

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU**  
**z działalności**  
**Gdańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej**  
**za rok 2023**

Gdańsk, dnia 27.03.2024 r.

- I. Działalność organizacyjno- samorządowa
- II. Sprawy członkowsko-mieszkańciowe
- III. Analiza finansowa
- IV. Windykacja opłat
- V. Fundusz remontowy
- VI. Perspektywy i zamierzenia
- VII. Sprawy gruntowe

# **I. Działalność organizacyjno – samorządowa**

## **Organizacja wewnętrzna Spółdzielni**

Struktura organizacyjna Gdańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej na 2023 rok została zatwierdzona przez Radę Nadzorczą w dniu 27.10.2022 r.. W stosunku do struktury organizacyjnej Gdańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej zatwierdzonej przez Radę Nadzorczą na 2022 rok nie uległa ona zmianie.

Schemat organizacyjny zawierał również dwa pionory organizacyjne, tj.:

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

Plan zatrudnienia na 2023 rok zakładał, zatrudnienie średnio roczne, ogółem w wysokości **57** etatów, w tym na stanowiskach robotniczych **29** etatów i na stanowiskach nierobotniczych **28** etatów.

Od 1.09.2023 r. Rada Nadzorcza uchwaliła zmianę przyjętej struktury organizacyjnej polegającą na likwidacji stanowiska ds. obsługi lokali użytkowych. W ślad za powyższym 0,5 etatu zostało przeniesione do zespołu ds. finansowo księgowych, a o pozostałe 0,5 etatu poszerzony został zespół ds. eksploatacyjno – technicznych. Część obowiązków związanych z fakturowaniem lokali użytkowych i windykacją przejęta została przez zespół finansowo – księgowy, natomiast umowy i wszelkie sprawy związane z lokalami użytkowymi przypisane zostały do zespołu ds. eksploatacyjno- technicznych. Plan zatrudnienia w zakresie ilości etatów nie uległ zmianie.

Potrzeba poszerzenia składu zespołu ds. eksploatacyjno- technicznych wynika z przyjętych nowych zadań związanych z pozyskiwaniem środków na zadania remontowe i termomodernizacyjne oraz Odnawialne Źródła Energii, a także z nowymi obowiązkami nałożonymi na zarządców nieruchomości tj. m.in. opracowywanie świadectw charakterystyki energetycznej budynków, stopniowe przygotowywanie zasobów mieszkalnych do indywidualnego opomiarowania ciepła i rozliczania zużycia ciepła, zakładanie elektronicznych księzek obiektów budowlanych.

Zatwierdzając strukturę i plan zatrudnienia w wersji przedłożonej przez Zarząd Spółdzielni, Rada Nadzorcza uznała, że są one prawidłowe pod względem zależności i powiązań formalno –

merytorycznych oraz, że obsada etatowa, zapewni prawidłowe zarządzanie, oraz obsługę zasobów

i członków. Kwestią wciąż pozostającą do rozstrzygnięcia jest zatrudnianie gospodarzy budynków w miejsce usług świadczonych przez firmy sprzątające.

## **Działalność samorządowa**

W 2023r. organy Spółdzielni realizowały swoje uprawnienia i zadania wynikające z ustawy Prawo spółdzielcze, Statutu Gdańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej i obligatoryjnych przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

## **Zarząd Spółdzielni**

Zgodnie z przepisami odnoszącymi się do organizacji spółdzielczych, bieżącą działalnością Spółdzielni kierował i reprezentował ją na zewnątrz Zarząd w osobach:

**Prezes Zarządu – mgr inż. Wiesław Kucharczyk.**

**Zastępca Prezesa Zarządu ds. technicznych – mgr inż. Tomasz Młot.**

Zarząd Spółdzielni podejmował decyzje w zakresie zgodnym ze swoimi kompetencjami, w sprawach nie zastrzeżonych w Statucie innym organom. Podstawowym zadaniem Zarządu jest rozwijanie działalności gospodarczej Spółdzielni, zgodnie z przedmiotem określonym w Statucie oraz kierunkami uchwalonymi przez Walne Zgromadzenie, a także planami gospodarczymi uchwalonymi przez Radę Nadzorczą.

W 2023 roku w pracy Zarządu Spółdzielni dominowały tematy związane z opracowaniem i realizacją planów gospodarczych, remontowych, utrzymaniem dyscypliny kosztowej i płynności finansowej Spółdzielni, zatwierdzaniem wyników przetargów na roboty remontowo- budowlane oraz przetargów na najem lokali użytkowych, przyjmowaniem nowych członków Spółdzielni i realizacją ich praw, prowadzeniem polityki płacowo - kadrowej w ramach środków przyznanych przez Radę Nadzorczą oraz stałą współpracą ze wszystkimi organami Spółdzielni.

Głównym celem działania Zarządu było utrzymanie zasobów mieszkaniowych w należyтым stanie technicznym poprzez realizację przyjętych planów remontów oraz przeprowadzanie, wymaganych przepisami, przeglądów okresowych.

Zgodnie z planami remontów Zarząd realizował m.in. program zastąpienia piecyków gazowych instalacją centralnej ciepłej wody w budynkach i kontynuował prace związane

z montażem i wymianą instalacji wody ciepłej, a także wymianę wodomierzy wody zimnej i ciepłej, w związku z upływem okresu legalizacji zgodnie z harmonogram wymiany wodomierzy w 2023 roku w lokalach mieszkalnych oraz przeprowadzał remonty chodników, placów postojowych i dróg dojazdowych do budynków mieszkalnych, a także prace malarskie i roboty instalacyjne.

Ponadto, Członkowie Zarządu uczestniczyli w większości posiedzeń plenarnych Rady Nadzorczej oraz w miarę potrzeb w posiedzeniach Komisji Technicznej i Ekonomicznej Rady Nadzorczej.

W 2023 roku Zarząd Spółdzielni realizował swoje funkcje zgodnie z cytowanymi wyżej przepisami oraz z Regulaminem Zarządu i podziałem czynności pomiędzy poszczególnymi członkami Zarządu.

Decyzje były podejmowane w formie Uchwał i protokółowanych postanowień.

W okresie sprawozdawczym Zarząd Spółdzielni odbył 36 posiedzeń, w tym 24 w sprawach członkowskich i 12 w sprawach organizacyjno-gospodarczych. Poza Uchwałami dotyczącymi przyjęcia lub skreślenia członków Gdańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, Zarząd Spółdzielni podjął 40 Uchwał i 13 postanowień Zarządu dotyczących bieżącej działalności Spółdzielni.

W 2023 roku w Gdańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej została przeprowadzona w dniach 13,18,19.04.2023 r. kontrola przez Inspektora Pracy Państwowej Inspekcji Pracy oraz w dniach 12,17.10.2023 r. ponowna kontrola w celu sprawdzenia stanu realizacji decyzji wydanych podczas pierwszej kontroli.

