

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU**  
**z działalności**  
**Gdańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej**  
**za rok 2021**

Gdańsk, dnia 11.04.2022 r.

- I. Organizacja wewnętrzna Spółdzielni
- II. Sprawy członkowsko-mieszkaniowe
- III. Syntetyczna ocena wyników działalności  
GSM za 2021rok
- IV. Analiza finansowa
- V. Windykacja opłat
- VI. Fundusz remontowy
- VII. Perspektywy i zamierzenia

## I. Działalność organizacyjno – samorządowa

### Organizacja wewnętrzna Spółdzielni

Struktura organizacyjna Gdańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej na 2021 rok została zatwierdzona przez Radę Nadzorczą w dniu 26.10.2020 r. W stosunku do struktury organizacyjnej Gdańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej zatwierdzonej przez Radę Nadzorczą na 2020 rok, uległa zmniejszeniu o 1 etat w Biurze Zarządu.

Schemat organizacyjny zawierał również dwa pionory organizacyjne, tj.:

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

Plan zatrudnienia na 2021 rok zakładał, zatrudnienie średnio roczne, ogółem w liczbie **60,00** etatów, w tym na stanowiskach robotniczych **32,00** etaty i na stanowiskach nierobotniczych **28,00** etatów, a więc w porównaniu do 2020 roku plan zakładał zmniejszenie zatrudnienia ogółem o **1** etat.

W związku z trudnościami w pozyskaniu nowych pracowników na stanowiska dotychczas zatrudnionych gospodarzy budynków i związanej z tym konieczności zmiany formy obsługi sprzątnia poprzez przekazanie firmie sprzątającej obowiązków w zakresie utrzymania porządku i czystości powierzonych rejonów, Rada Nadzorcza uznała konieczność zmiany zatwierdzonej struktury organizacyjnej i planu zatrudnienia.

Finalnie w wyniku zmian zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą w dniu 25.10.2021 r, nastąpiło zmniejszenie o kolejne 2 etaty w stosunku do 2020 roku. Wobec powyższego Plan zatrudnienia przewidywał zatrudnienie ogółem w wysokości **58,0** etatów, w tym na stanowiskach robotniczych **30,0** etatów i na stanowiskach nierobotniczych **28,0** 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**

W roku 2021 działalność samorządowa odbywała się pod znakiem nadal trwającej pandemii koronawirusa, która wybuchła na początku 2020 roku. W celu zapewnienia mieszkańcom i pracownikom Spółdzielni bezpieczeństwa przy jednoczesnej realizacji zadań i obowiązków wynikających z ustawy Prawo spółdzielcze, Statutu Gdańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej i obligatoryjnych przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, kontynuowano sprawdzone działania oraz podejmowano decyzje dostosowując się do dynamicznie zmieniającej się sytuacji epidemicznej.

### **Walne Zgromadzenie**

Zarząd Spółdzielni licząc na stopniowe spowalnianie pandemii i jej zakończenie w 2021r, zarezerwował termin na przeprowadzenie Walnego Zgromadzenia członków Spółdzielni na dzień 9 i 14.06.2021 roku.

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

Jednak rozpoczęcie się pod koniec marca 2021 r, kolejnej, trzeciej już fali koronawirusa, czego skutkiem był drastyczny wzrost zachorowań, które licznie dotknęły również pracowników Spółdzielni oraz zaostrzenie przez rząd obowiązujących obostrzeń spowodowało, że Zarząd Spółdzielni wraz z Radą Nadzorczą postanowiły, w trosce o bezpieczeństwo członków Spółdzielni, nie zwoływać Walnego Zgromadzenia w zaplanowanym wcześniej terminie.

Mając na uwadze niestabilną sytuację epidemiczną oraz kolejne fale zakażeń, Zarząd Spółdzielni poinformował mieszkańców w specjalnym Biuletynie Informacyjnym, że Walne Zgromadzenie członków Spółdzielni zwołane zostanie w terminie **6 tygodni** od dnia odwołania stanu epidemii/ zagrożenia epidemicznego (art. 90 ustawy z dnia 31.03.2020 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 Dz.U. z 2020, poz. 568).

### **Rada Nadzorcza**

W związku z trwającą pandemią oraz nie odbyciem się w 2020 i 2021 roku Walnego Zgromadzenia, i co za tym idzie brakiem możliwości przeprowadzenia wyborów do nowej



Rady Nadzorczej na kolejną kadencję, kadencja Rady Nadzorczej wybranej na kadencję 2017-2020, 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, uległa przedłużeniu do czasu zwołania Walnego Zgromadzenia i wyboru nowych członków Rady Nadzorczej.

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 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 oraz ich windykacja, a także zakresy, jakość i koszty robót remontowych.

W 2021 roku Rada Nadzorcza odbyła 12 posiedzeń, które odbyły się zarówno w trybie stacjonarnym jaki i w trybie korespondencyjnym, natomiast Komisje Rady Nadzorczej- Ekonomiczna i Techniczna obradowały każda po 6 razy.

W 2021 roku Rada Nadzorcza podjęła ogółem 79 Uchwał normujących 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 2021 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 2021 roku 14, w tym:

- Rada Przedstawicieli Nieruchomości Osiedla Nr 1           -       9
- Rada Przedstawicieli Nieruchomości Osiedla Nr 2           -       5.

