



Robotnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa
„BUDOWLANI”
80-339 Gdańsk-Oliwa
ul. Grunwaldzka 569
tel. 552-00-08, 552-40-34
NIP: 584-035-70-14

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej

**„BUDOWLANI”
w Gdańsku-Oliwie
za 2023 rok.**

29 marzec 2024 rok

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
z działalności
Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” w Gdańsku
w roku sprawozdawczym 2023 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 Walnego Zgromadzenia nr.7/2018 r .zarejestrowany 16.10.2018 r .postanowieniem Sądu Rejonowego Gdańsk – Północ w Gdańsku , VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego .

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. Krzysztof Mackiewicz – Zastępca Prezesa Zarządu
3. Joanna Hanus – Zastępca Prezesa Zarządu

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 26 posiedzeń Zarządu, na których podjęto 182 uchwały dotyczących 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 2023 określająca stan zatrudnienia została zatwierdzona Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 9/2021 z dnia 13 grudnia 2021 roku.

Zatrudnienie w poszczególnych pionach na dzień 31 grudnia 2023 r. kształtowało się następująco:

L.p.	Komórka organizacyjna	Zatrudnienie w osobach	zatrudnienie w etatach
1.	Zarząd	3	3,00
2.	Dział Członkowsko – Mieszkaniowy	2	1,75
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	8	8,00
8.	Kierowca – zaopatrzeniowiec	1	1,00
9.	Sprzątacze posesji i sprzątaczką biurową	19	18,50
10.	Windykacja	1	1,00
	Razem	50	48,00

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. 568,86 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	21 884,97	6 549 160,92	21 600,38	6 457 477,92
2	Gmina Gdańsk – osiedle górne	18 063,75	4 496 582,78	17 813,01	4 431 974,31
3	Gmina Sopot	277,64	637 724,08	277,64	637 724,08
RAZEM		40 226,36	11 683 467,78	39 691,03	11 527 176,31

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	32 796,75	9 426 200,51	33 081,34	9 517 883,51
2	Gmina Gdańsk – osiedle górne	22 965,51	6 510 889,36	23 216,25	6 575 497,83
3	Gmina Sopot	281,36	646 282,36	281,36	646 282,36
RAZEM		50 043,62	16 583 372,23	56 578,95	16 739 663,70

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 31.12.2023 r. przedstawia się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Ilość	powierzchnia w m ²
1.	mieszkania ogółem;	2 728	118 839,40 m ²
	w tym;		
	lokatorskie	15	633,50 m ²
	własnościowe	1 178	49 585,10 m ²
	wyodrębniona własność	1 535	68 620,80 m ²
2.	lokale użytkowe	71	5 752,51 m ²
	w tym wynajęte	64	5 361,63 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 31.12.2023 r. wynosiła	-	3 022
w tym:		
- z tytułu posiadania prawa do lokalu mieszkalnego	-	2 992
- 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 16 mieszkań. Na koniec roku sprawozdawczego odrębną własność ustanowiono dla 1 522 lokali mieszkalnych, o łącznej powierzchni użytkowej 68 074,70 m², co stanowi 59 % 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 31.12.2023 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	8 313,96	8057,58	(-) 256,38
- lokale użytkowe	1 250,41	1 562,55	(+) 312,14
- garaże	130,17	151,07	(-) 20,90
Razem	9 694,54	9 771,20	(-) 34,86
- Świadczenia eksploatacyjne zasobów	koszty	przychody	wynik
- lokale mieszkalne	1 909,90	1 888,75	(-) 21,15
- lokale użytkowe	525,97	501,03	(-) 24,94
- garaże	106,40	131,04	(+) 25,00
Razem	2 542,27	2 520,82	(-) 21,45
- Zaliczki i przedpłaty	koszty	przychody	wynik
- lokale mieszkalne	9 406,01	9 571,76	(+) 165,75
- lokale użytkowe	474,32	410,90	(-) 63,42
- garaże	22,60	18,68	(-) 3,92
Razem	9 902,93	10 001,34	(-) 98,41
- Ogółem eksploatacja zasobów	koszty	przychody	wynik
- lokale mieszkalne	19 629,87	19 518,09	(-) 111,78
- lokale użytkowe	2 250,70	2 474,48	(+) 223,78
- garaże	259,17	300,79	(+) 41,62
OGÓŁEM działalność podst – GZM	22 139,74	22 293,36	(-) 153,62

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 84,39 tys. zł, a koszty 84,39 tys. zł. Wynik działalności pomocniczej 0,00 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 230,38 tys. zł, natomiast pozostałe przychody operacyjne 24,41 tys. zł. Wynik na pozostałej działalności operacyjnej (-)205,97 tys. zł.

c). Pozostała działalność finansowa.

