

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
z działalności
Gdańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
za rok 2020

Gdańsk, dnia 19.04.2021 r.

- I. Organizacja wewnętrzna Spółdzielni
- II. Sprawy członkowsko-mieszkaniowe
- III. Syntetyczna ocena wyników działalności
GSM za 2020 rok
- IV. Analiza finansowa
- V. Windykacja opłat
- VI. Fundusz remontowy
- VII. Perspektywy i zamierzenia

I. ORGANIZACJA WEWNĘTRZNA SPÓŁDZIELNI

Struktura organizacyjna Gdańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej na 2020 rok została zatwierdzona przez Radę Nadzorczą w dniu 24.10.2019r. W stosunku do struktury organizacyjnej Gdańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej zatwierdzonej przez Radę Nadzorczą na 2019 rok, uległa zmniejszeniu o 2,25 etatu w biurze Zarządu i o 0,5 etatu w Administracji Osiedla Nr 1.

Plan zatrudnienia na 2020 rok zakładał, zatrudnienie średnio roczne, ogółem w wysokości 60,00 etatów, w tym na stanowiskach robotniczych 32,0 etatu i na stanowiskach nierobotniczych 28,00 etatu, a więc w porównaniu do 2019 roku plan zakładał zmniejszenie zatrudnienia ogółem o 2,75 etatu.

W związku z odwołaniem ze stanowiska z dniem 31.01.2020 roku Z-cy prezesa ds. ekonomicznych - Głównego Księgowego Pani Ireny Felczak, Rada Nadzorcza postanowiła ogłosić konkurs na powyższe stanowisko. Na czas pomiędzy odwołaniem a rozstrzygnięciem konkursu Rada Nadzorcza powołała na stanowisko Z-cy Prezesa Zarządu Panią Bożenę Piotrowską. Ponieważ przeprowadzony konkurs nie wyłonił odpowiedniego/ej kandydata/ki, Rada Nadzorcza postanowiła w dniu 16.03.2020r. zatwierdzić zmianę struktury organizacyjnej Spółdzielni i utworzyć w miejsce Z-cy prezesa ds. ekonomicznych - Głównego Księgowego stanowisko Zastępcy Prezesa ds. Technicznych. Konsekwencją tej zmiany była likwidacja stanowiska Zastępcy Głównego Księgowego i utworzenie w to miejsce stanowiska Głównego Księgowego, któremu podlegałyby Zespół Finansowo-Księgowy, kierowany przez nowo utworzone stanowisko - Kierownika zespołu.

W wyniku opisanych wyżej zmian Plan zatrudnienia przewidywał zatrudnienie średnio roczne, ogółem w wysokości 61,00 etatów, w tym na stanowiskach robotniczych 32,0 etaty i na stanowiskach nierobotniczych 29,00 etatów, a więc finalnie, w porównaniu do 2019 roku, plan zakładał zmniejszenie zatrudnienia ogółem o 1,75 etatu.

Zatwierdzając zmianę struktury organizacyjnej, Rada Nadzorcza uznała, że jest ona korzystna dla działania Spółdzielni, prawidłowa pod względem zależności oraz powiązań formalno – merytorycznych oraz, że zapewnia prawidłowe zarządzanie obsługą zasobów i członków.

Działalność samorządowa

W roku 2020 działalność samorządowa odbywała się pod znakiem pandemii koronawirusa, która wybuchła na początku roku. Czas ten wymagał dostosowania się do nowej i trudnej sytuacji oraz podjęcia decyzji i działań, które zapewniły mieszkańcom i pracownikom Spółdzielni bezpieczeństwo przy jednoczesnej realizacji zadań i obowiązków wynikających z ustawy Prawo spółdzielcze, Statutu Gdańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej i obligatoryjnych przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Walne Zgromadzenie

W 2020 roku Walne Zgromadzenie członków Spółdzielni było pierwotnie zaplanowane na dzień 25.05 i 28.05.2020 r, jednak ze względu na trwającą pandemię, Zarząd Spółdzielni i Rada Nadzorcza postanowiły, ze względu na obowiązujące rządowe obostrzenia w zakresie zwoływania zebrań i bezpieczeństwo członków Spółdzielni, nie zwoływać Walnego Zgromadzenia w zaplanowanym wcześniej terminie.

W związku ze spowolnieniem rozwoju epidemii w okresie letnim oraz częściowym znoszeniem ograniczeń przez rząd, Zarząd Spółdzielni zdecydował się na zarezerwowanie terminu na przeprowadzenie Walnego Zgromadzenia na dzień 7.09. i 10.09.2020 r.

Kolejna fala zachorowań, która pojawiła się pod koniec lata oraz wprowadzenie nowych obostrzeń pokrzyżowały plany przeprowadzenia Walnego Zgromadzenia.

Zawiadomieniem z dnia 28.08.2020 r., które zostało wywieszone w siedzibie Spółdzielni, Administracjach Osiedli, na klatkach schodowych budynków mieszkalnych oraz opublikowane na stronie internetowej Spółdzielni, członkowie Spółdzielni zostali poinformowani o zmianie terminu przeprowadzenia Walnego Zgromadzenia, które zostanie zwołane w terminie 6 tygodni od dnia odwołania stanu epidemii/zagrożenia epidemicznego.

Przyjęty porządek obrad Walnego Zgromadzenia oraz projekty Uchwał i zgłoszenia kandydatów do Rady Nadzorczej (zgłoszonych przez członków Spółdzielni) pozostały bez zmiany.

Rada Nadzorcza

Rok 2020 byłby pierwszym rokiem działania nowej Rady Nadzorczej wybranej na kadencję 2020 – 2023, jednak ze względu na trwającą pandemię i nie odbycie się w 2020 roku

Walnego Zgromadzenia, wybory do nowej Rady Nadzorczej nie mogły zostać przeprowadzone.

Kadencja Rady Nadzorczej wybranej na kadencję 2017-2020 uległa przedłużeniu do czasu zwołania Walnego Zgromadzenia i wyboru nowych członków Rady Nadzorczej, zgodnie z art. 90a 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 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 uchwalała 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 i ich windykacja, a także zakres, jakość i koszty robót remontowych.

