

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI W 2023 R.

Górnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nasz Dom” w Rudzie Śląskiej rozpoczęła działalność 2 stycznia 1997 r. Od początków istnienia Spółdzielnia zarządza nieruchomościami mieszkalnymi, gruntowymi, komercyjnymi, prowadząc jednocześnie działalność remontową, inwestycyjno-modernizacyjną i społeczno-wychowawczą na naszych osiedlach.

Podstawy prawne działalności Spółdzielni :

1. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z 15 grudnia 2000 r.
2. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze.
3. Statut Spółdzielni uchwalony uchwałą nr 1/18 Walnego Zgromadzenia Członków z dnia 12.05.2018 r. z późniejszymi zmianami.
4. Ustawa o rachunkowości z dnia 29.09.1994 r.
5. Inne powszechnie obowiązujące ustawy.

Realizując postanowienia Statutu Górnicznej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nasz Dom” (§ 53 ust. 1 pkt 4, § 53 ust. 2) oraz stosownie do art. 38 § 1 ust. 2 Ustawy – Prawo Spółdzielcze i art. 49 ust. 1 Ustawy o rachunkowości Zarząd przedstawia Członkom roczne sprawozdanie z działalności i sytuacji ekonomicznej Spółdzielni za rok 2023.

Działalność Spółdzielni w 2023 roku koncentrowała się przede wszystkim na:

- a) opracowaniu i realizacji założeń planów rzeczowo – finansowych i remontowo – inwestycyjnych,
- b) realizacji zadań wynikających z uchwał zatwierdzonych przez Walne Zgromadzenie oraz Radę Nadzorczą,
- c) utrzymaniu poprawnych wskaźników ekonomicznych oraz stabilnej sytuacji finansowej Spółdzielni,
- d) optymalizacji wydatków z funduszu remontowego oraz kosztów utrzymania nieruchomości mieszkaniowych.
- e) realizowaniu zadań remontowych, modernizacyjnych i inwestycyjnych w celu poprawy stanu technicznego zasobów,
- f) podejmowaniu działań wynikających z bieżących potrzeb i problemów zgłaszanych przez Rady Osiedli lub mieszkańców Spółdzielni,
- g) prowadzeniu skutecznej windykacji należności z tytułu zaległych opłat za użytkowanie lokali,
- h) realizacji deklaracji dotyczących przyjęć w poczet członków Spółdzielni,
- i) realizacji wniosków o przekształcenie prawa najmu lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na odrębną własność,
- j) zawieraniu umów najmu lokali użytkowych i mieszkalnych,
- k) rozliczaniu opłat czynszowych za lokale mieszkalne i użytkowe,
- l) poprawę bezpieczeństwa mieszkańców.

Sprawozdanie obejmuje następujące zagadnienia:

1. **Organizacja Spółdzielni**
2. **Lustracja Spółdzielni**
3. **Zasoby Spółdzielni**
4. **Sytuacja finansowo-ekonomiczna**
5. **Zadłużenia – windykacje**
6. **Sprawy członkowsko -mieszkaniowe**

7. **Gospodarka remontowa zasobami mieszkaniowymi**
8. **Gospodarka nieruchomościami**
9. **Gospodarka zasobami komercyjnymi**
10. **Działalność sportowa-rekreacyjna**
11. **Szkody Górnicze**
12. **Główne zadania i kierunki działalności Spółdzielni na rok 2023**

I. ORGANIZACJA SPÓŁDZIELNI

Struktura organizacyjna Spółdzielni:

1. **Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni** zgodnie z § 19 Statutu Górniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nasz Dom” jest najwyższym organem Spółdzielni decydującym o kwestiach kluczowych dla codziennego funkcjonowania Spółdzielni. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
W 2023 r. Walne Zgromadzenie Członków obradowało w dniu 20 maja.
2. **Rada Nadzorcza** Spółdzielni to organ wybierany przez Walne Zgromadzenie Członków, sprawujący nadzór nad prawidłowym funkcjonowaniem Spółdzielni.
W 2023 r. Rada Nadzorcza działała w pięcioosobowym składzie wybranym przez Walne Zgromadzenie Członków w dniu 28 maja 2022 r. (kadencja na lata 2022-2025). Łącznie w 2023 r. odbyło się 17 spotkań Rady Nadzorczej, podczas których podjęto 62 uchwały.
3. **Zarząd** zgodnie z § 52 ust. 1 Statutu Górniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nasz Dom” kieruje działalnością Spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz.
W 2023 r. Zarząd GSM „Nasz Dom” pracował w dwuosobowym składzie:
 1. Prezes Zarządu – mgr Bożena Pawlik,
 2. Z-ca Prezesa d/s technicznych – inż. Bogdan Chmielewski.
 Zarząd odbył łącznie 23 protokołowane posiedzenia i podjął 125 uchwał w 2023 r.
4. **Rady Osiedli** Halemby I, Halemby II i Bykowiny zgodnie z § 57 ust. 1 Statutu Górniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nasz Dom” liczą po 3 członków wybieranych przez Walne Zgromadzenie. Pełnią one funkcję organu doradczego i opiniującego, ułatwiają przepływ informacji między spółdzielnią a mieszkańcami, dbają o wizerunek osiedla.
W 2023 r. Rady Osiedli działały w składzie wybranym przez Walne Zgromadzenie Członków w dniu 28 maja 2022 r. (kadencja na lata 2022-2025).

STAN ZATRUDNIENIA NA DZIEŃ 31.12.2023 r.

	ETATY	OSOBY
ZARZĄD	2	2
ADMINISTRACJA	29,25	30
KONSERWATORZY	17,50	18
R A Z E M:	48,75	50

Na dzień 31.12.2023 r. w Górniczej Spółdzielni Mieszkaniowej "Nasz Dom" zatrudnionych było 50 osób na 48,75 etatach:

- na stanowiskach nierobotniczych (Zarząd i administracja) 32 pracowników, co daje 31,25 etatów,
- na stanowiskach robotniczych (konserwatorzy) 18 pracowników, co daje 17,50 etatów.