### **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 trwającą epidemią koronawirusa Zarząd Spółdzielni kontynuował, w okresach zaostrzenia epidemii oraz obowiązujących obostrzeń, działania zabezpieczające polegające m.in. na okresowym ograniczaniu działania Kasy w Biurze Zarządu oraz bezpośrednich przyjęć interesantów do spraw pilnych, ograniczaniu interwencji konserwatorów w mieszkaniach do prac typowo awaryjnych, przeprowadzaniu w niektórych częściach budynków odkażania środkami dezynfekującymi.

W 2021 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 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 należytym 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 2021 roku w lokalach mieszkalnych, uchwalonym przez Radę Nadzorczą oraz przeprowadzał remonty chodników, placów postojowych i dróg dojazdowych do budynków mieszkalnych.

Zarząd Spółdzielni za aprobatą Rady Nadzorczej postanowił uczcić przypadający w 2021 roku jubileusz 75 –lecia powołania do istnienia Gdańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

W ramach obchodów został wydany w nakładzie 5 tys. egzemplarzy biuletyn jubileuszowy, zawierający życzenia dla działaczy samorządowych i mieszkańców, krótką historię Spółdzielni, zamierzenia na przyszłość, informacje o obchodach i dane teleadresowe.

W dniu 28.08.2021r w Gdańsku – Oruni w rejonie ulicy Koralowej /Perłowej odbyła się plenerowa impreza - festyn rodzinny dla mieszkańców Gdańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Festyn zgromadził liczne grono dzieci, młodzieży oraz dorosłych mieszkańców Spółdzielni. Podczas festynu zostały wręczone przez Zarząd Spółdzielni nagrody w konkursach na najładniejszy balkon/loggię oraz plastyczny pt. Moje wymarzone osiedle. Nagrodzeni w konkursach otrzymali atrakcyjne nagrody.

Z okazji jubileuszu Zarząd Spółdzielni odwiedził najstarszych członków Spółdzielni wręczając im pamiątkowe dyplomy i upominki, a także zaprosił wieloletnich działaczy samorządowych na spotkania w siedzibie Biura Zarządu w celu podziękowania za zaangażowanie i pracę na rzecz Spółdzielni oraz uhonorowanie pamiątkowymi statuetkami oraz upominkami.

Organizacja obchodów została sfinansowana z zaplanowanych środków własnych Spółdzielni oraz ze środków pozyskanych od sponsorów.

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 2021 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 31 posiedzeń, w tym 19 w sprawach członkowskich i 12 w sprawach organizacyjno-gospodarczych. Poza Uchwałami dotyczącymi przyjęcia lub skreślenia członków Gdańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, Zarząd Spółdzielni podjął 31 Uchwał i 15 postanowień Zarządu dotyczących bieżącej działalności Spółdzielni.

Zgodnie z art. 91 Ustawy Prawo spółdzielcze, w okresie od 2.08 – 08.11.2021 r., Spółdzielnia została poddana lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości jej działania. Lustracją objęto okres od 1.01.2018 r. do 31.12.2020 r., a przeprowadzona została przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie.

Ustalenia lustracji zawarte w protokóle lustracji oraz w liście po lustracyjnym potwierdzają, iż Spółdzielnia posiada wymagane Statutem unormowania wewnętrzne o charakterze regulaminowym dostosowane do obowiązującego stanu prawnego. Wszystkie regulaminy zostały uchwalone przez statutowo uprawnione organy. Lustracja nie wykazała uchybień oraz nieprawidłowości w zakresie częstotliwości, terminowości i sposobu zwoływania Walnego Zgromadzenia. W badanym okresie Rada Nadzorcza zgodnie z zakresem swoich statutowych kompetencji zajmowała się najistotniejszymi sprawami związanymi z bieżącą działalnością Spółdzielni oraz sprawowała kontrolę i nadzór nad pracą Zarządu. Nie stwierdzono także nieprawidłowości w pracy Zarządu, który kierował bieżącą działalnością Spółdzielni, rozumianą jako podmiot gospodarczy. Zarząd pracował w oparciu o postanowienia Statutu i regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą, a podejmowane decyzje zgodne były z zakresem jego kompetencji w nim określonych.

Badania dotyczące spraw członkowsko-mieszkaniowych wykazały, że wszelkie działania w tym zakresie prowadzone są prawidłowo.

Lustracja nie stwierdziła nieprawidłowości w gospodarce kasowej, w sposobie rozliczania kosztów ogólnych Spółdzielni oraz rozliczeniach finansowych z członkami z tytułu wkładów.

Kontrola nie wykazała nieprawidłowości i potwierdziła, że ogólna sytuacja finansowa Spółdzielni w badanym okresie była dobra, umożliwiając terminowe regulowanie wszelkich zobowiązań, tak o charakterze publiczno- prawnym, jak i wobec kontrahentów.



Przeprowadzony w czasie lustracji, selektywny przegląd zasobów mieszkaniowych wykazał, iż są one utrzymane w czystości i należyтым stanie estetyczno – porządkowym oraz technicznym.

Przeprowadzono okresowe kontrole stanu technicznej sprawności instalacji budynków określone art. 62 prawa budowlanego. Wyniki tych kontroli zostały odnotowane w książkach obiektu budowlanego, które są kompletne i prowadzone zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP stwierdził, że badanie lustracyjne nie wykazało naruszeń prawa w zakresie legalności, gospodarności i rzetelności działania Spółdzielni.

Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP stwierdził, że działalność Spółdzielni prowadzona była prawidłowo i poza zintensyfikowaniem działań w zakresie windykacji zaległości w opłatach za używanie lokali, Związek nie sformułował innych wniosków.

