

**Sprawozdanie Zarządu
z działalności**

**Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej
„BUDOWLANI”
w Gdańsku Oliwie
za 2019 rok.**

Gdańsk -19.03.2020 r.

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
z działalności
Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” w Gdańsku
w roku sprawozdawczym 2019 r.

A. SPRAWY ORGANIZACYJNE;

1. Nazwa Spółdzielni;

Robotnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa „BUDOWLANI”,

2. Siedziba Zarządu;

80-339 Gdańsk ul. Grunwaldzka 569.

3. Podstawa prawna działalności;

Wpis do Krajowego Rejestru Sądowego pod Nr. 0000134770, ponadto Spółdzielnia działa w oparciu o ustawę z dnia 16.09.1982r. – Prawo Spółdzielcze (Dz. U. z 2016 r. poz. 21 z późniejszymi zmianami), ustawę z dnia 15.12.2000r – o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2017r. , poz. 1596 z późniejszymi zmianami) Statut Spółdzielni zatwierdzony Uchwałą ZPC Nr 17/2007 z dnia 10 grudnia 2007 r. zarejestrowany w dniu 12 lutego 2009r. postanowieniem Sądu Rejonowego Gdańsk – Północ w Gdańsku, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego ,oraz statut Spółdzielni zmieniony uchwałą Walnego Zgromadzenia nr.7/2018 r .zarejestrowany 16.10.2018 r .postanowieniem Sądu Rejonowego Gdańsk – Północ w Gdańsku.

4. Cel i przedmiot działalności Spółdzielni;

Celem Spółdzielni jest zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych członków oraz ich rodzin przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, lokali o innym przeznaczeniu jak również potrzeb gospodarczych oraz kulturalnych.

Przedmiotem działalności Spółdzielni, jest zarządzanie nieruchomościami zarówno stanowiącymi jej mienie, jak również mienie jej członków lub innych osób nabyte na podstawie ustawy, utrzymanie budynków wraz z infrastrukturą w stanie pełnej sprawności technicznej, wynajem nieruchomości oraz działalność związana z kulturą, rekreacją i sportem.

5. Skład Zarządu Spółdzielni;

W okresie sprawozdawczym skład Zarządu uległ zmianie i przedstawia się następująco:

1. Zbigniew Kopiński – Prezes Zarządu
2. Józef Turek – Zastępca Prezesa Zarządu – do 31.01.2019 r

3. Joanna Hanus – Zastępca Prezesa Zarządu
4. Krzysztof Mackiewicz – Zastępca Prezesa Zarządu – od 15.01.2019 r.

Zakres uprawnień i obowiązków Członków Zarządu określa:

- Ustawa z dnia 15 września 1982r. Prawo Spółdzielcze - tekst jednolity Dz. U. z 2017r. poz. 1560 z późniejszymi zmianami),
- Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. – o spółdzielniach mieszkaniowych – Dz. U. z 2017r. poz. 1596 z późniejszymi zmianami,
- Kodeks Pracy,
- Statut Spółdzielni,
- Regulamin Organizacyjny RSM „Budowlani”,
- Regulamin Zarządu RSM „Budowlani”.

Do zakresu uprawnień Zarządu należy podejmowanie decyzji we wszystkich sprawach nie zastrzeżonych w ustawach i Statucie do kompetencji Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej, a w szczególności:

- 1) podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni,
- 2) zawieranie umów o budowę lokali,
- 3) zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
- 4) zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
- 5) zawieranie umów o przeniesienie własności lokalu,
- 6) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej,
- 7) prowadzenie działalności Spółdzielni na podstawie uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
- 8) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
- 9) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu.
- 10) udzielanie pełnomocnictw,
- 11) zwoływanie posiedzeń Walnego Zgromadzenia,
- 12) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
- 13) współdziałanie z organizacjami spółdzielczymi oraz z innymi organizacjami.

W okresie sprawozdawczym Zarząd pracował w dwóch podstawowych formach;

- a. kolegialnie – odbyły się 34 posiedzeń Zarządu, na których podjęto 203 uchwały dotyczące bieżącej działalności Spółdzielni.
- b. indywidualnie – w ramach codziennych obowiązków członkowie Zarządu podejmowali decyzje związane z bieżącą działalnością podległych pionów i działów poprzez wydawanie poleceń służbowych.

W kształtowaniu polityki kadrowej Zarząd kieruje się zasadą oszczędności i stabilności w zatrudnieniu. Duży nacisk kładzie się na kompetentność i samodzielność poszczególnych pracowników oraz ich doświadczenie i zaangażowanie w wykonywanie powierzonych zadań. Struktura organizacyjna Spółdzielni na rok 2019 określająca stan zatrudnienia została zatwierdzona Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 7/2018 z dnia 17 grudnia 2018 roku.

