

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
z działalności
Gdańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
za rok 2022

Gdańsk, dnia 07.04.2023 r.

- I. Działalność organizacja samorządowa
- II. Sprawy członkowsko-mieszkaniowe
- III. Analiza finansowa
- IV. Windykacja opłat
- V. Fundusz remontowy
- VI. Perspektywy i zamierzenia

I. Działalność organizacyjno – samorządowa

Organizacja wewnętrzna Spółdzielni

Struktura organizacyjna Gdańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej na 2022 rok została zatwierdzona przez Radę Nadzorczą w dniu 25.10.2021 r. W stosunku do struktury organizacyjnej Gdańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej zatwierdzonej przez Radę Nadzorczą na 2021 rok, uległa zmniejszeniu o 1 etat w Administracji Osiedla nr 2.

Schemat organizacyjny zawierał również dwa pionowy organizacyjne, tj.:

1. pion Prezesa Zarządu
2. pion Z-cy Prezesa ds. technicznych.

Plan zatrudnienia na 2022 rok zakładał, zatrudnienie średnio roczne, ogółem w wysokości 57 etatów, w tym na stanowiskach robotniczych 29 etatów i na stanowiskach nierobotniczych 28 etatów.

Zatwierdzając strukturę i plan zatrudnienia w wersji przedłożonej przez Zarząd Spółdzielni, Rada Nadzorcza uznała, że są one prawidłowe pod względem zależności i powiązań formalno – merytorycznych oraz, że obsada etatowa, zapewni prawidłowe zarządzanie, oraz obsługę zasobów i członków.

Działalność samorządowa

Rok 2022 było kolejnym rokiem obowiązywania w Polsce stanu epidemii koronawirusa, która ze względu na spadek zachorowań, w dniu 16.05.2022 r. została przekształcona przez Ministra Zdrowia w stan zagrożenia epidemicznego.

Efektem tej zmiany było zniesienie przez rząd większości obostrzeń, co pozwoliło na stopniowe przywracanie pełnej obsługi mieszkańców w Biurze Zarządu Spółdzielni oraz administracjach osiedli.

Normalizowanie się sytuacji epidemicznej zostało zakłócone wybuchem w 2022 roku wojny w Ukrainie, co miało wpływ na pogorszenie się sytuacji gospodarczej w kraju, czego skutkiem były m.in. wzrosty cen mediów.

Niezależnie od trudnej sytuacji organy samorządowe realizowały swoje zadania i obowiązki wynikające z ustawy Prawo spółdzielcze, Statutu Gdańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej i obligatoryjnych przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Dostosowując się do dynamicznie zmieniającej się sytuacji epidemicznej oraz gospodarczej podejmowano decyzje oraz działania, których celem było zniwelowanie negatywnych dla mieszkańców Spółdzielni skutków kryzysu ekonomicznego.

Walne Zgromadzenie

W związku z trwającym w Polsce, od marca 2020 r., stanem epidemii, w 2020 i 2021 roku nie odbyły się Walne Zgromadzenia członków Gdańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Przepisy art. 90 ustawy z dnia 31 marca 2020 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19 innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw, przedłużyły termin zwoływania Walnych Zgromadzeń o 6 tygodni od dnia odwołania stanu epidemii/ zagrożenia epidemicznego.

W dniu 16.05.2022 r. Minister Zdrowia odwołał stan epidemii, ogłaszając jednocześnie stan zagrożenia epidemicznego.

Zarząd Spółdzielni licząc na odwołanie w 2022 roku stanu epidemii, a następnie stanu zagrożenia epidemicznego lub zmianę przepisów dot. zwoływania Walnych Zgromadzeń dokonywał kilkakrotnie rezerwacji terminu na przeprowadzenie Walnego Zgromadzenia członków Spółdzielni (30.05,06.06.2022r., 22.06,29.06.2022 r., 1.09, 06.09.2022 r.).

Porządek obrad, w związku z nie odbyciem się Walnego Zgromadzenia w 2020 i 2021 roku, miał objąć zagadnienia dotyczące 2019,2020 i 2021 roku.

Pomimo, że stan zagrożenia epidemicznego nadal obowiązywał, przepisy w/w art. 90 w lipcu 2022 r. zostały uchylone. W stanie prawnym obowiązującym po uchyleniu art. 90 zwołanie Walnego Zgromadzenia członków powinno nastąpić do dnia 30.06.2023 r.

Jednakże, mając na uwadze potrzebę podjęcia uchwał zapewniających prawidłowe funkcjonowanie Spółdzielni, przy jednoczesnym zadbaniu o bezpieczeństwo mieszkańców i pracowników wobec trwającego stanu zagrożenia epidemicznego i utrzymujących się okresowo wysokich poziomów zachorowań, Zarząd Spółdzielni, postanowił skorzystać z możliwości prawnych, jakie dają przepisy art. 36 § 9-13 ustawy Prawo Spółdzielcze, które w trakcie trwania stanu epidemii/zagrożenia epidemicznego, umożliwiają podjęcie uchwał przez walne zgromadzenie w formie głosowania na piśmie.

W związku z powyższym Zarząd Spółdzielni, w porozumieniu z Radą Nadzorczą, w dniu 29.08.2022 r. **Uchwałą Nr 17/2022**, zarządził podjęcie na piśmie Uchwał przez Walne

Zgromadzenie członków Gdańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej i ustalił zasady przeprowadzenia głosowania.

Głosowanie członków Spółdzielni nad uchwałami określonymi w w/w Uchwale odbyło się w dniu 24.09.2022 r. w godzinach 9.00 – 16.00 w siedzibie Spółdzielni przy ul. Powstańców Warszawskich 3 w Sali narad na parterze budynku.

W głosowaniu spośród 4830 uprawnionych do głosowania członków Spółdzielni wzięło udział 64 Członków, co stanowi 1,325%.

Podjęte zostały wszystkie uchwały poddane pod głosowanie tj.:

Uchwała Nr 1/2022 w sprawie: rozpatrzenia i zatwierdzenia sprawozdania rocznego i sprawozdania finansowego Gdańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej za 2019 rok,

Uchwała Nr 2/2022 w sprawie: podziału nadwyżki bilansowej Gdańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej za 2019 rok,

Uchwała Nr 3/2022 w sprawie: rozpatrzenia i zatwierdzenia sprawozdania rocznego i sprawozdania finansowego Gdańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej za 2020 rok,

Uchwała Nr 4/2022 w sprawie: podziału nadwyżki bilansowej Gdańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej za 2020 rok,

Uchwała Nr 5/2022 w sprawie: rozpatrzenia i zatwierdzenia sprawozdania rocznego i sprawozdania finansowego Gdańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej za 2021 rok,

Uchwała Nr 6/2022 w sprawie: podziału nadwyżki bilansowej Gdańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej za 2021 rok,

Uchwała Nr 7/2022 w sprawie: informacji Zarządu Gdańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej o realizacji wniosków polustracyjnych, *(w 2019,2020 i 2021 roku)*,

Uchwała Nr 8/2022 w sprawie: rozpatrzenia wniosków wynikających z Protokołu i oceny polustracyjnej z lustracji ustawowej Gdańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej *(obejmującej okres od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2020 roku)*,

