z Krajowym Rejestrem Długów. Do końca 2024 roku w rejestrze wpisanych było 14 osób z łącznym zadłużeniem 113 323,83 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 8 spraw z tytułu zadłużeń powyżej 6 miesięcy, na łączną kwotę 55 434,43 złotych, z których:

- dla 6 pozwów otrzymano prawomocne nakazy zapłaty przekazane do egzekucji komorniczej,
- wobec pozostałych 2 osób oczekujemy na wydanie nakazu zapłaty.

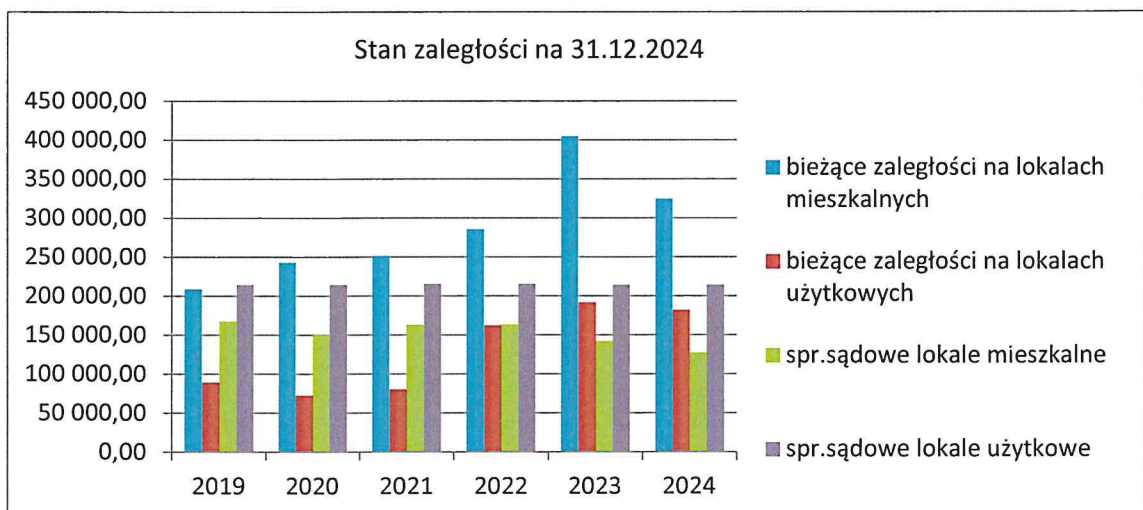
Ze spraw skierowanych do sądu w roku poprzednim wobec 4 osób został wydany nakazy zapłaty.

W 2024 roku tytułem spraw dochodzonych w postępowaniu sądowym i egzekucyjnym do Spółdzielni wpłynęła kwota w wysokości 28 989,6 złotych.

W okresie sprawozdawczym z tytułu powstałego zadłużenia Spółdzielnia naliczyła odsetki w wysokości 85 594,67 złotych, które zostały rozliczone do końca 2024 roku łącznie z rokiem poprzednim w kwocie 41 422,21 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	251 695,82	80 378,42	163 230,13	215 581,59
2022	285 955,90	162 626,85	163 729,44	215 581,59
2023	402 493,53	194 710,98	142 180,55	214 321,52
2024	324 576,10	182 111,81	127 486,21	214 321,52



X. Organizacja i zatrudnienie

Członkowie Zarządu kolegiąlnie lub indywidualnie podejmowali decyzje dotyczące bieżącej działalności Spółdzielni. W roku sprawozdawczym na 27 posiedzeniach Zarząd podjął 26 uchwały. Struktura organizacyjna określała 53 etaty dla realizacji statutowych zadań Spółdzielni zgodnie uchwałą Rady Nadzorczej nr 18/RN/22 z dnia 29 sierpnia 2022 roku. Przeciętne zatrudnienie w 2024 roku pracowników etatowych, w tym członków Zarządu, wyniosło 41,81 osoby w wymiarze 41,21 etatów. Ustanie stosunku pracy kilku pracowników jak również niewielkie zainteresowanie zatrudnieniem, w szczególności na stanowiskach gospodarzy budynków i konserwatorów spowodowało konieczność realizacji zadań przez pozostałych pracowników oraz osoby zatrudnione na podstawie umów zlecenia lub prowadzących jednoosobową działalność gospodarczą. Dodatkowo dla realizacji zadań angażowano firmy zewnętrzne zlecając im wykonywanie zadań, które wcześniej realizowano własnym zasobem kadrowym.

XI. Sprawy samorządowe

Walne Zgromadzenie zwołane przez Zarząd w dniach 6 czerwca 2024 roku i 11 czerwca 2024 roku podjęło 19 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 2025 rok.

Do rejestru Spółdzielni w Krajowym Rejestrze Sądowym drogą elektroniczną przesłano do repozytorium dokumentów finansowych sprawozdanie finansowe wraz z uchwałami w sprawie zatwierdzenia przedmiotowego sprawozdania i podziału nadwyżki bilansowej za 2023 rok.

Uchwały Walnego Zgromadzenia podjęte w 2023 roku zostały zrealizowane.

Uczestnicy Walnego Zgromadzenia w 2024 roku zgłosili 2 pisemne wnioski – oba zgłoszone podczas drugiej części WZ¹. Wnioski dotyczyły wprowadzenia w porządek obrad WZ punktu „wolne wnioski” oraz prośby o informację na temat pawilonu sportowego przy ul. Kurierów Armii Krajowej 15. Aktualnie obiekt przywracany jest do stanu technicznego i estetycznego, który umożliwi jego dalszy najem i użytkowanie.

XII. Podsumowanie

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

Kontynuowane są zmiany rozwiązań eksploatacyjnych, technicznych i informatycznych, które m.in. przyspieszają i ułatwiają pracę oraz pozyskiwanie danych. 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.

W celu ograniczenia kosztów mediów: energii cieplnej, elektrycznej i wody, które stanowią prawie połowę kosztów eksploatacyjnych za lokale mieszkalne, zakończono regulacje zaworów podpionowych centralnego ogrzewania w budynkach osiedla, monitorowana jest temperatura wody użytkowej na wyjściu z węzła cieplnego. Mieszkańcy otrzymują informacje o tzw. ciągłych wyciekach wody, które mogą świadczyć o nieszczelnościach instalacji w lokalach. W ramach poprawy izolacyjności przegród zewnętrznych budynków układana jest dodatkowa warstwa wełny mineralnej na nieużytkowych poddaszach. Kontynuowana jest wymiana lamp zewnętrznych oraz tzw. żarówek piwnicznych na ledowe. Działania Zarządu nakierowane są na utrzymanie dyscypliny finansowej i monitorowanie uzasadnionego poziomu wzrostu kosztów pracy, usług, remontów i inwestycji.

Zróżnicowana dla budynków stawka eksploatacji podstawowej uwzględnia niezbędne koszty do poniesienia bez konieczności dofinansowania z nadwyżek bilansowych, a zróżnicowana stawka opłaty na fundusz remontowy uwzględnia potrzeby remontowe budynków. Spółdzielnia nie korzysta z kredytów bankowych, a prowadzona dyscyplina finansowa gwarantuje płynność finansową, czyli zdolności do

¹ WZ – Walne Zgromadzenie

terminowego regulowania zobowiązań. Lokowanie wolnych środków pieniężnych dostosowane jest do cyklu zobowiązań finansowych.

Przedstawione w sprawozdaniu za 2024 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 2024 roku”.



ZARZĄD
Spółdzielni Mieszkaniowej
POŁUDNIE
w Gdańsku

Gdańsk, 28 marca 2025 roku