Zatrudnienie w poszczególnych pionach na dzień 31 grudnia 2019 r. kształtowało się następująco:

L.p.	Komórka organizacyjna	Zatrudnienie w osobach	zatrudnienie w etatach
1.	Zarząd	3	3,00
2.	Dział Członkowsko – Mieszkaniowy	2	2,00
3.	Sekretariat – kadry	1	1,00
4.	Dział Księgowości-Agencja	7	7,00
5.	Dział Techniczno – Administracyjny	5	5,00
6.	Działalność społeczno – wychowawcza	3	1,75
7.	Konserwatorzy	7	7,00
8.	Kierowca – zaopatrzeniowiec	1	1,00
9.	Sprzątacze posesji i sprzątaczką biurowa	21	20,50
10.	Windykacja	1	1,00
	Razem	51	49,25

W zakresie zagadnień terenowo – prawnych;

W roku sprawozdawczym nie wystąpiły zmiany w wartości i powierzchni gruntów oddanych spółdzielni w wieczyste użytkowanie przez organy samorządowe . Aktualne stany powierzchni i wartość prawa użytkowania wieczystego gruntów przedstawiono w poniższej tabeli:

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na początek roku		Stan na koniec roku	
		pow. (m ²)	wartość (zł)	pow. (m ²)	wartość (zł)
1	Gmina Gdańsk – osiedle dolne	25 887,28	2 948 260,16	25 887,28	2 948 260,16
2	Gmina Gdańsk – osiedle górne	9 027,74	1 020 132,49	9 027,74	1 020 132,49
3	Gmina Sopot	0,00	0,00	0,00	0,00
	RAZEM	34 915,02	3 968 392,65	34 915,02	3 968 392,65

W roku sprawozdawczym na podstawie aktów notarialnych o ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych spółdzielnia zdjęła z ewidencji gruntów własnych udział właścicieli lokali mieszkalnych w nieruchomościach gruntowych spółdzielni o pow. 638,74 m². Aktualne stany powierzchni i wartość gruntów własnych przedstawiono w poniższej tabeli:

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na początek roku		Stan na koniec roku	
		pow. (m ²)	wartość (zł)	pow. (m ²)	wartość (zł)
1	Gmina Gdańsk – osiedle dolne	23 324,36	7 019 486,37	22 711,60	6 834 719,39
2	Gmina Gdańsk – osiedle górne	19 503,48	4 856 861,92	19 193,90	4 770 253,82
3	Gmina Sopot	322,40	740 534,48	322,40	740 534,48
RAZEM		43 150,24	12 616 882,77	42 227,90	12 345 507,69

Aktualne powierzchnie i wartość udziału w gruncie właścicieli mieszkań i garaży, którzy ustanowili odrębną własność, a które pozostają w administracji spółdzielni przedstawiono w poniższej tabeli:

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na początek roku		Stan na koniec roku	
		pow. (m ²)	wartość (zł)	pow. (m ²)	wartość (zł)
1	Gmina Gdańsk – osiedle dolne	31 357,36	8 955 875,06	31 970,12	9 140 642,04
2	Gmina Gdańsk – osiedle górne	21 525,78	6 150 610,22	21 835,36	6 237 218,32
3	Gmina Sopot	236,60	543 471,96	236,60	543 471,96
RAZEM		53 119,54	15 649 957,24	54 042,08	15 921 332,32

Stan nieruchomości lokalowych stanowiących podstawową pozycję rzeczowych aktywów trwałych spółdzielni (mieszkania, lokale użytkowe, garaże), oraz lokale stanowiące odrębną własność pozostające w zarządzaniu spółdzielni, według stanu na dzień 31.12.2019 r. przedstawia się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Ilość	powierzchnia w m ²
1.	mieszkania ogółem;	2 728	118 839,40 m ²
	w tym;		
	lokatorskie	26	1 020,00 m ²
	własnościowe	1246	52 528,50 m ²
	wyodrębniona własność	1456	65 290,90 m ²
2.	lokale użytkowe	76	5 752,50 m ²
	w tym wynajęte	71	5 484,98 m ²

3.	garaże	299	4 949,02 m ²
	w tym;		
	własnościowe	283	4 709,72 m ²
	wyodrębniona własność	16	239,30 m ²

B. SPRAWY GOSPODARCZE

1. Działalność działu członkowsko – mieszkaniowego.

Liczba członków ogółem w/g. stanu na dzień 31.12.2019 r. wynosiła	-	3 004
w tym:		
- z tytułu posiadania prawa do lokalu mieszkalnego	-	2 974
- z tytułu posiadania garaży	-	28
- lokalu użytkowego	-	2

Dział Członkowski pracuje w oparciu o postanowienia Statutu, ustaw o spółdzielniach mieszkaniowych i Prawo Spółdzielcze oraz Regulaminu określającego zasady przyjmowania członków, przydziału, najmu i zamiany mieszkań, zatwierdzonego uchwałą Rady Nadzorczej nr 41/2007 z dnia 17 grudnia 2007r.

Praca Działu Członkowskiego koncentrowała się na obsłudze członków Spółdzielni w zakresie gromadzenia i opracowania dokumentacji niezbędnej do podjęcia przez Zarząd i Radę Nadzorczą decyzji i uchwał w sprawach związanych z członkostwem w Spółdzielni. W roku sprawozdawczym kontynuowano realizację uchwał o odrębnej własności lokali mieszkalnych, w wyniku których ustanowiono odrębną własność lokali mieszkalnych dla 21 mieszkań. Na koniec roku sprawozdawczego odrębną własność ustanowiono dla 1 456 lokali mieszkalnych, o łącznej powierzchni użytkowej 65 290,90 m², co stanowi 55 % ogólnej powierzchni zasobów mieszkaniowych. W roku sprawozdawczym główny wysiłek skierowany był na wdrożeniu zmian wynikających z ustawy o SM, które obowiązują od 09.09.2017 r.

Strukturę zasobów mieszkaniowych spółdzielni w poszczególnych budynkach według stanu na 31.12.2019 r. przedstawiono w załączniku nr 1.

