

SPRAWOZDANIE
Zarządu z działalności
Gdańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
za rok 2018

(skrócone)

- I. Organizacja wewnętrzna Spółdzielni
- II. Sprawy członkowsko-mieszkaniowe
- III. Syntetyczna ocena wyników działalności GSM
za 2018 rok
- IV. Analiza finansowa

Gdańsk, dnia 03.04.2019 r.

I. ORGANIZACJA WEWNĘTRZNA SPÓŁDZIELNI

Struktura organizacyjna Gdańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej na 2018 rok została zatwierdzona przez Radę Nadzorczą w dniu 26.10.2017r. W stosunku do struktury organizacyjnej Gdańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej zatwierdzonej przez Radę Nadzorczą w dniu 20.10.2016r. na 2017 rok, nie ulega zmianie.

Plan zatrudnienia na 2018 rok zakładał, zatrudnienie średnio roczne, ogółem w wysokości 72,5 etatu, w tym na stanowiskach robotniczych 43 etaty i na stanowiskach nierobotniczych 29,5 etatu, a więc w porównaniu do 2017 roku plan zakładał zmniejszenie zatrudnienia ogółem o 0,6 etatu. Zatwierdzając strukturę i plan zatrudnienia w wersji przedłożonej przez Zarząd, Rada Nadzorcza uznała, że jest prawidłowa pod względem zależności i powiązań formalno – merytorycznych oraz, że obsada etatowa, zapewni prawidłowe zarządzanie, oraz obsługę zasobów i członków.

II. SPRAWY CZŁONKOWSKIE

Na dzień 31.12.2018 r. Spółdzielnia zrzeszała ogółem **4.909** członków w tym:

1. członków zamieszkałych	4.871
2. członków posiadających garaże, a nie zamieszkałych w GSM	38
Ilość osób posiadających ustanowioną odrębną własność nie będących członkami Spółdzielni	111
Ilość kandydatów do przyjęcia w poczet członków	615

W roku 2018 przyjęto 250 członków, skreślonych zostało 265 członków zamieszkałych. W roku 2017 została znowelizowana ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych, od 09.09.2017r. zmieniono zasady nabywania członkostwa. Obecnie członkostwo powstaje z mocy prawa i przysługuje każdej osobie związanej relacją prawną ze Spółdzielnią. W większości przypadków członkami Spółdzielni zostali współmałżonkowie członków oraz wszyscy współwłaściciele mieszkań, którym przysługuje lokatorskie lub własnościowe prawo. Na podstawie w/w zmian zostali wykreśleni członkowie oczekujący.

Na dzień 31.12.2018 r. pozostał do realizacji 1 wyrok sądowy o eksmisję, ze wskazaniem lokalu socjalnego (ul. Granitowa 2).

W roku 2018 sąd orzekł 25 prawomocnych orzeczeń (nakazów zapłaty i wyroków) dot. lokali mieszkalnych.

Na dzień 31.12.2018 r. w toku postępowania było 111 spraw w sądzie, w tym:

- 103 sprawy o zapłatę z lokali mieszkalnych,
- 8 spraw o stwierdzenie nabycia spadku.

Na dzień 31.12.2018 r. nie toczy się żadne postępowanie sądowe przeciwko Spółdzielni.

W roku 2018 wydano 12 zaświadczeń do założenia księgi wieczystej dla własnościowego prawa do lokalu. Ogółem ilość założonych ksiąg wieczystych wynosi 777. Łącznie do 31.12.2018 r. ustanowiono 465 hipotek (412 dot. własnościowego prawa do lokali, 53 dot. prawa odrębnej własności).

W roku 2018 zawarto **22** akty notarialne o ustanowienie prawa odrębnej własności, w tym:

- 3 ze spółdzielczym lokatorskim prawem do lokalu,
- 19 ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu mieszkalnego.

Łącznie na dzień **31.12.2018 r.** zostało zawartych **2.241** umów o ustanowienie prawa odrębnej własności, z tego:

- 788 lokali ze spółdzielczym lokatorskim prawem do lokalu,
- 1393 lokali ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu,
- 60 garaży.

STRUKTURA LOKALI MIESZKALNYCH w zasobach GSM według stanu na dzień 31.12.2018 r.