II. LUSTRACJA SPÓŁDZIELNI

W okresie od dnia 3 października 2023 r. do dnia 12 grudnia 2023 r. zgodnie z postanowieniami art. 91-93 ustawy „Prawo Spółdzielcze” Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach przeprowadził lustrację pełną w naszej Spółdzielni. Badaniem lustracyjnym została objęta działalność GSM „Nasz Dom” za okres od 01.01.2020 r. do 31.12.2022 r.

Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

- stan organizacyjno- prawny,
- organizacja i funkcjonowanie organów samorządowych,
- stan prawny gruntów i nieruchomości,
- sprawy członkowskie,
- gospodarka zasobami mieszkaniowymi,
- gospodarka remontowa w zasobach mieszkalnych,
- gospodarka finansowa,
- ocena realizacji obowiązków wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Po przeprowadzonej lustracji Spółdzielnia otrzymała od RZRSM w Katowicach list polustracyjny zawierający podsumowanie protokołu z lustracji oraz wnioski polustracyjne, które Spółdzielnia jest zobowiązana zrealizować.

Zgodnie z informacją zawartą w przedmiotowym liście GSM „Nasz Dom” w badanym okresie m.in.:

- działała zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa, Statutem oraz regulaminami wewnętrznymi,
- realizowała swe zadania działając w interesie członków,
- prowadziła właściwą politykę informacyjną wobec członków i pozostałych użytkowników lokali,
- prowadziła odpowiednie kontrole budynków,
- zawierała umowy o roboty, dostawy i usługi w sposób zabezpieczający interesy Spółdzielni,
- dokonywała prawidłowych rozliczeń opłat niezależnych,
- prowadziła odpowiednio rozliczenia wpływów i wydatków dla poszczególnych nieruchomości,
- terminowo regulowała zobowiązania finansowe.

List polustracyjny wskazuje na konieczność publikacji wszystkich, aktualnych regulaminów obowiązujących w Spółdzielni, uchwalonych przez organy statutowe oraz przekazywania corocznie podmiotowi przeprowadzającemu lustrację i Walnemu Zgromadzeniu informacji o realizacji wniosków polustracyjnych.

III. ZASOBY SPÓŁDZIELNI

Podstawowym rodzajem działalności Spółdzielni jest zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych jej członków, gospodarka lokalami mieszkalnymi i użytkowymi znajdującymi się w zasobach Spółdzielni, podejmowanie działań mających na celu utrzymanie posiadanych zasobów w należytym stanie technicznym i estetycznym.

Na koniec 2023 roku GSM „Nasz Dom” była współwłaścicielem nieruchomości gruntowych zabudowanych 101 budynkami mieszkalnymi o łącznej powierzchni mieszkaniowej 172 111,05 m², z czego:

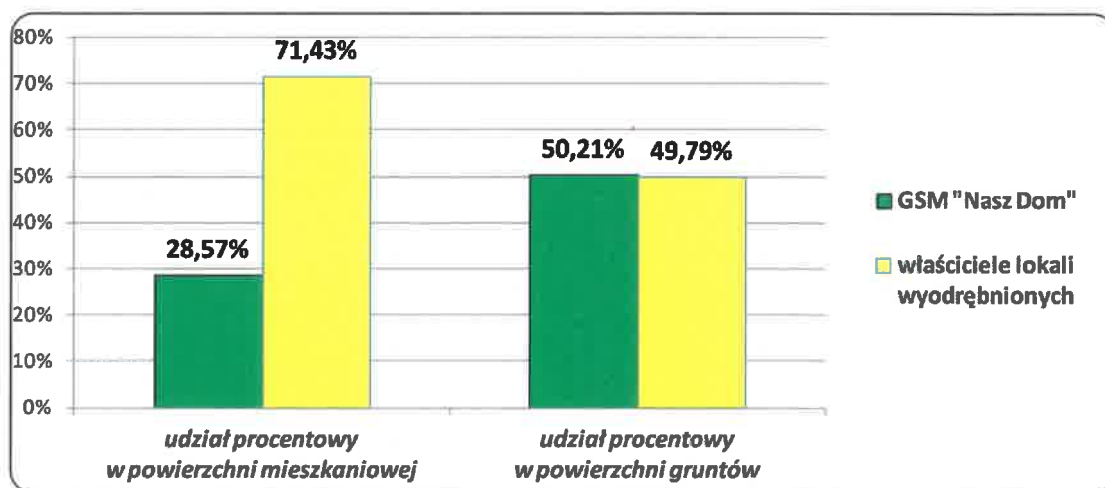
- 122 943,58 m² - to własność osób prywatnych,
- 49 167,47 m² - to majątek Spółdzielni (w tym 39 069,70 m² – to powierzchnia spółdzielczych własnościowych praw lokali mieszkalnych, a 10 097,77 m² – to powierzchnia lokali najmowanych).

Łączna powierzchnia gruntów na koniec 2023 r. wynosiła 256 968 m², z tego:

- 129 026 m² stanowiła powierzchnia gruntów własnych i w użytkowaniu wieczystym GSM „Nasz Dom” (w tym powierzchnia nieruchomości niezabudowanych, zabudowanych budynkami mieszkalnymi oraz zabudowanych pod działalność gospodarczą),
- 127 942 m² gruntów stanowiła własność właścicieli wyodrębnionych lokali.

Spółdzielnia posiada mniejszy ułamek w powierzchni lokali mieszkalnych (najmowanych i spółdzielczych własnościowych praw do lokali), ale większy ułamek w powierzchni gruntów, ponieważ na jej majątku pozostają nadal nieruchomości niemieszkalne (komercyjne, zabudowane placami zabaw czy parkingami itp.) oraz grunty niezabudowane.

Porównanie udziałów procentowych GSM „Nasz Dom” i właścicieli lokali wyodrębnionych w powierzchniach mieszkaniowych oraz w powierzchniach gruntowych na koniec 2023 r. przedstawia wykres :



Spółdzielnia poza zarządzaniem zasobami mieszkaniowymi prowadzi działalność gospodarczą polegającą m. in. na wynajmie lokali handlowo – usługowych i dzierżawie gruntów.