Uchwała Nr 9/2022 w sprawie: wyrażenia zgody na zbycie nieruchomości przez Spółdzielnię *(dot. zbycia (sprzedaży) przez Spółdzielnię, nieruchomości (działek niezabudowanych oraz działek częściowo zabudowanych budynkiem bylej kotłowni), położonych w Gdańsku -Oruni (obręb 303),u zbiegu ulic Piaskowa i Raduńska, obejmujących działki oznaczone nr: 684/21, 684/7, 688/5, 686/3, 687/1,697/21, 688/10,686/10, 686/9, 688/8, 688/29)*,

Uchwała Nr 10/2022 w sprawie: wyrażenia zgody na zbycie przez Spółdzielnię nieruchomości na rzecz Gminy Miasta Gdańska, w zamian za przeniesienie nieruchomości przez Gminę na rzecz Spółdzielni w formie zamiany nieruchomości, celem uregulowania stanu prawnego, *(dot. zbycia przez Spółdzielnię nieruchomości będących w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni, położonych w Gdańsku - Oruni (obręb 303), przy ul. Małomiejskiej (dz.nr 680/116)*

i w obrębie ulic Raduńska /Diamentowa (dz. nr 688/16), na rzecz Gminy Miasta Gdańsk w zamian za przeniesienie przez Gminę na rzecz Spółdzielni prawa własności nieruchomości położonych w Gdańsku–Oruni, u zbiegu ulic Piaskowa i Raduńska (obręb 303) tj. działek oznaczonych nr: 686/4, 684/3, 684/4, 684/9, 684/15),

Uchwała Nr 11/2022 w sprawie: wyrażenia zgody na zbycie nieruchomości przez Spółdzielnię *(dot. zbycia (sprzedaży) przez Spółdzielnię, prawa własności nieruchomości położonych w Gdańsku–Oruni, u zbiegu ulic Piaskowa i Raduńska (obręb 303) tj. działek oznaczonych nr: 686/4, 684/3, 684/4, 684/9, 684/15, nabytych od Gminy Miasta Gdańsk).*

Pozostałe do podjęcia projekty Uchwał w sprawie uchwalenia zmian do Statutu i Regulaminu Rady Nadzorczej, a także projekty Uchwał zgłoszone przez członków Spółdzielni w 2020 r., zostaną przedłożone na Walnym Zgromadzeniu, zwołanym w formie tradycyjnego zebrania, ponieważ wymagają szczegółowego omówienia na forum Walnego Zgromadzenia. Na najbliższym Walnym Zgromadzeniu zostaną również poddane głosowaniu Uchwały dokonujące oceny działalności organów Spółdzielni, w tym Zarządu Spółdzielni i Rady Nadzorczej.

Również wybory do Rady Nadzorczej ze względów technicznych i organizacyjnych (prezentacja kandydatów, zadawanie pytań kandydatom) odbędą się podczas Walnego Zgromadzenia zwołanego w formie tradycyjnego zebrania Członków Spółdzielni.

Rada Nadzorcza

W związku z trwającą epidemią / zagrożeniem epidemicznym oraz nie odbyciem się w 2020, 2021 i 2022 roku Walnego Zgromadzenia, Rada Nadzorcza wybrana na kadencję 2017-2020 funkcjonowała, do czasu zwołania Walnego Zgromadzenia w formie tradycyjnego zebrania, w kadencji przedłużonej na mocy art. 90 a Ustawy z dnia 31 marca 2020 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw.

W czasie trwania przedłużonej kadencji Rada Nadzorcza sprawowała kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni zgodnie z uprawnieniami ustawowymi, statutowymi i regulaminowymi, odbywając posiedzenia plenarne i pracując w komisjach problemowych, w oparciu o półroczne plany pracy. Wykonując swoje zadania, Rada Nadzorcza uchwałała

plany kosztów i wpływów, stawki opłat za lokale mieszkalne, garaże, dźwigi oraz w okresach kwartalnych kontrolowała szczegółowo ich realizację we wszystkich rodzajach działalności. Uchwalano też regulaminy normujące różne odcinki działalności Spółdzielni, rozpatrywano wystąpienia Rad Przedstawicieli Nieruchomości oraz wnioski i prośby członków Spółdzielni.

Pod szczególnym nadzorem Rady Nadzorczej, pozostawały koszty działalności Spółdzielni, a zwłaszcza te zależne od Spółdzielni, stan zadłużeń w opłatach za lokale mieszkalne i użytkowe oraz ich windykacja, a także zakresy, jakość i koszty robót remontowych.

W 2022 roku Rada Nadzorcza odbyła 11 posiedzeń, natomiast Komisje Rady Nadzorczej-Ekonomiczna i Techniczna obradowały każda po 8 razy. Posiedzenia odbywały się zarówno w trybie stacjonarnym jaki i w trybie korespondencyjnym.

W 2022 roku Rada Nadzorcza podjęła ogółem 73 Uchwały normujące różne dziedziny działalności Spółdzielni.

Szczegółowy przebieg pracy Rady Nadzorczej obrazować będzie coroczne sprawozdanie, które zostanie przedłożone Walnemu Zgromadzeniu.

Rady Przedstawicieli Nieruchomości

Dla dwóch Rad Przedstawicieli Nieruchomości, rok 2022 był kolejnym rokiem działania w bieżącej kadencji, rozpoczętej po wyborach w 2019 roku. Praca Rad Przedstawicieli Nieruchomości przebiegała zgodnie ze Statutem i regulaminem.

Rady Przedstawicieli Nieruchomości zgodnie z kompetencjami statutowymi zajmowały się głównie działaniami w zakresie:

kontroli bieżącej działalności administracji osiedli, opiniowania planów remontów, rozpatrywania i opiniowania wniosków członków Spółdzielni i mieszkańców, opiniowania zagadnień dotyczących placówek handlowo-usługowych, uczestniczenia w przeglądach budynków i przetargach na roboty remontowe i odbiorach tych robót, inicjowaniem działań zmierzających do poprawy bezpieczeństwa na osiedlach i zapobiegania dewastacji mienia spółdzielczego.

Swoje zadania Rady Przedstawicieli Nieruchomości realizowały na odbywanych okresowo posiedzeniach zwoływanych w miarę potrzeby, nie rzadziej jednak niż raz na kwartał, których w 2022 roku odbyło się 18, w tym:

- Rada Przedstawicieli Nieruchomości Osiedla Nr 1 - 12
- Rada Przedstawicieli Nieruchomości Osiedla Nr 2 - 6.

Zarząd Spółdzielni

Zgodnie z przepisami odnoszącymi się do organizacji spółdzielczych, bieżącą działalnością Spółdzielni kierował i reprezentował ją na zewnątrz Zarząd w osobach:

Prezes Zarządu – mgr inż. Wiesław Kucharczyk.

Zastępca Prezesa Zarządu ds. technicznych – mgr inż. Tomasz Młot.

Zarząd Spółdzielni podejmował decyzje w zakresie zgodnym ze swoimi kompetencjami, w sprawach nie zastrzeżonych w Statucie innym organom. Podstawowym zadaniem Zarządu jest rozwijanie działalności gospodarczej Spółdzielni, zgodnie z przedmiotem określonym w Statucie, oraz kierunkami uchwalonymi przez Walne Zgromadzenie, a także planami gospodarczymi uchwalonymi przez Radę Nadzorczą.

