

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI W 2010 r.

Stosownie do postanowień art. 38 § 1 ust. 2 Ustawy – Prawo spółdzielcze oraz art. 49 ust. 1 Ustawy o rachunkowości Zarząd Spółdzielni przedstawia roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni za rok 2010.

Sprawozdanie obejmuje następujące zagadnienia:

- I. Organizacja Spółdzielni
- II. Zasoby Spółdzielni
- III. Sytuacja finansowo-ekonomiczna
- IV. Zadłużenia – windykacje
- V. Sprawy członkowsko -mieszkaniowe
- VI. Gospodarka remontowa zasobami mieszkaniowymi
- VII. Gospodarka nieruchomościami
- VIII. Gospodarka zasobami komercyjnymi
- IX. Działalność społeczno-wychowawcza
- X. Szkody Górnicze

I. ORGANIZACJA SPÓŁDZIELNI

Spółdzielnia działała w 2010 r. w oparciu o przepisy ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (z póź. zm.), ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (z póź. zm.), innych ustaw oraz Statutu Spółdzielni.

Struktura organizacyjna Spółdzielni:

1. **Walne Zgromadzenie Członków** – 2035 członków Spółdzielni (na koniec 2010 r.)
2. **Rada Nadzorcza** – w skład tego organu wchodzi 5 osób wybranych przez Walne Zgromadzenie Członków w maju 2010 r. Statut Spółdzielni przewiduje, że Rada Nadzorcza składa się z 5 lub 7 członków.
3. **Rady Osiedli** – Halemba I, Halemba II, Bykowina. W skład Rady Osiedla wchodzi 5 członków z Halemby I, 5 członków z Halemby II i 3 członków z Bykowiny wybranych na 3 letnią kadencję w 2009 r. przez Walne Zgromadzenie Członków.

Obecna kadencja organów samorządowych trwa 3 lata.

4. **Zarząd** – kierujący bieżącą działalnością Spółdzielni w składzie:
 - *Prezes Zarządu* - *inż. Krzysztof Goniwiecha*
 - *Z-ca Prezesa d/s ekonomicznych* - *mgr Sonia Sekuła-Janus*
 - *Z-ca Prezesa d/s technicznych* - *mgr inż. Zygmunt Doliński*

W roku 2010 Zarząd na bieżąco realizował zadania wynikające z § 52 Statutu Spółdzielni. Dla realizacji tych zadań, Zarząd na swych 24 posiedzeniach podjął 150 uchwał związanych z bieżącą działalnością Spółdzielni. Działalność Spółdzielni obejmowała przede wszystkim:

- realizację zamierzonych na 2010 rok zadań ujętych w planie gospodarczo – finansowym i kierunkach działania na rok 2006-2010 przyjętych przez ZPCz,
- zagadnienia z zakresu gospodarki zasobami mieszkaniowymi, budynkami komercyjnymi, lokalami użytkowymi oraz gruntami ze szczególnym naciskiem na zwiększenie skuteczności windykacji opłat za lokale i innych należności Spółdzielni,
- kontynuację procesu poprawy izolacyjności termicznej budynków,
- realizację procesu uwłaszczeniowego nieruchomości lokalowych.

Ponadto stosownie do postanowień Statutu, Zarząd po raz trzeci zwołał Walne Zgromadzenie Członków które odbyło się w dniu 29 maja 2010 roku w Hali Sportowej MOSiR przy ul. Kłodnickiej 95. W Walnym Zgromadzeniu uczestniczyło 141 członków spośród 2056 uprawnionych.

LUSTRACJA SPÓŁDZIELNI

Regionalny Związek Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach, zgodnie z postanowieniami art. 91-93 ustawy Prawo spółdzielcze w okresie od 07.06.2010 r. – 10.11.2010 r. przeprowadził lustrację pełną, działalności GSM „Nasz Dom” z okres od 01.01.2007 – 31.12.2010 r. Badający pozytywnie ocenił sposób funkcjonowania Spółdzielni zarówno pod względem zgodności z obowiązującymi przepisami prawa jak również rzetelności i gospodarności. Lustrator podkreślił, iż prowadzona działalność Spółdzielni, była wszechstronnie poprawna, właściwa, wręcz modelowa, wysoce efektywna, potwierdzeniem czego jest synteza wyników badania lustracyjnego (zawarta w liście polustracyjnym), bez formułowania w oparciu o nią, końcowych wniosków polustracyjnych. Protokół z badania znajduje się w siedzibie GSM „Nasz Dom”.

ZATRUDNIENIE NA 31.XII.2010 r.

	etaty	osoby
Zarząd	3	3
Administracja	33,75	34
Konserwatorzy	17,25	18
R a z e m	54	55

Na 31.XII.2010 roku w Spółdzielni zatrudnionych było 55 osób na 54 etatach.

- na stanowiskach nierobotniczych (pracownicy administracji + Zarząd)
37 osób; 36,75 etatu,
- na stanowiskach robotniczych 18 osób; 17,25 etatu.

II. ZASOBY SPÓŁDZIELNI

Zasoby Spółdzielni oprócz budynków mieszkalnych, obejmują również budynki komercyjne, lokale użytkowe oraz grunty.

1. **Zasoby mieszkaniowe:**

- Budynki mieszkalne własne - 102

- liczba mieszkań ogółem – 3447 liczba mieszkańców ogółem – 10 074 na dzień 31.12. 2010 r.
Łączna powierzchnia zasobów mieszkaniowych na dzień 31.12.10 r. wynosiła 172 999,03 m²
w tym 80 882,30 m² –własność członków Spółdzielni; 92 116,73 m² –własność osób prywatnych .
Łączna powierzchnia gruntów na dzień 31.12.10 r. wynosiła 258 505 m² z tego na koniec 2010 r.
powierzchnia gruntów własnych i w użytkowaniu wieczystym GSM wynosiła **163 762 m²** a 94 743 m² gruntów jest w użytkowaniu wieczystym lub własności właścicieli wyodrębnionych lokali.

Spółdzielnia na dzień 31.12.2010 r. władała również gruntem którego nie była ani właścicielem ani użytkownikiem wieczystym o pow. 2508 m² (w tym 893 m² to grunt przy ul. Raclawickiej 3 nabyty w 17.02.2011 r. na własność GSM „Nasz Dom” i 1615 m² grunt położony przy ul. Gojawiczyńskiej 6 i 12 –Spółdzielnia oczekuje na nabycie użytkownika wieczystego tego gruntu).

2. Budynki Komercyjne :

- Budynki własne (byłe hotele) – 9 463,47 m²
- Lokale użytkowe – 2 855,95 m²

III. SYTUACJA FINANSOWO-EKONOMICZNA ZA 2010 r.

W 2010 r. suma wyniku z gospodarki zasobami mieszkaniowymi (GZM) i bilansowego brutto wyniosła **1 913 848,62 zł.**

Począwszy od 2007r., jest to kolejny rok, w którym uzyskaliśmy dodatni wynik w granicach 2 mln zł.

Biorąc pod uwagę obniżone przychody z tytułu nakładów koniecznych z jednej strony, (403 208,00 zł w 2009 r., 262 848,00 zł w 2010 r.) a z drugiej poniesienie kosztów związanych z wymianą w całych zasobach Spółdzielni podzielników ciepła i wodomierzy na elektroniczne (w 2010 r. z kwoty ogółem około 950 000 zł., była to wartość w wysokości ok. 158 000,00zł)oraz stale rosnące koszty utrzymania nieruchomości (głównie w zakresie opłat niezależnych) – jest to sytuacja bardzo zadawalająca.