W 2020 roku Rada Nadzorcza odbyła 15 posiedzeń, które odbyły się zarówno w trybie stacjonarnym jak i w trybie korespondencyjnym. Komisja Ekonomiczna obradowała - 6 razy, a Komisja Techniczna - 6 razy.

W 2020 roku Rada Nadzorcza podjęła ogółem 93 Uchwały normujące różne dziedziny działalności Spółdzielni.

Szczegółowy przebieg pracy Rady Nadzorczej obrazować będzie coroczne sprawozdanie, które zostanie przedłożone Walnemu Zgromadzeniu, które zostanie zwołane w terminie uzależnionym od sytuacji epidemicznej w kraju.

Rady Przedstawicieli Nieruchomości

Dla dwóch Rad Przedstawicieli Nieruchomości, rok 2020 był kolejnym rokiem działania w bieżącej kadencji, rozpoczętej po wyborach w 2019 roku. Praca Rad Przedstawicieli Nieruchomości przebiegała zgodnie ze Statutem i regulaminem.

Realizując zadania statutowe, Rady Przedstawicieli Nieruchomości kontrolowały bieżącą działalność administracji osiedli, opiniowały plany remontów, rozpatrywały i opiniowały

wnioski członków Spółdzielni i mieszkańców, rozstrzygały konflikty sąsiedzkie, uczestniczyły w przeglądach budynków i przetargach na roboty remontowe i odbiorach tych robót, inicjowały działania zmierzające do poprawy bezpieczeństwa na osiedlach i zapobiegania dewastacji mienia spółdzielczego.

Swoje zadania Rady Przedstawicieli Nieruchomości realizowały na odbywanych okresowo posiedzeniach zwoływanych w miarę potrzeby oraz w zależności od obowiązujących w związku z pandemią obostrzeń. Zebrania odbywały się zarówno stacjonarnie jak i w trybie konsultacji telefonicznych i odbyło się ich w 2020 roku 15, w tym:

- Rada Przedstawicieli Nieruchomości Osiedla Nr 1 - 9
- Rada Przedstawicieli Nieruchomości Osiedla Nr 2 - 6.

Zarząd Spółdzielni

Zgodnie z przepisami odnoszącymi się do organizacji spółdzielczych, bieżącą działalnością Spółdzielni kierował Zarząd oraz reprezentował ją na zewnątrz, podejmując w tym zakresie wszystkie decyzje nie zastrzeżone 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 związku z wybuchem w 2020 roku epidemii koronawirusa Zarząd Spółdzielni podejmował liczne działania zabezpieczające, polegające m.in na:

- wprowadzeniu odkażania środkami dezynfekującymi klamek drzwi wejściowych do budynków i do piwnic, przycisków domofonowych i windowych oraz klamek do altan śmietnikowych,
- wprowadzeniu do odwołania zakazu korzystania z osiedlowych placów zabaw,
- ograniczeniu interwencji konserwatorów w mieszkaniach do prac typowo awaryjnych,
- ograniczeniu działania Kasy w Biurze Zarządu oraz bezpośrednich przyjęć interesantów do spraw pilnych i wprowadzeniu obowiązku przestrzegania na terenie Spółdzielni zasad reżimu sanitarnego tj. zakładania maseczek ochronnych i dezynfekcji rąk przez interesantów, i pracowników Spółdzielni.

W 2020 roku w pracy Zarządu Spółdzielni dominowały tematy związane z opracowaniem i realizacją planów gospodarczych, remontowych, utrzymaniem dyscypliny kosztowej i płynności finansowej Spółdzielni, przyjmowaniem nowych członków Spółdzielni i realizacją

ich praw, prowadzeniem polityki placowo - 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 2020 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, które odbyły się w trybie stacjonarnym, a także w posiedzeniach Komisji Technicznej i Komisji Ekonomicznej, zgodnie z nadzorowanym odcinkiem działalności Spółdzielni.

W 2020 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 27 posiedzeń, w tym 16 w sprawach członkowskich i 11 w sprawach organizacyjno-gospodarczych. Poza Uchwałami dotyczącymi przyjęcia lub skreślenia członków Gdańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, Zarząd Spółdzielni podjął 36 Uchwał i 19 postanowień Zarządu dotyczących bieżącej działalności Spółdzielni.

II. SPRAWY CZŁONKOWSKO - MIESZKANIOWE

Na dzień 31.12.2020 r. Spółdzielnia zrzeszała ogółem **4.860** członków w tym:

- | | |
|--|-------|
| 1. członków posiadających tytuły prawne do lokali mieszkalnych | 4.860 |
| 2. członków posiadających garaże. | 39 |

Ilość osób posiadających ustanowioną odrębną własność nie będących członkami Spółdzielni	117
Ilość kandydatów do przyjęcia w poczet członków	615

Na dzień 31.12.2020 r. pozostał w mocy 1 wyrok sądowy o eksmisję, ze wskazaniem lokalu socjalnego (ul. Granitowa 2).

Na dzień 31.12.2019 r. w toku postępowania było 66 spraw w sądzie, w tym:

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

Na dzień 31.12.2019 r. toczą się 2 postępowania sądowe przeciwko Spółdzielni:

- o odszkodowanie za zalanie mieszkania i garażu.

W roku 2020 zawarto 19 umów notarialnych o ustanowienie prawa odrębnej własności.

STRUKTURA LOKALI MIESZKALNYCH w zasobach GSM według stanu na dzień 31.12.2020 r.

Lp.	Wyszczególnienie	AO-1	AO-2	Razem	% udział poszczeg. praw w ogółem
1.	Lokal mieszkalny z prawem lokatorskim	28	6	34	0,80
2.	Lokal mieszkalny z prawem własnościowym	1.225	857	2.082	47,93
3.	Lokal mieszkalny z prawem wyodrębnionej własności	1.078	1.150	2.228	51,27
	RAZEM	2.331	2.013	4.344	100,00

Na dzień 31.12.2020 r. Spółdzielnia posiada 210 garaży w tym:

63 garaże stanowiące odrębną własność

147 garaży o statusie własnościowego prawa.