Wniosek ten przyjął do realizacji Zarząd Spółdzielni i Rada Nadzorcza. Zostanie on przedstawiony na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

## **II. SPRAWY CZŁONKOWSKO - MIESZKANIOWE**

Na dzień 31.12.2021 r. Spółdzielnia zrzeszała ogółem 4 847 członków w tym:

1. członków posiadających tytuły prawne	
do lokali mieszkalnych	4 847
2. członków posiadających garaże.	38
Ilość osób posiadających ustanowioną odrębną własność nie będących członkami Spółdzielni	112
Ilość kandydatów do przyjęcia w poczet członków	615

Na dzień 31.12.2021 r. pozostał w mocy 1 wyrok sądowy o eksmisję, ze wskazaniem lokalu socjalnego (ul. Granitowa 2).

Na dzień 31.12.2021 r. w toku postępowania było 38 spraw w sądzie, w tym:

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

**STRUKTURA LOKALI MIESZKALNYCH  
w zasobach GSM według stanu na dzień 31.12.2021 r.**

Lp.	Wyszczególnienie	AO-1	AO-2	Razem	% udział poszczeg. praw w ogółem
1.	Lokal mieszkalny z prawem lokatorskim	28	6	34	0,78
2.	Lokal mieszkalny z prawem własnościowym	1.210	848	2.058	47,38
3.	Lokal mieszkalny z prawem wyodrębnionej własności	1.093	1.159	2.252	51,84
	<b>RAZEM</b>	<b>2.331</b>	<b>2.013</b>	<b>4.344</b>	<b>100,00</b>

Na dzień 31.12.2021 r. Spółdzielnia posiada 210 garaży w tym:

64 garaże stanowiące odrębną własność

146 garaży o statusie spółdzielczych prawach własnościowych.

W 2021 r. odbyło się 19 posiedzeń Zarządu Spółdzielni w sprawach członkowskich.

Na dzień 31.12.2021 r. przez osoby posiadające tytuł prawny do lokalu zostało podpisanych 37 umów najmu pomieszczeń gospodarczych. Na dzień 31.12.2021 r. Spółdzielnia posiada 1 mieszkanie na umowę najmu ul. Siennicka 3/48.

### **III. SYNTETYCZNA OCENA WYNIKÓW DZIAŁALNOŚCI GSM ZA 2021 ROK**

**I.** W roku 2021 Spółdzielnia osiągnęła wynik na działalności eksploatacyjnej w nieruchomościach zarządzanych przez Spółdzielnię w wysokości -600 480,40 zł, z tego:

nadwyżka przychodów nad kosztami – + 6 844,46 zł

nadwyżka kosztów na przychodami – - 607 330,86 zł

w tym:

1.1 ujemny wynik na eksploatacji podstawowej

lokali mieszkalnych w wysokości - 662 665,36 zł

1.2 ujemny wynik na energii elektr. w wysokości - 61 471,21 zł

1.3 ujemny wynik na dźwigach w wysokości - 19 266,42 zł

1.4 dodatni wynik na garażach w wysokości + 328,02 zł

1.5 dodatni wynik z reklam oraz dzierżawy terenu tzw. pożytków z nieruchomości wspólnej w wys.	+ 83 493,26 zł
1.6 dodatni wynik z najmu pomieszczeń gosp.	+ 59 095,31 zł

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

przychody w wysokości	9 891 589,91 zł
natomiast koszty wyniosły	9 816 871,96 zł

Różnica między przychodami a kosztami na 31.12.2021 r. stanowi nadwyżkę w kwocie; 74 717,95 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 882 456,85 zł

w tym:

1. dodatni wynik z najmu lokali użytkowych  
stanowiących mienie Spółdzielni w wysokości 774 066,04 zł
2. dodatni wynik z pozostałych przychodów i kosztów  
( pozostałych przychodów i kosztów  
operacyjnych oraz przychodów i kosztów  
finansowych) w wysokości 108 390,81 zł

Uzyskany przez Spółdzielnię wynik z pozostałej działalności w kwocie **882 456,85 zł** stanowi nadwyżkę bilansową, która będzie przedstawiona do zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie.

Zarząd Spółdzielni proponuje nadwyżkę bilansową za rok 2021 przeznaczyć na:

- kwotę 600 486,40 zł - na pokrycie ujemnego wyniku rozliczenia kosztów eksploatacji nieruchomości,
- kwotę 136 491,33 zł – na zwiększenie funduszy remontowych nieruchomości, (lokali mieszkalnych lub dźwigów),
- kwotę 130 000,00 zł – na dofinansowanie eksploatacji roku 2022,2023



- kwotę 15 479,12 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 600 486,40 zł stanowi ujemny wynik na eksploatacji lokali mieszkalnych:

- 1) Wynik na pożytkach nieruchomości – przeznaczony na pokrycie ujemnego wyniku na eksploatacji + 83 493,26 zł
- 2) Wynik na najmie pomieszczeń gospodarczych + 59 095,31 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 2020	2021 rok		
			Plan	Wykonanie	% wykon.
1.	Koszty eksploatacji podstaw. lokali mieszk.	7 830 666,52	8 517 666,00	8 485 999,69	99,63
2.	Koszty eksploatacji podstaw. lokali użytk.	730 742 41	777 505,00	779 158,75	100,09
3.	Koszty refaktur dot. lokali użytkowych i miesz.	328 745,40	327 998,00	386 158,75	117,73
4.	Koszty wymiany wodomierzy	268 104,00	-	308 123,42	X
5.	Koszty „pożytki, reklamy, pom. gospod.”	33 375,65	30 921,00	31 450,51	101,71
6.	Koszty eksploatacji podstaw. garaży	55 634,39	56 377,00	56 436,60	100,11
7.	Koszty domofonów	173 890,64	194 707,00	195 809,15	100,56
8.	Koszty dźwigów	769 218,62	795 738,00	784 100,59	98,54
9.	Koszty konserwacji	1 167 183,85	1.435 592,00	1.334 538,97	92,96
10.	Koszty c.o. i c.w.	8 545 113,07	8 904 116,00	10 173 517,66	114,26
11.	Koszty zimnej wody	3 074 877,90	3 076 990,00	3 106 029,57	100,94
12.	Koszty monitoringu	29 952,06	25 323,00	20 162,26	79,62
	<b>OGÓLEM</b>	<b>23 007 504,51</b>	<b>24 142 933,00</b>	<b>25 661 485,92</b>	<b>106,29</b>