Lp.	Wyszczególnienie	AO-1	AO-2	Razem	% udział poszczeg. praw w ogółem
1.	Lokal mieszkalny z prawem lokatorskim	30	7	37	0,85
2.	Lokal mieszkalny z prawem własnościowym	1.247	879	2.126	48,94
3.	Lokal mieszkalny z prawem wyodrębnionej				

własności	1.054	1.127	2.181	50,21
RAZEM	2.331	2.013	4.344	100,00

III. SYNTETYCZNA OCENA WYNIKÓW DZIAŁALNOŚCI GSM ZA 2018 ROK

I. W roku 2018 Spółdzielnia osiągnęła wynik na działalności eksploatacyjnej,

w nieruchomościach zarządzanych przez Spółdzielnię w wys. - 481.748,27 zł

nadwyżka przychodów nad kosztami – + 35.375,39 zł

nadwyżka kosztów na przychodami – - 517.123,66 zł

w tym:

1.1 ujemny wynik na eksploatacji podstawowej

lokali mieszkalnych w wysokości - 658.871,21 zł

1.2 dodatni wynik na domofonach w wysokości 3.374,34 zł

1.3 dodatni wynik na energii elektr. w wysokości 29.386,77 zł

1.4 ujemny wynik na dźwigach w wysokości - 17.890,62 zł

1.5 ujemny wynik na garażach w wysokości - 1.896,58 zł

1.6 dodatni wynik z reklam oraz dzierżawy terenu

tzw. pożytków z nieruchomości wspólnej w wys. 117.781,66 zł

1.7 dodatni wynik z najmu pomieszczeń gosp. 46.367,37 zł

Na działalności c.o. i c.w. w roku 2018 w nieruchomościach zarządzanych przez Spółdzielnię osiągnięto:

przychody w wysokości 9.469.914,17 zł

natomiast koszty wyniosły 7.824.590,99 zł

Różnica między przychodami a kosztami na 31.12.2018 r. stanowi kwotę; 1.645.323,18 zł i została rozliczona z mieszkańcami w miesiącu lutym 2019 r.

2. wynik netto na eksploatacji lokali użytkowych i pozostałej działalności operacyjnej w wysokości 749.917,00 zł

w tym:

1. dodatni wynik z najmu lokali użytkowych

stanowiących mienie Spółdzielni w wysokości 435.166,58 zł

2. dodatni wynik z pozostałych przychodów i kosztów

(pozostałych przychodów i kosztów

operacyjnych oraz przychodów i kosztów

finansowych) w wysokości

314.750,42 zł

Uzyskany przez Spółdzielnię wynik z pozostałej działalności w kwocie **749.917,00 zł** stanowi nadwyżkę bilansową, która będzie przedstawiona do zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie.

Zarząd Spółdzielni proponuje nadwyżkę bilansową za rok 2018 przeznaczyć na:

- kwotę 491.736,43 zł - na pokrycie ujemnego wyniku rozliczenia kosztów eksploatacji nieruchomości,
- kwotę 121.670,69 zł - na zwiększenie funduszy remontowych nieruchomości, (lokali mieszkalnych lub dźwigów),
- kwotę 119.427,03 zł - na wymianę i montaż wodomierzy z radiowym odczytem,
- kwotę 17.082,85 zł – na zwiększenie funduszy remontowych nieruchomości, uczestniczących w programie „białych certyfikatów”(lokali mieszkalnych lub dźwigów)

Kwota 613.407,12 zł (491.736,43 zł + 121.670,69 zł) - wynikająca z uwzględnionego upustu w stawkach opłat eksploatacyjnych (0,25zł/m²/m-c w okresie 01-03/2018 i 0,30zł/m²/m-c w okresie 04-12/2018 r.) została podzielona wg powierzchni użytkowej mieszkań członków Spółdzielni i pokryła niedobór na eksploatacji lokali mieszkalnych. Jeśli w danej nieruchomości z rozliczenia eksploatacji powstała nadwyżka proponuje się ją przeznaczyć na zasilenie funduszu remontowego.