Do zasobów komercyjnych należą:

- | | |
|---|---------------------------|
| - budynek biurowo - usługowy przy ul. Kłodnickiej 97 | - 4 727,51 m ² |
| - lokale użytkowe poza budynkiem przy ul. Kłodnickiej 97 | - 2 558,41 m ² |
| - dzierżawa gruntów | - 1 394,00 m ² |
| - kompleks 37 garaży w rejonie ulicy Gojawiczyńskiej o łącznej pow. | - 575,50 m ² |

IV. SYTUACJA FINANSOWO-EKONOMICZNA ZA 2023 r.

Wynik brutto z całej działalności osiągnięty przez Spółdzielnię w 2023 roku, wykazany w Rachunku zysków i strat wynosi **2 090 865,17 zł z tego:**

1. W zakresie gosp. zasobami mieszkalnymi rozliczanej bezwynikowo osiągnięto wynik w tym :	+ 446 896,68
- suma wyników na poszczególnych nieruchomościach za 2023 r .	- 1 177 647,33
- BO wyników na poszczególnych nieruchomościach za 2022 r.	+ 1 021 956,83
- pożytki z nieruchomości	+ 173 499,08
- pokrycie części kosztów przypadających na członków z wyniku bilansowego (0,35 zł/m2 -WALNE)	+ 429 088,10
Ogółem wyniki na nieruchomościach z uwzględnieniem pożytków z art.5.1. i 5.2. usm	+ 446 896,68

2. W zakresie działalności gospodarczej (bez pożytków z nieruchomości w części rozliczonej w 2023r.) uzyskano wynik finansowy w wys. brutto	+ 1 643 968,49 zł
podatek dochodowy (z uwzględnieniem podatku odroczonego)	- 233 647,00
wynik netto-o podziale którego zdecyduje Walne Zgromadzenie	+ 1 397 830,49
wynik netto-wykazany w RZiS (z uwzględnieniem podatku odroczonego w wysokości 12 491).	+ 1 410 321,49

Wynik z działalności gospodarczej uzyskiwany jest głównie z najmu obiektów komercyjnych, lokat terminowych oraz sprzedaży mieszkań.

W 2023 roku uzyskaliśmy przychód z sprzedaży mieszkania w wysokości 131 610,87 zł.
oraz przychód z odsetek od lokat w wysokości około 816 000,00 zł.

Osiągnięty wynik finansowy na satysfakcjonującym poziomie pozwala na:

- obniżenie członkom Spółdzielni kosztów utrzymania nieruchomości, w których zamieszkują,
- systematyczne zwiększanie Funduszu Zasobowego, który zabezpiecza stabilizację finansową Spółdzielni,
- przekazywanie środków na remonty i inwestycje głównie infrastruktury osiedlowej,
- finansowanie działalności kulturalno- oświatowej bez konieczności obciążania tymi kosztami mieszkańców.

Sytuacja finansowo-majątkowa jest oceniana głównie na podstawie danych sprawozdania finansowego, które stanowi zbiór kluczowych informacji o majątku naszej Spółdzielni i źródłach jego finansowania, o strukturze poniesionych kosztów i przychodów, należnościach wobec Spółdzielni i zobowiązaniach wobec dostawców.

Analiza tych danych za 2023 r. wykazała utrzymującą się od kilkunastu lat tendencję do obniżania wartości środków trwałych i finansujących je kapitałów własnych Spółdzielni.

Wynika to przede wszystkim z realizacji ustawowych obowiązków ustanawiania odrębnych praw majątkowych do lokali na rzecz ich użytkowników. Wydzielenie lokali oznacza zmniejszenie majątku, ponieważ takie mieszkania przestają być własnością Spółdzielni.

Do zmniejszenia wartości środków trwałych Spółdzielni przyczynia się także proces ich umarzania.

Powyższe działania spowodowały, że majątek Spółdzielni zmalał o 53,1 mln, czyli o 71,7% (z 74 mln na 20,9 mln), a kapitały własne o 47,8 mln, czyli o 64,6% (z 74 mln na 26,2 mln).

Spółdzielnia pomimo tego niekorzystnego zjawiska, posiada pełną płynność finansową i w 100% wywiązuje się ze swoich zobowiązań. Wszystkie wskaźniki płynności finansowej kształtują się na wysokim poziomie. Podobnie wskaźniki struktury finansowania majątku trwałego wskazują na jego pełne pokrycie funduszami własnymi, co jest zjawiskiem bardzo pozytywnym.

Środki finansowe na koniec 2023 r. wynosiły **16 078 367,60 zł**, które lokowane na lokatach i rachunkach oszczędnościowych oraz bankowych generują zysk z tytułu odsetek, w tym roku była to kwota około **816 000,00 zł**.

Posiadane środki finansowe to przede wszystkim środki obrotowe niezbędne do zabezpieczenia bieżących zobowiązań (9 513 380,40 zł), w tym stan funduszu remontowego (4 223 153,65 zł) zebrany celem realizacji najbliższych planów remontowych. Pozostałe środki to głównie równowartość funduszu udziałowego i zasobowego będącego zabezpieczeniem stabilności finansowej Spółdzielni.

Stosownie do przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wyniki z gospodarki zasobami mieszkaniowymi są prowadzone odrębnie dla każdej nieruchomości. Analogicznie prowadzone są również ewidencje stanu oraz wpływów i wydatków funduszu remontowego.

Analiza tych danych wskazuje, że w 89 nieruchomościach, wyniki na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości na koniec 2023 roku wykazywały nadwyżkę przychodów na kosztami.

Zestawienie wyników wszystkich nieruchomości oraz ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości przedstawiono w Dodatkowej Informacji i Objaśnieniach do Sprawozdania finansowego – załączniki 1 i 2.