## Koszty działalności operacyjnej w układzie rodzajowym (w zł):

Lp.	Wyszczególnienie kosztów rodzajowych	2020		2021		Dynam. 5 : 3 x 100
		kwota	% strukt.	Kwota	% strukt.	
1	2	3	4	5	6	7
1.	Amortyzacja	85 213,15	0,28	76 771,25	0,27	90,10
2.	Zużycie materiałów i energii	12 386 682,92	51,70	14 208 158,51	49,60	114,71
3.	Usługi obce	3 651 932,42	15,24	4 129 760,09	14,42	113,08
4.	Wynagrodzenia	3 429 015,50	14,31	3 584 152,38	12,51	104,52
5.	Ubezpie. społ. i inne świad.	765 740,04	3,20	768 848,78	2,68	100,41
6.	Podatki i opłaty	858 417,93	3,58	883 054,95	3,08	102,87
7.	Pozostałe koszty	4 780 775,33	19,96	4 992 583,08	17,43	104,43
	<b>Razem</b>	<b>25 957 777,29</b>	<b>100,00</b>	<b>28 643 329,04</b>	<b>100,00</b>	<b>110,35</b>

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

Lp.	Wyszczególnienie	Plan roku 2021	Wykonanie roku 2021
1.	Opłaty czynszowe z tyt. lokali mieszkalnych	11 500 020,00	12 082 389,47
2.	Opłaty z tyt. c.o. i c.w. (lokale mieszkalne)	8 904 116,00	10 173 517,66
3.	Opłaty za zimną wodę (lokale mieszkalne)	3 076 990,00	3 106 029,57
4.	Opłaty z tyt. eksploatacji dźwigów	795 738,00	764 834,17
5.	Opłaty z tyt. domofonów	194 717,00	194 263,80
6.	Opłaty z tyt. monitoringu	25 323,00	24 638,88
7.	Wpływy z tyt. wynajmu lokali użytkowych	1 668 194,00	1 731 757,33
8.	Wpływy z pożytków (pom. gosp., dzierżawy, reklamy)	270 300,00	193 624,08
9.	Wpływy z tyt. garaży	56 377,00	56 764,52
10.	Pozostałe wpływy i przychody finansowe	300 000,00	363 691,78
11.	Wpływy z tyt. kosztów refakturowanych	327 998,00	386 993,36
	<b>RAZEM</b>	<b>27 119 773,00</b>	<b>29 078 504,62</b>



FUNDUSZ REMONTOWY

Wpływy i wydatki funduszu remontowego w 2021 r. przedstawia poniższa tabela (w zł):

Lp.	Wyszczególnienie	Kwota
1.	Stan funduszu remontowego (Bilans otwarcia)	3 418 201,89
2.	Odpis na remonty lokali mieszkalnych, garaży i domofonów	4 375 786,14
3.	Odpis na remonty dźwigów	486 964,20
4.		
6.	<b>Razem wpływy</b>	<b>8 280 952,23</b>
7.	Remonty lokali mieszkalnych (zasobów mieszkaniowych)	3 101 942,07
8.	Remonty dźwigów	218 575,76
9.	Remont lokali własnych	50 461,37
	Remont garaży	11 873,56
10.	<b>Razem wydatki</b>	<b>3 382 852,76</b>
11.	<b>Stan funduszu remontowego (poz. 6 – poz. 10)</b>	<b>4 898 099,47</b>

IV. ANALIZA FINANSOWA

Stan finansowy majątku Spółdzielni charakteryzują podstawowe dane na dzień 31.12.2021 r.

**FUNDUSZE WŁASNE**

Lp.	Konto	Wyszczególnienie funduszy	Saldo (w zł) na	
			01.01.2021 r..	31.12.2021 r.
1	2	3	4	5
1.	801	Fundusz udziałowy	219 783,74	215 326,35
2.	802	Fundusz zasobowy Spółdzielni	29 522 638,79	29 130 912,53
3.	804	Fundusz wkładów mieszkaniowych	229 617,62	219 515,19
4.	805	Fundusz wkładów budowlanych	24 360 808,41	22 890 658,39
5.	806	Fundusz wkładów - gruntów	517 522,23	512 273,78
6.	807	Fundusz z aktualizacji środków trwałych nie należących do zasobów mieszkaniowych	4.664,25	4.664,25
7.	808	Fundusz zasobów mieszkaniowych	96 377,63	92 221,45
8.	809	Fundusz aktualizacji zasobów mieszkaniowych	-5 482 995,82	- 5.076 701,07
9.	860	Wynik finansowy	778 026,82	882 456,85
10.	820	Wynik roku 2019,2020	592 598,27	1 370 625,09
		<b>RAZEM</b>	<b>50 839 041,94</b>	<b>50 241 952,81</b>