Tak dobry wynik pozwolił nadal w większości nieruchomości, na utrzymanie członkom Spółdzielni opłat z tytułu eksploatacji (bez funduszu remontowego) na poziomie poniżej 2,00zł/m² przy rzeczywistych kosztach od 2,40 do 3,35 zł/m² (średnio na 2011 r. - ok.2,70zł/m²)
W kilkunastu nieruchomościach mogliśmy stawki nawet obniżyć.

Wszystkie wskaźniki płynności finansowej od kilku lat kształtują się na wysokim poziomie.
Spółdzielnia posiada pełną płynność finansową i w 100% wywiązuje się ze swoich zobowiązań.

Również wskaźniki struktury finansowania, podobnie jak w latach ubiegłych, wskazują na pełne pokrycie funduszami własnymi majątku trwałego Spółdzielni co jest zjawiskiem bardzo pozytywnym.

Środki finansowe w 2010r wzrosły do kwoty 11 484 998,09 zł z czego ok.11 000 000 zł jest stale lokowane na lokatach terminowych, które dały odsetki w wys. 475 662,05 zł.

WYNIK ZA 2010 R PRZEDSTAWIA SIĘ NASTĘPUJĄCO:

1. W zakresie gosp. zasobami mieszkalnymi rozliczanej bezwynikowo
osiągnięto wynik **+ 691 578,90**
na który składają się :

1.1. suma wyników na poszczególnych nieruchomościach za 2010r	- 843 881,04
- BO wyników na poszczególnych nieruchomościach za 2009r	+ 431 813,22
-powiększona o pożytki z nieruchomości	+ 159 685,42

-pokrycie części kosztów przypadających na członków z wyniku bilansowego (0,25zł/m2 -WALNE) + 268 241,84

-i z wyniku gzm (0,23zł/m2 przyznane przez RN) + 247809,14

Ogółem wyniki na nieruchomościach z uwzględnieniem pożytków z art.5.1. i 5.2. usm
+ **263 668,58**

Zestawienie wyników wszystkich nieruchomości oraz ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości przedstawiono w załącznikach do niniejszego sprawozdania

1.2. pozostały wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi (zysk z najmu mieszkań, odsetki od opłat mieszkaniowych, reszta wyniku GZM z 2009r)
+ **427 910,32**

2. W zakresie działalności gospodarczej (bez pożytków z nieruchomości w części rozliczonej w 2010r) uzyskano wynik finansowy w wys. brutto + 1 222 269,72
podatek dochodowy (z uwzględnieniem odroczonego) - 200 954,00

netto + 1 021 315,72

o podziale którego zdecyduje Walne Zgromadzenie.

Ten wynik to dochód uzyskany głównie na obiektach komercyjnych, lokatach terminowych oraz wpływ nakładów koniecznych przy wyodrębnianiu mieszkań .

Suma wyniku GZM i bilansowego brutto wynosi 1 913 848,62

Zestawienie kosztów i przychodów wraz ze strukturą % kosztów przedstawia poniższa tabela:

Składnik	Przychody		% wykonania	Koszty		% wykonania	Struktura kosztów %
	Plan	Wykonanie		Plan	Wykonanie		
Eksplatacja	4183214	5383472	128,69	4887950	4957236	101,42	24,00%
Dźwigi osobowe	12098	15665	129,48	7680	10526	137,06	0,05%
Konserwacja domofonów	24390	26703	109,48	24390	26703	109,48	0,13%
Pozostała działalność	2749110	4163929	151,46	1903824	2612339	137,22	12,65%
Ogółem	6968812	9589769	137,61	6823844	7606804	111,47	36,82%

Składnik	Przychody		% wykonania	Koszty		% wykonania	Struktura kosztów %
	Plan	Wykonanie		Plan	Wykonanie		
Energia ciepła	3959220	4537355	114,60	3959220	4537355	114,60	21,96%
Woda i kanalizacja	3563250	3459045	97,08	3563250	3459045	97,08	16,74%
Podgrzanie wody	157710	170503	108,11	157710	170503	108,11	0,83%
Wywóz nieczystości	990623	800928	80,85	990623	867087	87,53	4,20%
Fundusz remontowy	3206735	4014304	125,18	3206735	4017262	125,18	19,45%

Wymiana wodomierzy	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00%
Media razem	11877538	12982135	109,30	11877538	13051252	109,88	63,18%
ogółem		22571904		20658055			100,00%

W ramach w/w pozycji, koszty eksploatacji podstawowej mieszkań własnych obejmują:

1.Koszty zarządzania nieruchomościami	1 679 246,44	0,80	zł/m ² /m-c
2.Koszty organizacyjno-samorządowe	200 438,54	0,10	
3.Koszty utrzymania mienia, czystości, zieleni	720 258,10	0,35	
4.Koszty utrzymania technicznego	1 620 036,72	0,78	
5.Pozostała eksploatacja	599 509,46	0,29	
6. Podatek od nieruchomości	137 746,68	0,14	
Razem:	4 957 235,93	2,46	

Różnica pomiędzy kosztami rzeczywistymi a płaconą przez członków Spółdzielni stawką eksploatacyjną została pokryta z pożytków z części wspólnej nieruchomości oraz z wyniku na gospodarce zasobami mieszkalnymi i wyniku finansowego za 2009rok.

Koszty zarządzania nieruchomościami tzw. koszty ogólne, w części przypadającej na mieszkania własne tj. kwota 1 679 246,44zł obejmują:

- Wynagrodzenia z narzutami:

1. Wynagrodzenia Zarządu i administracji,
2. Narzuty na płace,
3. ZFŚS,
4. Nagroda roczna i premia uznaniowa.

- Koszty administracyjne:

1. Ubezpieczenia OC, sprzętu, gotówki w kasie,
2. Materiały biurowe,
3. Oprogramowanie komputerowe w zakresie jego aktualizacji, serwis oprogramowania zainstalowanego w Spółdzielni,
4. Szkolenia + BHP,
5. Telefony – koszty rozmów telefonicznych oraz konserwacji urządzeń teletechnicznych,
6. Usługi bankowe,
7. Obowiązkowe badania okresowe,
8. Wyjazdy służbowe,
9. Wyposażenie biur,
10. Koszty zakupu i amortyzacji sprzętu,
11. Koszty utrzymania pomieszczeń biurowych (media, ochrona, podatki od nieruchomości i in.)
12. Pozostałe koszty zarządzania (prenumerata czasopism, zakup literatury, obsługa prawna, badanie bilansu, usługi pocztowe, znaczki skarbowe, ksero).

Koszty wynagrodzeń w GSM „Nasz Dom” za 2010 r. – zasoby własne mieszkaniowe

1. Wynagrodzenia Zarządu	361 887,00zł/rok
ZUS	37 549,00zł/rok
2. Wynagrodzenie Administracji	663 383,00zł/rok
ZUS	113 058,00zł/rok
3. Koszty wynagrodzeń Rady Nadzorczej	85 950,00zł/rok
4. Koszty wynagrodzeń Rad Osiedlowych	75 132,00zł/rok
5. Wynagrodzenia konserwatorów	454 227,00zł/rok
ZUS	74 532,00zł/rok
6. Wynagrodzenie działu technicznego	221 772,00zł/rok
ZUS	37 121,00zł/rok
7. Nagrody roczne wraz z ZUS	295 226,00zł/rok

Sytuacja ekonomiczno-finansowa Spółdzielni jest nadal ustabilizowana pozwalając na realizację planu rzeczowo-finansowego na 2011 rok.

Dodatknie wyniki uzyskane przez Spółdzielnię za 2010r potwierdzają bardzo dobrą kondycję finansową oraz właściwe kierunki działań Spółdzielni.