Inspektor pracy w Notatce Urzędowej z Kontroli zawarł stanowisko w brzmieniu: *„W ocenie inspektora pracy, na podstawie ustaleń dokonanych w trakcie dwóch kolejnych kontroli przeprowadzonych w 2023 r., można stwierdzić, że zakład pracy wprowadził i utrzymuje wysokie standardy w zakresie zarządzania ryzykiem zawodowym, co skutkuje zapewnieniem pracownikom bezpiecznych i higienicznych warunków pracy oraz brakiem wypadków przy pracy.”*

## **Walne Zgromadzenie**

Po przerwie związanej z epidemią COVID -19 w 2023 roku odbyło się Walne Zgromadzenie w formie tradycyjnej, które zostało zwołane w dwóch częściach zgodnie z postanowieniami

Statutu.

W pierwszej części Walnego Zgromadzenia, która odbyła się w dniu 24.05.2023 r. udział wzięli członkowie Spółdzielni posiadający tytuł prawny do lokali mieszkalnych lub garaży położonych w nieruchomościach wchodzących w skład Osiedla nr 1 Spółdzielni, a w drugiej części, które odbyło się w dniu 31.05.2023 r. członkowie Spółdzielni posiadający tytuł prawny do lokali mieszkalnych lub garaży położonych w nieruchomościach wchodzących w skład Osiedla nr 2 Spółdzielni.

Zgodnie z ordynacją wyborczą zapisaną w Statucie Spółdzielni, Walne Zgromadzenie w tajnym głosowaniu dokonało wyboru 11 członków Rady Nadzorczej Spółdzielni na 3-letnią kadencję 2023-2026.

Walne Zgromadzenie podjęło następujące uchwały

- **Uchwała Nr 1/2023** - w sprawie: wyboru członków Rady Nadzorczej Gdańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z siedzibą w Gdańsku (dalej: Spółdzielnia), na kadencję 2023 - 2026.
- **Uchwała Nr 2/2023** - w sprawie: wyboru przedstawiciela Gdańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej na Zjazd Spółdzielczy przed VII Kongresem Spółdzielczości,
- **Uchwała Nr 3/2023** - w sprawie: informacji Zarządu Gdańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej  
o realizacji wniosków polustracyjnych w 2022 roku.
- **Uchwała Nr 4/2023** - w sprawie: rozpatrzenia i zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej Gdańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej (dalej: Spółdzielnia), za 2019 rok.
- **Uchwała Nr 5/2023** - w sprawie: rozpatrzenia i zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej Gdańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej (dalej: Spółdzielnia), za 2020 rok.
- **Uchwała Nr 6/2023** - w sprawie: rozpatrzenia i zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej Gdańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej (dalej: Spółdzielnia), za 2021 rok.
- **Uchwała Nr 7/2023** - w sprawie: rozpatrzenia i zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej Gdańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej (dalej: Spółdzielnia), za 2022 rok.
- **Uchwała Nr 8/2023** - w sprawie: rozpatrzenia i zatwierdzenia sprawozdania rocznego i sprawozdania finansowego Gdańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej (dalej: Spółdzielnia), za 2022 rok.

- **Uchwała Nr 9/2023** - w sprawie: podziału nadwyżki bilansowej Gdańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej (dalej: Spółdzielnia), za 2022 rok.
- **Uchwała Nr 10/2023** - w sprawie: udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu, Panu Wiesławowi Kucharczyk, za 2019 rok.
- **Uchwała Nr 11/2023** - w sprawie: udzielenia absolutorium Zastępcy Prezesa ds. ekonomicznych, Pani Irenie Felczak, za 2019 rok.
- **Uchwała Nr 12/2023** - w sprawie: udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu, Panu Wiesławowi Kucharczyk, za 2020 rok.
- **Uchwała Nr 13/2023** - w sprawie: udzielenia absolutorium Zastępcy Prezesa ds. ekonomicznych, Pani Irenie Felczak, za 2020 rok.
- **Uchwała Nr 14/2023** - w sprawie: udzielenia absolutorium Zastępcy Prezesa Zarządu, Pani Bożenie Piotrowskiej, za 2020 rok.
- **Uchwała Nr 15/2023** - w sprawie: udzielenia absolutorium Zastępcy Prezesa ds. technicznych Panu Tomaszowi Młot, za 2020 rok.
- **Uchwała Nr 16/2023** - w sprawie: udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu, Panu Wiesławowi Kucharczyk, za 2021 rok.
- **Uchwała Nr 17/2023** - w sprawie: udzielenia absolutorium Zastępcy Prezesa ds. technicznych, Panu Tomaszowi Młot, za 2021 rok.
- **Uchwała Nr 18/2023** - w sprawie: udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu, Panu Wiesławowi Kucharczyk, za 2022 rok.
- **Uchwała Nr 19/2023** - w sprawie: udzielenia absolutorium Zastępcy Prezesa ds. technicznych, Panu Tomaszowi Młot, za 2022 rok.
- **Uchwała Nr 20/2023** - w sprawie: oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań jaką Gdańska Spółdzielnia Mieszkaniowa może zaciągnąć.
- **Uchwała Nr 21/2023** - w sprawie: remontu i zagospodarowania pod miejsca parkingowe podwórka przy posesji 123/2 ul. Długie Ogrody 45,47,49.
- **Uchwała Nr 22/2023** - w sprawie: instalacji dźwigu osobowego w budynku przy ul. Diamentowej 5, w Gdańsku oraz w innych budynkach spółdzielczych posiadających 4 kondygnacje.
- **Uchwała Nr 23/2023** - w sprawie: wprowadzenia zmian do Regulaminu Rady Nadzorczej Gdańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej (przewodniczenie w organach)

W czasie obrad Walnego Zgromadzenia zgłoszono 11 wniosków, które zostały skierowane do rozpatrzenia przez Radę Nadzorczą lub Zarząd w ramach bieżącej działalności.

## **Rada Nadzorcza**

Rok 2023 był pierwszym rokiem działania Rady Nadzorczej nowej kadencji 2023 – 2026. Rada Nadzorcza sprawowała kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni zgodnie z uprawnieniami ustawowymi, statutowymi i regulaminowymi, odbywając posiedzenia plenarne i pracując w komisjach problemowych, w oparciu o półroczne plany pracy.

Wykonując swoje zadania, Rada Nadzorcza uchwalała plany kosztów i wpływów, stawki opłat za lokale mieszkalne, garaże, dźwigi, w okresach kwartalnych kontrolowała szczegółowo ich realizację we wszystkich rodzajach działalności.

Uchwalano też regulaminy i podejmowano Uchwały normujące różne odcinki działalności Spółdzielni, rozpatrywano wystąpienia Rad Przedstawicieli Nieruchomości, wnioski z Walnego Zgromadzenia oraz wnioski i prośby członków Spółdzielni.

