

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

z działalności Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” w Gdańsku

Za rok 2022 r.

Gdańsk dnia 24.03.2023 rok

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
z działalności
Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” w Gdańsku
w roku sprawozdawczym 2022 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

1

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 2022 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 2022 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 biurowa	19	18,50
10.	Windykacja	1	1,00
	Razem	50	48

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	22 081,85	6 631 495,04	21 884,97	6 549 160,92
2	Gmina Gdańsk – osiedle górne	18 435,73	4 583 201,11	18 063,75	4 496 582,78
3	Gmina Sopot	277,64	637 724,08	277,64	637 724,08
RAZEM		40 795,22	11 852 420,23	40 226,36	11 683 467,78

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	32737,13	9 359 378,90	32 796,75	9 426 200,51
2	Gmina Gdańsk – osiedle górne	22456,27	6 408 758,52	22 965,51	6 510 889,36
3	Gmina Sopot	281,36	646 282,36	281,36	646 282,36
RAZEM		55 474,76	16 414 419,78	56 043,62	16 583 372,23

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 31.12.2022 r. przedstawia się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Ilość	powierzchnia w m ²
1.	mieszkania ogółem;	2 728	118 839,40 m ²
	w tym;		
	lokatorskie	19	775,50 m ²
	własnościowe	1191	50 165,30 m ²
	wyodrębniona własność	1518	67 898,60 m ²
2.	lokale użytkowe	76	5 752,51 m ²
	w tym wynajęte	70	5 454,56 m ²
3.	garaże	299	4 949,02 m ²

MK 7
4

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 31.12.2022 r. wynosiła	-	3 016
w tym:		
- z tytułu posiadania prawa do lokalu mieszkalnego	-	2 986
- 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 1 518 lokali mieszkalnych, o łącznej powierzchni użytkowej 67 898,60 m², co stanowi 57 % 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 31.12.2022 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

 5

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	7 842,39	7 443,80	(-) 398,59
- lokale użytkowe	1 375,78	1 422,81	(+) 47,03
- garaże	136,13	132,37	(-) 3,76
Razem	9 354,30	8 998,98	(-) 355,32
- Świadczenia eksploatacyjne zasobów	koszty	przychody	wynik
- lokale mieszkalne	1 805,68	1 840,79	(+) 35,11
- lokale użytkowe	400,59	335,77	(-) 64,82
- garaże	105,44	125,38	(+) 19,94
Razem	2 311,72	2 301,96	(-) 9,76
- Zaliczki i przedpłaty	koszty	przychody	wynik
- lokale mieszkalne	7 146,74	7 093,37	(-) 53,37
- lokale użytkowe	356,57	291,56	(-) 65,01
- garaże	14,61	15,08	(+) 0,47
Razem	7 517,90	7 400,02	(-) 117,90
- Ogółem eksploatacja zasobów	koszty	przychody	wynik
- lokale mieszkalne	16 794,82	16 377,97	(-) 416,85
- lokale użytkowe	2 132,94	2 050,15	(-) 82,50
- garaże	256,18	272,84	(+) 16,66
OGÓŁEM działalność podst – GZM	19 183,94	18 700,96	(-) 482,98

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 81,57 tys. zł, a koszty 81,57 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 59,86 tys. zł, natomiast pozostałe przychody operacyjne 22,66 tys. zł. Wynik na pozostałej działalności operacyjnej (-)37,29 tys. zł.

c). Pozostała działalność finansowa.

Pozostałe koszty finansowe wynoszą 0,00 tys. zł. Przychody finansowe stanowią kwotę 19,19 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 (+) 19,19 tys. zł. Ogółem wynik finansowy brutto z działalności statutowej spółdzielni w roku sprawozdawczym wynosi - (-) 501 090,45. zł.