Kontynuacja działalności GSM „Nasz Dom” na rok następny nie jest zagrożona.

Badanie sprawozdania finansowego za 2010 r. zostało przeprowadzone przez Kancelarię Usług Finansowo - Księgowych „REWISTO” Krzysztof Stoszek Tarnowskie Góry.

Sporządzony raport nie wykazał nieprawidłowości a w opinii stwierdzono, że zbadane sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31.12.2009r.jak i jego wyniku finansowego,
- sporządzone zostało we wszystkich istotnych aspektach zgodnie z zasadami określonymi w ustawie o rachunkowości oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych,
- jest zgodne z przepisami prawa i postanowieniami statutu.

IV. WINDYKACJE ZADŁUŻEŃ

Problematyka zaległości czynszowych w 2010 r. podobnie jak w latach poprzednich była przedmiotem wnikliwego zainteresowania Zarządu.

Prowadzone działania windykacyjne i systematyczne dokonywanie opłat mieszkaniowych umożliwia Spółdzielni terminowe wywiązywanie się ze swoich zobowiązań oraz sprawną realizację planów rzeczowo-finansowych.

Jednakże Zarząd Spółdzielni posiada świadomość, że trudności z regulowaniem opłat czynszowych nie zawsze wynikają z celowego działania samych zadłużonych.

Dlatego też, przed podejmowaniem ostatecznych działań, pracownicy działu windykacji pomagają w składaniu wniosków o dodatek mieszkaniowy, załatwienie kredytu oddłużeniowego, wskazują na inne możliwości wyjścia z zadłużenia np. zamianę mieszkań .

Windykację należności realizowano głównie poprzez :

- przygotowanie propozycji zamiany mieszkań z tego 5 zrealizowanych na sumę **49.453,98 zł** z odsetkami włącznie dla porównania w 2009 r to tylko kwota **16.840,08 zł**
wysłanie ponad 1000 wezwań do zapłaty
wysłanie 311 wezwań przedsądowych (do najemców, członków, mieszkańców budynku przy. ul Kłodnickiej 99 oraz najemców lokali użytkowych);
zorganizowanie spotkań dla 181 dłużników o wysokim saldzie zadłużeń z Radą Nadzorczą i Zarządem Spółdzielni , które przynoszą wymierne wyniki ,
rozmowy z dłużnikami w trakcie wtorkowych godzin przyjęć;
pomoc w uzyskiwaniu dodatków mieszkaniowych;
pomoc w załatwieniu kredytu oddłużeniowego.

W rezultacie, działań windykacyjnych w 2010 r. została ściągnięta kwota **2 190 343,24 zł**;

Dla porównania :

2 065 561,67 zł w 2009 r.

2 121 897,89 zł w 2008 r.

1 643 292,23 zł w 2007 r.

902.887,81 zł w 2006 r.

Od kilku lat Spółdzielnia posiada niski wskaźnik zadłużenia, który wg kryterium powyżej 2 miesięcy dla lokali mieszkalnych w 2010 r. wynosi 4,68% , a ogółem dla całości zasobów 5,2 % i nie przekracza jednomiesięcznych naliczeń co jest zjawiskiem pozytywnym .

Zwiększenie zadłużenia w zakresie mieszkań wynika głównie ze wzrostu ilości lokali przekształconych na własność. Nowi właściciele często po uzyskaniu własności przestają regulować swoje należności (w 2009 r. 25 mieszkań zadłużonych na kwotę 34 217,55zł a w 2010 r. 57 mieszkań zadłużonych na kwotę 115 686,10zł).

Na dzień 31.12.2010 r. zadłużenie w/g kryterium powyżej 2 miesięcy dotyczyło 239 lokali mieszkalnych i wynosiło **794.213,53 zł**

Zadłużenie byłych lokatorów po eksmisjach, które są w egzekucji komorniczej wynosi 171.720,43zł .

W 2010 r. po przeprowadzeniu eksmisji Spółdzielnia odzyskała 4 lokale mieszkalne.

Lokale te zostały ponownie zasiedlone drogą przetargów na odrębną własność.

Dochód w 2010r. udało się uzyskać tylko ze sprzedaży dwóch mieszkań w kwocie **279.915,44zł**

Ponowne dwa przetargi na odrębną własność odbyły się w 2011 r .

Kwota uzyskana ze sprzedaży tych mieszkań wyniosła **248 200 ,00 zł**

Dla porównania w 2008r. odbyły się 2 eksmisje, a uzyskana kwota po przeprowadzeniu przetargów wyniosła **81.500,00zł**. Z kolei w 2009 r. po przeprowadzeniu 2 przetargów na najem Spółdzielnia uzyskała kwotę **97.200,00 zł**, która została przeznaczona na zasilenie funduszu remontowego Spółdzielni oraz 1 przetarg lokalu po eksmisji na odrębną własność w kwocie **117.509,46 zł**.

Ponadto Zarząd rozpatrzył 213 pism mieszkańców w sprawach zadłużenia i podjął następujące rodzaje decyzji:

- w **172** przypadkach wyraził zgodę na ratalną spłatę zadłużenia,
- w **32** przypadkach wyraził zgodę na prolongatę w spłacie zaległości,
- w **9** przypadkach podjął inne decyzję np. w związku ze spłatą zadłużenia anulowanie pisma rozwiązującego umowę najmu, lub ponowne zawarcie umowy najmu po spłacie zadłużenia.

W stosunku do dłużników, którzy uporczywie i trwale zalegają z płatnościami i nie podjęli żadnych działań po otrzymaniu monitu przedprocesowego, kierowano pozwy do Sądu oraz wszczęto postępowanie egzekucyjne poprzez Komornika.

Dział windykacji w roku 2010r. przygotował niżej wymienione sprawy do Sądu :

- 15 pozwów o zapłatę - lokale mieszkalne,
- 4 pozwy o eksmisję ,
- 6 pozwów lokale użytkowe.

Również kilkuletnia współpraca z Krajowym Rejestrem Długów wpłynęła znacząco na zachowanie płynności finansowej Spółdzielni.

V. SPRAWY CZŁONKOWSKO -MIESZKANIOWE

Górnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nasz Dom” na 31.12.2010 r. zarządzała 102 budynkami mieszkaniowymi z 3447 lokalami mieszkalnymi własnymi.

1) Członkowie Spółdzielni:

Rejestr członków wykazuje, że w zasobach Górniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „NASZ DOM” na koniec 2010 roku było ogółem 2036 Członków, w tym 88 członków najemców.

2) Rodzaje posiadanego prawa do lokalu mieszkalnego na koniec 2010 roku :

- A-** Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego – 901 lokali mieszkalnych, co stanowi 26,14 % ogółu lokali mieszkalnych,
- B-** Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego – 0 lokali mieszkalnych

C- Prawo najmu – 757 lokali mieszkalnych, co stanowi 21,96 % ogółu lokali mieszkalnych

D- Odrębna własność lokalu - 1789 lokali mieszkalnych, co stanowi 51,90 % ogółu lokali mieszkalnych.

W 2010 r. prawa odrębnej własności powstały w wyniku przekształcenia:

- 50 spółdzielczych własnościowych praw do lokali,
- 107 praw najmu do lokali,
- 8 przetargów na odrębną własność

Umowy Najmu

W 2010 roku sporządzono 36 umowy z najemcami lokali mieszkalnych (zawarcie nowej umowy po zmarłym mężu, żonie, w wyniku zawartej ugody, po przetargu, zamiany mieszkań pomiędzy najemcami mieszkającymi w zasobach naszej spółdzielni i obcych).