Pod szczególnym nadzorem Rady Nadzorczej, pozostawały koszty działalności Spółdzielni, a zwłaszcza te zależne od Spółdzielni, stan zadłużeń w opłatach za lokale mieszkalne i użytkowe oraz ich windykacja.

Rada Nadzorcza dokonywała okresowej analizy kosztów i przychodów lokali użytkowych i dzierżawy terenów oraz biorąc udział w przetargach na lokale użytkowe czuwała nad przebiegiem postępowań przetargowych, nadzorowała również przebieg postępowań przetargowych na roboty budowlano – remontowe, usługi i dostawy na rzecz Spółdzielni (udział w komisjach przetargowych), zakres, jakość i koszty robót remontowych oraz analizowała zawierane Umowy pod kątem zabezpieczenia interesów Spółdzielni.

W 2023 roku Rada Nadzorcza odbyła 18 posiedzeń. Komisja Ekonomiczna Rady Nadzorczej obradowała – 7 razy, Komisja Techniczna Rady Nadzorczej obradowała – 6 razy.

Na posiedzeniu w dniu 27.09.2023r Rada Nadzorcza powołała dodatkowo Komisję Problemowo – Weryfikacyjną.

W 2023 roku Rada Nadzorcza podjęła ogółem 79 Uchwał normujących różne dziedziny działalności Spółdzielni.

Szczegółowy przebieg pracy Rady Nadzorczej obrazować będzie coroczne sprawozdanie, które zostanie przedłożone Walnemu Zgromadzeniu.



## **Rady Przedstawicieli Nieruchomości**

Rada Nadzorcza w oparciu o postanowienia Statutu powołała dwie Rady Przedstawicieli Nieruchomości reprezentujące nieruchomości mieszkaniowe.

Na zebraniach wyborczych, które odbyły się w dniach od 6.03 – 16.03.2023 r. członkowie Spółdzielni, dokonali wyboru 22 członków, do dwóch Rad Przedstawicieli Nieruchomości na kadencję 2023-2027.

Realizując zadania statutowe, Rady Przedstawicieli Nieruchomości kontrolowały bieżącą działalność administracji osiedli, opiniowały plany remontów, rozpatrywały i opiniowały wnioski członków Spółdzielni i mieszkańców, rozstrzygały konflikty sąsiedzkie, uczestniczyły w przeglądach budynków i przetargach na roboty remontowe i odbiorach tych robót, podejmowały działania zmierzające do poprawy bezpieczeństwa na osiedlach i zapobiegania dewastacji mienia spółdzielczego, inicjowały i koordynowały działania zmierzające do poprawy estetyki osiedla i warunków zamieszkania.

Swoje zadania Rady Przedstawicieli Nieruchomości realizowały na odbywanych okresowo posiedzeniach zwoływanych w miarę potrzeby, nie rzadziej jednak niż raz na kwartał, których w 2023 roku odbyło się 17 w tym:

- Rada Przedstawicieli Nieruchomości Osiedla Nr 1 - 10
- Rada Przedstawicieli Nieruchomości Osiedla Nr 2 - 8

## **II. Sprawy członkowsko-mieszkaniowe**

1. Na dzień 31.12.2023 r. Spółdzielnia zrzeszała 4.813 członków, w tym:

- członków posiadających wyłącznie prawo do garażu - 43
- członków posiadających więcej niż jedno mieszkanie - 151

2. Na dzień 31.12.2023 r. Spółdzielnia zrzeszała 4.813 członków uprawnionych do uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu, w tym:

- członków posiadających tytuły prawne do lokali mieszkalnych (2566) oraz garaży (33) wchodzących w skład Osiedla Nr 1 w ilości - 2599
- członków posiadających tytuły prawne do lokali mieszkalnych (2204) oraz garaży (10) wchodzących w skład Osiedla Nr 2 w ilości – 2214

3. Na dzień 31.12.2023 r. Spółdzielnia posiadała 1 mieszkanie na umowę najmu: Siennicka 3/48.
4. Na dzień 31.12.2023 r. ilość osób – brak członkostwa:
  - posiadających prawo odrębnej własności do lokalu mieszkalnego - 121
  - posiadających prawo odrębnej własności do garażu - 10
5. Na dzień 31.12.2023 r. ilość zarejestrowanych kandydatów do przyjęcia w poczet członków Spółdzielni wynosi 615.
6. Na dzień 31.12.2023 r. w Spółdzielni pozostał do realizacji 1 prawomocny wyrok Sądu o eksmisję ze wskazaniem lokalu socjalnego (Granitowa 2).
7. W 2023 r. wydano łącznie 117 zaświadczeń.
8. W 2023 r. zawarto 25 umów notarialnych o ustanowienie prawa odrębnej własności lokali.

Ogółem na dzień 31.12.2023 r. Spółdzielnia posiada w dyspozycji 4.344 mieszkania i 210 garaży.

### **STRUKTURA LOKALI MIESZKALNYCH w zasobach GSM według stanu na dzień 31.12.2023 r.**

Lp.	Wyszczególnienie	AO-1	AO-2	Razem	% udział poszczeg. praw w ogółem
1.	Lokal mieszkalny z prawem lokatorskim	27	5	32	0,74
2.	Lokal mieszkalny z prawem własnościowym	1192	824	2016	46,41
3.	Lokal mieszkalny z prawem wyodrębnionej własności	1112	1184	2296	52,85
	<b>RAZEM</b>	<b>2.331</b>	<b>2.013</b>	<b>4.344</b>	<b>100,00</b>

9. Na dzień 31.12.2023 r. Spółdzielnia posiada:
  - 66 garaży stanowiących odrębną własność - co stanowi 31,43 %
  - 142 garaże spółdzielcze własnościowe - co stanowi 67,62 %
  - 2 garaże (umowa wspólnego najmu) - co stanowi 0,95 %
10. W 2023 r. odbyły się 24 posiedzenia Zarządu Spółdzielni w sprawach członkowskich.
11. W 2023 r. przez osoby posiadające tytuł prawny do lokalu zostało podpisanych 21 umów najmu pomieszczeń gospodarczych.

### **III. Analiza finansowa**

Spółdzielnia jako osoba prawna prowadząca działalność, zobowiązana jest do prowadzenia ksiąg rachunkowych zgodnie z obowiązkami wynikającymi z ustawy o rachunkowości, z uwzględnieniem specyfiki postanowień ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, szczególnie w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi, jak również ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych (ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych).

Pełne sprawozdanie finansowe za 2023 rok przeprowadzone zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości składa się z bilansu, rachunku zysków i strat, zestawienia zmian w funduszu własnym, rachunku przepływów pieniężnych i informacji dodatkowej.

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego, przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni (art.67 – Prawo spółdzielcze).