2. Działalność gospodarcza Spółdzielni:

Podstawowa działalność gospodarcza w okresie sprawozdawczym w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi oparta była na realizacji „Planu rzeczowo – finansowego” oraz wytycznych wynikających z postanowień organów statutowych Spółdzielni. Całokształt działalności gospodarczej Spółdzielni przedstawiono w sprawozdaniu finansowym, które poddane zostało badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości oraz zgodności z zasadami określonymi w ustawie z dnia 29 września 1994 roku – o rachunkowości (tekst jednolity Dz.U. z 2016 r. poz.1047 z późniejszymi zmianami), przepisach ustawy z dnia 16 września 1982r. – Prawo Spółdzielcze (Dz. U. z 2016 r. poz. 21 z późniejszymi zmianami), ustawy z dnia 15.12.2000r. – o spółdzielniach mieszkaniowych

(Dz. U z 2017r. , poz. 1596, z późniejszymi zmianami) oraz § 54 Statutu Spółdzielni. Badanie przeprowadzone zostało, przez uprawniony do badania podmiot gospodarczy – Przedsiębiorstwo Usługowe Ekspertyz i Doradztwa Finansowo-Księgowego „FIN-RACH”, Spółka z o.o. w Pile. ul. Oj. M. Kolbe 13 B.

W zakresie gospodarki zasobami spółdzielni i działalności statutowej w roku sprawozdawczym uzyskano:

a). Podstawowa działalność operacyjna (w tys. zł):

- Eksploatacja podstawowa zasobów	koszty	przychody	wynik
- lokale mieszkalne	6 594,80	6 057,79	(-) 537,01
- lokale użytkowe	978,05	1 220,44	(+) 242,39
- garaże	112,60	91,45	(-) 21,15
Razem	7 685,45	7 369,68	(-) 315,77
- Świadczenia eksploatacyjne zasobów	koszty	przychody	wynik
- lokale mieszkalne	1 119,67	1 120,70	(+) 1,03
- lokale użytkowe	373,13	346,35	(-) 26,78
- garaże	100,98	118,04	(+) 17,06
Razem	1 593,78	1 585,09	(-) 8,69
- Zaliczki i przedpłaty	koszty	przychody	wynik
- lokale mieszkalne	6 349,15	6 272,23	(-) 76,92
- lokale użytkowe	297,94	276,42	(-) 21,52
- garaże	10,37	13,32	(+) 2,95
Razem	6 657,46	6 561,97	(-) 95,49
- Ogółem eksploatacja zasobów	koszty	przychody	wynik
- lokale mieszkalne	14 063,62	13 450,72	(-) 612,90
- lokale użytkowe	1 649,12	1 843,21	(+) 194,09
- garaże	223,96	222,82	(-) 1,14
OGÓŁEM działalność podst – GZM	15 936,70	15 516,75	(-) 419,95

W ramach podstawowej działalności operacyjnej w roku sprawozdawczym realizowano działalność pomocniczą, obejmującą zadania związane z instalacją i wymianą wodomierzy, elektronicznych podzielników kosztów ogrzewania oraz świadczeniem innych usług na rzecz członków spółdzielni, z których przychody stanowią kwotę 76,3 tys. zł, a koszty 75,8 tys. zł. Wynik działalności pomocniczej (-)0,5 tys. zł. W ramach w/w działalności operacyjnej uwzględniono zarówno po stronie kosztów, jak i przychodów, wynik pozostałej działalności operacyjnej i finansowej stanowiący pożytki z nieruchomości, o których mowa w art. 5, ust 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych

b). Pozostała działalność operacyjna.

Pozostała działalność operacyjna, to działalność gospodarcza nie związana bezpośrednio z gospodarką zasobami mieszkaniowymi - w roku sprawozdawczym obejmowała koszty i przychody spraw kierowanych na drogę postępowania sądowego i egzekucyjnego, przychody z tytułu reklam oraz koszty i przychody agencji. Pozostałe koszty operacyjne w roku

sprawozdawczym wyniosły 73,1 tys. zł, natomiast pozostałe przychody operacyjne 62,2 tys. zł. Wynik na pozostałej działalności operacyjnej (-) 10,90 tys. zł.

c). Pozostała działalność finansowa.

Pozostałe koszty finansowe wynoszą 0,00 tys. zł. Przychody finansowe stanowiące kwotę 38,8 tys. zł, stanowią uzyskane odsetki od zaległości w opłatach eksploatacyjnych lokali użytkowych, odsetki z lokat kaucji gwarancyjnych lokali użytkowych, odsetki od inwestycji w papiery wartościowe oraz dywidenda z tytułu udziału w zyskach Spółdzielni Osób Prawnych „INEKSPLO” w Sopocie. Wynik działalności finansowej (+) 38,9 tys. zł. Ogółem wynik finansowy brutto z działalności statutowej spółdzielni w roku sprawozdawczym wynosi - (-) 392,7 tys. zł.

W załączniku Nr 3 do sprawozdania przedstawiono zestawienie „Przychody, koszty i wynik finansowy wg budynków za rok 2019” a dodatkowym załącznikiem do sprawozdania jest indywidualne rozliczenie nieruchomości (budynków mieszkalnych).

d) Rozliczenie wyniku bilansowego.