W 2020 r. odbyło się 16 posiedzeń Zarządu Spółdzielni w sprawach członkowskich.

Na dzień 31.12.2020 r. przez osoby posiadające tytuł prawny do lokalu zostało podpisanych 114 umów najmu pomieszczeń gospodarczych.

III. SYNTETYCZNA OCENA WYNIKÓW DZIAŁALNOŚCI GSM ZA 2020 ROK

I. W roku 2020 Spółdzielnia osiągnęła wynik na działalności eksploatacyjnej w nieruchomościach zarządzanych przez Spółdzielnię w wysokości 495.999,49 zł, z tego:

nadwyżka przychodów nad kosztami –	+ 25.045,78 zł
nadwyżka kosztów na przychodami –	- 521 045,27 zł

w tym:

1.1 ujemny wynik na eksploatacji podstawowej lokali mieszkalnych w wysokości	- 679.380,76 zł
1.2 dodatni wynik na energii elektr. w wysokości	+ 4.761,67 zł
1.3 dodatni wynik na dźwigach w wysokości	+ 17.581,68 zł
1.4 dodatni wynik na garażach w wysokości	+ 503,48 zł
1.5 dodatni wynik z reklam oraz dzierżawy terenu tzw. pożytków z nieruchomości wspólnej w wys.	+ 108.836,43 zł
1.6 dodatni wynik z najmu pomieszczeń gosp.	+ 51.698,01 zł

Na działalności c.o. i c.w. w roku 2021 w nieruchomościach zarządzanych przez Spółdzielnię osiągnięto:

przychody w wysokości	9.666.234,16 zł
natomiast koszty wyniosły	8.545.113,07 zł

Różnica między przychodami a kosztami na 31.12.2020 r. stanowi nadwyżkę w kwocie; 1.121.121,09 zł, która została zwrócona mieszkańcom w opłacie czynszowej w miesiącu styczniu 2021 r..

2. wynik netto na eksploatacji lokali użytkowych i pozostałej działalności operacyjnej w wysokości 778.026,82 zł

w tym:

1. dodatni wynik z najmu lokali użytkowych stanowiących mienie Spółdzielni w wysokości 736.257,02 zł
2. dodatni wynik z pozostałych przychodów i kosztów (pozostałych przychodów i kosztów

operacyjnych oraz przychodów i kosztów

finansowych) w wysokości

41.769,80 zł

Uzyskany przez Spółdzielnię wynik z pozostałej działalności w kwocie **778.026,82 zł** stanowi nadwyżkę bilansową, która będzie przedstawiona do zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie.

Zarząd Spółdzielni proponuje nadwyżkę bilansową za rok 2020 przeznaczyć na:

- kwotę 495.999,49 zł - na pokrycie ujemnego wyniku rozliczenia kosztów eksploatacji nieruchomości,
- kwotę 249.137,68 zł - na dofinansowanie eksploatacji lokali mieszkalnych w roku 2021 i 2022,
- kwotę 32.889,65 zł – na zwiększenie funduszy remontowych nieruchomości, uczestniczących w programie „białych certyfikatów”(lokali mieszkalnych lub dźwigów).

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

Kwota 495.999,49 zł stanowi wynik na eksploatacji lokali mieszkalnych w/g poniższego wyliczenia:

- | | |
|--|-----------------|
| 1) Ujemny wynik na eksploatacji lokali mieszkalnych | - 521.045,27 zł |
| 2) Wynik na pożytkach nieruchomości – przeznaczony na pokrycie ujemnego wyniku na eksploatacji | + 108.836,43 zł |
| 3) Wynik na najmie pomieszczeń gospodarczych | + 51.698,01 zł |

Wynik na dźwigach, energii elektrycznej i garażach przechodzi do rozliczenia w roku następnym.

Koszty działalności operacyjnej Spółdzielni wg miejsc powstawania (w zł):

Lp.	Wyszczególnienie kosztów	Wykonanie roku 2019	2020 rok		
			Plan	Wykonanie	% wykon.
1.	Koszty eksploatacji podstaw. lokali mieszk.	8.710.468,64	8.114.640,00	7.830.666,52	96,50
2.	Koszty sfinansowane nadw. bilans za rok 2018	491.736,43	-		X
3.	Koszty eksploatacji podstaw. lokali użytk.	935.936,13	879.874,00	730.742,41	83,05
4.	Koszty refaktur dot. lokali użytkowych i miesz.	342.939,88	376.122,00	328.745,40	87,40
5.	Koszty wymiany wodomierzy	184.418,23	-	268.104,00	X

6.	Koszty „pożytki, reklamy, pom. gospod.”	34.017,88	29.878,00	33.375,65	111,71
7.	Koszty eksploatacji podstaw. garaży	54.632,42	55.603,00	55.634,39	100,06
8.	Koszty domofonów	103.594,48	198.561,00	173.890,64	87,58
9.	Koszty dźwigów	748.823,54	794.751,00	769.218,62	96,79
10.	Koszty konserwacji	1.103.848,09	1.325.011,00	1.167.183,85	88,09
11.	Koszty c.o. i c.w.	7.889.475,67	8.561.850,00	8.545.113,07	99,80
12.	Koszty zimnej wody	3.035.951,64	3.073.841,00	3.074.877,90	100,03
13.	Koszty monitoringu	23.376,06	23.500,00	29.952,06	127,46
	OGÓLEM	23.659.219,09	23.433.631,00	23.007.504,51	98,19

Koszty działalności operacyjnej w układzie rodzajowym (w zł):