W 2022 roku w pracy Zarządu Spółdzielni dominowały tematy związane z opracowaniem i realizacją planów gospodarczych, remontowych, utrzymaniem dyscypliny kosztowej i płynności finansowej Spółdzielni w trudnym czasie kryzysu gospodarczego, przyjmowaniem nowych członków Spółdzielni i realizacją ich praw, prowadzeniem polityki płacowo - kadrowej w ramach środków przyznanych przez Radę Nadzorczą oraz stałą współpracą ze wszystkimi organami Spółdzielni.

Głównym celem działania Zarządu było utrzymanie zasobów mieszkaniowych w należyтым stanie technicznym poprzez realizację przyjętych planów remontów oraz przeprowadzanie, wymaganych przepisami, przeglądów okresowych.

Zgodnie z planami remontów Zarząd realizował m.in. program zastąpienia piecyków gazowych instalacją centralnej ciepłej wody w budynkach i kontynuował prace związane z montażem instalacji wody ciepłej, a także wymianę wodomierzy wody zimnej i ciepłej, na wodomierze z systemem radiowego odczytu, zgodnie z harmonogram wymiany wodomierzy w 2022 roku w lokalach mieszkalnych, uchwalonym przez Radę Nadzorczą oraz przeprowadzał remonty chodników, placów postojowych i dróg dojazdowych do budynków mieszkalnych.

Ponadto, Członkowie Zarządu uczestniczyli we wszystkich posiedzeniach plenarnych Rady Nadzorczej oraz w miarę potrzeb w posiedzeniach Komisji Technicznej i Ekonomicznej Rady Nadzorczej.

W 2022 roku Zarząd Spółdzielni realizował swoje funkcje zgodnie z cytowanymi wyżej przepisami oraz z Regulaminem Zarządu i podziałem czynności pomiędzy poszczególnymi członkami Zarządu.

Decyzje były podejmowane w formie Uchwał i protokółowanych postanowień.

W okresie sprawozdawczym Zarząd Spółdzielni odbył 33 posiedzenia, w tym 21 w sprawach członkowskich i 12 w sprawach organizacyjno-gospodarczych. Poza Uchwałami dotyczącymi przyjęcia lub skreślenia członków Gdańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, Zarząd Spółdzielni podjął 32 Uchwały i 10 postanowień Zarządu dotyczących bieżącej działalności Spółdzielni.

II. SPRAWY CZŁONKOWSKO - MIESZKANIOWE

1. Na dzień 31.12.2022 r. Spółdzielnia zrzeszała 4.828 członków, w tym:

- członków posiadających wyłącznie prawo do garażu - 41
- członków posiadających więcej niż jedno mieszkanie - 138

2. Na dzień 31.12.2022 r. Spółdzielnia zrzeszała 4.828 członków uprawnionych do uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu, w tym:

- członków posiadających tytuły prawne do lokali mieszkalnych (2574) oraz garaży (31) wchodzących w skład Osiedla Nr 1 w ilości - 2605
- członków posiadających tytuły prawne do lokali mieszkalnych (2213) oraz garaży (10) wchodzących w skład Osiedla Nr 2 w ilości – 2223

3. Na dzień 31.12.2022 r. Spółdzielnia posiadała 1 mieszkanie na umowę najmu :
Siennicka 3/48 .

4. Na dzień 31.12.2022 r. ilość osób – brak członkostwa:

- posiadających prawo odrębnej własności do lokalu mieszkalnego - 123
- posiadających prawo odrębnej własności do garażu - 7

6. Na dzień 31.12.2022 r. ilość zarejestrowanych kandydatów do przyjęcia w poczet członków Spółdzielni wynosi 615.

7. Na dzień 31.12.2022 r. w Spółdzielni pozostał do realizacji 1 prawomocny wyrok Sądu o eksmisję ze wskazaniem lokalu socjalnego (Granitowa 2).

8. W 2022 r. wydano łącznie 162 zaświadczenia.

9. W 2022 r. zawarto 21 umów notarialnych o ustanowienie prawa odrębnej własności lokali.

10. Ogółem na dzień 31.12.2022 r. Spółdzielnia posiada do dyspozycji 4 344 mieszkań i 210 garaży

**STRUKTURA LOKALI MIESZKALNYCH
w zasobach GSM według stanu na dzień 31.12.2022 r.**

Lp.	Wyszczególnienie	AO-1	AO-2	Razem	% udział poszczeg. praw w ogółem
1.	Lokal mieszkalny z prawem lokatorskim	28	5	33	0,76
2.	Lokal mieszkalny z prawem własnościowym	1201	838	2.039	46,94
3.	Lokal mieszkalny z prawem wyodrębnionej własności	1102	1170	2.272	52,30
	RAZEM	2.331	2.013	4.344	100,00

11. Na dzień 31.12.2022 r. Spółdzielnia posiada:

- 65 garaży stanowiących odrębną własność – co stanowi 31,43 %
- 145 garaże spółdzielcze własnościowe – co stanowi 68,57 %

12. W 2022 r. odbyło się 21 posiedzeń Zarządu Spółdzielni w sprawach członkowskich.

13. W 2022 r. przez osoby posiadające tytuł prawny do lokalu zostało podpisanych 16 umów najmu pomieszczeń gospodarczych.

III. ANALIZA FINANSOWA

Spółdzielnia jako osoba prawna prowadząca działalność, zobowiązana jest do prowadzenia ksiąg rachunkowych zgodnie z obowiązkami wynikającymi z ustawy o rachunkowości, z uwzględnieniem specyfiki postanowień ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, szczególnie w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi, jak również ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych (ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych).

Pełne sprawozdanie finansowe za 2022 rok przeprowadzone zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości składa się z bilansu, rachunku zysków i strat, zestawienia zmian w funduszu własnym, rachunku przepływów pieniężnych i informacji dodatkowej.

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego, przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni (art.67 – Prawo spółdzielcze).

Spółdzielnia zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych rozlicza bezwynikowo tylko gospodarke nieruchomościami mieszkaniowymi znajdującymi się w zasobach Spółdzielni, natomiast wynik finansowy ustalany jest na działalności gospodarczej i z innych tytułów

(działalność operacyjna, finansowa) oraz zgodnie z ustawą o podatku dochodowym od osób prawnych Spółdzielnia płaci podatek dochodowy, który za rok 2022 wyniósł 287 821,00 zł.

W roku 2022 Spółdzielnia osiągnęła wynik na działalności eksploatacyjnej w nieruchomościach zarządzanych przez Spółdzielnię w wysokości + 139 420,04 zł, z czego:

1.1 ujemny wynik na eksploatacji podstawowej	
lokali mieszkalnych w wysokości	- 44 554,78 zł
1.2 dodatni wynik na energii elektr. w wysokości	+ 63 173,81 zł
1.3 ujemny wynik na dźwigach w wysokości	- 19 994,25 zł
1.4 dodatni wynik na garażach w wysokości	+ 630,74 zł
1.5 dodatni wynik z reklam oraz dzierżawy terenu	
tzw. pożytków z nieruchomości wspólnej w wys.	+ 81 394,08 zł
1.6 dodatni wynik z najmu pomieszczeń gosp.	+ 58 770,44 zł

Na działalności związanej z obsługą centralnego ogrzewania i ciepłej wody w roku 2022 w nieruchomościach zarządzanych przez Spółdzielnię osiągnięto:

przychody w wysokości	10 953 772,14 zł
natomiast koszty wyniosły	9 186 351,47 zł

Różnica między przychodami a kosztami na 31.12.2022 r. stanowi nadwyżkę w kwocie; 1 767 420,67 zł, która została zwrócona mieszkańcom w opłacie czynszowej w miesiącu styczniu 2023 r..