W roku sprawozdawczym spółdzielnia zobowiązana była do rozliczenia wyniku finansowego z działalności gospodarczej spółdzielni i przedstawienia go, w sprawozdaniu finansowym, w podziale na działalność zwolnioną z podatku dochodowego od osób prawnych i działalność opodatkowaną. Działalnością zwolnioną z podatku jest tzw. działalność GZM, która obejmuje wynik na lokalach mieszkalnych i garażach, natomiast pozostała działalność obejmująca wyniki na lokalach użytkowych, pozostałej działalności operacyjnej i finansowej (w tym również pożytki z nieruchomości – z wyjątkiem odsetek z lokali mieszkalnych), jest działalnością opodatkowaną. Wynik bilansowy spółdzielni przedstawiono w poniższej tabeli:

Lp.	Wyszczególnienie	Działalność GZM zwolniona z podatku	Działalność opodatkowana	Razem
A.	Przychody operacyjne	13 509 660,97	1 843 208,05	15 352 869,02
B.	Koszty operacyjne	14 291 996,88	1 693 837,86	15 985 834,74
C.	Wynik działalności operacyjnej (A - B)	-782 335,91	149 370,19	-632 965,72
D.	Pozostałe przychody operacyjne	5 690,30	285 966,79	291 657,09
E.	Pozostałe koszty operacyjne	874,77	131 457,36	132 332,13
F.	Wynik pozostałej działalności operacyjnej (D - E)	4 815,53	154 509,43	159 324,96
G.	Wynik finansowy działalności operacyjnej (C + F)	-777 520,38	303 879,62	-473 640,76
H.	Przychody finansowe	42 354,79	38 870,14	81 224,93
I.	Koszty finansowe	0,00	0,00	0,00
J.	Wynik działalności finansowej (H - I)	42 354,79	38 870,14	81 224,93
K.	Wynik finansowy brutto (G + J)	-735 165,59	342 749,76	-392 415,83
L.	Podatek dochodowy	0,00	145 602,00	145 602,00
M.	Wynik finansowy netto (K - L)	-735 165,59	197 147,76	-538 017,83

W rachunku zysków i strat za okres od 01.01.2019r. do 31.12.2019r, przedstawiony w tabeli wynik finansowy netto prezentowany jest w dwóch pozycjach:

- strata z działalności zwolnionej z podatku w wysokości (-) 735 165,59 zł, - nadwyżka kosztów nad przychodami dotycząca GZM, wykazywana jest z przeciwnym znakiem,
- zysk netto z działalności gospodarczej w wysokości 197 147,76 zł – zysk (strata) netto.

W bilansie spółdzielni na dzień 31.12.2018r. przedstawiony w tabeli wynik finansowy netto prezentowany jest w dwóch pozycjach:

- wynik z działalności zwolnionej z podatku, aktywów, w jako nadwyżka kosztów nad przychodami nieruchomości z tytułu GZM w wysokości WN 832394,93 zł , W pozycji pasywów, w jako nadwyżka przychodów nad kosztami nieruchomości z tytułu GZM w wysokości MA 296 517,52 zł

e) Rozliczenie wyniku podatkowego

Wynik podatkowy z działalności gospodarczej spółdzielni, ustalany jest odmiennie niż dochód bilansowy, gdyż spełnia jedynie funkcję ustalenia podstawy opodatkowania i należnego podatku dochodowego. Podstawą ustalenia dochodu podatkowego, są przepisy ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. - o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz.U. z 2014r , poz. 851 z późniejszymi zmianami). Przepisy określone w art. 17 ust. 1 pkt. 44, w/w ustawy, określające podstawę ustalenia dochodu zwolnionego i opodatkowanego w spółdzielniach mieszkaniowych, obowiązują od stycznia 2007r.

Dochód podatkowy ustalony został w następujący sposób:

1) przychody podatkowe	15 736 439,51 zł,
2) koszty uzyskania przychodów	- 16 032 048,58 zł,
3) dochód podatkowy (1 – 2)	= (-)295 609,07 zł,
4) dochód podatkowy zwolniony z podatku	- (-) 1 061 935,57 zł,
5) dochód podatkowy (3 – 4)	= 766 326,50 zł,
6) podstawa opodatkowania	766 327,00 zł,
7) podatek dochodowy (poz 6 x 19%)	145 602,13 zł

Należny podatek dochodowy od osób prawnych za rok sprawozdawczy (po zaokrągleniu) wynosi – 145 602,00 zł, z czego 135 817,00 zł zapłacono w miesięcznych zaliczkach w okresie sprawozdawczym a pozostała część w kwocie 9 785,00zł. zostanie zwrócona do Urzędu Skarbowego.

3. Sytuacja finansowa.

- a) Działalność finansowa spółdzielni w roku sprawozdawczym skierowana była głównie na zabezpieczenie niezbędnych środków finansowych do realizacji zadań gospodarczych związanych z eksploatacją zasobów spółdzielni, jak również potrzeb remontowych. Przyjęte wielkości opłat eksploatacyjnych zapewniły bieżącą płynność finansową. Zgodnie z zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą planem rzeczowo – finansowym spółdzielni, kalkulacja stawek opłat eksploatacyjnych w roku

sprawozdawczym uwzględniała wynik finansowy GZM z poprzednich okresów sprawozdawczych.