Koszty działalności operacyjnej Spółdzielni wg miejsc powstawania:

Lp.	Wyszczególnienie kosztów	Wykonanie roku 2017	2018 rok		
			Plan	Wykonanie	% wykon.
1.	Koszty eksploatacji podstaw. lokali mieszk.	8.186.237,35	8.743.594,00	8.321.236,89	95,17
2.	Koszty sfinansowane nadw. bilans za rok 2015	227.350,54	-	331.740,61	x
3.	Koszty eksploatacji podstaw. lokali użytk.	659.984,69	705.606,00	763.166,33	108,16
4.	Koszty refaktur dot. lokali użytkowych i miesz.	350.805,50	361.388,00	341.113,01	94,39
5.	Koszty wymiany wodomierzy	94.198,90	-	138.893,86	x
6.	Koszty „pożytki, reklamy, pom. gospod.”	27.056,11	31.262,00	28.672,92	91,72

7.	Koszty eksploatacji podstaw. garaży	53.304,95	54.241,00	56.529,67	104,22
8.	Koszty domofonów	95.828,48	96.000,00	97.324,73	101,38
9.	Koszty dźwigów	739.787,85	742.416,00	746.581,32	100,56
10.	Koszty konserwacji	1.005.625,82	1.124.174,00	1.048.806,31	93,30
11.	Koszty c.o. i c.w.	8.394.891,02	9.484.278,00	7.824.590,99	82,50
12.	Koszty zimnej wody	2.981.628,17	2.949.446,00	3.017.683,63	102,31
13.	Koszty monitoringu	23.406,17	23.500,00	23.356,45	99,39
	OGÓLEM	22.840.105,55	24.315.905,00	22.739.696,72	93,52

Koszty działalności operacyjnej w układzie rodzajowym:

Lp.	Wyszczególnienie kosztów rodzajowych	2017		2018		Dynam. 5 : 3 x 100
		kwota	% strukt.	Kwota	% strukt.	
1	2	3	4	5	6	7
1.	Amortyzacja	60.504,48	0,26	64.217,05	0,28	106,14
2.	Zużycie materiałów i energii	12.233.546,84	53,57	11.662.367,83	51,29	95,33
3.	Usługi obce	1.884.896,49	8,25	2.215.186,27	9,74	117,52
4.	Wynagrodzenia	3.173.391,59	13,89	3.222.636,69	14,17	101,55
5.	Ubezpie. społ. i inne świad.	677.002,20	2,96	678.357,39	2,98	100,20
6.	Podatki i opłaty	827.443,11	3,62	868.631,29	3,82	104,98
7.	Pozostałe koszty	3.985.656,84	17,45	4.028.300,20	17,72	101,07
	Razem	22.842.441,55	100,00	22.739.696,72	100,00	99,55

WPLYWY - plan i wykonanie wpływów przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Wyszczególnienie	Plan roku 2018	Wykonanie roku 2018
1.	Opłaty czynszowe z tyt. lokali mieszkalnych	9.060.589,00	9.228.072,56
2.	Opłaty z tyt. c.o. i c.w. (lokale mieszkalne)	9.484.278,00	7.824.590,99
3.	Opłaty za zimną wodę (lokale mieszkalne)	2.949.446,00	3.017.683,63
4.	Opłaty z tyt. eksploatacji dźwigów	742.416,00	728.690,70
5.	Opłaty z tyt. domofonów	96.000,00	100.699,07
6.	Opłaty z tyt. monitoringu	23.500,00	23.469,12
7.	Wpływy z tyt. wynajmu lokali użytkowych	1.276.119,00	1.300.408,91

8.	Wpływy z pożytków (pom. gosp., dzierżawy, reklamy)	209.715,00	220.449,95
9.	Wpływy z tyt. garaży	54.241,00	54.633,09
10.	Pozostałe wpływy i przychody finansowe	420.000,00	856.548,39
11.	Wpływy z tyt. kosztów refakturowanych	361.388,00	341.113,01
12.	Wpływy ze sprzedaży majątku	-	369.700,00
	RAZEM	24.677.692,00	24.066.059,42

FUNDUSZ REMONTOWY

Wpływy i wydatki funduszu remontowego w 2018 r. przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Wyszczególnienie	Kwota
1.	Stan funduszu remontowego (Bilans otwarcia)	2.895.961,89
2.	Odpis na remonty lokali mieszkalnych, garaży i domofonów	3.420.707,80
3.	Odpis na remonty dźwigów	466.576,20
4.	Nadwyżka bilansowa za 2017 r. (Uchwała WZ z 2018 r.)	366.127,20
6.	Razem wpływy	7.149.373,09
7.	Remonty lokali mieszkalnych	4.465.122,22
8.	Remonty dźwigów	190.897,71
9.	Remont lokali własnych	138.503,87
10.	Razem wydatki	4.794.523,80
11.	Stan funduszu remontowego (poz. 6 – poz. 10)	2.354.849,29

IV. ANALIZA FINANSOWA

Stan finansowy majątku Spółdzielni charakteryzują podstawowe dane na dzień 31.12.2018 r.