Odrębna własność lokali

W związku z nowelizacją ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dającą możliwość uwłaszczenia się lokatorów do końca 2010 r. zostało złożonych do Spółdzielni 2474 wniosków o przeniesienie własności lokali mieszkalnych. Spółdzielnia zrealizowała do końca 2010 r. poprzez zawarcie aktów notarialnych 1782 z nich. Spośród pozostałych wniosków część pozostaje bez biegu z powodu nie dopełnienia formalności ze strony wnioskodawców, część wniosków oczekuje w kolejce do notariusza a pozostała część oczekuje na nowelizację ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (dotyczy najemców). W związku z przeniesieniem własności lokali na majątku Spółdzielni pozostało 80 882,30 m² powierzchni lokali mieszkalnych z ogólnej powierzchni 172999,03 m². 92 116,73 m² powierzchni mieszkań znajduje się w prywatnym majątku właścicieli.

Przetargi

W 2010 roku dział członkowski przeprowadził 8 przetargów na odrębną własność lokali mieszkalnych.

VI. GOSPODARKA REMONTOWA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

W roku 2010 na roboty remontowe i remontowo inwestycyjne zaplanowaliśmy kwotę 4 759 000,00 zł. Zmiany ustawodawstwa spółdzielczego wpłynęły zasadniczo na konstruowanie i realizację planów w roku 2010. Realizacji części planów mogliśmy podjąć się dopiero po decyzjach Walnego Zgromadzenia Członków a część z nich wymagała przeprowadzenia długotrwałych procedur formalno prawnych. Wszystko to znacznie opóźniło rozpoczęcie niektórych robót a niewykorzystane środki przeszły na rok 2011.

Zadania przyjęte do realizacji ujęto w czterech planach szczegółowych zatwierdzonych Uchwałą nr 18/III/2010 z dnia 30.03.2010 r. Rady Nadzorczej skorygowanych następnie Uchwałą nr19/IV/10 z dnia 15.09.2010 r:

- „Plan remontów budynków mieszkalnych na 2010 r” – fundusz remontowy – podstawowy,
- „Plan remontów budynków mieszkalnych na 2010 r” – fundusz remontowy z przeznaczeniem na termomodernizację,

- „Plan remontowo – inwestycyjny obiektów infrastruktury na 2010 r.” – finansowany w ramach środków zgromadzonych na nieruchomościach,
- „Plan remontowo – inwestycyjny obiektów infrastruktury na 2010 r.” – mienia Spółdzielni - finansowany z wyniku finansowego 2009.

Realizacja Planu Remontów Budynków Mieszkalnych w roku 2010

Fundusz remontowy – podstawowy.

Na realizację przedmiotowego planu przyjęliśmy nakłady w wysokości 2 426 000,00 zł. Wykonawstwo planu zamknęliśmy kwotą 2 044 392,92 zł wykorzystując 84 % środków. Największe koszty ponieśliśmy na wymiany instalacji wodno –kanalizacyjnych w budynkach Solidarności 18, Parandowskiego 3, Gojawiczyńskiej 12 i 8 , Kukuczki 2 oraz remonty dachów w budynkach 1-go Maja 40,46,50,54,56, Brodzińskiego 9,13 Lexa 9, Leśnej 2 i 4, Grabowej 6 i 9 oraz Modrzewiowej 9 i 13. Dużą pozycją kosztów w ostatnich latach są remonty kominów i przewodów kominowych, naprawy żelbetowych płyt balkonowych oraz wymiana uszczelnień styków płyt prefabrykowanych. Wśród pozycji, których nie wykonaliśmy znalazła się przebudowa świetlików w budynku Energetyków 12, odłożona ze względu na zaistniałe warunki pogodowe do wiosny 2011 oraz zakończenie prac związanych z likwidacją okresowego napływu wód gruntowych do piwnic budynku Brodzińskiego 5 a i b wymagające wykonania dodatkowej ekspertyzy geologicznej. Wykonawstwo przedmiotowego planu przedstawia się następująco:

L.p.	Rodzaj remontu :	Wartość robót brutto :
1.	<u>Wymiana instalacji wodno – kanalizacyjnych:</u> - Kukuczki 2 - Gojawiczyńskiej 8,12 - Parandowskiego 3 - Solidarności 18	339 343,94
2.	<u>Remont dachu :</u> - 1-go Maja 42,44,48,52 - Brodzińskiego 11,13 - Lexa 9 - Leśna 2,4 - Grabowa 6,9 - Modrzewiowa 9,13	522 063,14
3.	<u>Remont instalacji odgromowej :</u> - wg potrzeb	14 917,57
4.	<u>Remont instalacji elektrycznej :</u> - wg potrzeb	4 185,65
5.	<u>Konserwacja i naprawa serwisowa dachów :</u> - wg potrzeb	90 717,14
6.	<u>Malowanie klatek schodowych :</u> - Solidarności 18 - Leśna 40	43 813,51

7.	<u>Remont kominów i przewodów spalinowych i wentylacyjnych :</u> - wg potrzeb	272 470,81
8.	<u>Wymiana drzwi wejściowych do budynków :</u> - Gojawiczyńskiej 2,4 - Kłodnicka 58 - Grodzka 1c,d	65 303,29
9.	<u>Remont daszków nad wejściami do klatek schodowych :</u> - wg potrzeb	750,00
10.	<u>Wymiana drzwi wejściowych do mieszkań oraz innych pomieszczeń :</u> - wg potrzeb	18 540,70
11.	<u>Wykonanie ekspertyz – oceny stanu technicznego płyt w budynkach:</u> -Brodzińskiego 1, - Kłodnicka 66, - Raławicka 3.	10 760,40
12.	<u>Naprawa żelbetowych płyt balkonowych:</u> - Gojawiczyńskiej 2 - Leśna 2,4,8,10 - Borowa 2,4	341 228,01
13.	<u>Remont i konserwacja blach i obróbek dylatacyjnych, rynien i rur spustowych, naprawa cokołów:</u> - wg potrzeb	12 160,25
14.	<u>Remont świetlików:</u> - Energetyków 12 – koszt ogłoszenia przetargu	585,60
15.	<u>Wymiana uszczelnień styków płyt prefabrykowanych w elewacjach:</u> - wg zgłoszeń	148 557,48
16.	<u>Wymiana stopnic, remont schodów, podestów, balustrad:</u> - wg potrzeb	6 532,10
17.	<u>Wykonanie opaski wokół budynku:</u> - Gojawiczyńskiej 8	7 399,71
18.	<u>Docieplenie stropów piwnic :</u> - wg potrzeb	28 954,74
19.	<u>Remonty różne i bieżące (ogólnobudowlane):</u> - wg potrzeb	50 228,81
20.	<u>Odwodnienie piwnic wraz z wykonaniem izolacji ciężkiej :</u> - Brodzińskiego 5 – II etap	7 034,97
21.	<u>Remonty bieżące i awaryjne instalacji wodnej, kanalizacyjnej, deszczowej oraz c.o.:</u> - wg potrzeb	46 228,80
22.	<u>Nadzór nad robotami remontowymi :</u>	12 616,30
Razem :		2 044 392,92

Wymiana okien w roku 2010.

Wprowadzenie od czerwca 2010 roku wpłaty na fundusz remontowy w wysokości 0,50 zł/m² przeznaczonej wyłącznie na wymianę stolarki okiennej oraz przyznana na ten cel w roku 2010 przez Radę Nadzorczą kwota 100 000,00 zł pochodząca z przekształceń i przetargów na lokale mieszkalne, pozwoliły na wydatne skrócenie czasu oczekiwania i praktycznie bieżącą wymianę zakwalifikowanej stolarki okiennej. W roku 2010 wymieniono 434 sztuki stolarki okiennej. Szczegółowy wykaz wymian w poszczególnych budynkach zamieszczono w Biuletynie Nr 48 z marca/kwietnia 2011 roku.