**ZOBOWIĄZANIA**

Lp.	Wyszczególnienie	Salda (w zł) na	
		01.01.2021 r.	31.12.2021 r.
1	2	3	4
1.	Zobowiązania długoterminowe	<b>69 042,62</b>	<b>164 847,23</b>
2.	Zobowiązania z tyt. dostaw towarów i usług	8 817 250,63	9 758 043,55
	w tym: - Fundusz remontowy	3 418 201,89	4 898 099,47
	- Fundusz Św. Socj.	101 375,85	60 010,74
3.	Rozliczenia międzyokresowe	<b>279 537,76</b>	<b>563 538,41</b>
	<b>RAZEM</b>	<b>9 165 831,01</b>	<b>10 486 429,19</b>

**Kwota zobowiązań długoterminowych** w wysokości  
dotyczy kaucji na lokalach użytkowych **164 847,23 zł**

**Na zobowiązania z tyt. dostaw i usług** w wysokości  
składają się: **9 758 043,55 zł**

1) Zobowiązania w kwocie **3 644 799,44 zł**

w tym: - zob. z tyt. wody, c.o. c.w., energię, remont. wobec dostawców  
zewnętrznych **2 211 101,29 zł**

- nadpłata z tyt. opłat eksploat. od lok. mieszk. i lok.  
użytkowych **1 054 872,69 zł**

- z pozost. tytułów m.in. UNIQA, wadia przetargowe **11 932,78 zł**

- kaucje budowlane-zwrot w okresie ponad 12 m-cy **366 892,68 zł**

2) Zobowiązanie z tyt. podatków **547 486,06 zł**

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

4) Fundusze specjalne **4 958 110,21 zł**

w tym: - Fundusz remontowy **4 898 099,47 zł**

- ZFŚS **60 010,74 zł**

**Rozliczenia międzyokresowe bierne** w kwocie **563 538,41 zł**

1) Nadwyżka przychodów nad kosztami na działalności eksploatacyjnej **114 257,22 zł**

2) Dotacja UE na place zabaw **197 385,85 zł**

3) Rozliczenie GSM **251 895,34 zł**

### AKTYWA TRWAŁE (majątek trwały w zł)

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na 01.01.2021 r.	Stan na 31.12.2021 r.
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>
I.	Wartości niematerialno-prawne:	<b>0</b>	<b>14 434,50</b>
	- oprogramowanie	0	14 434,50
II.	Rzeczowe aktywa trwałe:	<b>48 998 925,49</b>	<b>47 530 796,76</b>
	1) grunty własne i prawo wieczystego Użytkowania	28 044 402,76	27 735 088,63
	2) budynki i budowle	20 626 598,10	19 516 499,37
	3) urządzenia techniczne	109 565,40	110 663,45
	4) środki transportowe	183 711,75	136 378,71
	5) środki trwałe w budowie	13 745,68	17 049,15
	6) inne	34 647,48	32 166,60
III.	Długoterminowe aktywa:	<b>2.500,00</b>	<b>2.500,00</b>
	- finansowe (udziały)	2.500,00	2.500,00
	<b>RAZEM I-III</b>	<b>49 015 171,17</b>	<b>47 564 780,41</b>

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 1,6

### AKTYWA OBROTOWE (majątek obrotowy w zł)

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na 01.01.2021 r.	Stan na 31.12.2021 r.
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>
I.	Zapasy	10 195,27	15 087,11
II.	Należności	1 365 743,28	1 564 350,50
III.	Środki pieniężne	8 648 456,33	10 036 753,43
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	965 306,90	1 547 410,55
	<b>RAZEM</b>	<b>10 989 701,78</b>	<b>13 163 601,59</b>

Wielkość środków pieniężnych na dzień 31.12.2021 r. wynosi 10 036 753,43 zł w tym na lokatach 8 513 317,17 zł. Wskaźnik płynności ogólnej jako aktywa obrotowe do zobowiązań

krótkoterminowych w wysokości 1,35 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 **15 087,11 zł** zapasów stanowią:

- materiały niewbudowane w pomieszczeniach podręcznych	15 087,11 zł
--	--------------

W kwocie należności **1.569 550,50 zł** ujęto:

- zaległości czynszowe od mieszkań	952 229,43 zł
- kwoty zasądzone od lok. Mieszkalnych	831 106,82 zł
- kwoty zasądzone od lok. Użytkowych	14 721,68 zł
- zaległości lokali użytkowych, reklam i terenów	102 801,95 zł
- odpis aktualizacyjny:	
lokale mieszkalne	- 526 555,17 zł
lokale użytkowe	- 2 066,70 zł
- pożyczki ZFŚS	51 200,00 zł
- VAT do odliczenia w okr. Przyszłym	53 519,95 zł
- inne	92 592,54 zł

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe w kwocie 1 547 410,55 zł obejmują:

- koszty ubezpieczeń majątkowych Spółdzielni	43 094,40 zł
- prenumeraty czasopism na 2021 r. i inne	3 123,57 zł
- inne rozliczenia międzyokresowe	7 940,00 zł
- nadwyżka kosztów nad przychodami 2019, 2020 i 2021 r.	+ +1 493 252,58 zł

## **V. WINDYKACJA OPŁAT**

Zaległości w opłatach za lokale mieszkalne na dzień 31.12.2021 r. wynoszą 1 783 336,25 zł. W stosunku do stanu na koniec roku ubiegłego zwiększyły się o kwotę 276 461,15 zł.