Zestawienie kosztów i przychodów dot. zasobów mieszkaniowych (96 % w części rozliczanej kluczem) przedstawia poniższa tabela:

SKŁADNIK	PRZYCHODY		% WYKONANIA	KOSZTY		% WYKONANIA
	PLAN	WYKONANIE		PLAN	WYKONANIE	
Eksploatacja	8 348 281	8 340 270	99,90%	9 469 417	9 505 778	100,38%
Dźwigi osobowe	13 032	12 630	96,92%	21 000	18 324	87,26%
Konserwacja domofonów	6 958	5 386	77,41%	6 958	5 386	77,41%
Pozostała działalność	4 460 101	4 993 127	111,95%	1 797 662	1 730 700	96,28%
Razem	12 828 372	13 351 413	104,08%	11 295 037	11 260 188	99,69%

SKŁADNIK	PRZYCHODY		% WYKONANIA	KOSZTY		% WYKONANIA
	PLAN	WYKONANIE		PLAN	WYKONANIE	
Energia ciepła	10 330 991	8 167 300	79,06%	10 330 991	8 167 300	79,06%
Woda i kanalizacja	4 472 594	4 445 256	99,39%	4 472 594	4 445 256	99,39%
Podgrzanie wody	396 916	305 275	76,91%	396 916	305 275	76,91%
Wywóz nieczystości	3 000 442	2 975 566	99,17%	3 000 442	2 975 566	99,17%
FR	5 342 716	5 339 833	99,95%	5 342 716	5 340 192	99,95%
Razem	23 543 659	21 233 230	90,19%	23 543 659	21 233 589	90,19%

OGÓŁEM 36 372 031 34 584 643 34 838 696 32 493 777

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

	Koszt	średnio zł/m2/mc
1. Koszty zarządzania nieruchomościami	3 233 541,18	1,57
2. Koszty organizacyjno-samorządowe	444 847,09	0,22
3. Koszty utrzymania mienia, czystości, zieleni	2 182 906,04	1,06
4. Koszty utrzymania technicznego	3 052 530,07	1,48
5. Pozostała eksploatacja + koszty mienia SM	498 294,15	0,24
6. Podatek od nieruchomości	93 659,47	0,05
7. Windy	18 324,40	0,01
8. domofony opłacane przez mieszkańców oddzielnie	5 385,75	0,00
Razem:	9 529 488,15	4,61

Różnica pomiędzy powyższymi kosztami rzeczywistymi a płaconą przez członków Spółdzielni stawką eksploatacyjną jest pokrywana z pożytków z części wspólnej nieruchomości oraz z wyniku na gospodarce zasobami mieszkalnymi i wyniku finansowego.

Koszty zarządzania nieruchomościami tzw. koszty ogólne, w części przypadającej na mieszkania własne tj. **kwota 3 233 541,18 zł obejmują:**

1. Wynagrodzenia z narzutami:

- Wynagrodzenia Zarządu i administracji,
- Narzuty na płace,
- ZFŚS,
- Nagroda roczna i premia uznaniowa.

2. Koszty administracyjne:

- Ubezpieczenia OC, sprzętu i gotówki ,
- Szkolenia + BHP,
- Usługi bankowe,
- Wyposażenie biur,
- Obowiązkowe badania okresowe,
- Aktualizacje oprogramowania komputerowego, serwis oprogramowania zainstalowanego w Spółdzielni,
- Koszty zakupu i amortyzacji sprzętu,
- Telefony (koszty rozmów telefonicznych oraz konserwacji urządzeń teletechnicznych),
- Materiały biurowe,
- Wyjazdy służbowe,
- Koszty utrzymania pomieszczeń biurowych (media, ochrona, sprzątanie, podatki od nieruchomości itd.)
- Pozostałe koszty zarządzania (badanie bilansu, ksero, prenumerata czasopism, zakup literatury, obsługa prawna, usługi pocztowe).

Koszty wynagrodzeń w GSM „Nasz Dom” za 2023 r. w części przypadające na zasoby mieszkaniowe:

1	Zarząd	Wynagrodzenia Zus	582 975,90 zł/rok 55 145,40 zł/rok
2	Administracja	Wynagrodzenia Zus	1 376 033,36 zł/rok 248 336,72 zł/rok
3	Grupa remontowa	Wynagrodzenia Zus	961 487,33 zł/rok 173 065,32 zł/rok
4	Dział techniczny	Wynagrodzenia Zus	472 113,91 zł/rok 87 970,26 zł/rok
5	Rada Nadzorcza		239 394,64 zł/rok
6	Rady Osiedli		147 018,24 zł/rok
7	Nagrody roczne i dodatkowe wraz z ZUS		363 855,20 zł/rok

Działalność Spółdzielni jest finansowana przychodami za świadczone usługi w tym z działalności gospodarczej.

Znaczne zasoby finansowe oraz stabilna sytuacja Spółdzielni, tworzą prawidłowe warunki dla realizacji planu gospodarczo-finansowego przyjętego na 2024 r. oraz podejmowania nowych zadań ukierunkowanych na poprawę stanu naszych zasobów.

Zgodnie z art. 49 Ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. sprawozdanie z działalności jednostki powinno obejmować informacje o:

- 1) zdarzeniach istotnie wpływających na działalność jednostki, jakie nastąpiły w roku obrotowym, a także po jego zakończeniu, do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego (ujęte w niniejszym sprawozdaniu);
- 2) przewidywanym rozwoju jednostki (ujęte w niniejszym sprawozdaniu);
- 3) ważniejszych osiągnięciach w dziedzinie badań i rozwoju (nie dotyczy);
- 4) aktualnej i przewidywanej sytuacji finansowej (ujęte w niniejszym sprawozdaniu);
- 5) udziałach własnych, w tym:
 - a) przyczynie nabycia udziałów własnych dokonanego w roku obrotowym (nie dotyczy),
 - b) liczbie i wartości nominalnej nabytych oraz zbytych w roku obrotowym udziałów, a w przypadku braku wartości nominalnej – ich wartości księgowej, jak też części kapitału podstawowego, którą te udziały reprezentują (nie dotyczy),
 - c) w przypadku nabycia lub zbycia odpłatnego – równowartości tych udziałów (nie dotyczy),
 - d) liczbie i wartości nominalnej wszystkich udziałów nabytych i zatrzymanych, a w razie braku wartości nominalnej – wartości księgowej, jak również części kapitału podstawowego, którą te udziały reprezentują (nie dotyczy);
- 6) posiadanych przez jednostkę oddziałach (zakładach) (nie dotyczy);
- 7) instrumentach finansowych w zakresie:
 - a) ryzyka: zmiany cen, kredytowego, istotnych zakłóceń przepływów środków pieniężnych oraz utraty płynności finansowej, na jakie narażona jest jednostka (nie dotyczy),
 - b) przyjętych przez jednostkę celach i metodach zarządzania ryzykiem finansowym, łącznie z metodami zabezpieczenia istotnych rodzajów planowanych transakcji, dla których stosowana jest rachunkowość zabezpieczeń (nie dotyczy).