Lp.	Wyszczególnienie kosztów rodzajowych	2019		2020		Dynam. 5 : 3 x 100
		kwota	% strukt.	Kwota	% strukt.	
1	2	3	4	5	6	7
1.	Amortyzacja	69.509,72	0,29	85.213,15	0,28	122,59
2.	Zużycie materiałów i energii	11.687.474,95	49,39	12.386.682,92	51,70	105,98
3.	Usługi obce	2.809.840,18	11,88	3.651.932,42	15,24	129,97
4.	Wynagrodzenia	3.221.293,80	13,62	3.429.015,50	14,31	106,45
5.	Ubezpie. społ. i inne świad.	679.524,24	2,87	765.740,04	3,20	112,69
6.	Podatki i opłaty	872.299,30	3,69	858.417,93	3,58	98,41
7.	Pozostałe koszty	4.319.276,90	18,26	4.780.775,33	19,96	110,68
	Razem	23.659.219,09	100,00	25.957.777,29	100,00	109,71

WPLYWY - plan i wykonanie wpływów przedstawia poniższa tabela (w zł):

Lp.	Wyszczególnienie	Plan roku 2020	Wykonanie roku 2020
1.	Opłaty czynszowe z tyt. lokali mieszkalnych	11.344.417,00	11.557.764,93
2.	Opłaty z tyt. c.o. i c.w. (lokale mieszkalne)	8.561.850,00	8.545.113,07
3.	Opłaty za zimną wodę (lokale mieszkalne)	3.073.841,00	3.074.877,90
4.	Opłaty z tyt. eksploatacji dźwigów	791.615,00	786.800,30
5.	Opłaty z tyt. domofonów	198.561,00	173.879,00
6.	Opłaty z tyt. monitoringu	23.500,00	23.469,12
7.	Wpływy z tyt. wynajmu lokali użytkowych	1.624.854,00	1.638.123,43

8.	Wpływy z pożytków (pom. gosp.,dzierżawy, reklamy)	238.294	219.440,09
9.	Wpływy z tyt. garaży	54.053,00	56.137,87
10.	Pozostałe wpływy i przychody finansowe	380.000,00	348.288,47
11.	Wpływy z tyt. kosztów refakturowanych	376.122,00	327.388,15
	RAZEM	26.667.107,00	26.761.943,17

FUNDUSZ REMONTOWY

Wpływy i wydatki funduszu remontowego w 2020 r. przedstawia poniższa tabela (w zł):

Lp.	Wyszczególnienie	Kwota
1.	Stan funduszu remontowego (Bilans otwarcia)	2.491.134,11
2.	Odpis na remonty lokali mieszkalnych, garaży i domofonów	4.146.280,57
3.	Odpis na remonty dźwigów	480.652,20
4.		
6.	Razem wpływy	7.118.066,88
7.	Remonty lokali mieszkalnych (zasobów mieszkaniowych)	3.205.709,93
8.	Remonty dźwigów	443.994,59
9.	Remont lokali własnych	40.660,47
	Remont garaży	9.500,00
10.	Razem wydatki	3.699.864,99
11.	Stan funduszu remontowego (poz. 6 – poz. 10)	3.418.201,89

IV. ANALIZA FINANSOWA

Stan finansowy majątku Spółdzielni charakteryzują podstawowe dane na dzień 31.12.2020 r.

FUNDUSZE WŁASNE

Lp.	Konto	Wyszczególnienie funduszy	Saldo (w zł) na	
			01.01.2020 r..	31.12.2020 r.
1	2	3	4	5
1.	801	Fundusz udziałowy	222.507,54	219.783,74
2.	802	Fundusz zasobowy Spółdzielni	29.851.914,87	29.522.638,79
3.	804	Fundusz wkładów mieszkaniowych	246.557,58	229.617,62
4.	805	Fundusz wkładów budowlanych	25.634.189,71	24.360.808,41
5.	806	Fundusz wkładów - gruntów	477.903,51	517.522,23
6.	807	Fundusz z aktualizacji środków trwałych nie należących do zasobów	4.664,25	4.664,25

		mieszkaniowych		
7.	808	Fundusz zasobów mieszkaniowych	103.105,76	96.377,63
8.	809	Fundusz aktualizacji zasobów mieszkaniowych	-5.774.447,13	- 5.482.995,82
9.	860	Wynik finansowy	592.598,27	778.026,82
10.	820	Wynik roku 2019		592.598,27
		RAZEM	51.358.994,36	50.839.041,94

ZOBOWIĄZANIA

Lp.	Wyszczególnienie	Salda (w zł) na	
		01.01.2020 r.	31.12.2020 r.
1	2	3	4
1.	Zobowiązania długoterminowe	64.837,96	69.042,62
2.	Zobowiązania z tyt. dostaw towarów i usług	8.993.176,79	8.817.250,63
	w tym: - Fundusz remontowy	2.491.134,11	3.418.201,89
	- Fundusz Św. Socj.	95.765,95	101.375,85
3.	Rozliczenia międzyokresowe	99.277,61	279.537,76
	RAZEM	9.157.292,36	9.165.831,01

Kwota **zobowiązań długoterminowych** w wysokości
dotyczy kaucji na lokalach użytkowych **69.042,62 zł**

Na **zobowiązania z tyt. dostaw i usług** w wysokości
składają się: **8.817.250,63 zł**

1) Zobowiązania w kwocie **4.182.316,70 zł**

w tym: - zob. z tyt. wody, c.o. c.w., energię, remont. wobec dostawców
zewnątrznych **2.095.359,94 zł**

- nadpłata z tyt. opłat eksploat. od lok. mieszk. i lok.
użytkowych **1.673.242,20 zł**

- z pozost. tytułów m.in. UNIQA, wadia przetargowe **47.139,71 zł**

- kaucje budowlane-zwrot w okresie ponad 12 m-cy **366.574,85 zł**

2) Zobowiązanie z tyt. podatków **578.481,06 zł**

3) Zobowiązanie z tyt. wkładów dla spadkobierców, opłat z tyt.
przekształceń gruntów na własność **607.914,54 zł**