. Wzrost zadłużenia spowodowany jest głównie zmianą przepisów, dotyczących dochodzenia zapłaty należności przed sądem (skuteczne doręczenie korespondencji sądowej dłużnikowi tj. doręczenie przez komornika sądowego lub ustanowienie kuratora).



Ponadto zgodnie z obowiązującymi przepisami niemożliwym jest przesyłanie do sądu akt egzekucyjnych celem wyznaczenia terminu licytacji nieruchomości.

Licytacji lokali mieszkalnych nie przeprowadza się w czasie obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego lub stanu epidemii oraz 90 dni po jego zakończeniu. Ponadto na wynik zaległości wpłynęło rozliczenie za CO i CW za rok 2021.

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

W 2021 r. spłaty zadłużenia powyżej 4.000 zł dokonano w odniesieniu do niżej wymienionych mieszkań:

1. ul. Malczewskiego 78	w kwocie	6 596,86 zł
2. ul. Koralowa 1	w kwocie	7 965 61 zł
3. ul. Stolarska 6	w kwocie	11 257,66 zł
4. ul. Szara 7	w kwocie	59 913,04 zł
5. ul. Szafirowa 2	w kwocie	8 927,16 zł
6. ul. Szara 9	w kwocie	4.839,10 zł
7. ul. Rubinowa 9	w kwocie	7 070,00 zł
8. ul. Skarpowa 25	w kwocie	4 068,90 zł

**Łącznie w wysokości 110 638,33 zł**

Wskaźnik zaległości liczony jako udział procentowy łącznych zaległości w kwocie wymiaru opłat w 2021 r. wyniósł 6,66 co stanowi wzrost o 0,45w porównaniu do wielkości na dzień 31.12.2020 r.

W poszczególnych latach wskaźnik ten kształtował się następująco:

<u>data</u>	<u>wskaźnik %-owy</u>	<u>kwota zaległości</u>
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
31.12.2021	6,66	1 783 336,25 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 2021 r. z tej formy pomocy skorzystało 91 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 2021 wysłano 7073 upomnień. . Na dzień 31.12.2021 roku z powództwa Spółdzielni w toku są 38 sprawy o zapłatę opłat za lokal mieszkalny i 7 spraw o stwierdzenie nabycia spadku z wniosku GSM.

Zaległości lokali użytkowych na dzień 31.12.2021 r. wynoszą 102 801,95 zł i zwiększyły się w porównaniu do stanu na dzień 31.12.2020 r. o kwotę 34 513,65 zł.

W kwocie salda jest rozliczenie roczne CO oraz II półrocza wody ziemnej i ciepłej. Do dnia 8.03.2022 roku znaczna część zadłużenia została uregulowana na łączną kwotę 80 366,98 zł.

W roku 2021 do najemców lokali użytkowych wysłano:

18 wezwań do zapłaty,

12 przedsądowych wezwań do zapłaty,

135 potwierdzeń sald wystawionych na dzień 30.11.2021r.

W celu zabezpieczenia należności, co do których istnieje zagrożenie nieściągalności, Spółdzielnia tworzy odpis aktualizacyjny należności. Na dzień 31.12.2021 r. wysokość odpisu wynosi 250 216,98 zł z tego:

- lokali mieszkalnych 105 007,73 zł

- lokali użytkowych 145 209,25 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 2021 rok. Głównym celem działania Zarządu w 2021 roku było utrzymanie zasobów mieszkaniowych w należyтым stanie technicznym przy pełnej dyscyplinie kosztów utrzymania tych zasobów. Dbalność o stan zasobów przejawia się poprzez realizację planów remontów. W 2021 roku duże nakłady finansowe przeznaczono m.in. na :

- Zapewnienie bezpieczeństwa mieszkańców poprzez kontynuowanie likwidacji piecyków gazowych i montaż instalacji ciepłej wody, którą wykonano w budynkach przy ul. Długie Ogrody 45,47,49, Zakopiańska 14,16,18,20 oraz rozpoczęto w budynkach przy ul. Diamentowej 10,13,15 na łączną kwotę 659 312,18 zł.



- Przeprowadzenie remontu chodników, dróg dojazdowych oraz wykonanie utwardzenia terenu pod miejsca postojowe, tj. przy ul. Stryjewskiego 31, Piaskowej 10, Korolowej 1, Żabi Kruk 11, Powstańców Warszawskich 3, Skarpowej 21,23,25, Szara 27, na kwotę 402 555,90 zł
- Malowanie klatek schodowych w budynkach przy ul. Perłowej 6, Spadzistej 2, Malczewskiego D,E, Szara 5A oraz rozpoczęto malowanie w budynku przy ul. Szara 7A na kwotę 894 703,65 zł.
- Remont pomieszczeń zsypanych w budynkach przy ul. Siennickiej 4, Ogińskiego 16A, Szara 27A na kwotę 76 362,99 zł.
- Remont balkonów i balustrad w budynkach przy ul. Zamkowej 2, Kolonia Zręby 16 na kwotę 100 068,87 zł.
- Remont posadzek na klatkach schodowych w budynku przy ul. Zalesie 10 na kwotę 76 000,00 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 należyтым 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**

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 2020r. 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 remonty elewacji w budynku przy ul. Głębokiej 6, Mostek 26, Stryjewskiego 31 a także ocieplenie i wymiana 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 roku 2020 zmodernizowano instalację w budynkach przy ul. Zakopiańskiej oraz ul. Diamentowej. W roku bieżącym zmodernizujemy instalację w budynku przy ul. Długie Ogrody 45,47,49 oraz rozpoczęliśmy modernizację Diamentowej 10,13,15,
- budowa i modernizacja altan śmietnikowych, finansowanych w ramach działalności eksploatacyjnej,
- ocena stanu technicznego dźwigów, przedstawienie wytypowanym budynkom propozycji generalnej modernizacji dźwigów, polegającej na wymianie kabiny na nowoczesną, wymianie 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,
- obecnie trwa proces uregulowania stanu prawnego działek oraz budynku po byłej kotłowni przy ul. Raduńskiej 7. Po uregulowaniu sytuacji prawnej, nieruchomość za zgodą Walnego Zgromadzenia będzie wystawiona na sprzedaż. Środki uzyskane z tego tytułu będą mogły wesprzeć fundusze remontowe osiedli,
- 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.