FUNDUSZE WŁASNE

Lp.	Konto	Wyszczególnienie funduszy	Saldo	
			na 01.01.2018r.	na 31.12.2018r.
1	2	3	4	5
1.	801	Fundusz udziałowy	229.874,03	-
2.	802	Fundusz zasobowy Spółdzielni	30.596.639,27	30.371.382,56
3.	804	Fundusz wkładów mieszkaniowych	303.110,51	264.434,04
4.	805	Fundusz wkładów budowlanych	28.379.601,43	27.030.510,06

5.	806	Fundusz wkładów - gruntów	491.433,25	485.205,81
6.	807	Fundusz z aktualizacji środków trwałych nie należących do zasobów mieszkaniowych	4.664,25	4.664,25
7.	808	Fundusz zasobów mieszkaniowych	126.444,05	110.129,13
8.	809	Fundusz aktualizacji zasobów mieszkaniowych	- 6.191.071,45	- 5.937.268,43
9.	860	Wynik finansowy	934.002,57	749.917,00
		RAZEM	54.874.697,91	53.078.974,42

ZOBOWIĄZANIA

Lp.	Wyszczególnienie	Salda na	
		01.01.2018 r.	31.12.2018 r.
1	2	3	4
1.	Zobowiązania długoterminowe	183.116,40	196.118,79
2.	Zobowiązania krótkoterminowe w tym: - Fundusz remontowy - Fundusz Św. Socj.	7.020.811,62 2.895.961,89 93.774,33	7.096.090,03 2.354.849,29 98.521,47
3.	Rozliczenia międzyokresowe	138.049,13	133.099,92
	RAZEM	7.341.977,15	7.425.308,74

Kwota **zobowiązań długoterminowych** w wysokości **196.118,79 zł** dotyczy kaucji na lokalach użytkowych, oraz kaucji na zabezpieczenie robót remontowych.

Na **zobowiązania krótkoterminowe** w wysokości **7.096.090,03 zł** składają się:

- 1) Zobowiązania do 12 m-cy w kwocie 3.778.387,06 zł
 - w tym: - zob. z tyt. wody, c.o. c.w., energię, remont. wobec dostawców zewnętrznych 1.837.525,10 zł
 - nadpłata z tyt. opłat eksploat. od lok. mieszk. i lok.uż. 1.895.904,74 zł
 - z pozost. tytułów m.in. UNIQA wadia przetargowe 44.957,22 zł
- 2) Zobowiązanie z tyt. podatków 360.039,34 zł
- 3) Zobowiązanie z tyt. wkładów dla spadkobierców, zwrot kaucji 504.292,87 zł
- 4) Fundusze specjalne 2.453.370,76 zł
 - w tym: - Fundusz remontowy 2.354.849,29 zł
 - ZFŚS 98.521,47 zł

Rozliczenia międzyokresowe w kwocie 133.099,92 zł

- 1) Zgodnie z uchwałami WZ GSM Nr 3/2014, nr 6/2015, 5/2016, 5/2017 i 6/2018 na zakup nakładek oraz realizację systemu radiowego odczytu wodomierzy przeznaczono kwotę: 500.000,00 zł
- Wpłaty mieszkańców na wodomierze w 2017r. i 2018r. wyniosły 233.092,76 zł

W latach 2014-2018 r. wydatkowano kwotę

- 725.957,92 zł

Na dzień 31.12.2018 r. pozostała kwota 7.134,84 zł.