Pozostałe koszty finansowe wynoszą 0,00 tys. zł. Przychody finansowe stanowiące kwotę 41,56 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 (+) 41,35 tys. zł. Ogółem wynik finansowy brutto z działalności statutowej spółdzielni w roku sprawozdawczym wynosi - (-) 40 434,81 tys. zł.

W załączniku Nr 3 do sprawozdania przedstawiono zestawienie „Przychody, koszty i wynik finansowy wg budynków za rok 2023” 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	19 630 925,87	2 577 313,71	22 208 239,58
B.	Koszty operacyjne	19 940 956,44	2 316 713,32	22 257 669,76
C.	Wynik działalności operacyjnej (A - B)	-310 030,57	260 600,39	-49 430,18
D.	Pozostałe przychody operacyjne	0,00	162 920,75	162 920,75
E.	Pozostałe koszty operacyjne	0,00	235 817,49	235 817,49
F.	Wynik pozostałej działalności operacyjnej (D - E)	0,00	-72 896,74	-72 896,74
G.	Wynik finansowy dział operacyjnej (C + F)	-310 030,57	187 703,65	-122 326,92
H.	Przychody finansowe	25 261,79	56 630,32	81 892,11
I.	Koszty finansowe	0,00	0,00	0,00
J.	Wynik działalności finansowej (H - I)	25 261,79	56 630,32	81 892,11
K.	Wynik finansowy brutto (G + J)	-284 768,78	82 577,97	-202 190,81
L.	Podatek dochodowy	0,00	161 756,00	161 756,00
M.	Wynik finansowy netto (K - L)	-284 768,78	244 333,97	-40 434,81

W rachunku zysków i strat za okres od 01.01.2023r. do 31.12.2023r, przedstawiony w tabeli wynik finansowy netto prezentowany jest w dwóch pozycjach:

- strata z działalności zwolnionej z podatku w wysokości (-) 284 768,78 zł, - nadwyżka kosztów nad przychodami dotycząca GZM, wykazywana jest z przeciwnym znakiem,
- zysk netto z działalności gospodarczej w wysokości 82 577,97 zł – zysk (strata) netto.

W bilansie spółdzielni na dzień 31.12.2023r. 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 389 573,54 zł, W pozycji pasywów, w jako nadwyżka przychodów nad kosztami nieruchomości z tytułu GZM w wysokości MA 104 804,76 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	22 468 584,75 zł,
2) koszty uzyskania przychodów	- 22 414 904,29 zł,
3) dochód podatkowy (1 – 2)	= (+) 53 680,46 zł,
4) dochód podatkowy zwolniony z podatku	- (-) 797 667,55 zł,
5) dochód podatkowy (3 – 4)	= 851 348,01 zł,
6) podstawa opodatkowania	851 348,00 zł,
7) podatek dochodowy (poz 6 x 19%)	161 756,00 zł

Należny podatek dochodowy od osób prawnych za rok sprawozdawczy (po zaokrągleniu) wynosi – 161 856,00 zł, z czego 151 884,00 zł zapłacono w miesięcznych zaliczkach w okresie sprawozdawczym a pozostała część w kwocie 9 872,00 zł. została zapłacona 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 (-) 284 768,78 zł, zostanie pokryty w następnym okresie sprawozdawczym z zysku netto za 2023 r. w wysokości 82 577,97 zł, oraz w wysokości 202 190,81 zł. z f.zasobowego, 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 31.12.2023r. (w tys. zł)			
		Wymiar czynszu	Zaległość	% na 31.12.2022r.	% na 31.12.2023r.
1	Lokale mieszkalne	20 854,05	761,01	4,10	3,65
2	Lokale użytkowe	3 030,74	230,94	4,17	7,62
3	Garaże	374,61	8,05	2,03	2,15
	Razem	24 259,40	1 000,00	4,07	4,12

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	716	164 005,34	10	29 585,04	39	1 802,08
2	od 31 do 90 dni	241	255 002,54	4	21 128,88	7	1 164,90
3	od 91 do 180 dni	49	124 627,02	8	137 540,57	3	1 098,86
4	od 181 do 365 dni	14	78 748,72	2	28 610,23	0	0,00
5	powyżej 1 roku	6	138 621,42	2	14 075,30	1	3 986,49
6	Należności przeterminowane	-	0,00	-		-	0,00
	Razem	1 026	761 005,04	27	230 940,02	50	8 052,33

W roku sprawozdawczym zaległości w lokalach mieszkalnych zwiększyła się o 18 899,57 zł. w stosunku do poprzedniego roku.

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.

Zgodnie z ustawą o rachunkowości na zadłużenia przekraczające 6-miesięcy w roku sprawozdawczym nie utworzono odpisów aktualizujących należności w lokalach z odrębną własnością.