Spółdzielnia zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych rozlicza bezwynikowo tylko gospodarkę nieruchomościami mieszkaniowymi znajdującymi się w zasobach Spółdzielni, natomiast wynik finansowy ustalany jest na działalności gospodarczej i z innych tytułów (działalność operacyjna, finansowa) oraz zgodnie z ustawą o podatku dochodowym od osób prawnych Spółdzielnia płaci podatek dochodowy, który za rok 2023 wyniósł 366 279,00 zł.

W roku 2023 Spółdzielnia osiągnęła wynik na działalności eksploatacyjnej w nieruchomościach zarządzanych przez Spółdzielnię w wysokości – - 1 489 775,84 zł, z czego:

1.1 ujemny wynik na eksploatacji podstawowej	
1. lokali mieszkalnych w wysokości	- 1 735 978,87 zł
1.2 dodatni wynik na energii elektr. w wysokości	+ 131 682,59 zł
1.3 ujemny wynik na dźwigach w wysokości	- 33 383,93 zł
1.4 dodatni wynik na garażach w wysokości	+ 455,77 zł
1.5 dodatni wynik z reklam oraz dzierżawy terenu	
tw. pożytków z nieruchomości wspólnej oraz	+ 147 448,60 zł
pomieszczeń gosp. w wys.	

Otrzymany dodatni wynik na pożytkach nieruchomości i pomieszczeniach gospodarczych

w kwocie 147 448,60 zł., przeznaczony jest na zasilenie eksploatacji lokali mieszkalnych co wpływa na poprawienie wyniku na GZM.

Wynik związany z użytkowaniem dźwigów, ponoszonym kosztem związanym z użyciem energii elektrycznej oraz z eksploatacją garaży przechodzi do rozliczenia w roku następnym.

Wynik ujemny na działalności eksploatacyjnej za rok 2023 częściowo został pokryty z nadwyżki bilansowej roku 2022, w kwocie 694 056,03 zł., co daje wynik na eksploatacji w kwocie – 643 957,36 zł. Zarząd postanawia przeznaczyć nadwyżkę bilansową za rok 2023 na poprawienie wyniku na GZM.

Na działalności związanej z obsługą centralnego ogrzewania i ciepłej wody w roku 2023 w nieruchomościach zarządzanych przez Spółdzielnię osiągnięto:

przychody w wysokości	15 633 067,27 zł
natomiast koszty wyniosły	12 892 064,28 zł

Różnica między przychodami a kosztami na 31.12.2023 r. stanowi nadwyżkę w kwocie; 2 741 002,99 zł, która została zwrócona mieszkańcom w opłacie czynszowej w miesiącu lutym i marcu 2024 r.

2. wynik netto na eksploatacji lokali użytkowych i pozostałej działalności operacyjnej w wysokości 1 325 008,82 zł

w tym:

1. dodatni wynik z najmu lokali użytkowych stanowiących mienie Spółdzielni w wysokości 1 054 358,26 zł
2. dodatni wynik z pozostałych przychodów i kosztów (pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych oraz przychodów i kosztów finansowych) w wysokości 270 650,56 zł

Uzyskany przez Spółdzielnię wynik z pozostałej działalności w kwocie **1 325 008,82 zł** stanowi nadwyżkę bilansową. Zgodnie z Ustawą o rachunkowości podział wyniku finansowego może nastąpić dopiero po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie Członków.

Zarząd Spółdzielni proponuje nadwyżkę bilansową za rok 2023 przeznaczyć na:

- kwotę 1 325 008,82 zł na dofinansowanie eksploatacji na rok 2024, 2025,

Przychody finansowe za rok 2023 wyniosły 457 095,34 zł, w tym dotyczące GZM 60 125,31 zł. (odsetki od opłat od lokali mieszkalnych). Pozostałe przychody operacyjne za 2023 rok wyniosły 343 029,82 zł. Szczegółowe zestawienie kosztów i przychodów oraz wyników w podziale na nieruchomości GZM zostało zawarte w Informacji Dodatkowej w sprawozdaniu finansowym.

### **FUNDUSZ REMONTOWY**

Wpływy i wydatki funduszu remontowego w 2023 r. przedstawia poniższa tabela (w zł):

Lp.	Wyszczególnienie	Kwota
1.	Stan funduszu remontowego (Bilans otwarcia)	5 557 446,09
2.	Odpis na fundusz remontowy GZM	4 675 147,24
3.	Odpis na domofony	98 114,40
4.	Odpis na remonty dźwigów	556 944,00
5.	Odpis na fundusz remontowy garaży	3 570,48
6.	Nadwyżka finansowa,	61 233,20
7.	<b>Razem wpływy</b>	<b>10 952 455,41</b>
8.	Remonty lokali mieszkalnych (zasobów mieszkaniowych)	4 637 904,02
9.	Remonty dźwigów	669 421,63
10.	Remont lokali własnych	23 111,56
11.	Remont garaży	0,00
12.	<b>Razem wydatki</b>	<b>5 330 437,21</b>
13.	<b>Stan funduszu remontowego (poz. 7 – poz. 12)</b>	<b>5 622 018,20</b>

### **ZOBOWIĄZANIA**

Lp.	Wyszczególnienie	Salda (w zł) na	
		01.01.2023 r.	31.12.2023 r.
1	2	3	4
1.	Zobowiązania długoterminowe	<b>171 947,85</b>	<b>667 683,80</b>
2.	Zobowiązania z tyt. dostaw towarów i usług	12 075 138,43	14 140 974,85
	w tym: - Fundusz remontowy	5 557 446,09	5 622 018,20
	- Fundusz Św. Socj.	49 926,31	48 743,39
3.	Rozliczenia międzyokresowe	<b>1 174 010,31</b>	<b>1 200 066,84</b>
	<b>RAZEM</b>	<b>13 421 096,59</b>	<b>16 008 725,49</b>

Wskaźnik zaległości liczony jako udział procentowy łącznych zaległości w kwocie wymiaru opłat w 2023 r. wyniósł 4,37% co stanowi spadek o 0,55% w porównaniu do wielkości na dzień 31.12.2022 r.

W poszczególnych latach wskaźnik ten kształtował się następująco:

<u>data</u>	<u>wskaźnik %-owy</u>	<u>kwota zaległości</u>
31.12.2018	6,37	1 338 657,92 zł
31.12.2019	5,94	1 297 805,88 zł
31.12.2020	6,21	1 506 875,10 zł
31.12.2021	6,66	1 783 336,25 zł
31.12.2022	4,92	1 372 882,13 zł
31.12.2023	4,37	1 398 777,25 zł

Zmniejszenie wartości majątku Spółdzielni wynika z odpisów umorzeniowych i amortyzacyjnych oraz wyodrębnień lokali mieszkalnych.

Spółdzielnia posiada pełne pokrycie majątku trwałego funduszem własnym. Wskaźnik kapitału własnego do aktywów trwałych wynosi 1,3%.