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

GDAŃSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
ul. Powstańców Warszawskich 3  
80-152 Gdańsk  
tel. 58 302 30 25  
Regon 000483926, NIP 583-000-11-61  
Sąd Rej. Gd.-Północ KRS 0000081100

ZARZĄD  
GDAŃSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

PREZESA ZARZĄDU  
ds. technicznych

mgr inż. Tomasz Miot

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Wiesław Kucharczyk





ESTAWIENIE WYNIKÓW ZA 2021 ROK NA POSZCZEGÓLNYCH NIERUCHOMOŚCIACH GDAŃSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

L.P.	Wyszczególnienie nieruchomości	Nr nier.	Wynik na eksploatacji	Podatek od kosztów nieuzasad.	Wpływy z pom.gosp.	Wpływy z pożytków	Ogółem wynik na eksploat.	Wynik na energii elektr.	Wynik na dźwigach	Białe certyfikaty
1	Długie Ogr.45-49	1	- 4 439,43	- 159,92	243,30	-	- 4 356,05	- 423,47	-	
2	Elbląska 67	2	- 3 927,26	- 114,32	627,60	128,26	- 3 285,72	- 152,91	-	
3	Głęboka 6	3	- 4 290,63	- 201,62	615,84	-	- 3 876,41	- 552,93	- 367,76	
4	Hoża 5	4	- 6 299,51	- 179,31	442,65	-	- 6 036,17	- 705,35	-	
5	Mostek 26	5	- 7 793,42	- 209,14	546,86	-	- 7 455,70	- 1 191,41	- 844,00	
6	Siennicka 3,4	6	- 18 576,28	- 660,92	2 381,76	-	- 16 855,44	- 1 370,31	- 145,51	
7	Stryjewskiego 31	7	- 9 349,41	- 330,29	1 423,52	1 553,81	- 6 702,37	- 576,23	- 138,36	
8	Zalesie 10	8	- 8 384,12	- 392,42	1 368,32	-	- 7 408,22	- 620,23	- 248,60	
9	Diamant.2-15,Rad.10,19,Rub.2,4	9	- 38 381,67	- 1 617,70	954,51	2 111,38	- 36 933,48	- 11 326,23	-	
10	Gran.Koral.Perf.Plask.Rad.27-42,Rub.1,3,5,7,9,Szaf.Turk.	10	- 97 310,15	- 3 258,35	7 523,56	-	- 93 044,94	- 12 050,04	- 4 729,93	10813,14
11		11	- 35 541,93	- 1 738,01	5 191,73	19 242,43	- 12 845,78	- 7 537,93	-	
<b>RAZEM OS I</b>							- 198 800,28	-	- 4 786,16	10813,14
							- 36 507,04	-	844,00	
12	Rajska 14	31	- 9 009,30	- 143,95	275,59	9 281,39	403,73	- 230,78	-	
13	Spadzista 2-10	32	- 47 437,90	- 1 317,31	2 923,46	5 803,87	- 40 027,88	- 4 723,65	- 2 618,35	
14	Stolarska 2	33	- 4 529,19	- 162,11	572,82	-	- 4 118,48	396,05	-	
15	Stolarska 4	34	- 4 781,36	- 156,02	502,58	-	- 4 434,80	- 830,00	-	
16	Stolarska 6	35	- 4 787,41	- 166,38	78,00	-	- 4 875,79	- 629,17	-	
17	Walowa 38	36	- 5 051,19	- 203,08	1 288,01	-	- 3 966,26	213,10	- 163,42	
18	Zamkowa 2	37	- 5 394,57	- 184,14	822,33	-	- 4 756,38	- 128,88	-	
19	Żabi Kruk 11	38	- 7 149,49	- 164,17	531,32	-	- 6 782,34	366,74	- 136,37	
20	Kartuska 17-19	39	- 28 483,72	- 430,20	2 272,27	14 848,19	- 11 793,46	- 267,20	- 4 910,10	
21	Powst.Warsz.3	40	- 39 179,56	- 526,43	3 131,45	629,15	- 37 203,69	- 1 115,89	- 496,15	
22	Skarpowa 20,22,24,26	41	- 10 889,09	- 454,63	432,02	-	- 10 911,70	- 986,27	-	
23	Skarpowa 21,23,25	42	- 21 857,50	- 316,05	1 864,64	10 162,28	- 10 146,63	- 1 084,09	-	
24	Zakopiańska 14-20	43	- 24 125,67	- 591,58	1 858,49	438,28	- 22 420,48	- 3 689,15	- 2 714,45	
25	Kolonia Zreby 15,16	44	- 14 014,25	- 544,82	1 457,60	-	- 13 101,47	- 1 894,96	-	
26	Malczewskiego 78	45	- 52 042,46	- 1 219,67	6 974,13	12 336,23	- 33 951,77	- 4 571,04	- 1 854,13	
27	Ogińskiego,Szara 27	46	- 23 673,44	- 702,04	4 325,94	1 644,69	- 18 404,85	- 1 527,55	- 1 245,92	4665,98
28	Szara 5,7,9	47	- 108 242,45	- 1 578,42	8 465,01	6 571,60	- 94 784,26	- 4 261,43	- 4 649,21	
<b>RAZEM OS II</b>							- 321 276,51	- 975,89	- 14 480,26	4665,98
							-	- 24 964,17	2 153,92	
<b>OS I + OS II</b>							- 520 076,79	975,89	- 22 264,34	
							-	- 62 447,10	2 997,92	15479,12
<b>WYNIK / persaldo/</b>							- 520 076,79	- 61 471,21	- 19 266,42	