2) Środki przeznaczone na dofinansowanie eksploatacji lokali mieszkaniowych w latach 2018-2019

(Uchwała WZC Nr 6/2018) 135.951,84 zł

W 2018 r. wydatkowano na koszty RODO - 9.986,76 zł

Pozostało 125.965,08 zł

AKTYWA TRWAŁE (majątek trwały)

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na 01.01.2018r.	Stan na 31.12.2018r.
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>
I.	Wartości niematerialno-prawne:	3.502,77	0
	- oprogramowanie	3.502,77	0
II.	Rzeczowe aktywa trwałe:	52.630.007,66	51.015.111,45
	1) grunty własne i prawo wieczystego użytkowania	28.848.161,50	28.477.907,86
	2) budynki i budowle	23.602.893,64	22.374.520,11
	3) urządzenia techniczne	104.742,52	111.762,84
	4) środki transportowe	74.210,00	41.836,40
	5) inne	-	9.084,24
III.	Długoterminowe aktywa:	2.500,00	2.500,00
	- finansowe (udziały)	2.500,00	2.500,00
	RAZEM I-III	52.636.010,43	51.017.611,45

Zmniejszenie wartości majątku Spółdzielni wynika z odpisów umorzeniowych i amortyzacyjnych oraz wyodrębnień lokali mieszkalnych.

Spółdzielnia posiada pełne pokrycie majątku trwałego funduszem własnym. Wskaźnik kapitału własnego do aktywów trwałych wynosi 1,04.

AKTYWA OBROTOWE (majątek obrotowy)

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na 01.01.2018r.	Stan na 31.12.2018r.
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>
I.	Zapasy	7.188,97	11.440,93
II.	Należności	1.586.157,27	1.174.804,15
III.	Środki pieniężne	7.611.231,51	7.759.343,72
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia		

	międzyokresowe	376.086,88	541.082,91
	RAZEM	9.580.664,63	9.486.671,71

Wielkość środków pieniężnych na dzień 31.12.2018 r. wynosi 7.759.343,72 zł. Wskaźnik płynności ogólnej jako aktywa obrotowe do zobowiązań krótkoterminowych w wysokości 1,34 wskazuje, że Spółdzielnia posiada pełną zdolność płatniczą. Powyższy wskaźnik oraz wskaźnik pokrycia kapitału własnego aktywami trwałymi przedstawiają sytuację ekonomiczno – finansową jako dobrą. Nie występuje zagrożenie dla kontynuowania działalności w roku następnym.

Kwotę **11.440,93 zł** zapasów stanowią:

- materiały niewbudowane w magazynkach podręcznych 11.440,93 zł

W kwocie należności **1.174.804,15 zł** ujęto:

- zaległości czynszowe od mieszkań 438.677,08 zł
- kwoty zasądzone od lok. mieszkalnych 899.980,84 zł
- kwoty zasądzone od lok. użytkowych 147.486,28 zł
- zaległości lokali użytkowych, reklam i terenów 187.788,80 zł
- odpis aktualizujący:
 - lokale mieszkalne - 438.766,05 zł
 - lokale użytkowe - 143.664,67 zł
- pożyczki ZFŚS 46.800,00 zł
- VAT do odliczenia w okr. przyszłym 17.679,51 zł
- inne 18.822,36 zł

Szczegółowa analiza zadłużeń od lokali mieszkalnych i użytkowych jest przedstawiona w dalszej części sprawozdania.

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe w kwocie 541.082,91 zł obejmują:

- koszty ubezpieczeń majątkowych Spółdzielni 32.755,01 zł
- prenumeraty czasopism na 2018 r. i inne 26.579,63 zł
- ujemny wynik na GZM - 481.748,27 zł

Zaległości w opłatach za lokale mieszkalne na dzień 31.12.2018 r. wynoszą 1.338.657,92 zł. W stosunku do stanu na koniec roku ubiegłego zmniejszyły się o kwotę 234.122,19 zł. Zmniejszyła się również ilość osób zadłużonych z 329 do 245.