Realizacja Planu Remontów Budynków Mieszkalnych Fundusz remontowy + kredyt z premią termomodernizacyjną.

Realizacja przedmiotowego planu od czasu wprowadzenia zmian w ustawodawstwie spółdzielczym napotyka na największe trudności. Masowe wyodrębnianie lokali mieszkalnych na własność oraz związane z tym prawdopodobieństwo ustawowego powstania wspólnot mieszkaniowych spowodowały konieczność modyfikacji systemu uruchamiania robót dociepleniowych. Oprócz uzyskania dokumentów formalno prawnych umożliwiających rozpoczęcie budowy, uzyskania premii termomodernizacyjnej z Banku Gospodarstwa Krajowego niezbędne stało się zawarcie umów ze wszystkimi właścicielami mieszkań wyodrębnionych na finansowanie robót. Umowy mają na celu umożliwienie właścicielom mieszkań wyodrębnionych rozłożenie na raty poprzez wpłaty na fundusz remontowy kosztu ocieplenia nieruchomości analogicznie jak pozostałym lokatorom Spółdzielni. Mieszkańcy nie wnikający w nową procedurę z dużymi oporami akceptują umowy, co każdorazowo opóźnia termin rozpoczęcia robót. Wynikiem późnej akceptacji umów przez właścicieli mieszkań wyodrębnionych Bank Gospodarstwa Krajowego przyznał premie termomodernizacyjne na planowane do ocieplenia budynki w listopadzie i grudniu 2009. Roboty te zrealizowaliśmy w roku 2010. Było to dokończenie ocieplenia budynku Grodzka 10 oraz wykonawstwo termomodernizacji budynków Lexa 13, Międzybłokowa 8 oraz Brzechwy 4 na kwotę 937 633,51 zł. W okresie ostatnich dwu lat pomimo szerokiej akcji informacyjnej, po przeprowadzeniu procedury akceptacji umów i oświadczeń w związku z brakiem zgody części właścicieli mieszkań wyodrębnionych musieliśmy zrezygnować z ocieplenia następujących budynków:

**Halemba I – Kłodnicka 62, Gałczyńskiego 2, Gałczyńskiego 4, Brzechwy 5,
Halemba II – Modrzewiowa 9, Modrzewiowa 13, Kosynierów 2, Kosynierów 4, Leśna 4,
Leśna 38, Leśna 40.**

W obecnej chwili wnioski kredytowe na budynki Brodzińskiego 1, Kłodnicką 66 oraz Międzybłokową 10 oczekują w Banku Gospodarstwa Krajowego na akceptację. Przygotowywane są dokumenty formalno prawne i wnioski kredytowe na budynki Leśna 6, Raclawicka 3 i Gwarecka 3. Realizację tych zamierzeń planujemy rozpocząć w drugim kwartale bieżącego roku. W roku 2010 zrealizowaliśmy:

L.p.	Rodzaj remontu :	Wartość robót brutto (środki własne):
1	Docieplenie budynku Lexa 13 :	161 317,17

	- ocieplenie ścian zewnętrznych - wymiana okien na klatkach schodowych oraz okienek piwnicznych	
2.	Docieplenie budynku Grodzka 10: - ocieplenie cokołu, rozliczenie inwestycji	18 314,65
3	Docieplenie budynku Międzyblokowa 8 : - docieplenie ścian zewnętrznych, - docieplenie szczelin dylatacyjnych	244 561,26
4	Docieplenie budynku Brzechwy 4 : - docieplenie ścian zewnętrznych - docieplenie szczelin dylatacyjnych - wymiana okien na klatkach schodowych	243 381,45
5.	Inne roboty związane z ociepleniem budynków	270 058,98
Razem :		937 633,51 zł

Realizacja Planu remontowo – inwestycyjnego obiektów infrastruktury – Finansowanego w ramach środków zgromadzonych na poszczególnych nieruchomościach.

Zaplanowaliśmy nakłady w wysokości 245 000,00 zł. Realizację planu zamknęliśmy kwotą 191 180,53 zł. Poniesione wydatki to głównie remonty i doposażenie placów zabaw, remont drogi na szczycie budynku Brzechwy 5 , remonty chodników w rejonie Brzechwy 5, 7, 13, Kłodnickiej 105, Gojawiczyńskiej 4, Grodzkiej 1 c, d, Grodzkiej 8, 10, Lexa 13, Makuszyńskiego 9, 11 oraz Sztolniowej 7, 9, 11. Powstał też nowy parking przy Szybowej 2. Część zadań między innymi projekt oświetlenia w rejonie Sztolniowej 7, 9, 11 sfinalizowano już w 2011 roku.

L.p.	Rodzaj remontu :	Wartość robót brutto :
1	<u>Remont i doposażenie placów zabaw :</u> - wg potrzeb	11 921,49
2	<u>Naprawa schodów terenowych :</u> - Gojawiczyńskiej 8	5 253,81
3	<u>Remont drogi :</u> - Kosynierów 2	20 715,07
4	<u>Remont chodników :</u> - Brzechwy 5,7,13 – od strony lasu - Kłodnicka 105 - Gojawiczyńskiej 4 - Grodzka 1,8,10 - Makuszyńskiego 9,11 (wzdłuż ogrodzenia) - Szybowa 7,9,11	138 563,38
5	<u>Oświetlenie placu zabaw i terenu :</u> - wzdłuż budynków Sztolniowa 7,9 (koszty opracowania założeń do projektu)	266,94

6.	<u>Wykonanie parkingu :</u> - Szybowa 2	14 459,84
	Razem :	191 180,53

**Realizacja planu remontowo – inwestycyjnego obiektów infrastruktury
Finansowane z wyniku finansowego Spółdzielni.**

Realizacja przedmiotowego planu mogła wejść w życie dopiero po zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie Członków podziału wyniku finansowego roku 2009. Głównymi elementami tego planu było wykonawstwo drogi i parkingu w rejonie ul. Gojawiczyńskiej 4 II etap, modernizacje placów zabaw przy ul. Modrzewiowej II etap i w rejonie ulic Leśna – Borowa oraz remonty chodników przy ul. Brzechwy 5, 7, 13 Gojawiczyńskiej 4, Grabowej 1-5 i Międzybłokowej 8. Ze względu na problemy z uzgodnieniem wykonawstwa odwodnienia oraz zabezpieczenia kabli średniego napięcia przecinających teren parkingu realizację robót w rejonie ul. Sztolniowej 7 przełożono na rok 2011. W roku 2010 rozpoczęliśmy budowę miejsc parkingowych przy budynku Kłodnicka 97. Zakończenie prac przewidujemy w kwietniu 2011 roku.

L.p.	Rodzaj remontu :	Wartość robót brutto :
1	<u>Remont i doposażenie placów zabaw :</u> - wg potrzeb	9 703,75
2	<u>Remont placyków gospodarczych :</u> - Leśna 38,40 (częściowe odbiór przedmiotowych placyków)	14 528,14
3	<u>Remont drogi :</u> - Gojawiczyńskiej 4	131 341,94
4	<u>Remont parkingu :</u> - Gojawiczyńskiej 4	38 659,73
5	<u>Modernizacja placów zabaw:</u> - za budynkami Modrzewiowa 1-7 - plac pomiędzy budynkami : Leśna 1-14, Borowa 2-4 (boisko do koszykówki)	140 520,23
6	<u>Remont chodników :</u> - Brzechwy 5,7,13 – od strony lasu - za Międzybłokową 8 – dojście do sklepu i wymiennikowni	52 518,19
	Razem :	387 271,98

Podsumowanie

Realizacja planów remontowego i remontowo – inwestycyjnego przebiegała poprawnie. Zmiany w prawie Spółdzielczym zdecydowanie spowolniły i utrudniły realizację planu termomodernizacji naszej substancji mieszkaniowej. Zarząd Spółdzielni i Rada Nadzorcza mając na uwadze interes ogółu członków spółdzielni bardzo rozważnie podejmuje wszelkie decyzje, skutkujące zobowiązaniami finansowymi.