2. wynik netto na eksploatacji lokali użytkowych i pozostałej działalności operacyjnej w wysokości 1 055 290,13 zł

w tym:

1. dodatni wynik z najmu lokali użytkowych stanowiących mienie Spółdzielni w wysokości 885 512,55 zł
2. dodatni wynik z pozostałych przychodów i kosztów (pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych oraz przychodów i kosztów finansowych) w wysokości 169 777,58 zł

Uzyskany przez Spółdzielnię wynik z pozostałej działalności w kwocie **1 055 290,13 zł** stanowi nadwyżkę bilansową. Zgodnie z Ustawą o rachunkowości podział wyniku

finansowego może nastąpić dopiero po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie Członków.

Zarząd Spółdzielni proponuje nadwyżkę bilansową za rok 2022 przeznaczyć na:

- kwotę 694 056,93 zł na dofinansowanie eksploatacji na rok 2023, 2024,
- kwotę 300 000,00 zł na fundusz zasobowy,
- kwotę 61 233,20 zł – na zwiększenie funduszy remontowych nieruchomości, uczestniczących w programie „białych certyfikatów”(lokali mieszkalnych).

W załączniku nr 1, do niniejszego sprawozdania, przedstawiono zestawienie wyników na poszczególnych nieruchomościach.

Kwota 139 420,04 zł stanowi dodatni wynik na eksploatacji lokali mieszkalnych:

- 1) Wynik na pożytkach nieruchomości – przeznaczony
na pokrycie ujemnego wyniku na eksploatacji + 81 394,08 zł
- 2) Wynik na najmie pomieszczeń gospodarczych + 58 770,44 zł

Wynik związany z użytkowaniem dźwigów, ponoszonym kosztem związanym z użyciem energii elektrycznej oraz z eksploatacją garaży przechodzi do rozliczenia w roku następnym.

Przychody finansowe za rok 2022 wyniosły 204 365,00 zł, w tym dotyczące GZM 62 584,01 zł. (odsetki od opłat od lokali mieszkalnych). Pozostałe przychody operacyjne za 2022 rok wyniosły 322 618,18 zł. Szczegółowe zestawienie kosztów i przychodów oraz wyników w podziale na nieruchomości GZM zostało zawarte w Informacji Dodatkowej w sprawozdaniu finansowym.

FUNDUSZ REMONTOWY

Wpływy i wydatki funduszu remontowego w 2022 r. przedstawia poniższa tabela (w zł):

Lp.	Wyszczególnienie	Kwota
1.	Stan funduszu remontowego (Bilans otwarcia)	4 898 099,47
2.	Odpis na fundusz remontowy GZM	4 556 300,45
3.	Odpis na domofony	100 930,40
4.	Odpis na remonty dźwigów	539 449,05
5.	Odpis na fundusz remontowy garaży	3 570,48
6.	Białe certyfikaty i nadwyżka finansowa	235 937,58
7.	Razem wpływy	10 334 287,43
8.	Remonty lokali mieszkalnych (zasobów mieszkaniowych)	4 312 937,08
9.	Remonty dźwigów	431 471,03
10.	Remont lokali własnych	32 433,23
11.	Remont garaży	0,00
12.	Razem wydatki	4 776 841,34
13.	Stan funduszu remontowego (poz. 7 – poz. 12)	5 557 446,09

ZOBOWIĄZANIA

Lp.	Wyszczególnienie	Salda (w zł) na	
		01.01.2022 r.	31.12.2022 r.
1	2	3	4
1.	Zobowiązania długoterminowe	164 847,23	171 947,85
2.	Zobowiązania z tyt. dostaw towarów i usług	9 758 043,55	12 075 138,43
	w tym: - Fundusz remontowy	4 898 099,47	5 557 446,09
	- Fundusz Św. Socj.	60 010,74	49 926,31
3.	Rozliczenia międzyokresowe	563 538,41	1 174 010,31
	RAZEM	10 486 429,19	13 421 096,59

Wskaźnik zaległości liczony jako udział procentowy łącznych zaległości w kwocie wymiaru opłat w 2022 r. wyniósł 4,92% co stanowi spadek o 1,74% w porównaniu do wielkości na dzień 31.12.2021 r.

W poszczególnych latach wskaźnik ten kształtował się następująco:

<u>data</u>	<u>wskaźnik %-owy</u>	<u>kwota zaległości</u>
31.12.2018	6,37	1 338 657,92 zł
31.12.2019	5,94	1 297 805,88 zł
31.12.2020	6,21	1 506 875,10 zł
31.12.2021	6,66	1 783 336,25 zł
31.12.2022	4,92	1 372 882,13 zł

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 1,2%.

Wysokość środków pieniężnych na dzień 31.12.2022 r. wyniosła 13 297 304,94 zł, w tym na lokatach 11 020 786,90 zł. Wskaźnik płynności ogólnej jako aktywa obrotowe do zobowiązań krótkoterminowych w wysokości 1,26% wskazuje, że Spółdzielnia posiada pełną zdolność płatniczą. Powyższy wskaźnik oraz wskaźnik pokrycia kapitału własnego aktywami trwałymi przedstawiają sytuację ekonomiczno – finansową jako dobrą. Zaprezentowane wskaźniki świadczą, że stan gospodarki finansowej Spółdzielni na koniec 2022 roku nie budzi obaw w zakresie utrzymania zdolności do terminowego regulowania zobowiązań bieżących oraz, że nie występują zagrożenia kontynuowania działalności w latach następnych. Na dzień sporządzenia Sprawozdania Spółdzielnia nie posiada żadnych zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek.

IV. WINDYKACJA OPŁAT

Zaległości w opłatach za lokale mieszkalne na dzień 31.12.2022 r. wyniosły 1 372 882,13 zł. W stosunku do stanu na koniec roku ubiegłego zmniejszyły się o kwotę 410 454,12 zł.

W załączniku nr 2, do niniejszego sprawozdania, przedstawiono zaległości lokali mieszkalnych na poszczególnych nieruchomościach.

W 2022 r. spłaty zadłużenia powyżej 4.000 zł dokonano w odniesieniu do niżej wymienionych mieszkań:

1. ul. Mostek 26	w kwocie	7 741,78 zł
2. ul. Siennicka 3,4	w kwocie	5 921,81 zł
3. ul. Diamentowa 2-13	w kwocie	7 761,78 zł
4. ul. Raduńska 27-42	w kwocie	17 244,09 zł
5. ul. Granitowa 2,4,6	w kwocie	27 283,96 zł
6. ul. Koralkowa 1,2,3	w kwocie	8 238,49 zł
7. ul. Malczewskiego 78	w kwocie	9 742,11 zł
8. ul. Pow. Warszawskich 3	w kwocie	5 283,20 zł
9. ul. Kartuska 17-19	w kwocie	3 824,46 zł

10. ul. Perłowa 2,4,6	w kwocie	15 023,78 zł
11. ul. Szafirowa 1,2	w kwocie	12 890,57 zł
12. ul. Rubinowa 5,7,9	w kwocie	5 937,37 zł
13. ul. Skarpowa 20,22,24,26	w kwocie	4 900,00 zł
14. ul. Spadzista 2,4,10	w kwocie	4 301,93 zł
15. ul. Zakopiańska 14-20	w kwocie	9 677,58 zł
16. ul. Siennicka 3,4	w kwocie	5 921,81 zł
17. ul. Rubinowa 2,4	w kwocie	3 775,10 zł
18. ul. Szara 7	w kwocie	13 937,37 zł

Łączna kwota:

164 407,19 zł

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

- 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 2022 r. z tej

formy pomocy skorzystało 100 osób).