4) Fundusze specjalne **3.519.577,74 zł**

w tym: - Fundusz remontowy **3.418.201,89 zł**

- ZFŚS **101.375,85 zł**

Rozliczenia międzyokresowe bierne w kwocie **279.537,76 zł**

1) Nadwyżka przychodów nad kosztami na działalności eksploatacyjnej **107.412,76 zł**

2) Dotacja UE na place zabaw **172.125,00 zł**

AKTYWA TRWAŁE (majątek trwały w zł)

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na 01.01.2020 r.	Stan na 31.12.2020 r.
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>
I.	Wartości niematerialno-prawne:	0	0
	- oprogramowanie	0	0
II.	Rzeczowe aktywa trwałe:	49.528.318,41	48.998.925,49
	1) grunty własne i prawo wieczystego Użytkowania	28.259.136,80	28.044.402,76
	2) budynki i budowle	21.034.882,05	20.626.598,10
	3) urządzenia techniczne	97.939,53	109.565,40
	4) środki transportowe	129.456,67	183.711,75
	5) środki trwałe w budowie		13.745,68
	6) inne	6.903,36	34.647,48
III.	Długoterminowe aktywa:	2.500,00	2.500,00
	- finansowe (udziały)	2.500,00	2.500,00
	RAZEM I-III	49.530.818,41	49.015.171,17

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 1,03.

AKTYWA OBROTOWE (majątek obrotowy w zł)

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na 01.01.2020 r.	Stan na 31.12.2020 r.
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>
I.	Zapasy	8.187,51	10.195,27
II.	Należności	2.020.473,89	1.365.743,28
III.	Środki pieniężne	8.548.009,83	8.648.456,33
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	408.797,08	965.306,90
	RAZEM	10.985.468,31	10.989.701,78

Wielkość środków pieniężnych na dzień 31.12.2020 r. wynosi 8.648.456,33 zł w tym na lokatach 7.312.049,84 zł. Wskaźnik płynności ogólnej jako aktywa obrotowe do zobowiązań

krótkoterminowych w wysokości 1,24 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 **10.195,27 zł** zapasów stanowią:

- | | |
|--|--------------|
| - materiały niewbudowane w pomieszczeniach podręcznych | 10.195,27 zł |
|--|--------------|

W kwocie należności **1.365.743,28 zł** ujęto:

- | | |
|--|-----------------|
| - zaległości czynszowe od mieszkań | 593.992,75 zł |
| - kwoty zasądzone od lok. Mieszkalnych | 912.882,35 zł |
| - kwoty zasądzone od lok. Użytkowych | 149.283,58 zł |
| - zaległości lokali użytkowych, reklam i terenów | 201.598,46 zł |
| - odpis aktualizacyjny: | |
| lokale mieszkalne | - 570.810,40 zł |
| lokale użytkowe | - 147.275,95 zł |
| - pożyczki ZFŚS | 37.500,00 zł |
| - VAT do odliczenia w okr. Przyszłym | 39.240,82 zł |
| - inne | 147.331,67 zł |

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe w kwocie 965.306,90 zł obejmują:

- | | |
|---|-----------------|
| - koszty ubezpieczeń majątkowych Spółdzielni | 39.378,61 zł |
| - prenumeraty czasopism na 2021 r. i inne | 4.449,10 zł |
| - wpłaty i koszty różnica nad wymianę wodomierzy | 29.156,75 zł |
| - inne rozliczenia międzyokresowe | 6.400,72 zł |
| - nadwyżka kosztów nad przychodami 2019 i 2020 r. | + 885.921,72 zł |

V. WINDYKACJA OPŁAT

Zaległości w opłatach za lokale mieszkalne na dzień 31.12.2020 r. wynoszą 1.506.875,10 zł. W stosunku do stanu na koniec roku ubiegłego zwiększyły się o kwotę 209.069,22 zł. W załączniku nr 2, do niniejszego sprawozdania, przedstawiono zaległości lokali mieszkalnych na poszczególnych nieruchomościach.

W 2020 r. spłaty zadłużenia powyżej 4.000 zł dokonano w odniesieniu do niżej wymienionych mieszkań:

1. ul. Diamentowa 3	w kwocie	17.690,85 zł
2. ul. Stryjewskiego 31	w kwocie	54.065,60 zł
3. ul. Spadzista 4	w kwocie	10.374,86 zł
4. ul. Turkusowa 1	w kwocie	17.584,67 zł
5. ul. Koralowa 2	w kwocie	10.203,00 zł
6. ul. Szara 7	w kwocie	4.500,00 zł
7. ul. Raduńska 42	w kwocie	4.500,00 zł
8. ul. Spadzista 4	w kwocie	5.353,99 zł

Łącznie w wysokości 124.272,97 zł

Wskaźnik zaległości liczony jako udział procentowy łącznych zaległości w kwocie wymiaru opłat w 2020 r. wyniósł 6,21 co stanowi wzrost o 0,27 w porównaniu do wielkości na dzień 31.12.2019 r..

W poszczególnych latach wskaźnik ten kształtował się następująco:

<u>data</u>	<u>wskaźnik %-owy</u>	<u>kwota zaległości</u>
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
31.12.2019	5,94	1.297.805,88 zł
31.12.2020	6,21	1.506.875,10 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 2020 r. z tej formy pomocy skorzystało 103 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).

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 2019 wysłano 8.181 upomnień. . Na dzień 31.12.2020 roku z powództwa Spółdzielni w toku są 84 sprawy o zapłatę opłat za lokal mieszkalny i 7 spraw o stwierdzenie nabycia spadku z wniosku GSM.

Zaległości lokali użytkowych na dzień 31.12.2020 r. wynoszą 348.870,98 zł i zwiększyły się w porównaniu do stanu na dzień 31.12.2019 r. o kwotę 59.352,64 zł.

Na powyższą kwotę składa się:

- zadłużenie bieżące w wysokości	137.315,60 zł
w tym faktury z terminem płatności w I/2021 r.	64.234,13 zł
- zadłużenie objęte postępowaniem sądowym i komorniczym	147.321,25 zł

Do dnia 04.03.2021 r. znaczna część zadłużenia została uregulowana na łączną kwotę 182.098,35 zł. Po uwzględnieniu powyższego zadłużenie wynosi 166.772,63 zł.