VII. GOSPODARKA NIERUCHOMOŚCIAMI

1. Budynki mieszkalne.

W 2010 r. Zarząd Spółdzielni kontynuował działania z lat poprzednich zmierzające do uregulowania stanu prawnego nieruchomości położonych przy ulicach Kłodnickiej 105, Gojawiczyńskiej 6 i 12 oraz Raławickiej 3.

Zgodnie z zawartą w 2009 r. ugodą z Kompanią Węglową S.A., w 2010 r. nastąpiło nieodpłatne przeniesienie na rzecz Spółdzielni praw do części nieruchomości przy ulicy Kłodnickiej 105 oraz nakładów poniesionych na budowę części budynków przy ulicach Gojawiczyńskiej 6 i 12 oraz Raławickiej 3.

W dniu 29.09.2010 r. Kompania Węglowa S.A. oraz GSM „Nasz Dom” zawarły notarialną umowę dotyczącą nieodpłatnego przeniesienia na rzecz Spółdzielni prawa użytkowania wieczystego do gruntu oznaczonego działką o nr 2405/113 oraz prawa własności do ¼ części budynku mieszkalnego przy ulicy Kłodnickiej 105. Zawarcie ww. umowy zakończyło proces regulowania stanu prawnego tej nieruchomości.

W dniu 1.10.2010 r. KW S.A. i Spółdzielnia zawarły notarialną umowę przeniesienia nakładów poniesionych przez poprzedników prawnych przedsiębiorcy górniczego na budowę 4/10 części budynku przy ulicy Gojawiczyńskiej 6, 1/4 części budynku przy ulicy Gojawiczyńskiej 12 oraz 1/4 części budynku przy ulicy Raławickiej 3.

Zawarcie tej długo oczekiwanej umowy umożliwiło wdrożenie kolejnych procedur ukierunkowanych na uregulowanie stanu prawnego tych nieruchomości.

Bezpośrednio po zawarciu ww. umowy Zarząd Spółdzielni wystosował wniosek do Prezydenta Miasta Ruda Śląska o oddanie w użytkowanie wieczyste gruntów Skarbu Państwa oznaczonych nr działek 2758/121 i 2759/121. Na działkach tych zlokalizowane są części budynków przy ulicy Gojawiczyńskiej 6 i 12, których nakłady na budowę zostały przejęte przez Spółdzielnię. Do czasu zawarcia umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste korzystanie z niego odbywać się będzie na zasadzie umowy najmu.

Zarząd wniósł o zastosowanie 90 % bonifikaty przy naliczeniu pierwszej opłaty z tytułu oddania gruntu w użytkowanie wieczyste.

W celu uregulowania stanu prawnego budynku przy ulicy Raławickiej 3 podjęto równoległe następujące działania:

- 1) przystąpiono do negocjacji dotyczących sprzedaży przez prywatnych właścicieli działki zabudowanej 1/4 częścią budynku, której nakłady na budowę zostały przejęte przez Spółdzielnię od KW S.A.,
- 2) wystąpiono do Prezydenta Miasta Ruda Śląska z wnioskiem o przekształcenie, z zastosowaniem maksymalnych bonifikat, posiadanego przez Spółdzielnię prawa użytkowania wieczystego do gruntu zabudowanego pozostałą częścią budynku w prawo własności, w celu ujednoczenia struktury własnościowej nieruchomości.

W dniu 17.02.2011 r., po negocjacjach, została zawarta z właścicielami prywatnymi notarialna umowa kupna-sprzedaży prawa własności do nieruchomości gruntowej i tym samym zrealizowany został ww. punkt 1).

Postanowieniem z dnia 4.02.2011 r. Prezydent Miasta Ruda Śląska poinformował, że rozpatrzenie wniosku Spółdzielni o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntu w prawo własności nastąpi do 31.07.2011 r.

Dla ostatecznego uporządkowania stanu prawnego tej nieruchomości i jej oznaczenia na potrzeby ustanawiania odrębnych praw do lokali mieszkalnych, konieczne będzie przeprowadzenie geodezyjnego podziału działki nr 1256/15.

2. Pozostałe tereny – działki pozabudynkowe.

- Działka gruntu nr 2223/85 o pow. 1 455 m² w rejonie budynków przy ul. Solidarności (teren przy rzece Kłodnicy).

W latach ubiegłych Zarząd podjął rozmowy z Urzędem Miasta w Rudzie Śląskiej w temacie zbycia nieruchomości na rzecz Miasta w formie darowizny. Do dnia dzisiejszego Urząd Miasta nie zajął ostatecznego stanowiska w tej sprawie.

- Działka gruntu nr 1177/25 o pow. 13.311 m² położona od strony zachodniej pętli w rejonie ulicy Leśnej oraz działki gruntu nr 1166/25 i 1167/25 o powierzchniach 1 084 m² i 3 869 m² położone u zbiegu ulic Leśnej i Zamenhofa.

Jak informowaliśmy wcześniej Zarząd Spółdzielni wystąpił do Urzędu Miejskiego w Rudzie Śląskiej z wnioskiem o dokonanie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Ruda Śląska w zakresie wym. działek, a następnie o zmianę planu zagospodarowania przestrzennego.

Uchwałą z dnia 31.08.2009 r. Rada Miejska w Rudzie Śląskiej zatwierdziła Studium.

W studium tym przedmiotowe działki przeznaczone zostały pod tereny mieszkaniowe i mieszkaniowo-usługowe.

Niezwłocznie po zatwierdzeniu Studium Zarząd Spółdzielni wystąpił do Urzędu Miasta w Rudzie Śląskiej z ponownym wnioskiem o zmianę planu zagospodarowania miasta dla tych działek w kierunku zgodnym z przyjętym studium.

W grudniu 2009 Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna pozytywnie zaopiniowała wniosek Spółdzielni.

Pismem z dnia 19.01.2010 r. Urząd Miasta w Rudzie Śląskiej poinformował, że środki finansowe przyznane w budżecie gminy na zmiany w miejscowym planie prawdopodobnie nie pozwolą na realizację wniosku Spółdzielni w roku 2010 i zadanie ujęte zostanie w planie na rok 2011.

Brak zmian w miejscowym planie wstrzymuje dalsze decyzje dotyczące zagospodarowania przedmiotowych nieruchomości.

- Działka gruntowa pomiędzy ulicami Gałczyńskiego i Brodzińskiego (we władaniu Lasów Państwowych) tzw. POLANA.

Przedłużający się proces komunalizacji tych terenów na rzecz Miasta Ruda Śląska uniemożliwia Spółdzielni nabycie i zagospodarowanie tych terenów. Z informacji uzyskanej w Urzędzie Miasta wynika, że Nadleśnictwo Katowice przygotowuje wyłączenie

przedmiotowego terenu z produkcji leśnej w związku z koniecznością wprowadzenia zmiany sposobu użytkowania terenów leśnych.