W 2018 r. spłaty zadłużenia powyżej 5.000 zł dokonano w odniesieniu do niżej wymienionych mieszkań:

1. ul. Koralkowa 2	9.311,00 zł
2. ul. Raduńska 40	10.235,00 zł
3. ul. Koralkowa 3	25.534,00 zł
4. ul. Malczewskiego 78	92.058,00 zł
5. ul. Mostek 26	82.509,00 zł
6. ul. Zalesie 10	11.067,00 zł
7. ul. Piaskowa 10	7.374,00 zł
8. ul. Granitowa 2	27.778,00 zł
9. ul. Długie Ogrody 49	19.007,00 zł
10. ul. Szara 5	11.936,00 zł
11. ul. Diamentowa 10	6.038,00 zł
12. ul. Piaskowa 10	25.513,00 zł
13. Głęboka 6	8.627,00 zł

Łącznie w wysokości 336.987,00 zł

Wskaźnik zaległości liczony jako udział procentowy łącznych zaległości w kwocie wymiaru opłat w 2018 r. wyniósł 6,37 %, co stanowi spadek o 0,93 % w porównaniu do wielkości na dzień 31.12.2017 r.

W poszczególnych latach wskaźnik ten kształtował się następująco:

<u>data</u>	<u>wskaźnik %-owy</u>	<u>kwota zaległości</u>
31.12.2015	7,82	1.669.005,03 zł
31.12.2016	7,55	1.641.057,44 zł
31.12.2017	7,30	1.572.780,11 zł
31.12.2018	6,37	1.338.657,92 zł

Powołana przez Zarząd Komisja ds. windykacji należności prowadzi różnorodne działania zmierzające do odzyskania należności:

- wysyłanie upomnień najpóźniej do 6 dnia następnego miesiąca,

- wysyłanie wezwań do zapłaty po stwierdzeniu zaległości powyżej 2 m-cy,
- w przypadku nie dostosowania się do powyższych wezwań, osoby zadłużone zapraszane są na posiedzenia Komisji ds. windykacji należności, na których ustalane są zasady spłaty zadłużenia. Udzielane są również porady prawne, informuje się o warunkach uzyskania pomocy z MOPR (m. in. dodatki mieszkaniowe – w 2018 r. z tej formy pomocy skorzystało 116 osób).

Po wyczerpaniu powyższych działań sprawy o zaległości kierowane są na drogę postępowania sądowego. Po uzyskaniu prawomocnego wyroku kieruje się sprawę do komornika o egzekucję należności również w wyniku sprzedaży mieszkania (licytacja). W roku 2018 Zarząd Gdańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej podjął 5 decyzji o wszczęcie egzekucji z nieruchomości (spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności).

Spółdzielnia kontynuuje współpracę z Biurem Zamiany i Sprzedaży Nieruchomości „Twój Dom”, celem ułatwienia zadłużonym mieszkańcom zamiany lub sprzedaży mieszkania i tym samym spłaty powstałego zadłużenia.

Bardzo trudno jest odzyskać należności dot. mieszkań o nieuregulowanych sprawach prawnych. Spółdzielnia występuje do sądu o ustalenie spadkobierców, jednak sprawy toczą się bardzo długo. Spółdzielnia nie ma wpływu na terminy wyznaczone przez sądy. W roku 2018 wysłano 4.886 upomnień, do sądu skierowano 81 spraw.

Zaległości lokali użytkowych na dzień 31.12.2018 r. wynoszą 335.275,08 zł i wzrosły w porównaniu do stanu na dzień 31.12.2017 r. o kwotę 32.358,69 zł.

Na powyższą kwotę składa się:

- zadłużenie bieżące w wysokości	133.009,12 zł
- zadłużenie objęte postępowaniem sądowym i komorniczym	147.486,28 zł
- rozliczenie zużycia za „media” (c.o., c.w., energia elektryczna) za miesiąc grudzień`18 z terminem płatności w styczniu`19	54.779,68 zł

Do dnia 21.02.2019 r. znaczna część zadłużenia została uregulowana na łączną kwotę 151.215,65 zł. Po uwzględnieniu powyższego zadłużenie wynosi 184.059,43 zł.

W roku 2018 do najemców lokali użytkowych wysłano:

187 wezwań do zapłaty,

32 przedsądowych wezwań do zapłaty,

132 potwierdzeń sald wystawionych na dzień 30.11.2018 r.

W celu zabezpieczenia należności, co do których istnieje zagrożenie nieściągalności, Spółdzielnia tworzy odpis aktualizacyjny należności. Na dzień 31.12.2018 r. wysokość odpisu wynosi 582.430,72 zł z tego:

- lokali mieszkalnych 438.766,05 zł

- lokali użytkowych 143.664,67 zł

Kwota odpisu w danym roku stanowi pozostałe koszty operacyjne.