Po wyczerpaniu powyższych działań sprawy dotyczące zaległości kierowane są na drogę postępowania sądowego. Po uzyskaniu prawomocnego wyroku, sprawy przekazywane są do postępowania komorniczego, mającego na celu egzekucję należności. 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.

Duża trudność stanowi windykacja należności dotyczących 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 2022 wysłano 12 590 upomnień. Na dzień 31.12.2022 roku z powództwa Spółdzielni w toku są 77 sprawy o zapłatę opłat za lokal mieszkalny i 7 spraw o stwierdzenie nabycia spadku z wniosku GSM.

Zaległości lokali użytkowych na dzień 31.12.2022 r. wyniosły 108 767,76 zł i zwiększyły się w porównaniu do stanu na dzień 31.12.2021 r. o kwotę 5 965,81 zł.

Na kwotę salda składa się rozliczenie roczne CO oraz II półrocza wody ziemnej i ciepłej jak również refaktury kosztów energii elektrycznej. Znaczna część zadłużenia wskazanego na 31.12.2022 została uregulowana w kwocie 71 590,28 zł. do dnia 24.02.2023 r..

W roku 2022 do najemców lokali użytkowych wysłano:

105 wezwań do zapłaty,

19 przedsądowych wezwań do zapłaty,

131 potwierdzeń sald wystawionych na dzień 30.11.2022 r.

W celu zabezpieczenia należności, co do których istnieje zagrożenie nieściągalności, Spółdzielnia tworzy odpis aktualizacyjny należności. Na dzień 31.12.2022 r. wysokość odpisu wynosi 189 947,10 zł z czego:

- lokali mieszkalnych na kwotę 189 947,10 zł

Kwota odpisu w danym roku stanowi pozostałe koszty operacyjne.

V. FUNDUSZ REMONTOWY

W zasobach osiedla **AO – 1 z robót planowych** wykonano:

- mycie elewacji w budynku przy ul. Hożej 5,
- wymieniono drzwi wejściowe do budynku Siennicka 3, drzwi wejściowe i piwniczne w budynkach przy ul. Raduńskiej 10,19, Diamentowej 1,5,6 oraz wejściowe wewnętrzne w przybudówkach budynków Perłowa 2,4, Granitowa 2,6, Piaskowa 10, Koralowa 3,
- wymieniono okienka piwniczne w budynkach ul. Granitowa 2,4,6, Koralowa 1,3, Perłowa 2,4,6, Piaskowa 10, Głęboka 6, Mostek 26, Diamentowa 1,3,4, Raduńska 10,
- wykonano projekt remontu elewacji 1 ściany w budynku przy ul. Głębokiej 6,
- wykonano instalację zimnej i ciepłej wody w budynkach przy ul. Diamentowej 10,13,15 oraz malowanie klatek schodowych w budynkach ul. Diamentowa 11,13,15 wraz z wymianą drzwi wejściowych i piwnicznych w budynkach 11 i 13,
- wymieniono poziomy c.o. wraz z rozdzielaczami i zaworami podpionowymi w budynkach przy ul. Granitowa 4, Koralowa 2,
- zakończono malowanie klatki schodowej w budynku Koralowa 3 oraz rozpoczęto malowanie klatki schodowej w budynku przy ul. Perłowej 4 – planowane zakończenie I kwartał 2023 r.,
- remont daszku nad windą osobową wraz z wyłazem na dachu budynku Perłowa 6,
- wymieniono zawory podpionowe na instalacji zimnej wody I i II strefy przy ul. Siennickiej 3 i 4,
- wykonano remont drogi osiedlowej wraz z miejscami postojowymi przy ul. Granitowej 2,4 oraz remont drogi przy ul. Turkusowej,
- zakończono remont przybudówki w budynku przy ul. Siennickiej 3 oraz remonty przybudówek wraz z pomieszczeniami po zsykach w budynkach przy ul. Piaskowej 10, Granitowej 2, Koralowej 3,
- zakończono remont altany śmietnikowej przy ul. Turkusowej,
- wykonano ekspertyzę stanu technicznego instalacji co, cw. i zw. w budynku przy ul. Stryjewskiego 31 oraz zlecono i wykonano projekt wymiany w/w instalacji,
- rozpoczęto roboty posadzgarskie w budynku przy ul. Zalesie 10 – kontynuacja w I kwartale 2023 r.

Łącznie wartość wykonanych prac planowych na osiedlu **AO – 1 wyniosła 2 316 753,92 zł**, co stanowi 96 % wartości wykonanych robót planowych.

Robót pozaplanowych (awaryjnych) na osiedlu AO – 1 wykonano za kwotę **154 937,25 zł**, na którą składają się głównie awarie instalacji gazowej, wod.-kan. w budynkach przy ul. Długie Ogrody 49, Mostek 26, Siennicka 3,4, Stryjewskiego 31, Zalesie 10, Diamentowa 2,3,8,10,13, Raduńskiej 10, 19,36,42, Granitowej 2,4,6, Koralowej 1,2,3 Perłowej 2,4, Piaskowej 10, Rubinowej 1,5. Wymurowano ścianki boksów piwnicznych w budynku Perłowa 6 i Diamentowa 10 wraz z odtworzeniem zapadniętej posadzki w tym budynku. Ponadto zamontowano licznik ciepła w węźle przy ul. Zalesie 10 oraz zamontowano osłonę czujnika w węźle Mostek 26. Wymieniono rejestrator instalacji monitoringowej ul. Stryjewskiego 31. Wykonano miejscowe naprawy asfaltem ul. Diamentowej oraz wyremontowano daszki nad wejściem do budynku Turkusowa 1 Wykonano i podłączono instalacje zw. i cw. do pojedynczych mieszkań w budynkach przy ul. Diamentowej 6, Koralowej 3,

W zasobach osiedla **AO – 2 z robót planowych** wykonano:

- remont daszków nad wejściem do budynku przy ul. Stolarskiej 4, 6,
- dokończono remont ogrodzenia przy ul. Kartuskiej,
- wykonano koncepcje dot. pozyskania alternatywnych źródeł ciepła dla cw. dla budynków przy ul. Kartuskiej 17,17A,19 oraz Skarpowej 20,21,22,23,24,25,26,
- przełożenie wejść do budynków przy ul. Zakopiańskiej 14 i 18,
- zakończono I i II etap remontu nawierzchni jezdni i chodnika oraz parkingu przy ul. Kolonia Zręby 15,16,
- wykonano remont nawierzchni parkingu przy trafostacji na ul. Ogińskiego 16, remont chodnika oraz schodów terenowych przy ul. Szarej 27,
- wymieniono wodomierze główne w budynkach Szara 5,7,9 oraz Ogińskiego 16 i Szara 27 oraz zaworów w hydroforni ul. Szara.
- wykonano remont jezdni i miejsc postojowych oraz wyremontowano pomieszczenie węzła w budynku ul. Powstańców Warszawskich 3,
- wymieniono drzwi wejściowe do piwnicy w budynkach Skarpowa 21 i 23,
- remont altany śmietnikowej w budynku przy ul. Szarej 27 B,
- malowanie klatki schodowej w budynku Spadzista 4, Szara 7 C,B,
- dokonano naprawy płyt balkonowych w budynku Żabi Kruk 11.