Działalność Spółdzielni jest finansowana przychodami za świadczone usługi w tym z działalności gospodarczej.

Znaczne zasoby finansowe oraz stabilna sytuacja Spółdzielni, tworzą prawidłowe warunki dla realizacji planu gospodarczo-finansowego przyjętego na 2024 r. oraz podejmowania nowych zadań ukierunkowanych na poprawę stanu naszych zasobów.

Podsumowując sytuację finansową Spółdzielni w 2023 roku należy stwierdzić, że analiza majątkowo-kapitałowa nie wskazuje na wystąpienie zagrożeń dla możliwości kontynuowania działalności GSM „Nasz Dom” na rok następny.

Sprawozdania finansowe Spółdzielni podlegają obowiązkowemu badaniu przez niezależnego biegłego rewidenta, który wydaje opinię o sprawozdaniu oraz wskazuje ewentualne zagrożenia dla kontynuacji działalności spółdzielni. Za 2023 r. badanie zostało przeprowadzone przez KPW AUDYTOR Sp. z o.o. w Łodzi, reprezentowaną przez biegłego rewidenta p. Marka Pietrzyka.

Raport z badania sprawozdania finansowego zostanie dołączony do niniejszego sprawozdania Zarządu.

V. WINDYKACJE ZADŁUŻEŃ

Zarząd Spółdzielni prowadzi wiele działań windykacyjnych poprzez sprawne zarządzanie zmierzające do odzyskania swoich należności. Podstawę tak efektywnego systemu stanowi również kompetentne zaangażowanie pracowników oraz dobra współpraca z Radą Nadzorczą.

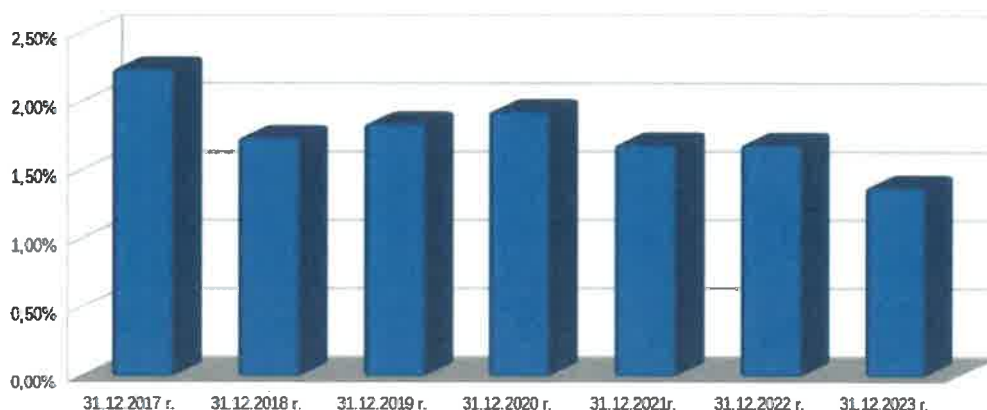
Zarząd wdrożył właściwą strategię. Na pierwszym etapie jest prowadzona windykacja w trybie postępowania polubownego poprzez:

1. Negocjacje windykacyjne telefoniczne, które motywują dłużnika do dobrowolnej spłaty zadłużenia. W trakcie negocjacji dłużnikowi przedstawia się indywidualnie dobrane rozwiązania, zawarcie ugody z rozłożeniem długu na raty. Zaletą windykacji telefonicznej są niskie koszty i możliwość kontaktu z wieloma dłużnikami w krótkim czasie.
2. Bieżące informowanie o stanie zadłużenia w zawiadomieniach o rozliczeniu całości opłat w związku z rozliczeniem kosztów centralnego ogrzewania, jak również rozliczeniem kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków.
3. Wysłanie wielu pism monitujących do zapłaty oraz 172 wezwań przedsądowych.
4. Rozpatrywanie przez Zarząd wniosków dłużników znajdujących się w niestabilnej sytuacji finansowej (w 111 przypadkach wyrażono zgodę na ratelną spłatę zadłużenia, a w 14 przypadkach na prolongatę w spłacie zaległości).
5. Prowadzenie rozmów z dłużnikami na spotkaniach przy współudziale członka Rady Nadzorczej, na które zostało wezwanych 121 dłużników.
6. Informowanie i pomoc osobom niezaradnym życiowo oraz będącym w trudnej sytuacji materialnej o możliwości skorzystania z pomocy społecznej jakiej udziela Państwo, w tym dodatków mieszkaniowych oraz proponowanie zamian mieszkań na mniejsze, o niższym czynszu.

Powyższe procedury windykacyjne przyniosły efekty i zadłużenie nadal utrzymuje się na niskim poziomie.

Zaległości powyżej 2 m-cy w zamieszkałych lokalach, w stosunku do naliczeń rocznych na przestrzeni ostatnich kilku lat obrazuje poniższy wykres:

Na dzień 31.12.2017 r.	Na dzień 31.12.2018 r.	Na dzień 31.12.2019 r.	Na dzień 31.12.2020 r.	Na dzień 31.12.2021 r.	Na dzień 31.12.2022 r.	Na dzień 31.12.2023 r.
2,24%	1,74%	1,84%	1,93%	1,69%	1,69%	1,38%



Dla mieszkań ogółem (zamieszkałych, jak również po eksmisjach) wskaźnik zadłużenia wynosi 1,84%, a dla całości zasobów (lokalí mieszkalnych w tym po eksmisjach oraz lokalí użytkowych) 2,17% w stosunku do rocznych naliczeń.

Następnym krokiem w odzyskiwaniu należności są wszczynane przez Spółdzielnię postępowania spadkowe, w celu szybkiego odnalezienia spadkobierców, a zarazem wyegzekwowania od nich należności.