eksploatacja  
en.elekt.  
dźwigi  
  
wynik na garażach

	- 520 076,79
975,89	- 62 447,10
2 997,92	- 22 264,34
2 870,65	- 2 542,63
6 844,46	- 607 330,86

Zestawienie  
zaległości czynszowych na dzień 31.12.2021 R.

L.P.	Wyszczególnienie nieruchomości	Nr nier.	Powierzchnia użytkowa	Ilość mieszkań	Kwota zaległości na dzień 30.09.2021 r.	Kwota zaległości na dzień 31.12.2021 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	13 148,23	16 881,70	3 733,47	10,26
2	Elbląska 67	2	1 176,79	24	65 446,64	72 936,01	7 489,37	61,98
3	Głęboka 6	3	2 075,32	48	9 005,00	11 541,00	2 536,00	5,56
4	Hoża 5	4	1 845,76	45	7 099,16	7 851,17	752,01	4,25
5	Mostek 26	5	2 152,80	51	35 550,18	34 404,32	-1 145,86	15,98
6	Siennicka 3,4	6	6 803,20	175	125 103,11	130 811,77	5 708,66	19,23
7	Stryjewskiego 31	7	3 399,80	88	34 976,07	44 441,97	9 465,90	13,07
8	Zalesie 10	8	4 039,40	88	5 256,23	13 327,22	8 070,99	3,30
9	Diament.1-15,Rad.10,19,Rub.2,4	9	16 651,70	450	156 222,57	164 736,78	8 514,21	9,89
10	Granitowa 2,4,6 Koralowa 1,2,3,Perłowa 2,4,6 Piaskowa 10 Raduńska 27-42,Rubinowa 1,3, 5,7,9,Szafkowa 1,2 Turkusowa 1,2	10	33 539,70	878	345 739,09	372 160,08	26 420,99	11,10
11	5,7,9,Szafkowa 1,2 Turkusowa 1,2	11	17 890,14	447	137 782,80	169 196,09	31 413,29	9,46
12	Garaże				1 731,00	1 379,14	-351,86	x
13	<b>RAZEM OS I</b>		<b>91 220,71</b>	<b>2 331</b>	<b>937 060,08</b>	<b>1 039 667,25</b>	<b>102 607,17</b>	<b>11,40</b>
14	Rajska 14	31	1 476,41	28	7 247,52	6 494,91	-752,61	4,40
15	Spadzista 2-10	32	13 515,97	351	45 473,80	39 313,03	-6 160,77	2,91
16	Stolarska 2	33	1 663,33	31	50 995,64	57 503,01	6 507,37	34,57
17	Stolarska 4	34	1 600,79	30	2 369,47	2 013,16	-356,31	1,26
18	Stolarska 6	35	1 707,11	42	3 065,84	3 887,40	821,56	2,28
19	Wałowa 38	36	2 083,70	49	1 535,40	3 919,15	2 383,75	1,88
20	Zamkowa 2	37	1 889,29	35	8 256,40	11 950,29	3 693,89	6,33
21	Zabi Kruk 11	38	1 684,44	38	1 822,38	5 624,39	3 802,01	3,34
22	Kartuska 17-19	39	4 413,95	102	41 342,65	40 520,24	-822,41	9,18
23	Powst. Warsz. 3	40	5 401,30	128	18 894,20	19 555,50	661,30	3,62
24	Skarpowa 20,22,24,26	41	4 664,64	111	65 408,16	52 756,89	-12 651,27	11,31
25	Skarpowa 21,23,25	42	3 242,80	60	16 762,29	24 113,39	7 351,10	7,44
26	Zakopiańska 14-20	43	6 069,81	133	60 058,69	66 253,05	6 194,36	10,92
27	Kolonia Zreby 15,16	44	5 590,00	110	2 783,29	10 702,37	7 919,08	1,91
28	Malczewskiego 78	45	12 524,73	275	21 039,85	38 449,66	17 409,81	3,07
29	Ogińskiego 16,Szara 27	46	7 203,12	141	81 380,94	87 430,26	6 049,32	12,14
30	Szara 5,7,9	47	16 194,96	349	272 534,82	272 605,67	70,85	16,83
31	Garaże				1 319,96	576,63	-743,33	X
32	<b>RAZEM OS II</b>		<b>90 926,35</b>	<b>2 013</b>	<b>702 291,30</b>	<b>743 669,00</b>	<b>41 377,70</b>	<b>8,18</b>
33	<b>OS I + OS II</b>		<b>182 147,06</b>	<b>4 344</b>	<b>1 639 351,38</b>	<b>1 783 336,25</b>	<b>143 984,87</b>	<b>9,79</b>

Gdańsk, 11.04.2022 r.