Wysokość środków pieniężnych na dzień 31.12.2023 r. wyniosła 15 265 357,47 zł, w tym na lokatach 5 682 578,79 zł. Wskaźnik płynności ogólnej jako aktywa obrotowe do zobowiązań krótkoterminowych w wysokości 1,25% wskazuje, że Spółdzielnia posiada pełną zdolność płatniczą. Powyższy wskaźnik oraz wskaźnik pokrycia kapitału własnego aktywami trwałymi przedstawiają sytuację ekonomiczno – finansową jako dobrą. Zaprezentowane wskaźniki świadczą, że stan gospodarki finansowej Spółdzielni na koniec 2023 roku nie budzi obaw w zakresie utrzymania zdolności do terminowego regulowania zobowiązań bieżących oraz, że nie występują zagrożenia kontynuowania działalności w latach następnych. Na dzień sporządzenia Sprawozdania Spółdzielnia nie posiada żadnych zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek.

#### **IV. Windykacja opłat**

Zaległości w opłatach za lokale mieszkalne na dzień 31.12.2023 r. wyniosły 1 398 777,25 zł. W stosunku do stanu na koniec roku ubiegłego zwiększyły się o kwotę 19 890,12 zł.

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

W 2023 r. spłaty zadłużenia powyżej 3.000 zł dokonano w odniesieniu do niżej wymienionych nieruchomości:

1. ul. Mostek 26	w kwocie	7 741,78 zł
2. ul. Siennicka 3,4	w kwocie	5 921,81 zł
3. ul. Diamentowa 2-13	w kwocie	7 761,78 zł
4. ul. Raduńska 27-42	w kwocie	17 244,09 zł
5. ul. Granitowa 2,4,6	w kwocie	27 283,96 zł
6. ul. Koralkowa 1,2,3	w kwocie	8 238,49 zł
7. ul. Malczewskiego 78	w kwocie	9 742,11 zł
8. ul. Pow. Warszawskich 3	w kwocie	5 283,20 zł
9. ul. Kartuska 17-19	w kwocie	3 824,46 zł
10. ul. Perłowa 2,4,6	w kwocie	15 023,78 zł
11. ul. Szafirowa 1,2	w kwocie	12 890,57 zł
12. ul. Rubinowa 5,7,9	w kwocie	5 937,37 zł
13. ul. Skarpowa 20,22,24,26	w kwocie	4 900,00 zł
14. ul. Spadzista 2,4,10	w kwocie	4 301,93 zł
15. ul. Zakopiańska 14-20	w kwocie	9 677,58 zł
16. ul. Siennicka 3,4	w kwocie	5 921,81 zł
17. ul. Rubinowa 2,4	w kwocie	3 775,10 zł

**Łączna kwota:****169 407,19 zł**

Powołana przez Zarząd Komisja ds. windykacji należności prowadzi różnorodne działania zmierzające do odzyskania należności, między innymi:

- wysyłanie upomnień najpóźniej do 6 dnia następnego miesiąca,
- wysyłanie wezwań do zapłaty po stwierdzeniu zaległości powyżej 2 m-cy,
- w przypadku niedostosowania się do powyższych wezwań, osoby zadłużone

zapraszane są na posiedzenia Komisji ds. windykacji należności, na których ustalane są zasady spłaty zadłużenia. Udzielane są również porady prawne, informuje się o warunkach uzyskania pomocy z MOPR (m. in. dodatki mieszkaniowe – w 2023 r. z tej formy pomocy skorzystało 106 osób).

Po wyczerpaniu powyższych działań sprawy dotyczące zaległości kierowane są na drogę postępowania sądowego. Po uzyskaniu prawomocnego wyroku, sprawy przekazywane są do postępowania komorniczego, mającego na celu egzekucję należności. Spółdzielnia kontynuuje współpracę z Biurem Zamiany i Sprzedaży Nieruchomości „Twój Dom”, celem ułatwienia zadłużonym mieszkańcom zamiany lub sprzedaży mieszkania i tym samym spłaty powstałego zadłużenia.

Dużą trudność stanowi windykacja należności dotyczących mieszkań o nieuregulowanych sprawach prawnych. Spółdzielnia występuje do sądu o ustalenie spadkobierców, jednak sprawy toczą się bardzo długo. Spółdzielnia nie ma wpływu na terminy wyznaczone przez sądy.

W roku 2023 wysłano 10 800 upomnień. Na dzień 31.12.2023 roku z powództwa Spółdzielni w toku są 74 sprawy o zapłatę opłat za lokal mieszkalny i 10 spraw o stwierdzenie nabycia spadku z wniosku GSM.

Zaległości lokali użytkowych na dzień 31.12.2023 r. wyniosły 248 656,03 zł i zwiększyły się w porównaniu do stanu na dzień 31.12.2022 r. o kwotę 137 888,27 zł.



Na kwotę salda składa się rozliczenie roczne CO oraz II półrocza wody ziemnej i cieplej jak również refaktury kosztów energii elektrycznej. Znaczna część zadłużenia wskazanego ma 31.12.2023 została uregulowana w kwocie 160 326,83 zł. do dnia 29.02.2024 r.

W roku 2023 do najemców lokali użytkowych wysłano:

- 126 wezwań do zapłaty,
- 36 przypomnień o zapłacie,
- 17 przedsądowych wezwań do zapłaty,
- 1 sprawa w sądzie,

W celu zabezpieczenia należności, co do których istnieje zagrożenie nieściągalności, Spółdzielnia tworzy odpis aktualizacyjny należności. Na dzień 31.12.2023 r. wysokość odpisu wynosi 446 904,57 zł z czego:

- lokali mieszkalnych na kwotę 446 904,57 zł

Kwota odpisu w danym roku stanowi pozostałe koszty operacyjne.

## **V. Fundusz Remontowy**

- remont balkonów w budynku przy ul. Diamentowej 1,2,3,5,6, Raduńskiej 10 i Rubinowej 5,
- malowanie klatek schodowych wraz z piwnicami w budynkach ul. Diamentowa 5 i Raduńska 19, 38, 40, wymieniono piony instalacji elektrycznej oraz grzejniki na klatkach schodowych i pomieszczeniach wspólnych w tych budynkach,
- malowanie klatki schodowej w budynkach przy ul. Perłowej 4, Granitowej 2,
- wymianę poziomów instalacji c.o. w budynku ul. Turkusowa 1, Szafirowa 1,

W zasobach osiedla **AO – 1** z robót planowych wykonano:

- 5 letnie przeglądy elektryczne oraz roczne przeglądy gazowe,
- remont komory zsykowej w budynku ul. Mostek 26,
- remont ścianek boksów piwnicznych wraz z posadzką ul. Siennicka 3,
- remont chodników oraz zagospodarowanie terenów zielonych przy ul. Siennickiej 3,4,