- b) Ujemny wynik bilansowy (strata) z działalności GZM stanowiący nadwyżkę kosztów nad przychodami w wysokości (-) 735 165,59 zł, zostanie pokryty w następnym okresie sprawozdawczym z zysku netto za 2019 r. w wysokości 186 860,76 zł, oraz w wysokości 548 304,83 zł. z niepodzielonego zysku z działalności gospodarczej za lata poprzednie, po podjęciu stosownej uchwały przez Walne Zgromadzenie Członków. Przedstawiony sposób rozliczenia wyniku bilansowego, jest bezpośrednią realizacją postanowień art. 6, ust 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w którym stwierdza się, że różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości a przychodami z opłat, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty danej nieruchomości w roku następnym.
- c) Istotnym zagadnieniem w działalności finansowej – podobnie jak w latach poprzednich – jest problem zaległości w opłatach eksploatacyjnych i czynszowych. Stan zaległości w opłatach przedstawiają poniższe tabele:

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na dzień 31.12.2019r. (w tys. zł)			
		Wymiar czynszu	Zaległość	% na 31.12.2019r.	% na 31.12.2018r.
1	Lokale mieszkalne	14 353,19	786,42	5,48	6,25
2	Lokale użytkowe	2 314,62	42,03	1,82	1,66
3	Garaże	280,39	4,34	1,55	0,89
	Razem	16 948,20	832,79	4,91	5,57

Podział zaległości w opłatach eksploatacyjnych według okresów:

Lp.	Wyszczególnienie	Lokale mieszkalne		Lokale użytkowe		Garaże	
		ilość	Kwota	ilość	Kwota	ilość	Kwota
1	od 1 do 30 dni	712	116 604,11	15	25 692,32	27	805,59
2	od 31 do 90 dni	254	171 324,59	4	16 355,10	5	635,86
3	od 91 do 180 dni	48	83 383,99	0	0,00	2	679,17
4	od 181 do 365 dni	19	69 298,95	0	0,00	3	2 222,74
5	powyżej 1 roku	26	345 803,89	-	0,00	0	0,00
6	Należności przeterminowane	-	0,00	-		-	0,00
	Razem	1 059	786 415,53	19	42 027,42	37	4 343,36

W roku sprawozdawczym zaległości w lokalach mieszkalnych zmniejszyły się o 100 714,38 zł. w stosunku do poprzedniego roku.

Przyczyną podstawową spadku zadłużeń w lokalach mieszkalnych w stosunku do ubiegłego roku, jest skuteczniejsza windykacja należności.




Zarząd Spółdzielni wspólnie z Komisją Mieszkaniową Rady Nadzorczej podejmuje szereg czynności zmierzających do skutecznej egzekucji zaległości w opłatach eksploatacyjnych. Od 2008 roku współpracujemy z Biurem Informacji Gospodarczej Krajowego Rejestru Długów, do którego zgłoszonych zostało 3 dłużników. Dla 16 lokali mieszkalnych o zadłużeniu powyżej 360 dni, spółdzielnia posiada prawomocne wyroki sądowe uzyskane w trybie nakazowym bądź procesowym. Z tej grupy dłużników sześć osób spłaca zaległości w ratach. W większości przypadków posiadamy decyzje organu egzekucyjnego o bezskuteczności egzekucji, wobec tych osób wszczęto egzekucje z nieruchomości.

Zabezpieczeniem należności spółdzielni od osób posiadających spółdzielcze prawa do lokali, są wkłady mieszkaniowe i budowlane, które po zwaloryzowaniu do wartości rynkowej w 100% zabezpieczają środki finansowe na spłatę zadłużeń. Zabezpieczenia takiego spółdzielnia nie ma w przypadku osób posiadających odrębną własność lokalu. W ogólnej kwocie należności spółdzielni, osoby takie posiadają zaległości w wysokości 274 968,89 zł ale nie przekraczają one sześciu miesięcy.

Zgodnie z ustawą o rachunkowości na zadłużenia przekraczające 6-miesięcy w roku sprawozdawczym nie utworzono odpisów aktualizujących należności w lokalach z odrębną własnością, natomiast rozwiązano odpisy aktualizujące w wyniku spłaty zaległości na kwotę 22 591,63 zł

Łącznie odpisy aktualizujące należności z tytułu zaległości w opłatach eksploatacyjnych, które obciążyły koszty nieruchomości w roku sprawozdawczym i poprzednich okresach stanowią kwotę 187 565,49 zł. Na wszystkie w/w odpisy Spółdzielnia posiada wyroki sądowe. W przypadkach osób posiadających odrębną własność lokalu nawet niewielkie kwotowo zadłużenia (już dwu miesięczne), kierowane są na drogę postępowania sądowego.

Ponadto, w każdym miesiącu przeprowadzane są przez Zarząd, i przez Radę Nadzorczą spotkania z dłużnikami. W wyniku spotkań i rozmów, w uzasadnionych przypadkach Zarząd wyraża zgodę na rozłożenie zaległości na raty. Każdy przypadek rozpatrywany jest indywidualnie, a w przypadku zgody, jest indywidualnie monitorowany przez pracownika działu windykacji. Nadzór nad skuteczną windykacją należności zajmuje szczególne miejsce w działalności Spółdzielni, z uwagi na nowe obowiązki wynikające z przepisów zmienionej w 2007r. ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, związane z indywidualnym rozliczaniem poszczególnych nieruchomości.

d) W roku sprawozdawczym ze sprzedaży podstawowej działalności operacyjnej wydzielono kwotę 260,02 tys. zł stanowiącą oszczędności w zużyciu energii ciepłej w zasobach mieszkaniowych za II – gie półrocze 2018r, przeznaczone do rozliczenia z członkami po zakończeniu sezonu grzewczego 2018/2019.