- Działki gruntu przyległe do nieruchomości zainwestowanej budynkiem byłego Młodzieżowego Klubu Górniczego.

W roku 2010 kontynuowano działania zmierzające do odpłatnego zbycia na rzecz Gminy Ruda Śląska prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych przyległych do nieruchomości zainwestowanej budynkiem byłego MDK, obejmujących działki gruntu o numerach 2399/113 i 2401/113 oraz działkę nr 3057/113 zajęta przez Miasto pod budowę ronda w ciągu ulic 1-go Maja – Kłodnicka.

Pomimo przeprowadzonego postępowania formalnego i rokowań stron oraz licznych monitów ze strony Spółdzielni do dnia dzisiejszego pomimo ustalenia przez Gminę 2 terminów, zawarcie aktu notarialnego sprzedaży tych działek Miastu nie sfinalizowano transakcji.

- Działka gruntu o numerze 880/3 położona w rejonie budynków przy ulicy Międzyblokowej 8, 10 oraz działka gruntu o numerze 3125/124 położona w rejonie budynku przy ulicy Brodzińskiego 1

Przeprowadzone z Gminą Ruda Śląska uzgodnienia doprowadziły do budowy przez Urząd Miasta na działce nr 880/3 parkingów oraz do geodezyjnego wydzielenia z nieruchomości przy ulicy Brodzińskiego 1 pasa gruntu (dz. nr 3125/124) przeznaczonego pod budowę przez Miasto parkingu.

W dniu 8.04.2010 r. GSM „Nasz Dom” i Gmina Ruda Śląska zawarły notarialną umowę darowizny przenoszącą prawo użytkowania wieczystego gruntu.

- Działki gruntu o nr 1337/121, 1369/121, 2756/123, 2781/121, 2783/121 położone za budynkiem przy ulicy Gojawiczyńskiej 8 (część na północ od wybudowanego parkingu przy ulicy Kłodnickiej 58)

Na tych działkach gruntu planowana jest budowa garaży lub parkingu. W celu realizacji tych zamierzeń konieczna jest zmiana planu zagospodarowania przestrzennego. Podobnie jak w przypadku nieruchomości przy ulicy Leśnej Zarząd Spółdzielni wystąpił do Urzędu Miasta z wnioskiem o zmianę planu zagospodarowania przestrzennego. Z uwagi na ograniczone środki finansowe w budżecie gminy zmiana planu najprawdopodobniej nastąpi w roku 2011.

VIII. GOSPODARKA ZASOBAMI KOMERCYJNYMI

Wynajem lokali komercyjnych czy też wdzierżawienie gruntów będących mieniem Spółdzielni przynoszą przychody tzw. „pożytki” całej Spółdzielni.

Budynki własne- zlokalizowane przy ul. Kłodnickiej 99 i 97 (były tzw. Domy Górnika KWK „Halemba”) odpowiednio blok „A” i „B” w którym aktualnie prowadzona jest niżej wymieniona działalność:

-Budynek „A” – obiekt krótkotrwałego zakwaterowania, w części mieszkalny (głównie na kondygnacjach pięt) oraz wynajmowany jako pomieszczenia lokali użytkowych o profilach usługowo-handlowych (podpiwniczenie i pater).

W roku 2010 Spółdzielnia nadal zarządzała powierzchnią mieszkalną i użytkową w drodze pozyskiwania najemców lokali użytkowych oraz mieszkańców głównie pracowników Kompanii Węglowej S.A. jak min. kopalnia „Halemba-Wirek” oraz udostępniając również zakwaterowania w krótkich okresach pracownikom firm i osób kierowanych na krótkie zakwaterowania przez Urząd Miasta-MOPS Ruda Śląska.

Z uwagi na stałe coroczne zmniejszanie się liczby zakwaterowań, oraz sytuację finansowo-gospodarczą, a także konieczne przewidywane nakłady na roboty remontowo-modernizacyjne Zarząd przedstawił do akceptacji (zgody) Walnego Zgromadzenia w 2010 r. propozycję zbycia tego obiektu w drodze przetargowej.

Określono wartość nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego (na dzień 12.04.2010 r.) w wysokości 3 894 000 zł. Walne Zgromadzenie nie wyraziło zgody.

Poniżej przedstawiono średnią ilość zakwaterowanych osób w poszczególnych latach wraz z podaniem wysokości kosztów i przychodów:

Rok 2008

średnie zakwaterowanie	-	133 osoby
zamieszkiwanie koszty	-	474 909,00 zł
zamieszkiwanie przychody	-	447 109,00 zł

Rok 2009

średnie zakwaterowanie	-	135 osoby
zamieszkiwanie koszty	-	513 880,40 zł
zamieszkiwanie przychody	-	462 702,29 zł

Rok 2010

średnie zakwaterowanie	-	129 osoby
zamieszkiwanie koszty	-	607 745,13 zł
zamieszkiwanie przychody	-	465 913,07 zł

Na dzień 20.03.2011 r. - (data opracowania sprawozdania)

średnie zakwaterowanie wynosi	-	124 osoby
w tym pracownicy KWK „Halemba-Wirek”- i Kompanii Węglowej		85 osób
emeryci górniczy		5 osób
pozostali mieszkańcy		36 osób

Jak wynika z powyższych zestawień danych w ostatnich 3 latach w zakresie krótkotrwałego zamieszkania wszędzie widnieje nadwyżka kosztów nad przychodami wynikająca głównie z konieczności doposażenia pokoi mieszkalnych w meble i pościel. Jeżeli budynek będzie nadal własnością Spółdzielni należy się liczyć ze znacznie wyższymi różnicami pomiędzy kosztami a przychodami, tym bardziej iż niektóre roboty staną się natychmiast wymagalne. Do tej pory remonty prowadzone były zachowawczo, żeby nie dopuszczać do stanu pogorszonego którego konsekwencją jest dekapitalizacja.

-Budynek „B” – budynek zgodnie z jego aktualnie komercyjną funkcją w którego pomieszczeniach- lokalach użytkowych prowadzona jest działalność biurowa, bankowa, usługowa oraz gospodarczo-społeczna. W budynku tym nadal ma siedzibę administracja Spółdzielni zajmująca 2/3 powierzchni pierwszego piętra. Największym zainteresowaniem najmem cieszą się niższe kondygnacje (parter, I i II piętro). Kondygnacje III i IV piętra wynajmowane są firmom szkoleniowym, rachunkowo-finansowym, instytucjom społecznym, samorządowym oraz wynajmowane są też nieodpłatnie Klubowi Techniki Modelarskiej naszej Spółdzielni.

W końcu roku 2010 w budynkach „A i B” zawartych było 64 umów najmu lokali oraz 19 umów na zewnętrzne ekspozycje reklamowe.

Lokale użytkowe pozostałe – najmy powierzchni zewnętrznych i dzierżawy gruntu.

W niektórych budynkach mieszkalnych wynajmowane są lokale użytkowe zlokalizowane wewnątrz lub samodzielnie przylegające do budynku.

Wynajmowane są również pomieszczenia w pawilonie handlowo-usługowym przy ul. Makuszyńskiego 5.

Pawilony handlowe przy u. Makuszyńskiego 4 i Kłodnickiej 70 jako całość dzierżawione są przez sieć handlową Jeronimo_Martins tzw. „Biedronka”.

Nadal wydzierżawiona jest powierzchnia dachu budynku przy ul. Gwareckiej 3 (osiedle Bykowina) dla 2 operatorów telefonii komórkowej.

Nadal wydzierżawione są również powierzchnie gruntów pod kilkanaście garaży i prywatnych kiosków wolnostojących.