- remont chodników przy ul. Granitowej 2,4 oraz naprawiono skarpe przy ul. Koralowej 3,
- wymianę instalacji z.w., c.w. i cyrkulacji wraz z wymianą zaworów podpionowych z wyniesieniem na korytarze w budynku przy ul. Stryjewskiego 31,
- zakończono roboty posadzkarskie na klatkach schodowych oraz wykonano docieplenie stropodachu w budynku ul. Zalesie 10,
- dokumentację projektową dla modernizacji instalacji elektrycznej WLZ w budynkach Raduńska 19, 38, 40, Diamentowa 5 oraz dokumentację wymiany zaworów podpionowych na instalacji c.o. w budynku przy ul. Siennickiej 3,4,
- wykonano dokumentację projektową dla montażu instalacji fotowoltaicznej dla budynków przy ul. Hożej 5, Siennickiej 3,4, Koralowej 1,2,3, Perłowej 2,4,6, Granitowej 2,4,6 i Piaskowej 10,

Łączna wartość wykonanych prac planowych na osiedlu **AO – 1** wyniosła **2 829 347,13 zł**, co stanowi 99% wartości wykonanych robót planowych.

Robót pozaplanowych (awaryjnych) na osiedlu **AO – 1** wykonano za kwotę **146 516,27 zł**, na którą składają się awarie instalacji gazowej w budynkach Diamentowa 3,5,8, Raduńska 19, Hoża 5, Stryjewskiego 31, Szafirowa 1,2, Siennicka 3,4, Perłowa 4, Koralowa 1, Granitowa 4,6, wykonano naprawa dachu przybudówki oraz usunięcie skutków zalania ul. Siennicka 3, udrożnienie przewodu kominowego ul. Zalesie 10 oraz podwyższenie wywiewki kanalizacyjnej na dachu budynku Długie Ogrody 45,47,49. Wykonano naprawę ścianek działowych w piwnicy ul. Perłowa 4, usunięto zator na instalacji kanalizacyjnej ul. Perłowa 4,6, montaż zaworów termostatycznych w pomieszczeniach wspólnych ul. Rubinowa 9, zlecano naprawy szlabanów oraz dokonano wymianę wodomierzy głównych ul. Diamentowa 2,4,6,8,10,11,13,15, Granitowa 2,4,6, Piaskowa 10, Koralowa 1,2,3, Perłowa 2,4,6, Rubinowa 7,9. Wykonano malowanie klatki schodowej po zalaniu ul. Koralowa 2 (sprawę zgłoszono do ubezpieczyciela).

W zasobach osiedla **AO – 2** z robót planowych wykonano:

- 5 letnie przeglądy elektryczne oraz roczne przeglądy gazowe,
- remont komór zsypowych ul. Spadzista 2,4,7,10,
- remont balkonów przy ul. Zamkowej 2,
- rozpoczęto wymianę pionów zimnej wody oraz wykonanie i podłączenie instalacji ciepłej wody w budynku ul. Żabi Kruk 11, kontynuacja w I kwartale 2024 r.,
- wentylację w pomieszczeniu węzła grupowego ul. Kartuska,

- remont ciągów jezdnych i miejsc postojowych ul. Powstańców Warszawskich 3 – końcowy etap,
- wymianę drzwi piwnicznych ul. Skarpowa 25,
- modernizację szlabanu przy ul. Kolonia zręby 15,16,
- malowanie klatki schodowej w budynku przy ul. Szarej 7D i Malczewskiego 78H oraz zakończono malowanie klatki F,
- rozpoczęto proces wymiany zaworów gazowych w budynku przy ul. Szarej 27,
- wykonano dokumentację projektową dla modernizacji instalacji elektrycznej WLZ w budynku Kolonia Zręby 16 oraz uzgodnienia dla inwestycji przy ul. Spadzistej i Stolarskiej 2,4,6.

Łącznie na osiedlu **AO – 2** wykonano robót planowych za kwotę **1 251 739,21** zł, co stanowi 74 % wartości robót planowych.

Robót pozaplanowych (awaryjnych) na osiedlu **AO – 2** wykonano za kwotę **280 010,00** zł, na którą składają się: przegląd i naprawa szlabanu przy ul. Rajskiej 14, wymiana odbiornika szlabanu ul. Powstańców Warszawskich 3, usunięcie nieszczelności instalacji gazowej ul. Spadzista 2,4,10, Zamkowa 2, Żabi Kruk 11, Szara 5,7, Skarpowa 25,26, przeglądy i naprawy dachów w budynkach przy ul. Stolarskiej 2,4,6 oraz miejscowa naprawa dachu w budynku Zakopiańska 20, miejscowe naprawy pionu balkonów oraz obróbek blacharskich w budynku przy ul. Wałowej 38, wymiana zaworów termostatycznych na grzejnikach w budynkach Kartuska 17,17A, Skarpowa 20A, Wałowa 38, Stolarska 2, Kolonia Zręby 16, czyszczenie pionów kanalizacji sanitarnej ul. Kartuska 17,17A,19, Skarpowa 22,26, montaż ciepłomierza i wodomierza w pomieszczeniu węzła ul. Powstańców Warszawskich 3, wymiana ciepłomierza w budynku Ogińskiego 16, naprawa chodnika ul. Spadzista 7 wraz z montażem słupków parkingowych, projekt zagospodarowania terenu ul. Zamkowa 2. Wykonano aktualizację dokumentacji projektowej modernizacji instalacji elektrycznej oraz zamówiono mapy na potrzeby wykonania obowiązków z Decyzji Straży Pożarnej w zakresie budynków przy ul. Kolonia Zręby 15,16.

Ponadto usunięto awarię poziomej instalacji kanalizacji sanitarnej w budynku przy ul. Kartuskiej 17, co zostało zgłoszone do ubezpieczyciela, celem uzyskania odszkodowania.

Łącznie w obydwu osiedlach wykonano prace planowe za łączną kwotę 4 218 371,45 zł co stanowi 94 % wykonania zaplanowanych prac, natomiast roboty pozaplanowa (awaryjne) wyniosły 426 526,39 zł, co stanowi 182 % wykonania prac.

Zbiorcze zestawienie nakładów poniesionych w 2023 r.

### I. roboty planowe

Osiedle		AO-1	AO-2	Razem
Plan	zł	2 852 516,45	1 640 108,98	4 492 625,40
Wykonanie	zł	2 829 347,13	1 251 739,21	4 218 371,45
	%	99 %	76 %	94 %

### II. roboty pozaplanowe

Osiedle		AO - 1	AO - 2	Razem
Plan (5 % odpisu)	zł	113 515,05	120 210,23	233 725,28
Wykonanie	zł	146 516,27	280 010,12	426 526,39
	%	129 %	233 %	182 %

W pozycji **remonty dźwigów** na osiedlu **AO - 1** wykonano modernizację dźwigu w budynku przy ul. Mostek 26, ul. Granitowej 2, ul. Koralowej 3, Piaskowej 10 na łączną kwotę 470 072,00 zł oraz roboty awaryjne dźwigów na łączną kwotę 29 852,32 zł. Natomiast na osiedlu **AO - 2** wykonano modernizację dźwigu w budynku Kartuska 19 oraz Szara 9A za kwotę 115 593,00 zł oraz roboty awaryjne dźwigów za kwotę 53 904,31 zł. Łącznie na remonty dźwigów wydano kwotę 669 421,63 zł.