Łącznie na osiedlu AO – 2 wykonano robót planowych za kwotę 1 539 579,48 zł, co stanowi 97 % wartości robót planowych.

Robót pozaplanowych (awaryjnych) na osiedlu AO – 2 wykonano za kwotę 275 340,61 zł., na którą składają się: cząstkowe naprawy dróg asfaltowych w tym zapadniętej studni kanalizacyjnej, likwidacja słupa oświetleniowego oraz montaż daszków nad wejściem dla budynków przy ul. Spadzistej, remont płyty balkonowej ul. Spadzista 7, remont posadzki w piwnicy wraz z naprawą poziomu kanalizacji w budynku przy ul. Stolarskiej 4, Malczewskiego 78 G,H, Szara 5,7 oraz Zakopiańskiej 18, montaż nasad kominowych na budynkach Powstańców Warszawskich 3 i Żabi Kruk 11, remont zapadniętych posadzek i wymurowanie ścianek działowych w boksach piwnicznych budynku przy Kartuskiej 19, awaryjne naprawy balkonów Zakopiańska 14,16, Kartuska 17, przełożono schody terenowe przy budynku Powstańców Warszawskich 3. Dla budynków przy ul. Kolonia Zręby 15,16 wykonano rozbudowę altany śmietnikowej oraz zamontowano nowe słupy oświetleniowe dla terenów zewnętrznych. Usuwano awarie instalacji c.o. Kolonia Zręby i Szara 7B. Wykonano instalację zw., cw. i cyrkulacji w 2 mieszkaniach ul. Zakopiańska 14,18,20 oraz Spadzistej 10. Usuwano awarie instalacji gazowych w budynkach Spadzista 2,4,7,10, Stolarska 6, Wałowa 38, Powstańców Warszawskich 3, Skarpowa 24, Zakopiańska 14,18, Kolonia Zręby 15, Malczewskiego 78, Szara 27, Szara 7,9. Ponadto wykonano dokumentację projektową modernizacji hydroforni ul. Szara, Spadzista, Ogińskiego

Łącznie w obydwu osiedlach wykonano prace planowe za kwotę 3 856 333,40 zł co stanowi 96,6 % wykonania zaplanowanych prac, natomiast roboty pozaplanowa (awaryjne) wyniosły 430 274,86 zł co stanowi 188 % wykonania prac.

Zbiorcze zestawienie nakładów poniesionych w 2022 r.

I. roboty planowe

Osiedle		AO-1	AO-2	Razem
Plan	zł	2 406 167,95	1 586 700,00	3 992 867,95
Wykonanie	zł	2 316 753,92	1 539 579,48	3 856 333,40
	%	96 %	97 %	96,6%

II. roboty pozaplanowe

Osiedle		AO - 1	AO - 2	Razem
Plan (5 % odpisu)	zł	111 164,78	117 216,78	228 381,56
Wykonanie	zł	154 934,25	275 340,61	430 274,86
	%	139 %	234 %	188 %

W pozycji **remonty dźwigów** wykonano roboty planowe na łączną kwotę **431 471,03 zł** w tym modernizację dźwigu przy ul. Szarej 9B, Granitowej 4, Koralewej 2 i Perłowej 4.

Robót awaryjnych dźwigów na osiedlu AO – 1 wykonano za kwotę 25 433,61 zł., natomiast na osiedlu AO - 2 na kwotę 33 984,00 zł.

Łącznie na roboty awaryjne wydano **59 417,61 zł.**

W **lokalach użytkowych** usunięto awarię instalacji cw. i zw. w lokalu przy ul. Diamentowej 5, zamontowano wodomierze w lokalach użytkowych przy ul. Diamentowej 10,13,15 oraz wymieniono drzwi wejściowe w lokalu ul. Diamentowa 2. Wykonano remont nawierzchni, naprawę czap oraz murów przy wejściu do budynku biurowego przy ul. Struga 16, usunięto awarię instalacji wodnej w lokalach przy ul. Struga 16 oraz wymieniono instalacje ciepłej wody. Wykonano remont nawierzchni parkingu przy lokalu użytkowym Chembud-Mc Plus przy ul. Struga 26. W lokalach przy ul. Spadzistej 5 wymieniono poziomą instalację wodociągową wraz z wymianą zaworu oraz wykonano montaż drzwi do pomieszczenia w którym znajduje się główny zawór wody. Dodatkowo nieruchomość przy ul. Kartuskiej 17,19 wzięła udział w partycypacji w kosztach remontu ogrodzenia, natomiast lokale użytkowe przy ul. Powstańców Warszawskich 3 w partycypacji wykonania modernizacji jezdni i miejsc postojowych oraz remontu pomieszczenia węzła. W lokalu użytkowym przy ul. Rajskiej 14 – Anpol wykonano wymianę drzwi wejściowych do lokalu.

W **lokalach własnych** ze środków pozaodpisowych planowanych wykonano uporządkowanie wewnętrznej instalacji elektrycznej i teleinformatycznej, naprawiono roletę zabezpieczającą, przeprowadzono modernizację przewodów kominowych oraz usunięto drobne awarie hydrauliczne w biurze Zarządu oraz naprawy szlabanu przy ul. Powstańców Warszawskich 3. Ponadto lokale własne przy ul. Powstańców Warszawskich 3 partycypowały w kosztach wykonania remontów jezdni i miejsc postojowych, przełożenia schodów terenowych oraz

remontu pomieszczenia węzła co. W lokalach własnych przy ul. Struga 16 usunięto drobne awarie hydrauliczne, zamontowano unifon, wykonano wymianę poziomej instalacji wody ciepłej i cyrkulacji oraz partycypowano w remoncie nawierzchni oraz naprawie muru i czap przy wejściu do budynku biurowego.

W ramach planowanej **modernizacji domofonów** w zasobach Spółdzielni wykonano modernizację w budynku Raduńska 19, 40C,D, Szafirowa 2B, Rubinowa 4B, Zakopiańska 18C, Kolonia Zręby 15 B,C , 16 C,D, Szara 9B oraz wykonano pojedyncze modernizację w lokalach mieszkalnych. Z uwagi na utrudniony dostęp do zakupu materiałów wydłużony został termin realizacji modernizacji oraz przeniesiony na 2023 r.