IX. DZIAŁALNOŚĆ SPORTOWO-WYCHOWAWCZA

Rok 2010 zapisał się pasmem sukcesów drużyn, które działają w ramach Spółdzielni i są przez nią dofinansowane.

- **Drużyna Piłki Nożnej Halowej** GSM “Nasz Dom” doszła aż do 1/16 Finału Pucharu Polski w Futsalu.

Pierwszy krok zrobiła zdobywając I miejsce w mieście, następnie wygrywając turniej w Siewierzu. W 1/32 pokonała zespół MAREX Chorzów i dopiero uległa wicemistrzowi Polski Wiśle-Kraków.

Wielka radość dla zawodników jak i mieszkańców Halemby, bo mecze były bardzo zacięte i wyrównane.

- **Szachiści** brali udział w XI Mistrzostwach Polski Spółdzielczości Mieszkaniowej i odnieśli największy sukces w ramach swoich startów zespół został Wicemistrzem Polski, a zawodnik naszego zespołu Michał Fudalej indywidualnym Mistrzem Polski.

Sekcja zorganizowała kolejny XXVIII Międzyszkolny Turniej Szachowy Szkół Podstawowych i Gimnazjalnych, miasta Ruda Śląska.

- **Klub Techniki Modelarskiej** - zajęcia odbywają się w modelarni, czynny udział bierze 18 modelarzy.

Modelarze brali udział w zawodach zaliczanych do Pucharu Polski oraz Mistrzostw Polski.

- W Lesznie zajęli w klasie F4B II, IV i V miejsce,

w Ostrowie Wielkopolskim w klasie F4B zajęli III, IV i IX miejsce, drużynowo III miejsce, w Warszawie zajęli w klasie F4B III. IV i X miejsce, w Częstochowie w klasie F2B miejsce II i III.

- W Mistrzostwach Polski Juniorów Młodszych w Gliwicach w klasie F2A nasz zawodnik Marek Pawłowski został Mistrzem Polski, a w klasach wolnolatających zajęli III i IV miejsce.

W Mistrzostwach Polski Juniorów i Seniorów Modeli Latających na Uwięzi w Częstochowie zajęli III, IV. VII miejsca.

- Zawodnicy Sekcji Modeli Samochodów Prędkich na Uwięzi brali udział w Międzynarodowych Zawodach o Puchar Bałtyku w Tallinie.

W klasie IIS zajęli I, III, i IV miejsce, w klasie RALLY I i V miejsce.

-Sekcja krótkofalowców-

krótkofalowcy w roku 2010 brali udział w następujących zawodach :

- HA DXC międzynarodowe mistrzostwa Węgier kategoria mixed
- ARRL SSB międzynarodowe mistrzostwa USA część foniczna
- WAG międzynarodowe mistrzostwa Niemiec

W działalności klubowej zorganizowano kurs operatorski znajomości alfabetu Morse'a, kurs na świadectwo radiooperatora w służbie amatorskiej.

Systematycznie odbywają się spotkania Polskiego Klubu Górników Krótkofalowców.

Miały miejsce 4 prezentacje działalności krótkofalarskiej dla szkół gimnazjalnych.

Przeprowadzono działania koordynacyjne z Wydziałem Zarządzania Kryzysowego w Rudzie Śląskiej mające na celu koordynację działań w zakresie łączności kryzysowej.

-Złaz Spółdzielczości-

4 września 2010r odbył się XXIX Złaz Rodzinny Mieszkańców Osiedli Spółdzielczych .

Grupa 50-ciu złazowiczów z naszej Spółdzielni tym razem miała okazję zwiedzić Muzeum Regionalne im Zygmunta Krasickiego wraz z uroczą okolicą Złoty Potok , meta złazu znajdowała się w Podlesicach, gdzie po trzykilometrowym spacerze można było odpocząć i zjeść ciepły posiłek Dopisywał humor i piękna pogoda.

-Spółdzielnia udziela pomocy finansowej Stowarzyszeniu Rekreacyjno-Sportowemu "Gwiazda" w zajęciach, których uczestniczy liczna grupa dzieci i młodzieży zamieszkałych w naszych zasobach.

X. SZKODY GÓRNICZE

W roku 2010 komisja ds. szkód górniczych trzykrotnie występowała do Kompani Węglowej KWK „ Halemba - Wirek „ i „Bielszowice” o przedstawienie i ocenę poziomu energetycznego wstrząsów. Miały one miejsce w dniach 09 i 22 listopada oraz 2 i 3 grudnia 2010 roku.

W dniu 09.11.2010 o godz. 3²⁹ wystąpił wstrząs górotworu o energii $8,0 \times 10^6$ (J). Epicentrum wstrząsu zostało zlokalizowane na obszarze miasta Ruda Śląska w terenie zabudowanym, około 20m na południowy-wschód od ulicy Jadwigi Śląskiej i około 60m na północny wschód od ulicy Lexa. Zmierzone przez stacje powierzchniowe systemu AMAX-GSI KWK „Bielszowice” wartości przyspieszeń drgań gruntu wyniosły dla stacji „Łużycka” , przyspieszenie = $696,00 \text{ mm/s}^2$ ”.

Poinformowano nas również, że w przyszłości nie można wykluczyć wystąpienia w tym rejonie wstrząsów o podobnych energiach.

W związku ze wstrząsem w dniu 22.11.2010 roku poinformowano nas, że wystąpił on o godzinie 16⁰¹ miał energię $9,0 \times 10^7$ J, i został zlokalizowany na powierzchni na obszarze miasta Ruda Śląska, w terenie niezabudowanym, około 400m na zachód od skrzyżowania ulicy Nowy Świat i Makoszowskiej. Wstrząs, który wystąpił w dniu 22.11.2010r o godzinie 16⁰¹ miał charakter regionalny i związany był z uaktywnieniem się uskoku diagonalnego.

W związku z wstrząsami w dniu 2.12.2010 roku o godzinie 14⁴¹ oraz w dniu 3.12.2010 o godzinie 6⁴¹.

Stwierdzono, że wystąpiły one w rejonie prowadzonej eksploatacji górniczej pokładu 506 ściana 1. Charakteryzowały się mniejszą energią od $4,0 \times 10^5$ do $5,0 \times 10^6$ i były zakwalifikowane do I stopnia intensywności w Górniczej Skali Intensywności GSI-GZW – drgania o takim poziomie intensywności nie są szkodliwe dla obiektów budowlanych, natomiast mogą być dość wyraźnie odczuwalne przez mieszkańców.

Kopalnie węgla prowadzą ciągły monitoring przyśpieszeń drgań gruntu związanych z wstrząsami górniczymi a szczegółowe informacje dotyczące zaistniałych zjawisk uzyskać można w Wydziale Zarządzania Kryzysowego Urzędu miasta Ruda Śląska ul. Hallera 61.

Ponadto Komisja ds. Szkód Górniczych kontrolowała budynki znajdujące się w zasobach Spółdzielni. Oględziny stanu technicznego budynków nie wykazały widocznych oddziaływań na konstrukcje budynków.

Zgłaszane w trakcie wizji zarysowania i pęknięcia na łączeniach płyt w mieszkaniach były spowodowane wykruszeniem się zaprawy z powodu jej słabej wytrzymałości. Proponowana technologia zaprawienia rys, omawiana w trakcie wizji wyeliminuje ich powstawanie w przyszłości.

Przeprowadzone przeglądy techniczne (5 letnie) nie ujawniły typowych dla szkód górniczych uszkodzeń konstrukcji budynków. Budynki, w których istnieje podejrzenie, że zarysowania powstały na skutek wstrząsów górotworu będą w dalszym ciągu monitorowane.