W załączniku Nr 3 do sprawozdania przedstawiono zestawienie „Przychody, koszty i wynik finansowy wg budynków za rok 2022” 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	16 370 493,80	2 138 213,29	18 508 707,09
B.	Koszty operacyjne	17 210 072,87	2 004 909,68	19 214 982,55
C.	Wynik działalności operacyjnej (A - B)	-839 579,07	133 303,61	-706 275,46
D.	Pozostałe przychody operacyjne	46 320,61	234 181,37	280 501,98
E.	Pozostałe koszty operacyjne	5 053,23	129 442,20	134 495,43
F.	Wynik pozostałej działalności operacyjnej (D - E)	41 267,38	104 739,17	146 006,55
G.	Wynik finansowy działalności operacyjnej (C + F)	-798 311,69	238 042,78	-560 268,91
H.	Przychody finansowe	55 938,33	3 240,13	59 178,46
I.	Koszty finansowe	0,00	0,00	0,00
J.	Wynik działalności finansowej (H - I)	55 938,33	3 240,13	59 178,46
K.	Wynik finansowy brutto (G + J)	-742 373,36	241 282,91	-501 090,45
L.	Podatek dochodowy	0,00	154 759,00	154 759,00
M.	Wynik finansowy netto (K - L)	-742 373,36	86 523,81	-655 849,45

W rachunku zysków i strat za okres od 01.01.2022r. do 31.12.2022r, przedstawiony w tabeli wynik finansowy netto prezentowany jest w dwóch pozycjach:

M 7 Z

- strata z działalności zwolnionej z podatku w wysokości (-) 742 373,36 zł, - nadwyżka kosztów nad przychodami dotycząca GZM, wykazywana jest z przeciwnym znakiem,
- zysk netto z działalności gospodarczej w wysokości 86 523,91 zł – zysk (strata) netto.

W bilansie spółdzielni na dzień 31.12.2022r. 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 2 676 196,93 zł , W pozycji pasywów, w jako nadwyżka przychodów nad kosztami nieruchomości z tytułu GZM w wysokości MA 249 119,13 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	18 855 265,45 zł,
2) koszty uzyskania przychodów	- 19 287 888,99 zł,
3) dochód podatkowy (1 – 2)	= (-) 432 623,54 zł,
4) dochód podatkowy zwolniony z podatku	- (-) 1 247 146,90 zł,
5) dochód podatkowy (3 – 4)	= 814 523,36 zł,
6) podstawa opodatkowania	814 523,00 zł,
7) podatek dochodowy (poz 6 x 19%)	154 759,00 zł

Należny podatek dochodowy od osób prawnych za rok sprawozdawczy (po zaokrągleniu) wynosi – 154 759,00 zł, z czego 164 919,00 zł zapłacono w miesięcznych zaliczkach w okresie sprawozdawczym a pozostała część w kwocie 10 160,00 zł. zostanie zwrócona do Spółdzielni przez Urząd Skarbowy..

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.

 
8

- b) Ujemny wynik bilansowy (strata) z działalności GZM stanowiący nadwyżkę kosztów nad przychodami w wysokości (-) 742 373,63 zł, zostanie pokryty w następnym okresie sprawozdawczym z zysku netto za 2022 r. w wysokości 86 523,91 zł, oraz w wysokości 655 849,45 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 31.12.2022 r. (w tys. zł)			
		Wymiar czynszu	Zaległość	% na 31.12.2021r.	% na 31.12.2021r.
1	Lokale mieszkalne	17 644,52	723,08	4,10	5,45
2	Lokale użytkowe	2 540,76	106,06	4,17	3,26
3	Garaże	338,78	6,89	2,03	3,66
	Razem	20 524,06	836,03	4,07	5,15

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	662	145 105,77	13	33 004,62	42	1 968,31
2	od 31 do 90 dni	211	191 916,40	12	67 403,69	7	1 236,80
3	od 91 do 180 dni	55	130 251,47	2	5 648,19	1	463,27
4	od 181 do 365 dni	22	121 347,46	0	0,00	0	0,00
5	powyżej 1 roku	8	134 457,36	-	0,00	1	3 226,13
6	Należności przeterminowane	-	0,00	-		-	0,00
	Razem	958	723 078,46	27	106 056,50	51	6 894,51