e) W III kwartale 2018r. rozliczono z członkami oszczędności w zużyciu energii ciepłej za sezon grzewczy 2018/2019. Na łączną ilość 2 728 mieszkań, w instalację centralnego ogrzewania wyposażonych jest 2709 lokali mieszkalnych. W wyniku rozliczenia stwierdzono:

1. Osiedle dolne:

- lokale mieszkalne z nadpłatą	- 1048 szt.	na kwotę	- 573 103,31 zł
- lokale mieszkalne z niedopłatą	- 338 szt.	na kwotę	- (-) 193 305,25 zł
- lokale rozliczne ryczałtem	- 12 szt.	na kwotę	- (-) 3 675,90 zł
Razem do rozliczenia z członkami			- 376 122,16 zł

2. Osiedle górne:

- lokale mieszkalne z nadpłatą	- 1 071 szt.	na kwotę	- 596 573,92 zł
- lokale mieszkalne z niedopłatą	- 204 szt.	na kwotę	- (-) 99 713,45 zł
- lokale rozliczne ryczałtem	- 12 szt.	na kwotę	- (-) 479,10 zł
Razem do rozliczenia z członkami			- 496 381,37 zł

3. Budynki przy ul: Droszyńskiego:

- lokale mieszkalne z nadpłatą	- 18 szt.	na kwotę	- 11 080,08 zł
- lokale mieszkalne z niedopłatą	- 5 szt.	na kwotę	- (-) 4 092,76 zł
- lokale rozliczne ryczałtem	- 1 szt.	na kwotę	- (-) 557,58 zł
Razem do rozliczenia z członkami			- (-) 6 429,74 zł

OGÓŁEM:

- lokale mieszkalne z nadpłatą	- 2 137 szt.	na kwotę	- 1 180 757,31 zł
- lokale mieszkalne z niedopłatą	- 547 szt.	na kwotę	- (-) 297 111,46 zł
- lokale rozliczne ryczałtem	- 25 szt.	na kwotę	- (-) 4 712,58 zł
Ogółem do rozliczenia z członkami – 2 709 szt			- 878 933,27 zł

Lokale mieszkalne rozliczone ryczałtem, to lokale w których nie odczytano wskazań podzielników lub w których członek spółdzielni nie wyraził zgody na ich założenie. Lokale te rozliczane są zgodnie z § 19 w/w regulaminu. W kosztach sezonu rozliczanych z członkami spółdzielni uwzględniono opłaty z tytułu rat za podzielniki elektroniczne.

Sytuacja ekonomiczno-finansowa Spółdzielni na koniec 2019 roku jest dobra, nie występują żadne niepewności i zagrożenia co do możliwości kontynuowania działalności gospodarczej w kolejnych okresach sprawozdawczych.

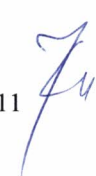
3. Działalność społeczno – oświatowa i kulturalna.

W roku sprawozdawczym działalność społeczno – oświatowa i kulturalna realizowana była poprzez dwa kluby osiedlowe: Klub „AD – REM” przy ul: Czyżewskiego 12 oraz Klub „OKO” przy ul: Grunwaldzkiej 611.

W ramach działalności społeczno – oświatowej i kulturalnej uzyskano:

	plan	wykonanie planu
przychody	208 900,00 zł	230 166,24 zł
koszty	208 700,00 zł	190 979,30 zł

Działalność tę koordynuje Kierownik Klubu AD – REM.

Klub Osiedlowy Kultury i Sportu „AD – REM” prowadził działalność głównie sportowo-rekreacyjną. W klubie działają sekcje piłki nożnej, tenisa i hokeja stołowego, siatkówki, koszykówki. Zajęcia odbywają się w Sali klubu, na boiskach SP 23, AWFIS, Szkoły Fregata oraz Sali gimnastycznej SP Nr 35, która udostępnia ją w zamian za nieodpłatne prowadzenie zajęć sportowych i współorganizowanie imprez. Oprócz sekcji sportowych działają również sekcje muzyczna, sekcja gier świetlicowych oraz Klubu Seniora WRZOS.

W siedzibie Klubu prowadzi swoją działalność Koło Nr 3 PZW oraz Stowarzyszenie NTM - „URO – CONTI” oraz drużyna zuchowa SMOCZĘTA SP Nr 23. Klub organizuje różnego rodzaju konkursy turnieje tematyczne m.in. Turnieje Noworoczne, Święta 3 Maja, o puchar Uni Europejskiej, Przyjaźni Dzielnicy Gdaska. Klub prowadzi świetlicę środowiskową dla dzieci (odrabianie lekcji, gry, zabawy).

Klub na stałe współpracuje m.in. z Radą Dzielnicy Oliwa, GOKF, AWFIS, ZKPiG Nr.17, Komisariat Policji Nr IV, klubami sportowymi oraz prasą lokalną.

Od m-ca maja 2007 r. kiedy oddano do użytku nowe boisko /pierwsze szkolne boisko ze sztuczną nawierzchnią / klub „AD-REM,, ma BEZPŁATNY wstęp na ten obiekt, dzięki uprzejmości Dyrekcji Szkoły Fregata. młodzież osiedlowa i klubowa pracowała np. przy pracach porządkowych przy powstawaniu boiska / Sala gimnastyczna ZKPiG Nr.17 była nam także udostępniona w zamian za nieodpłatne prowadzenie zajęć sportowych i współorganizowanie imprez. W okresie przerw świątecznych, ferii i wakacyjnych klub prowadził Akcje Zima i Lato, które zawsze cieszą się ogromną popularnością przewyższającą nasze możliwości.