Ponadto w ramach planowanego wykonania altan śmietnikowych ze środków trwałych wykonano poniższe:

- ul. Skarpowej 23-25 – rozebrano starą altanę, wykonano podbudowę oraz zamontowano nową wiatę śmietnikową w łącznej kwocie 45 749,23 zł,
- ul. Rajska 14 – wykonano podbudowę oraz zamontowano wiatę śmietnikową za łączną kwotę 28 212,08 zł,
- ul. Turkusowa – wykonano naprawę spalonej trafostacji, podbudowę oraz zamontowano nową altanę śmietnikową za kwotę 81 461,76 zł/brutto
- ul. Raduńska 42- wykonano podbudowę oraz zamontowano nową altanę śmietnikową za kwotę 32 337,27 zł/brutto,
- ul. Siennicka 3 - wykonano podbudowę oraz zamontowano nową altanę śmietnikową za kwotę 30 800,11 zł/brutto,

Wszystkie wyżej opisane prace zestawiono w tabelach załączonych do niniejszej informacji.

VI. PERSPEKTYWY I ZAMIERZENIA

W perspektywie następnych lat przed Spółdzielnią stoją zadanie związane z unowocześnieniem istniejącej na naszych osiedlach infrastruktury oraz modernizacją posiadanych nieruchomości budynkowych. Rada Nadzorcza we współpracy z Zarządem i Radami Przedstawicieli Nieruchomości zamierza przeprowadzić niezbędne działania w tym zakresie poprzez realizację następujących działań:

- budowę nowych placów zabaw oraz sukcesywną modernizację i wymianę elementów istniejących placów zabaw i elementów małej architektury. W 2020 r. zrealizowaliśmy place zabaw przy współfinansowaniu ze środków UE oraz wybudowaliśmy z własnych środków nowoczesny plac zabaw przy ul. Kartuskiej,
- prowadzenie prac w zakresie zagospodarowania terenów, ze szczególnym uwzględnieniem budowy nowych miejsc postojowych, wymiany nawierzchni drogowych i na chodnikach oraz poprawy estetyki otoczenia,
- w ramach poprawy komfortu zamieszkiwania, wymiana domofonów analogowych na cyfrowe. Do końca 2023 roku zaplanowano wymianę wszystkich instalacji domofonowych w naszych zasobach,
- systematyczny remont posiadanych lokali użytkowych i zwiększenie dofinansowania lokali mieszkalnych przychodami z lokali użytkowych,
- kontynuowanie programu poprawy efektywności energetycznej – prowadzenie i wdrażanie działań prooszczędnych i pozyskiwanie środków z tzw. białych certyfikatów, zasilając fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości uczestniczących w programie. Na lata następne zaplanowano ocieplenie i wymianę pokrycia więźb dachowych w budynkach przy ul. Stolarskiej 2,4,6,
- poprawa bezpieczeństwa mieszkańców poprzez kontynuację montażu instalacji ciepłej wody i likwidację piecyków gazowych. W latach 2020-2022 zmodernizowano instalację w budynkach przy ul. Zakopiańskiej, Długie Ogrody 45,47,49 oraz Diamentowej 10,13,15. W 2023 r. przystąpimy do wykonania modernizacji instalacji w budynku przy ul. Żabi Kruk 11,
- przystąpienie do wieloletniej modernizacji instalacji elektrycznej w zakresie wymiany rozdzielnic głównych, piętrowych oraz wewnętrznych linii zasilających w budynkach mieszkalnych,
- budowa i modernizacja altan śmietnikowych, finansowanych w ramach działalności eksploatacyjnej i funduszu remontowego,
- ocena stanu technicznego dźwigów, w 2022 r. rozpoczęto modernizację dźwigów, polegającą na wymianie kabin na nowoczesne wraz z wymianą drzwi na automatyczne,
- opracowanie założeń programu montażu instalacji fotowoltaicznej PV, z przeznaczeniem na uniezależnienie się od wzrostu cen energii elektrycznej w częściach wspólnych nieruchomości oraz umożliwienia w latach następnych

montażu pomp ciepła do produkcji ciepłej wody użytkowej w celu obniżenia stawek za podgrzanie ciepłej wody dla poszczególnych budynków,

- montaż inteligentnych węzłów mających na celu obniżenie zużycia ciepła i uzyskania z tego tytułu oszczędności,
- za zgodą Walnego Zgromadzenia rozpoczęto proces sprzedaży działek oraz budynku po byłej kotłowni przy ul. Raduńskiej 7. Środki uzyskane z tego tytułu będą mogły wesprzeć fundusze remontowe osiedli,
- Spółdzielnia rozpoczęła proces inwestycyjny polegający na budowie kompleksu 4 budynków mieszkalnych na terenie nieruchomości przy ul. Diamentowej, Spółdzielnia wystąpiła o warunki zabudowy oraz zleciła przygotowanie koncepcji osiedla,
- opracowanie wieloletniego planu remontowego zasobów Spółdzielni i wdrożenie długofalowej gospodarki remontowo inwestycyjnej,
- rozwój systemu teleinformatycznego w celu umożliwienia mieszkańcom załatwiania większości spraw w Spółdzielni drogą elektroniczną,
- indywidualne opomiarowanie ciepła, w 2022 r. Spółdzielnia opracowała Regulamin indywidualnego rozliczania kosztów ogrzewania w budynkach wyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania w Gdańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej” oraz wykonała analizę techniczną i ekonomiczną opłacalności montażu podzielników kosztów ogrzewania w budynkach. W najbliższej przyszłości Spółdzielnia rozpocznie działania zmierzające do montażu podzielników, zostanie przygotowany harmonogram montażu w budynkach, w których przeprowadzona analiza wykazała zasadność i opłacalność ich montażu.

Celem nadrzędnym Spółdzielni będzie zacieśnianie więzi spółdzielczych, dążenie do racjonalnego poziomu kosztów oraz zwiększenia dostępności budynków i ich infrastruktury dla seniorów i osób niepełnosprawnych.

ZESTAWIENIE WYNIKÓW ZA 2022 ROK NA POSZCZEGÓLNYCH NIERUCHOMOŚCIACH GDAŃSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ Załącznik nr 1