W roku 2020 do najemców lokali użytkowych wysłano:

- 87 wezwań do zapłaty,
- 22 przedsądowych wezwań do zapłaty,
- 128 potwierdzeń sald wystawionych na dzień 30.11.2020 r.

W celu zabezpieczenia należności, co do których istnieje zagrożenie nieściągalności, Spółdzielnia tworzy odpis aktualizacyjny należności. Na dzień 31.12.2020 r. wysokość odpisu wynosi 718.086,35 zł z tego:

- lokali mieszkalnych 570.810,40 zł

- lokali użytkowych 147.275,95 zł

Kwota odpisu w danym roku stanowi pozostałe koszty operacyjne.

VI. FUNDUSZ REMONTOWY

Działalność Spółdzielni w okresie sprawozdawczym koncentrowała się na realizacji założeń określonych w planie remontów na 2020 rok. Głównym celem działania Zarządu w 2020 roku było utrzymanie zasobów mieszkaniowych w należytym stanie technicznym przy pełnej dyscyplinie kosztów utrzymania tych zasobów. Dbalność o stan zasobów przejawia się poprzez realizację planów remontów. W 2020 roku duże nakłady finansowe przeznaczono m.in. na :

- Zapewnienie bezpieczeństwa mieszkańców poprzez kontynuowanie likwidacji piecyków gazowych i montaż instalacji ciepłej wody, którą wykonano w 9 budynkach (Diamentowa 6,8; Rubinowa 5,7,9; Zakopiańska 14,16,18,20), na kwotę 837 868,33 zł
- Przeprowadzenie remontu chodników, dróg dojazdowych oraz wykonie utwardzenia terenu pod miejsca postojowe np. (Stryjewskiego 31; Rajska 14 AB; Stolarska 2,4,6; Żabi Kruk 11; Powstańców Warszawskich 3; Skarpowa 21,23,25; Kolona Zręby 15,16; Ogińskiego 160), na kwotę 610 738,99 zł
- Przeprowadzenie naprawy izolacji pionowej ścian w budynkach (Siennicka 3,4; Raduńska 40; Skarpowa 24, 25), na kwotę 117 623,40 zł
- Wymiana instalacji elektrycznej w budynkach (Zalesie 10; Skarpowa 24), na kwotę 88 346,72 zł
- Malowanie klatek schodowych w budynkach (Granitowa 6; Koralowa 1; Spadzista 10; Malczewskiego 78 kl. B i C), na kwotę 626 148,05 zł
- Remont balkonów i balustrad w budynkach (Raduńska 10 – 5 szt.; Skarpowa 22,26; Skarpowa 25), na kwotę 84 482,64 zł
- Kapitałny remont dachu z naprawą tynków ul. Koralowa 1 na kwotę 110 096,99 zł
- Remont posadzek na 9 i 10 p ul. Zalesie 10 na kwotę 27 696,56 zł
- Docieplenie elewacji nadbudówki w budynkach (Wałowa 38; Żabi Kruk 11) na kwotę 82 338,90 zł
- Wymiana grzejników w budynku ul. Malczewskiego 78 w klatkach G-H oraz w pralniach i suszarniach C-H na kwotę 33 800,61 zł

W celu zagwarantowania środków na utrzymanie zasobów w należyłym stanie technicznym, Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu Spółdzielni zmuszona była zwiększyć odpis na fundusz remontowy w poszczególnych nieruchomościach na rok 2021 rok, Zarząd podejmie działania pozwalające wesprzeć fundusz remontowy.

W dniu 17.12.2020 roku Rada Nadzorcza Uchwałą Nr 83/2020 zatwierdziła Plan kosztów oraz stawki opłat za lokale mieszkalne na 2021 rok., w oparciu o prognozowany wzrost kosztów, w tym energii elektrycznej, minimalnej płacy, opłat za wywóz nieczystości oraz przewidzianą inflację wzorem lat ubiegłych. Spółdzielnia przewiduje w kolejnych latach dalsze dofinansowanie stawek eksploatacyjnych za lokale mieszkalne z nadwyżki bilansowej.

VII. PERSPEKTYWY I ZAMIERZENIA

Podstawowe zadania i założenia na rok 2021 i lata następne to utrzymanie zasobów i mienia Spółdzielni w należyłym stanie, gwarantującym bezpieczne użytkowanie i należyłą jakość zamieszkiwania, w powiązaniu z optymalizacją kosztów utrzymania poprzez:

- organizację przypadających w 2021r. obchodów 75-lecia założenia Gdańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Będzie to okazja do zachęcenia członków spółdzielni do szerszego uczestnictwa w bieżących działaniach GSM i zebrania opinii mieszkańców na temat obecnej sytuacji w naszych zasobach oraz propozycji ewentualnych zmian i określenia kierunków rozwoju na lata następne. W tym celu planowany jest jednorazowy druk biuletynu informacyjnego, zachęcenie większej ilości mieszkańców do skorzystania z platformy internetowej IPK, która w przyszłości ma stać się głównym instrumentem kontaktu na linii członek spółdzielni – Zarząd GSM. Ponadto planowane jest zorganizowanie konkursów dla dzieci i dorosłych oraz w miarę możliwości zawodów sportowych i festynów na terenie osiedli. W celu sfinansowania ww. wydarzeń planuje się pozyskanie środków zewnętrznych od sponsorów oraz przeznaczonych na ten cel w budżecie środków własnych,
- remont boiska sportowego na osiedlu Orunia, polegający na wymianie całości ogrodzenia oraz montażu nowych koszy do koszykówki i bramek do gier zespołowych oraz pomalowania linii na boisku asfaltowym. Na ten cel przeznaczono w planie remontów na 2021r. kwotę 35.000 zł.
- modernizację i wymianę elementów istniejących placów zabaw i elementów małej architektury. W 2021 roku planowana jest realizacja tych zadań ze środków własnych,