W ramach działalności społeczno-oświatowej i wychowawczej w 2015 roku została uruchomiona Biblioteka Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej Budowlani przy ul. Karpackiej 4C. Księgozbiór – 1 250 vol. Przekazany został przez Wojewódzką i Miejską Bibliotekę Publiczną w Gdańsku oraz 200 vol, jako darowizna od osób fizycznych, jeszcze w trakcie tworzenia biblioteki. Na rozpoczęcie działalności biblioteka dysponowała księgozbiorem 1450 vol. W okresie od stycznia do grudnia 2016 i 2017 r. księgozbiór nasz został wzbogacony o nowości wydawnicze – 310 vol. Na ogólną kwotę około 1600,00 zł. Są to przede wszystkim książki z literatury pięknej polskiej i obcej, kryminały oraz niektóre tytuły zgłaszane przez czytelników. Księgozbiór w dużej mierze to książki spełniające zainteresowania osób starszych. Zostały wydzielone podstawowe działy literatury popularnonaukowej typu – filozofia, religia, psychologia, historia, biografie, gospodarstwo domowe, sztuka, turystyka oraz literatura piękna polska i obca. Wydzielono także książki dotyczące naszego regionu. W oddzielnym pokoiku znajdują się książki dla dzieci i młodzieży. Jest tu również biurko i poduchy by dzieci mogły w dowolnej dla siebie sytuacji poczytać książki. Biblioteka prowadzi również tzw. wypożyczenia międzybiblioteczne co oznacza że wielokrotnie na życzenie czytelnika korzysta ze zbiorów innych bibliotek publicznych i sprowadza je w celu wypożyczenia. Współpracując z biblioteką „Oliwską” zasobniejszą zarówno w zbiory jak i możliwości organizowania spotkań autorskich, przekazując naszym mieszkańcom informacje na ten temat.

W roku sprawozdawczym bibliotekę odwiedziło 2697 osób i wypożyczono 5382 książki, w tym dla dorosłych 4567 vol, dla dzieci 374 vol, literatury popularno – naukowej 441 vol.

Działalność Klubu Osiedlowego OKO przy Al. Grunwaldzkiej 611.

Klub Oko-w klubie działają sekcje : tenisa stołowego i piłkarzyków , szachowa ,brydżowa , ping – ponga , plastyczna , nordic walking. Odbývają się także zajęcia nauki gry na gitarze i języka angielskiego .W klubie prowadzone są warsztaty organizowane przez Ochotniczy Hufiec Pracy i Młodzieżowe Biuro Pracy , w czasie , których mieszkańcy mogą przeglądać oferty pracy , ale również uzyskać porady jak skutecznie szukać pracy , napisać CV , jak zachować się w czasie rozmowy kwalifikacyjnej i jak radzić sobie ze stresem .Środy przeznaczone są dla naszych seniorów , którzy mogą spędzić czas przy kawie , herbacie i czymś słodkim , korzystać z gier czy też uczestniczyć w przeznaczonych dla nich warsztatach plastycznych .Klub prowadzi dla dzieci wiele konkursów z różnych dziedzin wiedzy , najczęściej z okazji różnych wydarzeń i świąt.

W ciągu roku szkolnego każdego dnia działa pogotowie lekcyjne , w czasie którego dzieci mogą uzyskać pomoc od bardziej uzdolnionych kolegów oraz od pracownika klubu .W czerwcu , w ramach Gdańskich Dni Sąsiadów odbył się festiwal sąsiedzki , którego celem była integracja mieszkańców osiedla . W roku 2017 klub został wyposażony w sprzęt komputerowy , z którego korzystali dzieci i dorośli .Prowadzone były zajęcia nauki obsługi komputera .W okresie wakacji i ferii zimowych , każdego roku , kluby prowadzą zajęcia dla dzieci i młodzieży zarówno sportowe jak i świetlicowe . Uczestnicy otrzymują drobne upominki.

4. Działalność pionu techniczno administracyjnego:

W okresie sprawozdawczym od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 roku realizowano następujące zadania:

- remonty budynków, które znajdują się w zasobach Spółdzielni
 - eksploatacja urządzeń technicznych należących do Spółdzielni
 - gospodarka terenami zarządzanymi przez RSM „Budowlani”
1. W roku **2019** nakłady na prace remontowe i konserwacje wyniosły **2 193 582,89** złotych.. Wykonane w okresie sprawozdawczym prace remontowe zostały podsumowane i przedstawione w **rozliczeniu planu remontów za rok 2019**.
 2. Ważną pozycją planu remontów w roku ubiegłym były remonty instalacji co,gazowej i wod-kan. Kwota przeznaczona na te prace to **149 469,50** złotych. .
 3. Bardzo ważną pozycją planu były remonty instalacji elektrycznych. , porządkowanie instalacji z chowaniem części instalacji pod tynk. Prace te wykonywane są z konieczności ich wykonania przed remontem klatek schodowych. Wykonywane były w różnym zakresie. Koszt tych prac wyniósł **268 347,46 zł**.
 4. Część środków z funduszu remontowego przeznaczamy każdego roku na docieplanie i malowanie elewacji oraz remont balkonów. Całkowity koszt tych prac to **196 748,85 zł**
 5. Ważną pozycją planu remontów są remonty chodników, miejsc postojowych, ogrodzeń. W roku ubiegłym wydano na ten cel **542 344,93 zł** .
 6. Na wymianę okien i drzwi wejściowych wydano w roku 2019 kwotę **147 729,83 zł**.
 7. W roku 2019 wykonywano remont dźwigów na kwotę **154 776,62 zł**.
 8. W roku rozliczeniowym wykonano szereg prac dotyczących instalacji sanitarnych, które wiązały się z poprawą infrastruktury wod- kan. oraz część prac związanych z likwidacją piecyków gazowych.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami wykonano przeglądy gazowe, kominiarskie i elektryczne np. skuteczności zerowania i badanie rezystancji.