Gdańska Spółdzielnia Mieszkaniowa

Zestawienie

zaległości czynszowych na dzień 31.12.2018 r.

L.P.	Wyszczególnienie nieruchomości	Nr nier.	Powierzchnia użytkowa	Ilość mieszkań	Kwota zaległości na dzień 31.12.2017	Kwota zaległości na dzień 31.12.2018	Wzrost +, spadek - zaległości	Kwota zaległości na m2 pow. L. mieszkalnych
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Długie Ogrody 45-49	1	1 646,10	37	17 632,58	9 960,51	-7 672,07	6,05
2	Elbląska 67	2	1 176,79	24	43 603,17	48 076,31	4 473,14	40,85
3	Głęboka 6	3	2 075,32	48	11 947,00	3 166,61	-8 780,39	1,53
4	Hoża 5	4	1 845,76	45	3 669,99	678,45	-2 991,54	0,37
5	Mostek 26	5	2 152,80	51	79 402,71	7 218,76	-72 183,95	3,35
6	Siennicka 3,4	6	6 803,20	175	102 369,40	112 669,88	10 300,48	16,56
7	Stryjewskiego 31	7	3 399,80	88	37 263,60	37 681,81	418,21	11,08
8	Zalesie 10	8	4 039,40	88	16 809,33	3 976,52	-12 832,81	0,98
9	Diament.1-15,Rad.10,19,Rub.2,4	9	16 651,70	450	105 468,07	34 732,96	-70 735,11	2,09
10	Granitowa 2,4,6 Koralkowa 1,2,3.Perłowa 2,4,6 Piaskowa 10	10	33 539,70	878	344 993,07	267 943,10	-77 049,97	7,99
11	Raduńska 27-42,Rubiniowa 1,3, 5,7,9.Szafirowa 1,2 Turkusowa 1,2	11	17 890,14	447	189 071,36	239 054,56	49 983,20	13,36
12	Garaże				1 533,38	1 057,76	-475,62	x
13	RAZEM OS I		91 220,71	2 331	953 763,66	766 217,23	-187 546,43	8,40
14	Rajska 14	31	1 476,41	28	9 195,03	1 103,01	-8 092,02	0,75
15	Spadzista 2-10	32	13 515,97	351	88 554,31	91 818,75	3 264,44	6,79
16	Stolarska 2	33	1 663,33	31	22 147,84	29 123,41	6 975,57	17,51
17	Stolarska 4	34	1 600,79	30	2 113,11	1 730,11	-383,00	1,08
18	Stolarska 6	35	1 707,11	42	819,07	2 326,24	1 507,17	1,36
19	Wałowa 38	36	2 083,70	49	13 977,94	9 222,17	-4 755,77	4,43
20	Zamkowa 2	37	1 889,29	35	4 960,98	3 412,35	-1 548,63	1,81
21	Zabi Kruk 11	38	1 684,44	38	5 477,53	4 606,47	-871,06	2,73
22	Kartuska 17-19	39	4 413,95	102	7 800,56	11 569,81	3 769,25	2,62
23	Powst.Warsz.3	40	5 401,30	128	8 432,53	3 421,88	-5 010,65	0,63
24	Skarpowa 20,22,24,26	41	4 664,64	111	33 521,69	37 404,98	3 883,29	8,02
25	Skarpowa 21,23,25	42	3 242,80	60	1 861,70	2 072,76	211,06	0,64
26	Zakopiańska 14-20	43	6 069,81	133	41 914,44	32 957,13	-8 957,31	5,43
27	Kolonia Zreby 15,16	44	5 590,00	110	9 650,10	19 044,71	9 394,61	3,41
28	Malczewskiego 78	45	12 524,73	275	91 424,50	22 756,78	-68 667,72	1,82
29	Ogińskiego 16,Szara 27	46	7 203,12	141	72 092,43	84 495,13	12 402,70	11,73
30	Szara 5,7,9	47	16 194,96	349	204 280,78	214 277,51	9 996,73	13,23
31	Garaże				791,91	1 097,49	305,58	X
32	RAZEM OS II		90 926,35	2 013	619 016,45	572 440,69	-46 575,76	6,30
33	OS I + OS II		182 147,06	4 344	1 572 780,11	1 338 657,92	-234 122,19	7,35