W roku sprawozdawczym zaległości w lokalach mieszkalnych zmniejszyły się o 165 931,88 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 obciążały 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 421 206,45 tys. zł stanowiącą oszczędności w zużyciu energii cieplnej w zasobach mieszkaniowych za II – gie półrocze 2022r, przeznaczone do rozliczenia z członkami po zakończeniu sezonu grzewczego 2022/2023.

e) W 2022 r. rozliczono z członkami oszczędności w zużyciu energii cieplnej za sezon grzewczy 2021/2022. 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	- 1 041 szt.	na kwotę	- 638 922,83 zł
- lokale mieszkalne z niedopłatą	- 338 szt.	na kwotę	- (-) 252 054,27 zł
- lokale rozliczne ryczałtem	- 19 szt.	na kwotę	- (-) 1 547,44 zł

Razem do rozliczenia z członkami - 383 773,68 zł

2. Osiedle górne:

- lokale mieszkalne z nadpłatą	- 1048 szt. na kwotę	- 651804,67 zł
- lokale mieszkalne z niedopłatą	- 228 szt. na kwotę	- (-) 133 862,16 zł
- lokale rozliczne ryczałtem	- 11 szt. na kwotę	- (-) 3 364,69 zł
Razem do rozliczenia z członkami		- 517 942,51 zł

3. Budynki przy ul: Droszyńskiego:

- lokale mieszkalne z nadpłatą	- 15 szt. na kwotę	- 8 308,31 zł
- lokale mieszkalne z niedopłatą	- 8 szt. na kwotę	- (-) 4 500,00 zł
- lokale rozliczne ryczałtem	- 1 szt. na kwotę	- (-) 1 041,00 zł
Razem do rozliczenia z członkami		- (-) 2 667,31 zł

OGÓŁEM:

- lokale mieszkalne z nadpłatą	- 2 104 szt. na kwotę	- 946 000,12 zł
- lokale mieszkalne z niedopłatą	- 574 szt. na kwotę	- (-) 493 225,48 zł
- lokale rozliczne ryczałtem	- 31 szt. na kwotę	- (-) 7 717,87 zł
Ogółem do rozliczenia z członkami – 2 709 szt		- 445 056,77 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 2022 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	249 300,00 zł	199 337,00 zł
koszty	249 300,00 zł	186 586,79 zł

Działalność tę koordynuje Kierownik Klubu AD – REM.

Kluby Osiedlowe prowadzą działalność na rzecz dzieci, młodzieży i dorosłych mieszkańców naszej Spółdzielni. W pierwszym półroczu 2022 roku nadal ograniczenia w prowadzeniu zajęć ze względu na pandemię, jednak udało się przeprowadzić szereg zajęć i imprez sportowych. W Klubie Osiedlowym Kultury i Sportu „AD – REM” działały stałe sekcje: piłki nożnej, tenisa i hokeja stołowego, siatkówki, koszykówki dla dorosłych. Odbываły się także spotkania klubu dla seniorów Czyżyk. oraz sekcje gier świetlicowych i kółko plastyczne –MALARSTWO.

Dwa razy w tygodniu prowadzone były zajęcia Gimnastyka – Senior.

Od m-ca stycznia prowadzone były zajęcia nauki tańca dla najmłodszych mieszkańców przez TEAL DANCE-oraz zajęcia ZUMBA-KIDS które cieszyły cały rok/się dużym zainteresowaniem naszych milusińskich/z przerwami wakacyjnymi odbywały się cały rok./

W siedzibie klubu prowadzi także swoją działalność koło Nr.3 PZW oraz Stowarzyszenie NTM-URO CONTI oraz działa tzw.grupa wsparcia w przykrych sytuacjach życiowych.

Nowością były spotkania z KULTURĄ INDYJSKĄ które odbywały się w niedziele i łączone były z dzieleniem się posiłkami z osobami potrzebującymi.