- 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 (bardzo awaryjnych), na cyfrowe,
- systematyczny remont posiadanych lokali użytkowych i infrastruktury i zmianę stawek czynszowych w celu maksymalizacji zysków (nie podwyższanie stawek czynszowych lokali mieszkalnych),
- 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,
- poprawa bezpieczeństwa mieszkańców poprzez kontynuację montażu instalacji ciepłej wody i likwidację piecyków gazowych,
- budowa altan śmietnikowych, finansowanych w ramach działalności eksploatacyjnej poszczególnych nieruchomości - 5 letnim odpisem amortyzacyjnym,
- poprawa estetyki elewacji - mycie, malowanie elewacji zabrudzonej (glony lub pleśń),
- analiza opracowanych resursów i oceny stanu technicznego dźwigów w celu określenia terminu i zakresu robót remontowych. Przedstawienie wytypowanym budynkom propozycji generalnej modernizacji dźwigów, polegającej na wymianie kabiny na nowoczesną, wymianie drzwi na automatyczne oraz wykonaniu dodatkowego przystanku windy na poziomie wejścia do budynku,
- opracowanie planu dociepleń dachów w konstrukcji stropodachów pełnych oraz kontynuacja działań polegających na wykonaniu izolacji przeciwwodnej ścian piwnicznych,
- przygotowanie koncepcji oraz uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy dla terenu dz. Nr 697/23 przy ul. Diamentowej, na budowę nowego osiedla mieszkaniowego. Zakłada się budowę budynków wielorodzinnych wyposażonych w nowoczesne windy i parkingi podziemne, dostosowanych dla potrzeb osób niepełnosprawnych i starszych. Zakładamy zaproponowanie pierwszeństwa w zapisach na lokal członkom spółdzielni, których wiek lub niepełnosprawność nie pozwala korzystać komfortowo z obecnie zajmowanych lokali w zasobach GSM,
- opracowanie założeń programu montażu w naszych budynkach 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.

Ponadto Spółdzielnia w 2021 roku, w celu uregulowania stanu prawnego działek oraz budynku po byłej kotłowni przy ul. Raduńskiej 7, zamierza dokonać zamiany z Gminą Miasta część gruntu pod budynkiem byłej kotłowni, na działkę przy ul. Małomiejskiej. Po uregulowaniu sytuacji prawnej, nieruchomości za zgodą Walnego Zgromadzenia będzie wystawiona na sprzedaż. Środki uzyskane z tego tytułu będą mogły wesprzeć fundusze remontowe osiedli.

ZESTAWIENIE WYNIKÓW ZA 2020 ROK NA POSZCZEGÓLNYCH NIERUCHOMOŚCIACH GDAŃSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ Załącznik nr 1 do sprawozdania GDM za 2020

LP.	Wyszczególnienie nieruchomości	Nr nr.	Wynik na eksploatacji	Podatek od kosztów nieruchomości	Wpływy z pom.gosp.	Wpływy z przytków	Ogółem wynik na eksploat.	Wynik na energii elektr.	Wynik na dźwigach
1	Długa Ogr.45-49	1	- 2 023,19	- 148,22	247,12	-	- 1 924,29	- 55,77	-
2	Edleńska 67	2	- 9 126,48	- 105,96	495,91	1 717,95	- 7 017,95	- 62,56	-
3	Głęboka 6	3	- 5 629,20	- 186,87	624,23	-	- 5 191,84	- 36,21	390,88
4	Hoza 5	4	- 6 234,05	- 166,20	310,29	-	- 6 089,96	14,25	-
5	Mostek 28	5	- 4 483,19	- 193,65	554,41	-	- 4 122,43	464,42	282,42
6	Siennicka 3,4	6	- 14 978,68	- 612,60	1 935,89	-	- 13 655,39	- 874,70	1 281,31
7	Stryjowskiego 31	7	- 9 541,59	- 306,14	1 356,31	1 421,98	- 7 029,44	91,68	- 1 224,34
8	Zalesia 10	8	- 12 316,24	- 363,73	1 385,69	-	- 11 492,28	545,68	1 920,93
9	16, Red. 10, 19, Rub. 2	9	- 45 727,74	- 1 499,41	609,11	1 860,74	- 45 257,30	4 479,40	-
10	Grani Korot Peri. Plus	10	- 118 024,01	- 3 020,09	6 941,45	19 542,41	- 91 560,24	- 1 328,66	2 655,68
11	Rad. 27-42, Rub. 1, 3, 6, 7, 9, Szaf. Turk.	11	- 52 840,07	- 1 610,93	2 644,91	-	- 51 805,99	- 754,30	-
	RAZEM OS I		- 378 323,73	- 8 214,00	17 148,32	24 043,12	- 245 148,31	2 483,08	- 1 224,34
12	Rejska 14	31	- 9 179,83	- 133,37	239,72	9 157,85	84,37	80,25	-
13	Spadzista 2-10	32	- 41 262,86	- 1 220,99	2 797,71	7 177,71	- 32 508,43	- 1 048,65	4 535,40
14	Stolarska 2	33	- 3 896,93	- 150,76	581,14	-	- 3 466,95	- 155,08	-
15	Stolarska 4	34	- 6 804,59	- 144,61	456,26	-	- 6 492,94	586,14	-
16	Stolarska 6	35	- 4 877,25	- 154,21	76,00	-	- 5 005,46	1,86	-
17	Wakowa 38	36	- 5 442,12	- 183,23	1 311,43	-	- 4 313,92	- 197,06	1 140,50
18	Zamkowa 2	37	- 3 162,29	- 170,67	835,67	-	- 4 497,29	131,49	-
19	Zabi Kruk 11	38	- 4 789,32	- 152,17	281,67	-	- 4 659,82	- 190,08	870,85
20	Karuska 17-19	39	- 30 836,14	- 398,74	2 142,17	15 300,00	- 13 792,71	- 1 864,16	47,44
21	Powst. Warsz. 3	40	- 28 080,01	- 487,84	1 113,69	5 359,49	- 20 095,37	- 309,15	380,16
22	Białkowa 20, 22, 24, 26	41	- 10 792,33	- 421,39	331,63	-	- 10 882,10	- 62,39	-
23	Świerkowa 21, 23, 25	42	- 20 877,16	- 292,94	1 624,42	9 694,67	- 9 950,96	188,26	-
24	Zakopiańska 14-20	43	- 13 653,47	- 549,33	1 609,28	420,25	- 14 172,27	810,68	397,21
25	Kolonia Zreby 15, 16	44	- 38 038,59	- 504,81	844,33	-	- 37 699,07	489,43	-
26	Młoczeńskiego 78	45	- 57 428,97	- 1 131,46	6 835,66	11 804,24	- 40 120,53	- 5 884,60	3 283,61
27	Ogińskiego, Szara 27	46	- 21 517,70	- 630,71	3 949,85	1 610,99	- 16 607,56	- 328,98	3 222,66
28	Szara 6, 7, 9	47	- 81 649,55	- 1 463,00	7 770,61	24 288,11	- 51 113,83	- 1 488,46	68,63
	RAZEM OS II		- 384 829,01	- 8 214,00	34 551,69	84 793,31	- 273 698,01	- 857,59	12 809,66
	OS I + OS II		- 763 152,74	- 16 428,00	51 699,01	108 836,43	- 518 846,32	- 652,59	18 806,02
	WYNIK / saldo/						- 5 414,26	- 1 224,34	