Łącznie odpisy aktualizujące należności z tytułu zaległości w opłatach eksploatacyjnych, które obciążyły koszty nieruchomości w roku sprawozdawczym i poprzednich okresach stanowią kwotę 188 082,64 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 363 474,97 tys. zł stanowiącą oszczędności w zużyciu energii cieplnej w zasobach mieszkaniowych za II – gie półrocze 2023r, przeznaczone do rozliczenia z członkami po zakończeniu sezonu grzewczego 2023/2024.

e) W 2023r. rozliczono z członkami oszczędności w zużyciu energii cieplnej za sezon grzewczy 2022/2023. 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	- 1 061 szt.	na kwotę	- 794 168,11 zł
- lokale mieszkalne z niedopłatą	- 329 szt.	na kwotę	- (-) 253 634,71 zł
- lokale rozliczne ryczałtem	- 10 szt.	na kwotę	- (-) 11 639,06 zł

Razem do rozliczenia z członkami - 528 894,34 zł

2. Osiedle górne:

- lokale mieszkalne z nadpłatą	- 1 084 szt. na kwotę	- 855 560,45 zł
- lokale mieszkalne z niedopłatą	- 189 szt. na kwotę	- (-) 104 737,57 zł
- lokale rozliczne ryczałtem	- 14 szt. na kwotę	- (-) 8 861,32 zł
Razem do rozliczenia z członkami		- 741 961,56 zł

3. Budynki przy ul: Droszyńskiego:

- lokale mieszkalne z nadpłatą	- 10 szt. na kwotę	- 5 105,73 zł
- lokale mieszkalne z niedopłatą	- 12 szt. na kwotę	- (-) 18 839,21 zł
- lokale rozliczne ryczałtem	- 2 szt. na kwotę	- (-) 21 542,18 zł
Razem do rozliczenia z członkami		- (-) 14 774,48 zł

OGÓŁEM:

- lokale mieszkalne z nadpłatą	- 2 104 szt. na kwotę	- 1 654 834,29 zł
- lokale mieszkalne z niedopłatą	- 574 szt. na kwotę	- (-) 377 211,49 zł
- lokale rozliczne ryczałtem	- 31 szt. na kwotę	- (-) 7 717,87 zł
Ogółem do rozliczenia z członkami – 2 709 szt		- 1 256 080,62 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 2023 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	212 600,00 zł	234 706,29 zł
koszty	212 600,00 zł	234 585,26 zł

Działalność tę koordynuje Kierownik Klubu AD – REM.

Kluby Osiedlowe prowadzą działalność na rzecz dzieci, młodzieży i dorosłych mieszkańców naszej Spółdzielni. W roku 2023. W Klubie Osiedlowym Kultury i Sportu „AD – REM” działały stałe sekcje: piłki nożnej, tenisa i hokeja stołowego, siatkówki, koszykówki dla dorosłych. Odbywały się także spotkania klubu dla seniorów Czyżyk. Dwa razy w tygodniu prowadzone były zajęcia Gimnastyka – Senior. Dla najmłodszych odbywała się nauka tańca i zajęcia Zumba Kids. Swoją działalność rozpoczęła grupa artystów – Malarki

– oraz Oliwskie Koło Seniora . Zajęcia sportowe odbywały się na boiskach Fregata, SP Nr 23 oraz SP Nr 35 , z którymi klub współpracuje od lat.

W ramach działalności społeczno-oświatowej i wychowawczej od 2015 roku funkcjonowała Biblioteka Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej Budowlani przy ul .Karpackiej 4C. Księgozbiór – 1 250 vol. Przekazany został przez Wojewódzką i Miejską Bibliotekę Publiczną w Gdańsku oraz 340 vol, jako darowizna od osób fizycznych, jeszcze w trakcie tworzenia biblioteki .Na rozpoczęcie działalności biblioteka dysponowała księgozbiorem 1450 vol. W okresie grudnia 2023 r .księgozbiór nasz został wzbogacony o nowości wydawnicze – 50 vol. Na ogólną kwotę około 1 417,77 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 informację na ten temat.

W roku sprawozdawczym bibliotekę odwiedziło 1 993 osób i wypożyczono 3 340 książki, w tym dla dorosłych 2796 vol, dla dzieci 270 vol, literatury popularno – naukowej 274 vol.

Działalność Klubu Osiedlowego OKO przy Al. Grunwaldzkiej 611.

W Klubie Oko działają Klub Seniora – warsztaty plastyczne .Co jakiś czas odbywają się warsztaty na temat promocji zdrowia .Seniorzy często korzystają z komputerów i dobrodziejstw internetu Bardzo dużą popularnością wśród mieszkańców cieszy się bookcrossing – zwany też latającą biblioteką czyli możliwością wymiany w klubie książek .

W klubie działają inne sekcje:

- Sekcja gier planszowych.
- Sekcja komputerowa .
- Konkursy plastyczne .
- Akcja zbierania nakrętek .
- Pogotowie lekcyjne .