W pozycji **lokale użytkowe** wykonano 5 letnie przeglądy instalacji elektrycznej oraz usunięto drobną awarię hydrauliczną w przy ul. Piaskowej 8, Struga 16, Rajska 14 oraz usunięto awarię hydrauliczną (wymiana odcinka pionu wraz z montażem zaworów termostatycznych) w lokalu przy ul. Skarpowej 26. Dodatkowo partycypowano w kosztach wykonania remontów ciągów jezdnych i miejsc postojowych, montażu ciepłomierza i wodomierza w pomieszczeniu węzła oraz kosztach wymiany odbiornika szlabanu przy ul. Powstańców Warszawskich 3. Partycypowano w kosztach wymiany zaworów w kolektorze przy ul. Kartuskiej oraz w kosztach wykonania wentylacji w pomieszczeniu węzła grupowego ul. Kartuska. W lokalu przy ul. Spadzistej 5 wykonano, w ramach wykonawstwa zastępczego, ozonowanie lokalu oraz ułożenie kafli podłogowych – w chwili obecnej oczekujemy na zwrot kosztów od najemcy.

W **lokalach własnych** ze środków pozaodpisowych wykonano 5 letnie przeglądy instalacji elektrycznej oraz zakupiono oświetlenie zewnętrzne i wykonano posadzkę w pomieszczeniu warsztatu w budynku przy ul. Diamentowej 7. Zakupiono materiały elektryczne dla lokali

przy ul. Struga 16. Dodatkowo partycypowano w kosztach wykonania remontów ciągów jezdnych i miejsc postojowych, montażu ciepłomierza i wodomierza w pomieszczeniu węzła oraz kosztach wymiany odbiornika szlabanu przy ul. Powstańców Warszawskich 3.

W ramach planowanej **modernizacji domofonów** w zasobach **AO-1** wykonano modernizację za kwotę 61 639,60 zł natomiast w zasobach **AO-2** wykonano modernizację domofonów za kwotę 68 651,69 zł.

Wszystkie wyżej opisane prace zestawiono w tabelach załączonych do niniejszej informacji.

## **VI. Perspektywy i zamierzenia**

W perspektywie następnych lat przed Spółdzielnią stoją zadania związane z unowocześnieniem istniejącej na naszych osiedlach infrastruktury oraz modernizacją posiadanych nieruchomości budynkowych. Rada Nadzorcza we współpracy z Zarządem i Radami Przedstawicieli Nieruchomości zamierza przeprowadzić niezbędne działania w tym zakresie poprzez realizację następujących działań:

- budowę nowych placów zabaw. W 2023 roku wybudowano nowe place zabaw przy budynkach Siennicka 3, 4 i Granitowa 2, oraz sukcesywną modernizację i wymianę elementów istniejących placów zabaw i elementów małej architektury.
- prowadzenie prac w zakresie zagospodarowania terenów, ze szczególnym uwzględnieniem budowy nowych miejsc postojowych, wymiany nawierzchni drogowych i na chodnikach oraz poprawy estetyki otoczenia,
- w ramach poprawy komfortu mieszkań, wymiana domofonów analogowych na cyfrowe. Do końca 2024 roku zaplanowano wymianę wszystkich instalacji domofonowych w naszych zasobach,
- systematyczny remont posiadanych lokali użytkowych i zwiększenie dofinansowania lokali mieszkalnych przychodami z lokali użytkowych,
- kontynuowanie programu poprawy efektywności energetycznej – prowadzenie i wdrażanie działań prooszczędnych, pozyskiwanie środków z tzw. białych certyfikatów, grantów na OZE oraz z dofinansowań dostępnych dla Spółdzielni np. program Termo, zasilając fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości uczestniczących w programie. W ramach tych działań Spółdzielnia uzyskała Granty

OZE na wykonanie instalacji fotowoltaicznej wraz z pompą ciepła na cele cwu dla budynków ul. Siennicka 3, 4 , Hoża 4, Koralkowa 1, 2, 3, Perłowa 2, 4, 6, Granitowa 2, 4, 6, oraz Piaskowa 10, Spółdzielnia otrzymała od BGK umowy do podpisu,

- na lata następne zaplanowano ocieplenie i wymianę pokrycia więźb dachowych w budynkach przy ul. Stolarskiej 2,4,6,
- poprawa bezpieczeństwa mieszkańców poprzez kontynuację montażu instalacji ciepłej wody i likwidację piecyków gazowych. W latach 2020-2022 zmodernizowano instalację w budynkach przy ul. Zakopiańskiej, Długie Ogrody 45,47,49 oraz Diamentowej 10,13,15. W 2023 r. w budynku przy ul. Żabi Kruk 11 podłączono instalację cwu, w 2024 r. w budynkach przy ul. Kartuskiej 17, 17A i 19 zostanie podłączona instalacja cwu,
- przystąpienie do wieloletniej modernizacji instalacji elektrycznej w zakresie wymiany rozdzielnic głównych, piętrowych oraz wewnętrznych linii zasilających w budynkach mieszkalnych,
- budowa i modernizacja altan śmietnikowych, finansowanych w ramach działalności eksploatacyjnej i funduszu remontowego,
- po ocenie w 2022 r. stanu technicznego dźwigów, w 2023 r. rozpoczęto modernizację dźwigów, polegającą na wymianie kabin na nowoczesne wraz z wymianą drzwi na automatyczne, kontynuacja w roku 2024,
- za zgodą Rady Nadzorczej, rozpoczęto w roku 2024 realizację programu „inteligentne węzły ciepłe”. Program ma na celu obniżenie zużycia ciepła i uzyskania z tego tytułu oszczędności,
- za zgodą Walnego Zgromadzenia przeprowadzany jest proces sprzedaży działek oraz budynku po byłej kotłowni przy ul. Raduńskiej 7. Środki uzyskane z tego tytułu będą mogły wesprzeć fundusze remontowe osiedli,
- w związku z zamiarem prowadzenia procesu inwestycyjnego polegającego na budowie kompleksu 4 budynków mieszkalnych na terenie nieruchomości przy ul. Diamentowej, Spółdzielnia jest w posiadaniu projektu i warunków zabudowy,
- opracowanie wieloletniego planu remontowego zasobów Spółdzielni i wdrożenie długofalowej gospodarki remontowo inwestycyjnej,

## **VII. Sprawy gruntowe**

Działając na podstawie Uchwały Nr 9/2022 z głosowania pisemnego Uchwał przez Walne Zgromadzenie członków Gdańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z dnia 24.09.2022 r. oraz Regulaminu przeprowadzania przetargów na zbycie nieruchomości Gdańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Gdańsku, uchwalonego przez Radę Nadzorczą w dniu 23 czerwca 2022 r., Uchwałą Nr 28/2022, Zarząd Spółdzielni przystąpił do wykonania czynności zmierzających do zbycia nieruchomości znajdujących się w wieczystym użytkowaniu Spółdzielni, położonych w Gdańsku Oruni u zbiegu ulic Piaskowa i Raduńska.