monitoring
eksploatacja
en. elektr.
dźwigi
domofony
wynik na garażach

-	518 846,32	-
-	652,59	18 806,02
-	1 224,34	18 806,02
-	322,02	111,50
-	11 043,37	21 043,78

zaległości czynszowych na dzień 31.12.2020 R.

Załącznik nr 2 do sprawozdania GSM za 2020 r.

L.P.	Wyszczególnienie nieruchomości	Nr nier.	Powierzchnia użytkowa	Ilość mieszkań	Kwota zaległości na dzień 30.09.2020	Kwota zaległości na dzień 31.12.2020 r.	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	6 646,06	6 399,59	-246,47	3,89
2	Elbląska 67	2	1 176,79	24	60 980,34	60 891,79	-88,55	51,74
3	Głęboka 6	3	2 075,32	48	3 566,23	2 585,61	-980,62	1,25
4	Hoża 5	4	1 845,76	45	9 207,72	7 481,64	-1 726,08	4,05
5	Mostek 26	5	2 152,80	51	12 385,86	15 163,27	2 777,41	7,04
6	Siennicka 3,4	6	6 803,20	175	123 070,73	119 970,05	-3 100,68	17,63
7	Stryjewskiego 31	7	3 399,80	88	23 786,74	26 654,60	2 867,86	7,84
8	Zalesie 10	8	4 039,40	88	6 752,80	9 219,47	2 466,67	2,28
9	Diament 1-15, Rad. 10, 19, Rub. 2, 4	9	16 651,70	450	128 721,91	123 547,30	-5 174,61	7,42
10	Granitowa 2, 4, 6 Koralkowa 1, 2, 3, Perłowa 2, 4, 6 Piaskowa 10	10	33 539,70	878	344 787,25	324 067,17	-20 720,08	9,66
11	Raduńska 27-42, Rubinowa 1, 3, 5, 7, 9, Szafirowa 1, 2, Turkusowa 1, 2	11	17 890,14	447	157 970,53	145 579,62	-12 390,91	8,14
12	Garaże				965,89	886,60	-79,29	x
13	RAZEM OS I		91 220,71	2 331	878 842,06	842 446,71	-36 395,35	9,24
14	Rajska 14	31	1 476,41	28	3 242,68	2 317,73	-924,95	1,57
15	Spadzista 2-10	32	13 515,97	351	61 398,38	47 656,38	-13 742,00	3,53
16	Stolarska 2	33	1 663,33	31	41 073,59	50 244,75	9 171,16	30,21
17	Stolarska 4	34	1 600,79	30	1 274,69	3 588,35	2 313,66	2,24
18	Stolarska 6	35	1 707,11	42	4 983,25	4 408,22	-575,03	2,58
19	Wałowa 38	36	2 083,70	49	3 076,27	4 141,45	1 065,18	1,99
20	Zamkowa 2	37	1 889,29	35	8 046,90	3 457,98	-4 588,92	1,83
21	Zabi Kruk 11	38	1 684,44	38	3 976,05	2 204,91	-1 771,14	1,31
22	Kartuska 17-19	39	4 413,95	102	28 072,81	28 821,56	748,75	6,53
23	Powst. Warsz. 3	40	5 401,30	128	9 195,71	4 741,87	-4 453,84	0,88
24	Skarpowa 20, 22, 24, 26	41	4 664,64	111	51 349,13	48 995,33	-2 353,80	10,50
25	Skarpowa 21, 23, 25	42	3 242,80	60	10 378,54	11 373,36	994,82	3,51
26	Zakopiańska 14-20	43	6 069,81	133	54 497,45	48 516,79	-5 980,66	7,99
27	Kolonia Zreby 15, 16	44	5 590,00	110	3 306,85	2 791,88	-514,97	0,50
28	Malczewskiego 78	45	12 524,73	275	24 499,10	18 953,92	-5 545,18	1,51
29	Ogińskiego 16, Szara 27	46	7 203,12	141	93 109,70	78 547,26	-14 562,44	10,90
30	Szara 5, 7, 9	47	16 194,96	349	293 383,79	302 051,59	8 667,80	18,65
31	Garaże				548,38	1 615,06	1 066,68	X
32	RAZEM OS II		90 926,35	2 013	695 413,27	664 428,39	-30 984,88	7,31
33	OS I + OS II		182 147,06	4 344	1 574 255,33	1 506 875,10	-67 380,23	8,27

Gdańsk, 26.03.2021 r.

ZARZĄD
GDAŃSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

Z-ca PREZESA ZARZĄDU
ds. technicznych

mgr inż. Tomasz Miot

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Wiesław Kucharczyk