We wszystkich głównych robotach budowlanych jak: remonty balkonów, remonty dróg, wykonawcy są wybierani w drodze przetargu nieograniczonego. W pracach komisji przetargowych każdorazowo uczestniczyli przedstawiciele Rady Nadzorczej. W trakcie przetargów wnikliwie były analizowane poszczególne oferty.

W okresie sprawozdawczym brano pod uwagę, w miarę możliwości wnioski zgłaszane przez mieszkańców. Wiele z nich wdrożono do planu.

W zakresie administrowania zasobami Spółdzielnia dba o utrzymanie obiektów i urządzeń technicznych w należyтым stanie technicznym i odpowiedniej czystości. Wykonywane są bieżące naprawy, prace konserwacyjne, głównie instalacji, sprzątanie budynków i ich otoczenia. Dyżury konserwatorów zapewniają ciągłą opiekę nad zarządzanymi obiektami, również w dni świąteczne.

5. Gospodarka lokalami użytkowymi;

Gospodarka lokalami użytkowymi prowadzona jest na podstawie Regulaminu najmu lokali użytkowych w budynkach Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani”, przyjętego Uchwałą Nr 39/2007 Rady Nadzorczej z dnia 22 października 2007r.

Na dzień 31 grudnia 2019 r. powierzchnia wynajętych lokali wynosiła 5 093,52 m² na ogólną powierzchnię 5 803,07 m². Stawki opłat eksploatacyjnych za lokale użytkowe uzależnione są od położenia i stanu technicznego lokalu a także od rodzaju prowadzonej działalności. Dochody z najmu lokali użytkowych stanowią podstawowy składnik dochodu spółdzielni z działalności gospodarczej. Szczegółowe rozliczenie wyniku finansowego z gospodarowania lokalami użytkowymi przedstawiono w pkt. 2, a i b sprawozdania.

Zarząd czyni duże starania, aby wszystkie lokale znalazły rzetelnych dzierżawców, skłonnych zagospodarować je w sposób nieuciążliwy dla mieszkańców, a jednocześnie dający dochód umożliwiający systematyczne rozliczanie się ze Spółdzielnią. Niestety, nie wszystkie lokale są atrakcyjne pod względem usytuowania i stanu technicznego (np. ul. Grunwaldzka 609 – suteryna budynku mieszkalnego), dlatego Zarząd w takich wypadkach kieruje się zasadą, że korzystniejszy jest wynajem za niższą stawkę niż brak najemcy.

C. Informacja o istotnych zdarzeniach gospodarczych mających miejsce do marca br.

1. W grudniu 2019 roku, zgodnie z obowiązującym statutem spółdzielni, Rada Nadzorcza Uchwałą Nr 13/2019 z dnia 16.12.2019 r. zatwierdziła plan rzeczowo - finansowy spółdzielni oraz planu remontów na 2020 rok. Stawki opłat zostały zmienione od stycznia 2020 roku niezależne od spółdzielni, a od kwietnia 2020 roku zależne od spółdzielni.
2. W pierwszych miesiącach br. realizowane zostały roboty konserwacyjno - remontowe związane z realizacją planu remontów zasobów spółdzielni na 2020 rok. Ponadto w okresie od grudnia 2019r. do lutego 2020r. przy udziale Komisji GZM Rady Nadzorczej odbyły się przetargi i zakończono procedurę wyboru wykonawców do realizacji prac remontowych zasobów spółdzielni w 2020r.
3. W okresie od stycznia do lutego 2020r. Zarząd Spółdzielni podpisał 2 akty notarialne z członkami spółdzielni na ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego.

Zgodnie z art. 45, ust. 4 ustawy z dnia 29.09.1994r – o rachunkowości (tekst jednolity Dz. U. z 2018r. , poz. 395 z późniejszymi zmianami), sprawozdanie zarządu spółdzielni z działalności w roku sprawozdawczym, dołącza się do sprawozdania finansowego spółdzielni za 2019 rok.

Załączniki:

1. Struktura zasobów mieszkaniowych.
2. Zestawienie – „Przychody, koszty i wynik finansowy wg budynków za 2019 r.”

Gdańsk dnia 19 marzec 2020 roku

Zastępca Prezesa Zarządu
RSM „Budowlani”
Joanna Hanus

Zastępca Prezesa Zarządu
RSM „Budowlani”
inż. Krzysztof Mackiewicz
upr. budowl. nr POM/IS/2909/01
5152/Gd/04
Zarząd Spółdzielni

Prezes Zarządu
mgr Zbigniew Kosiński