Klub zaangażował się również w zbiórkę na rzecz poszkodowanych w wojnie na Ukrainie .

Klub w okresie ferii i wakacji prowadził zajęcia dla dzieci pozostających w domu .

4. Działalność pionu techniczno administracyjnego:

W okresie sprawozdawczym od 1 stycznia do 31 grudnia 2022 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 **2023** nakłady na prace remontowe i konserwacje wyniosły **3 644 299,66** złotych. z czego **3 617 804,12** złotych przypada na fundusz nieruchomości. Wykonane w okresie sprawozdawczym prace remontowe zostały podsumowane i przedstawione w **rozliczeniu planu remontów za rok 2023**.
 2. Najwięcej środków finansowych przeznaczono w roku 2023 na remont dachów (6 szt.) i modernizację dźwigów, remonty instalacji gazu, remonty wod – kan i układanie wykładzin na klatkach. Ponadto modernizowano instalację elektryczną zarówno w budynkach jak i w terenie.
 3. Drugą pozycją to remonty dachów. Była to kwota **564 978,46 zł**. Były to głównie prace w budynkach Grunwaldzka 591, 553 i 585 i Grunwaldzka 607 A i B.
 4. Wykonano również inne roboty, w tym remonty instalacji elektrycznych, kanalizacji sanitarnej, wodociągowej i gazowej. Prace te wykonane były na prawie wszystkich budynkach według potrzeb.
 5. Ważną pozycją planu remontów były prace awaryjne, głównie zgłoszenia i interwencje mieszkańców. Wykonano głównie zalecenia Dozoru Technicznego oraz prace zapewniające utrzymanie należytego stanu technicznego dźwigów.
 6. W roku sprawozdawczym wykonano zalecenia dozoru technicznego dźwigów.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami wykonano przeglądy gazowe, kominiarskie i elektryczne.

We wszystkich głównych robotach budowlanych jak: remonty dachów, 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 należyłym 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 2023 r. powierzchnia wynajętych lokali wynosiła 5 361,63 m² na ogólną powierzchnię 5 752,51 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. Do wszystkich najemców zalegających z opłatami systematycznie wysyłane są upomnienia. Zaległości spowodowane są głównie stanem pandemii – zamknięcie usług, lokali gastronomicznych i innych branż spowodowało znaczne pogorszenie sytuacji finansowej najemców. Wielu z nich zwróciło się z prośbą o przesunięcie terminu wniesienia opłat. Wnioski uzyskały akceptację Zarządu i Komisji Członkowsko Mieszkaniowej. Spółdzielnia jako zabezpieczenie ewentualnych zaległości, posiada kaucje w wysokości trzymiesięcznego czynszu, wpłacane przez najemców przed podpisaniem umowy.

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 2022 roku, zgodnie z obowiązującym statutem spółdzielni, Rada Nadzorcza Uchwałą Nr13/2022 z dnia 12.12.2022 r. zatwierdziła plan rzeczowo - finansowy spółdzielni oraz planu remontów na 2023 rok. Stawki opłat zostały zmienione od stycznia 2023 roku niezależne od spółdzielni, a od kwietnia 2023 roku zależne od spółdzielni.
2. W pierwszych miesiącach br. realizowane zostały roboty konserwacyjno - remontowe związane z realizacją planu remontów zasobów spółdzielni na 2023 rok. Ponadto w okresie od grudnia 2022r. do lutego 2023r. przy udziale Komisji GZM Rady Nadzorczej odbyły się przetargi i zakończono procedurę wyboru wykonawców do realizacji prac remontowych zasobów spółdzielni w 2023r.

Zgodnie z art. 45, ust. 4 ustawy z dnia 29.09.1994r – o rachunkowości (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r., poz. 217 z późniejszymi zmianami), sprawozdanie zarządu spółdzielni z działalności w roku sprawozdawczym, dołącza się do sprawozdania finansowego spółdzielni za 2021 rok.

Załączniki:

1. Struktura zasobów mieszkaniowych.

2. Zestawienie – „Przychody, koszty i wynik finansowy wg budynków za 2023 r.”

Gdańsk dnia 29 marzec 2024 roku

Prezes Zarządu
mgr Zbigniew Kosiński

Zarząd Spółdzielni

Wiceprezes Zarządu
RSM „Budowlani”
mgr Krzysztof Maciejewicz
w budowl. nr POW.162909/01

2. Zestawienie – „Przychody, koszty i wynik finansowy wg budynków za 2023 r.”

Gdańsk dnia 29 marzec 2024 roku

Przewodniczący Zarządu
mgr Zbigniew Kosiński

Wiceprzewodniczący Zarządu
RSM „Budowlani”
mgr Krzysztof Wójcik
nr pol. 12909/01

Zarząd Spółdzielni