Procedurę przetargową rozpoczęto od zlecenia rzeczoznawcy majątkowemu wykonanie operatu szacunkowego, na podstawie którego określona została wartość nieruchomości. Zgodnie z operatem szacunkowym z dnia 09.03.2023 r. wartość nieruchomości netto wynosiła 3.626.000,00 zł., do której dodano 23% podatku VAT, zatem cena wywoławcza sprzedaży nieruchomości wynosiła 4.459.980,00 zł.

Wyznaczono pierwszy terminu przetargu na dzień 28.06.2023 r.

W dniu 9 czerwca 2023 r. ogłoszenie o przeprowadzeniu przetargu zostało zamieszczone na stronie internetowej spółdzielni oraz w formie drukowanej ukazało się w tygodniku Trójmiasto Gazety Wyborczej z uwzględnieniem strony internetowej.

Na przetarg, o którym mowa, wpłynęła jedna oferta oraz uiszczono zostało wymagane w ogłoszeniu wadium.

W związku z informacją, o przystąpieniu przez Miasto Gdańsk do prac nad uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania dla terenu, na którym znajdują się objęte sprzedażą działki oraz licznymi zapytaniami ze strony członków nowej Rady Nadzorczej, jak i na małe zainteresowanie przetargiem ze strony potencjalnych nabywców, podjęto decyzję

o unieważnieniu przetargu, o czym zawiadomiono poprzez dodanie ogłoszenia na stronie internetowej Spółdzielni oraz w Gazecie Wyborczej w dniu 21.06. 2023 r., z uwzględnieniem strony internetowej.

W tym samym dniu zwrócono oferentowi wpłacone przez niego wadium.

Wyznaczono nową datę przetargu na dzień 20.09.2023 r.

Z uwagi na wejście w życie od dnia 31.08.2023 r. nowelizacji ustawy o gospodarce nieruchomościami, wprowadzającej nowy tryb wykupu na własność gruntów będących w użytkowaniu wieczystym i z uwagi na konieczność przeanalizowania możliwości przystąpienia do wykupu nieruchomości, w oparciu o zaktualizowaną wycenę działek z uwzględnieniem wykupu, Zarząd Spółdzielni w dniu 28.08.2023 r. skierował do Rady Nadzorczej informację w sprawie sprzedaży nieruchomości i wystąpił z wnioskiem o przesunięcie daty przetargu na dzień 30.10.2023 r.

Z uwagi na skomplikowaną sytuację formalno-prawną nieruchomości oraz chęć zaproszenia do złożenia oferty jak największej liczby potencjalnych kupujących Zarząd Spółdzielni przedłużył termin rozstrzygnięcia przetargu na dzień 15.11.2023 r. (ogłoszenia zamieszczone w Gazecie Wyborczej - tygodnik Trójmiasto w dniu 4.10.2023 r., Dziennik Bałtycki w dniu 4.10.2023 r., Rzeczpospolita - wydanie ogólnopolskie w dniu 5.10.2023 r. z uwzględnieniem stron internetowych każdej z gazet, tablica ogłoszeń GSM w dniu 4.10.2023 r. oraz strona internetowa GSM w dniu 4.10.2023 r.) Dodatkowo, w celu zwiększenia zasięgu informacji o procedurze przetargowej i potencjalnym rozszerzeniu liczby oferentów, wysłano drogą mailową, zawiadomienie o możliwości wzięcia udziału w przetargu do 24 potencjalnych inwestorów (firm deweloperskich z terenu Trójmiasta i całego kraju oraz 4 sieci spożywczych Polomarket, Biedronka, Kaufland i Dino).

Do dnia 10.11.2023 r. (zgodnie z zapisami w ogłoszeniu przetargowym), wpłynęły zgłoszenia od dwóch oferentów Przedsiębiorstwo Trawos Janusz Dudek z siedzibą Ligota Wolbromska woj. Małopolskie i Lux Office Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie oraz dokonano dwóch wpłat wymaganego w postępowaniu wadium.

Przetarg w formie licytacji odbył się w dniu 15.11.2023 r, o godz. 12:00 w Biurze Zarządu GSM z udziałem dwóch członków Rady Nadzorczej i dwóch członków Rady Przedstawicieli Nieruchomości, uczestniczących w charakterze obserwatorów.

W związku z przystąpieniem do przetargu tylko jednego oferenta, który zgłosił jedno postąpienie, przetarg należy uznać za przeprowadzony zgodnie z zapisami Regulaminu i ważny.

Cena uzyskana w wyniku przetargu to kwota 4 504 580,00 zł. (słownie: cztery miliony pięćset cztery tysiące pięćset osiemdziesiąt złotych).



Przeprowadzona analiza podatkowa dotycząca transakcji podlegających opodatkowaniu wykazała, że zbywana przez Spółdzielnię nieruchomości nie jest objęta podatkiem VAT, zgodnie z Ustawą z dnia 11.03.2004 r. o podatku od towarów i usług, z późniejszymi zmianami (tereny zabudowane i nie budowlane).

Natomiast kwestie dotyczące wysokości podatku dochodowego od osób prawnych (CIT), jaki Spółdzielnia będzie zobowiązana odprowadzić z tytułu sprzedaży, uzależnione są od rodzaju uzyskanego przychodu, jego źródła oraz dostępnych preferencji podatkowych w 2025 roku.

Biorąc powyższe pod uwagę kwota uzyskana w przetargu po rozliczeniu podatku CIT zostanie podzielona zgodnie z wolą członków Walnego Zgromadzenia w 2025 r..

W wyniku przeprowadzonego przetargu Zarząd Spółdzielni w dniu 22.12.2023 r. przystąpił do podpisania aktu notarialnego przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości z nabywcą Spółką z o.o. Lux Office z siedzibą w Warszawie.

Zakończenie procedury przetargowej tj. zawarcie umowy sprzedaży i umowy przeniesienia wieczystego użytkowania gruntu wraz z zabudowaniami na rzecz Lux Office Sp. z o.o.

z siedzibą w Warszawie nastąpi prawdopodobnie w II kwartale 2024 r..