Spółdzielnia coraz częściej jest zmuszona do wystąpienia na drogę sądową o ustanowienie kuratorów sądowych dla nieznanych z miejsca pobytu dłużników. Procedura jest bardzo żmudna, ponieważ często związane jest to z migracjami wewnętrznymi lub zagranicznymi rodzin.

Jeżeli dłużnik nie podejmuje rozmów stosowane są bardziej stanowcze środki poprzez:

- kierowanie spraw na drogę sądową (skierowano do Sądu 34 pozwy o zapłatę),
- kierowanie wniosków do komornika o wszczęcie postępowania egzekucyjnego z wszelkich dochodów dłużnika lub poprzez przeprowadzenie egzekucji z nieruchomości.

W przypadku gdy dłużnik posiada wielu wierzycieli, Spółdzielnia przypada kwota wynikająca z procentowego planu podziału sporządzonego przez organ egzekucyjny. Zdarza się, że Spółdzielnia nie odzyskuje swoich należności, gdyż kwota uzyskana w drodze licytacji nie zaspakaja roszczeń wierzyciela. Na taki stan rzeczy Spółdzielnia nie ma wpływu.

Ogółem w wyniku działań windykacyjnych w 2023 r. odzyskano kwotę 2 356 481,13zł.

VI. SPRAWY CZŁONKOWSKO -MIESZKANIOWE

Dział członkowsko – mieszkaniowy zajmuje się przede wszystkim:

- obsługą członków Spółdzielni oraz właścicieli lokali w zakresie spraw członkowskich i mieszkaniowych, m. in.: darowizny, spadkobrania, kupna - sprzedaży, przyjęcia w poczet członków itp.,
- przygotowywaniem i wydawaniem zaświadczeń do kancelarii notarialnych, urzędów skarbowych, banków, sądów oraz innych urzędów,
- prowadzeniem spraw związanych z zawarciem umów najmu lokali mieszkalnych, z zawarciem umów najmu lokali użytkowych, przekształcaniem praw do lokali,
- sprawami organizacyjno-samorządowymi Spółdzielni (obsługą zebrań organów statutowych Spółdzielni),
- prowadzeniem rejestru członków, rejestru spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych, rejestru ksiąg wieczystych itd.
- prowadzeniem ewidencji osób zamieszkałych, składaniem deklaracji dot. wysokości opłat za gospodarowanie odpadami,
- organizowaniem przetargów i aukcji lokali mieszkalnych,
- opracowaniem projektów regulaminów,
- a także innymi sprawami wynikającymi z bieżącej działalności Spółdzielni.

1. Członkowie Spółdzielni

Na dzień 31.12.2023 r. Spółdzielnia liczyła 2506 członków (w 2022 r. - 2503 członków), w tym 11 członków najemców.

Zmiany w rejestrze członków to skutek m. in. zgonów, jak też zmian wynikających z obrotu wtórnego lokalami na rynku nieruchomości (sprzedaże, darowizny, podziały majątków itp.). W 2023 r. do rejestru wpisano 89 nowych członków, ustało członkostwo 86 osób.

2. Zasoby mieszkaniowe

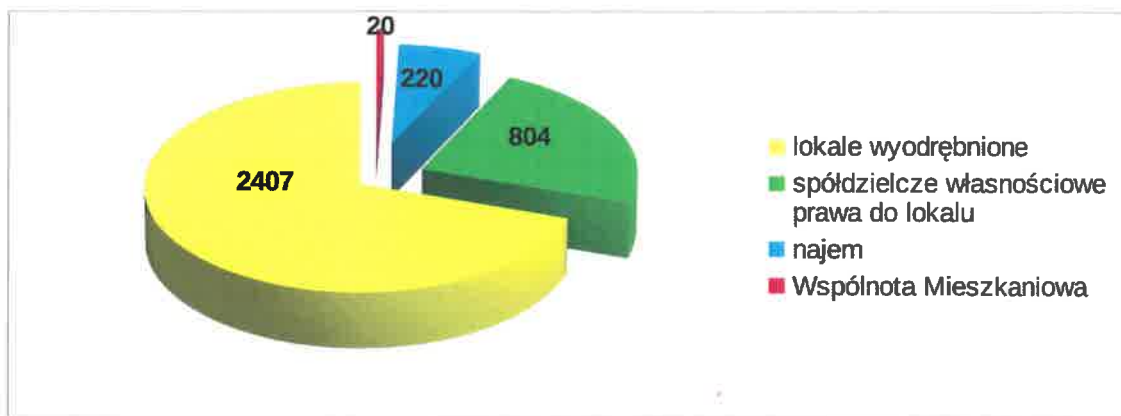
Zasoby mieszkaniowe Spółdzielni (łącznie mienie własne i wyodrębnione pozostające w zarządzie Spółdzielni z tytułu współwłasności) składają się z 101 budynków mieszkalnych wielorodzinnych, w których usytuowanych jest ogółem 3431 lokali mieszkalnych, z tego na koniec 2023 r.:

- 2407 - odrębna własność lokali, co stanowi 70,15% ogółu lokali mieszkalnych,
- a także lokale stanowiące majątek Spółdzielni, w tym:
- 804 - spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, co stanowi 23,43% ogółu lokali,

- 220 - lokale najmowane (w tym pomieszczenie wspólnego użytku zaadaptowane na lokal mieszkalny), co stanowi 6,42% ogółu lokali.

Dodatkowo Spółdzielnia zarządza powstałą w 2012 r. Wspólnotą Mieszkaniową „Modrzewiowa 1”, złożoną z 20 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 1071,53 m².