L.P.	Wyszczególnienie nieruchomości	Nr nier.	Wynik na eksploatacji	Podatek od kosztów nieuzasad.	Wpływy z pom.gosp.	Wpływy z pożyczek	Ogółem wynik na eksploat.	Wynik na energii elektr.	Wynik na dźwigach	
										Białe certyfikaty
1	Długie Ogr.45-49	1	534,86	163,71	240,03	-	611,18	119,45	-	4 240,24
2	Elbląska 67	2	42,84	119,20	622,76	140,01	320,71	764,14	-	
3	Głęboka 6	3	1 672,39	216,69	557,05	-	1 332,03	42,76	376,16	
4	Hoża 5	4	53,00	191,42	342,45	-	98,03	817,94	-	
5	Mostek 28	5	2 681,67	214,87	540,86	-	3 007,66	771,16	964,95	
6	Siennicka 3,4	6	5 656,33	703,26	2 364,82	-	7 317,89	562,63	157,82	
7	Stryjewskiego 31	7	29,35	346,24	1 408,74	1 750,20	2 783,35	2 614,72	585,13	
8	Zalesie 10	8	2 803,43	434,46	1 354,47	-	3 723,44	756,22	231,02	
9	15.Rad.10,19,Rub.2 4	9	16 881,54	1 754,66	949,94	3 127,33	19 204,15	4 358,99	-	14 028,98
10	Gran.Koral.Perf.Pias	10	4 602,04	3 586,75	7 456,30	22 540,11	31 011,70	13 172,03	6 744,40	
11	Rad.27-42,Rub.1,3, 5,7,9,Szaf.Turk.	11	6 769,98	1 883,74	5 055,70	-	9 941,94	10 291,02	-	26 268,58
	R A Z E M O S I		38 132,27	9 615,00	20 893,12	27 277,63	78 020,05	34 271,06	1 122,77	44 537,80
12	Rajska 14	31	7 245,90	138,54	312,08	9 972,20	2 899,84	17,04	-	
13	Spadzista 2-10	32	3 509,06	1 418,32	2 881,16	5 126,60	3 080,38	2 110,54	3 549,40	
14	Stolarska 2	33	1 394,67	157,40	566,02	-	986,05	147,46	-	
15	Stolarska 4	34	46,40	177,30	497,89	-	274,19	538,44	-	
16	Stolarska 6	35	5 518,57	184,94	78,00	-	5 411,63	644,17	-	
17	Wałowa 38	36	1 431,83	219,58	1 280,86	-	370,55	831,91	461,71	
18	Zamkowa 2	37	900,99	208,64	1 010,28	-	1 702,63	274,58	-	
19	Żabi Kruk 11	38	2 071,07	178,11	536,39	-	2 429,35	1 243,73	424,50	
20	Kartuska 17-19	39	15 937,29	468,03	2 296,67	5 892,03	8 216,62	1 178,12	9 251,34	
21	Powst.Warsz.3	40	7 818,26	581,38	3 099,33	683,92	5 984,23	1 696,96	56,74	
22	Skarpowa 20,22,24,2	41	6 607,78	481,45	253,61	-	6 379,94	1 690,29	-	
23	Skarpowa 21,23,25	42	14 747,71	347,97	1 925,34	11 199,06	1 971,28	1 174,08	-	
24	Zakopiańska 14-20	43	2 557,82	647,24	1 842,75	483,58	4 236,91	2 059,24	4 368,73	16 695,40
25	Kolonia Zreby 15,18	44	938,08	577,02	1 452,91	-	62,19	733,52	-	
26	Malczewskiego 78	45	9 539,97	1 331,67	6 990,01	13 250,82	9 369,19	5 560,77	5 811,82	
27	Ogińskiego,Szara 27	46	2 269,69	776,45	4 251,39	1 608,08	2 813,33	3 416,79	124,54	
28	Szara 5,7,9	47	16 234,42	1 720,96	8 602,63	7 268,00	2 084,75	7 052,15	2 776,67	
	R A Z E M O S II		63 457,05	9 615,00	37 877,32	54 116,45	38 597,39	29 636,27	6 822,57	16 695,40
	O S I + O S II		25 324,78	19 230,00	58 770,44	81 394,08	116 617,44	63 907,33	7 945,34	61 233,20
	WYNIK / persaldo/						95 609,74	63 173,81	19 994,25	

monitoring
eksploatacja
en.elekt.
dźwigi
domofony
wynik na garażach

116 617,44	-	21 007,70	95 609,74
63 907,33	-	733,52	63 173,81
7 945,34	-	27 939,59	19 994,25
6 607,72	-	5 976,98	630,74
195 077,83	-	55 657,79	139 420,04

Zestawienie
zaległości czynszowych na dzień 31.12.2022 R.

L.P.	Wyszczególnienie nieruchomości	Nr nier.	Powierzchnia użytkowa	Ilość mieszkań	Kwota zaległości na dzień 30.09.2022 r.	Kwota zaległości na dzień 31.12.2022 r.	Wzrost +, spadek - zaległości	Kwota zaległości na m2 pow.
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Długie Ogrody 45-49	1	1 646,10	37	2 512,69	1 159,58	-1 353,11	0,70
2	Elbląska 67	2	1 176,79	24	73 108,21	6 140,20	-66 968,01	5,22
3	Głęboka 6	3	2 075,32	48	8 410,10	7 144,74	-1 265,36	3,44
4	Hoża 5	4	1 845,76	45	5 643,39	3 072,72	-2 570,67	1,66
5	Mostek 26	5	2 152,80	51	19 308,99	17 691,38	-1 617,61	8,22
6	Siennicka 3,4	6	6 803,20	175	132 401,29	135 599,66	3 198,37	19,93
7	Stryjewskiego 31	7	3 399,80	88	51 600,66	49 931,09	-1 669,57	14,69
8	Zalesie 10	8	4 039,40	88	2 920,52	2 305,15	-615,37	0,57
9	Diament.1-15,Rad.10,19,Rub.2,4	9	16 651,70	450	154 256,12	159 617,01	5 360,89	9,59
10	Granitowa 2,4,6 Koralkowa 1,2,3.Perłowa 2,4,6 Piaskowa 10	10	33 539,70	878	326 984,74	317 899,56	-9 085,18	9,48
11	Raduńska 27-42,Rubinowa 1,3, 5,7,9,Szafirowa 1,2 Turkusowa 1,2	11	17 890,14	447	76 247,10	61 787,31	-14 459,79	3,45
12	Garaże				1 101,50	1 305,01	203,51	x
13	RAZEM OS I		91 220,71	2 331	854 495,31	763 653,41	-90 841,90	8,37
14	Rajska 14	31	1 476,41	28	-	2 694,17	2 694,17	1,82
15	Spadzista 2-10	32	13 515,97	351	35 012,46	45 078,54	10 066,08	3,34
16	Stolarska 2	33	1 663,33	31	58 987,51	60 621,34	1 633,83	36,45
17	Stolarska 4	34	1 600,79	30	4 660,97	-	-4 660,97	-
18	Stolarska 6	35	1 707,11	42	7 530,74	2 080,24	-5 450,50	1,22
19	Wałowa 38	36	2 083,70	49	1 689,98	1 813,26	123,28	0,87
20	Zamkowa 2	37	1 889,29	35	3 033,67	2 539,74	-493,93	1,34
21	Zabi Kruk 11	38	1 684,44	38	3 310,06	1 840,74	-1 469,32	1,09
22	Kartuska 17-19	39	4 413,95	102	22 248,87	22 034,07	-214,80	4,99
23	Powst.Warsz.3	40	5 401,30	128	14 556,22	12 764,47	-1 791,75	2,36
24	Skarpowa 20,22,24,26	41	4 664,64	111	48 718,54	47 558,96	-1 159,58	10,20
25	Skarpowa 21,23,25	42	3 242,80	60	29 391,00	26 218,63	-3 172,37	8,09
26	Zakopiańska 14-20	43	6 069,81	133	38 715,04	34 821,24	-3 893,80	5,74
27	Kolonia Zreby 15,16	44	5 590,00	110	3 016,37	5 270,87	2 254,50	0,94
28	Małczewskiego 78	45	12 524,73	275	30 612,18	29 093,04	-1 519,14	2,32
29	Ogińskiego 16,Szara 27	46	7 203,12	141	75 674,73	60 633,80	-15 040,93	8,42
30	Szara 5,7,9	47	16 194,96	349	240 282,25	253 837,58	13 555,33	15,67
31	Garaże				662,67	328,03	-334,64	X
32	RAZEM OS II		90 926,35	2 013	618 103,26	609 228,72	-8 874,54	6,70
33	OS I + OS II		182 147,06	4 344	1 472 598,57	1 372 882,13	-99 716,44	7,54

Gdańsk, 29.03.2023 r.