Z inicjatywy i pod patronatem klubu działa także siłownia dla młodzieży/Pawła Gdańca/

Klub ściśle współpracuje z placówkami oświatowym na naszym terenie :AWFiS.Przedszkole Nr.12.Szkołą Fregata,SP Nr 23,SP Nr 35,Fundacją Gdańską, Domem Zarazy oraz z Radą Dzielnicy Oliwa która pomaga nam w organizacji imprez.

W roku 2022 klub zorganizował duże imprezy sportowo-rekreacyjne:

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 2022 r - .księgozbiór nasz został wzbogacony o nowości wydawnicze – 24 vol. Na ogólną kwotę około 669,91 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 3 308 książki, w tym dla dorosłych 2701 vol, dla dzieci 298 vol, literatury popularno – naukowej 309 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. We wtorki dla starszych mieszkańców jest też tenis stołowy, w poniedziałki sekcja szachowa, w piątki sekcja brydżowa. W poniedziałki seniorzy wraz z innymi mieszkańcami mogą skorzystać z sekcji gier planszowych. 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.
 - Turnieje komputerowe.
 - Konkursy plastyczne.
 - Akcja zbierania plastikowych nakrętek.
 - Wciągu roku szkolnego każdego dnia działa pogotowie lekcyjne.
- 16 września 2022 r. w ramach Międzynarodowego Dnia Ochrony Warstwy Ozonowej sprzątaliśmy las Oliwski ze śmieci.

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 **2022** nakłady na prace remontowe i konserwacje wyniosły **2 370 286,70** złotych. z czego **1 597 413,90** złotych przypada na fundusz nieruchomości. Wykonane w okresie sprawozdawczym prace remontowe zostały podsumowane i przedstawione w **rozliczeniu planu remontów za rok 2022**.
 2. Najwięcej środków finansowych przeznaczono w roku 2022 na remont i modernizację dźwigów, remonty instalacji gazu, remonty wod-kan i układanie wykładzin na klatkach. Ponadto modernizowano instalacje elektryczne zarówno w budynkach jak i w terenie.

3. Druga pozycja to remonty dachów. Była to kwota **385 000 zł**. Były to głównie prace w budynkach Czyżewskiego 25, Bobrowa 5, Tatrzańska 11, Karpacka 2, 4, 8 i Grunwaldzka 593.
4. Wykonano jednak również inne roboty, w tym konieczne remonty instalacji elektrycznych, kanalizacji sanitarnej, wodociągowej i gazowej. Prace te wykonywane były na prawie wszystkich budynkach według potrzeb.
5. Ważną pozycją planu remontów są remonty i modernizacje dźwigów. wydano na ten cel **282 591,01 zł**. Wykonano głównie zalecenia Dozoru Technicznego oraz prace zapewniające utrzymanie należytego stanu technicznego dźwigów. Na budynkach ul. Grunwaldzkiej 609 i 607 oraz Karpackiej 4 i 8.
6. W roku sprawozdawczym wykonano oświetlenie płyty boiska.

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 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 2022 r. powierzchnia wynajętych lokali wynosiła 5 454,56 m² na ogólną powierzchnię 5752,51 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. 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 Nr 8/2021 z dnia 13.12.2021 r zatwierdziła plan rzeczowo - finansowy spółdzielni oraz planu remontów na 2022 rok. Stawki opłat zostały zmienione od stycznia 2022 roku niezależne od spółdzielni, a od kwietnia 2022 roku zależne od spółdzielni.
2. W pierwszych miesiącach br. realizowane zostały roboty konserwacyjno - remontowe związane z realizacją planu remontów zasobów spółdzielni na 2022 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 2022r.

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 2022 rok.

Załączniki:

1. Struktura zasobów mieszkaniowych.
2. Zestawienie – „Przychody, koszty i wynik finansowy wg budynków za 2022 r.”

Gdańsk dnia 24 marzec 2023 roku

Zastępca Prezesa Zarządu
RSM „Budowlani”
inż. Krzysztof Mackiewicz
upr. budowl. nr POW/18/2908/01
5762/Gd/01
Zarząd Spółdzielni

Prezes Zarządu
mgr Zbigniew Kosiński