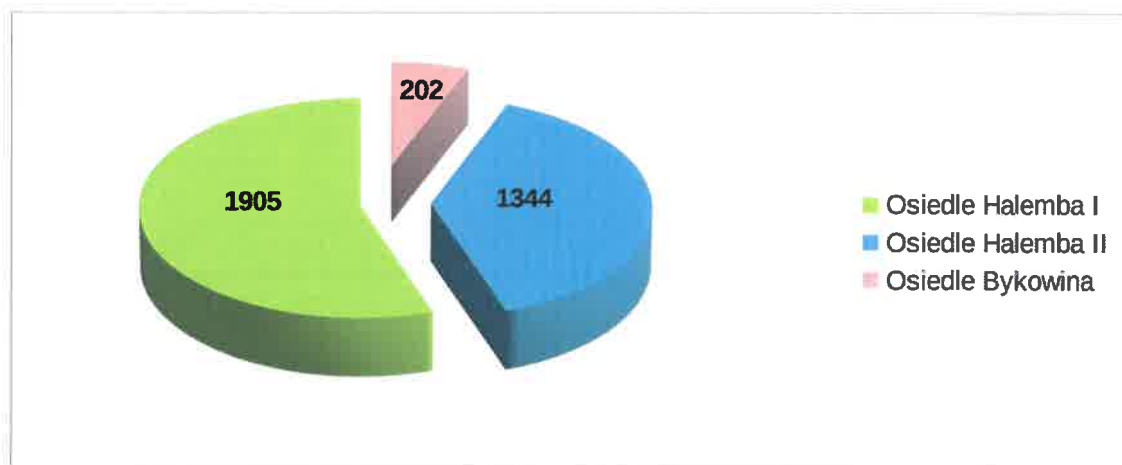
Strukturę praw do lokali zarządzanych w 2023 r. przez GSM „Nasz Dom” przedstawia ilościowo wykres:



Łącznie w 2023 r. GSM „Nasz Dom” zarządzała 3451 lokalami mieszkalnymi w 102 budynkach zlokalizowanych na trzech osiedlach:

- Halemba I - 51 budynków (1905 lokali mieszkalnych),
- Halemba II - 46 budynków (1344 lokali mieszkalnych),
- Bykowina - 5 budynków (202 lokale mieszkalne).

Ilość lokali mieszkalnych usytuowanych na terenie poszczególnych osiedli przedstawia wykres:



3. Umowy najmu

W roku sprawozdawczym zawarto ogółem 13 umów na najem lokalu mieszkalnego, w tym:

- 5 umów po spłacie zadłużenia,
- 1 umowa w związku z zamianą lokalu,
- 4 umowy zawarto jako kontynuację umów czasowych z 2021 r.,
- 3 umowy po śmierci małżonka lub osoby bliskiej.

4. Uwłaszczenia

W 2023 roku wpłynęło 10 wniosków o przeniesienie własności lokalu (5 wniosków złożyli najemcy, a kolejne 5 - osoby posiadające spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu).

Po spełnieniu niezbędnych wymogów przez wnioskodawców w 2023 r. zrealizowano 3 wnioski najemców oraz 2 wnioski osób posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

Zrezygnowano z realizacji 2 wniosków, 2 wnioski zostaną zrealizowane w 2024 r. Jeden wniosek oczekuje na ustalenie spadkobierców po zmarłym najemcy, którzy zrealizują złożony przez najemcę wniosek.

5. Przetargi

W związku z odzyskaniem do ponownego zasiedlenia 2 lokali mieszkalnych o statusie najmu Spółdzielnia przeprowadziła przetargi na ustanowienie odrębnej własności tych lokali.

W wyniku przetargów w 2023 r. ustanowiono odrębną własność jednego z lokali mieszkalnych, ze sprzedaży którego uzyskano kwotę 134 160,32 zł. Ustanowienie własności drugiego lokalu miało miejsce w styczniu 2024 r., po dokonaniu wpłaty wylicytowanej kwoty. Ze sprzedaży tego lokalu uzyskano kwotę 174 100,00 zł. Kwota ta zasili wynik finansowy za rok 2024.

VII. GOSPODARKA REMONTOWA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

Plany remontowe opracowane zostały w oparciu o przeglądy okresowe stanu technicznego budynków, bieżące wizje na obiektach, potrzeby zgłaszane przez mieszkańców i Rady Osiedlowe.

Bieżące prace remontowe, konserwacyjne i przeglądy techniczne realizowane były zgodnie z założeniami ujętymi w planach osiedli, a wykonywane przez pracowników Spółdzielni oraz poprzez wyspecjalizowane firmy wykonawcze wyłonione w drodze przetargów zgodnie z Regulaminem Przetargowym z dnia 10.05.2022 r.

Rada Nadzorcza w dniu 24.01.2023 r. przyjęła Uchwałą 34/23 do realizacji plany remontowe w poszczególnych osiedlach:

- Plan remontowy budynków mieszkalnych na rok 2023 osiedla Halemba I,
- Plan remontowy budynków mieszkalnych na rok 2023 osiedla Halemba II,
- Plan remontowy budynków mieszkalnych na rok 2023 osiedla Bykowina.

W pierwotnej wersji zaplanowano nakłady remontowe w wysokości 4 227 000 zł.

W następnych miesiącach 2023 roku wprowadzono korekty planów remontowych na ostateczną kwotę 6 620 000 zł.

Realizacja Planu remontowego budynków mieszkalnych w roku 2023 na Osiedlu Halemba I

Nakłady w 2023r. zaplanowano na kwotę 3 575 000 zł. Wykonawstwo planu zamknięto kwotą 3 158 954,04 zł.

Realizacją planu objęte były roboty termomodernizacyjne tyłu budynku przy ul. Kłodnickiej 62 (wraz z wzmocnieniem płyt elewacyjnych), renowacja elewacji ściany szczytowej północnej budynku przy ul. Kłodnickiej 64, oraz ściany szczytowej północnej budynku przy ul. Kłodnickiej 68 (wraz z wzmocnieniem płyt).

Renowacją objęto również ścianę podłużną (frontową) budynku przy ul. Brzechwy 13 docieplając i wzmacniając ścianę szczytową północną. Zgodnie z zaplanowanymi robotami budowlanymi wykonano kapitalny remont balkonów w budynkach przy ul. Brodzińskiego 3, 3A, ul. Brodzińskiego 5, 5A, ul. Gojawiczyńskiej 8E i ul. Makuszyńskiego 9, 9A oraz ul. Grodzkiej 8 od strony frontowej budynku.

Wymalowano klatkę schodową w budynku przy ul. Brzechwy 11, a pozostałe klatki zostały zaplanowane do dokończenia w I kwartale 2024r. Wykonano remont schodów i podestów wejściowych do budynku przy ul. Kłodnicka 64B, 64C.

Roboty remontowe w zakresie instalacji wodno-kanalizacyjnej przeprowadzono w budynkach przy ul. Brzechwy 5A, 5B oraz awaryjnie w budynku przy ul. Gałczyńskiego 2.

Wykonano częściowy remont wiatrołapów wejść do w budynku przy ul. Kłodnickiej 58÷58E, dokończenie zaplanowano w I kwartale 2024 r.

Zabudowano urządzenie zabawowe wraz z wykonaniem strefy bezpiecznej przy ul. Makuszyńskiego 11.

Przebudowano chodniki od frontu budynku przy ul. Brodzińskiego 1.

Wykonano projekty modernizacji instalacji gazowej budynków przy ul. Brodzińskiego 7,9,11,13,15, ul. Gałczyńskiego 2, ul. Brzechwy 5 i budynków przy ul. Kłodnickiej 64, ul. Kłodnickiej 66 oraz ul. Parandowskiego 5.

Wymieniono instalację gazową w budynku przy ul. Brzechwy 5 oraz rozpoczęto wymianę instalacji gazowej w budynku przy ul. Parandowskiego 5, której zakończenie przewidziane jest w pierwszej połowie 2024 r.

W budynkach przy ul. 1-go Maja 48÷56 wykonano w części zabezpieczenie przeciwpożarowe posadzek strychów. Zakończenie zostało zaplanowane w I i II kwartale 2024 r.



Docieplenie ściany podłużnej przy ul. Kłodnickiej 62÷62C



Oczyszczona i wzmocniona elewacja budynku przy ul. Kłodnickiej 68 B



Wyremontowane balkony w budynku przy ul. Brodzińskiego 3, 3A



Wyremontowane balkony w budynku przy ul. Brodzińskiego 5, 5A



Wyremontowane balkony w budynku przy ul. Makuszyńskiego 9, 9A



Wyremontowane klatki schodowe w budynku przy ul. Brzechwy 11



Renowacja elewacji frontu budynku wraz z wzmocnieniem ściany szczytowej ul Brzechwy 13



Remont chodników od frontu budynku przy ul. Brodzińskiego 1-1C



Wymieniona instalacja gazowa w budynku przy ul. Brzechwy 5

Szczegółowe zestawienie wykonanych robót na nieruchomościach przedstawiamy poniżej:

L. p.	Rodzaj i koszty remontu :	Wartość robót brutto (zł)
1.	<u>Wymiana instalacji wod.- kan..c.o:</u> - Brzechwy 5A, 5B	18 123,26
2.	<u>Malowanie klatek:</u> - Brzechwy 11	44 777,13
3.	<u>Częściowy remont wejść do klatki schodowej:</u> - Kłodnicka 58-58E	103 667,99
4.	<u>Remont balkonów:</u> - Brodzińskiego 3, 3A (20 balkonów), Brodzińskiego 5, 5A (20 balkonów), Gojawiczyńskiej 8E (10 balkonów), Grodzka 8 (10 balkonów), Makuszyńskiego 9, 9A (20 balkonów)	1 737 418,30
5.	<u>Docieplenie budynków :</u> - Brzechwy 13 (docieplenie wraz z wzmocnieniem –szczytu, renowacja - frontu), - Kłodnicka 62 (docieplenie wraz ze wzmocnieniem ściany podłużnej tylnej), - Kłodnicka 64 (mycie i malowanie ściany szczytowej), - Kłodnicka 68 (mycie elewacji wraz z kotwieniem ściany szczytowej), - Grodzka 1C, 1D (częściowe docieplenie cokołu tył + opaska)	641 313,05
6.	<u>Remont chodników:</u> - Brodzińskiego 1	91 714,25

7.	<u>Plac zabaw:</u> - Makuszyńskiego 11	12 163,64
8.	<u>Projekt modernizacji instalacji gazowej:</u> - Brodzińskiego 7, 9,11,13,15, Kłodnicka 64, 66, Parandowskiego 5	95 103,60
9.	<u>Wymiana instalacji gazowej:</u> - Brzechwy 5, Parandowskiego 5 (I etap)	223 818,31
10.	<u>Zabezpieczenie przeciwpożarowe posadzek strychów (I etap):</u> - 1-go Maja 48,50,52,54,56	19 210,14
11.	<u>Remonty bieżące i awaryjne :</u> a) wykonanie zabudowy wentylacji świetlików klatek schodowych: Lexa 9, b) wznowienie punktów granicznych nieruchomości: Kukuczki 2,4, c) awaryjny remont kominów: Kłodnicka 58D, d) remont szlabanu: Grodzka 8, e) awaryjne wykonanie renowacji pionu deszczowego (metodą natryskową): Gojawiczyńskiej 6e, f) awaryjna wymiana pionów wod-kan.: Brzechwy 9, Gałczyńskiego 2A, Gojawiczyńskiej 2, Kłodnicka 68 g) remont podestów wejściowych i schodów: Kłodnicka 64B, 64C h) remont instalacji c.o. w piwnicy: Brzechwy 11, i) wykonanie oświetlenia zewnętrznego: Brzechwy 4, j) zabezpieczenie tynków na ścianie szczytowej: Brzechwy 5, k) wymiana domofonu: Lexa 13, l) remont ławek: Brodzińskiego 11, 13, 15, Brzechwy 7, Kłodnicka 62 ł) zamontowanie siatki zabezpieczającej: Lexa 9 m) drobne naprawy i konserwacje wg. potrzeb.	171 644,37

Realizacja Planu remontowego budynków mieszkalnych w roku 2023 na Osiedlu Halemba II

Planowane nakłady to kwota 2 360 000 zł. Wykonawstwo planu zamknięto kwotą 2 214 601,10 zł.

Głównymi elementami realizacji planu remontowego był remont balkonów w budynku przy ul. Kosynierów 2F, ul. Kosynierów 4F, ul. Leśnej 40B, C, ul. Racławickiej 3E, ul. Solidarności 14, ul. Solidarności 18. Wykonano docieplenie ścian budynków przy ul. Modrzewiowej 2, ul. Modrzewiowej 4,4A (tył budynku).

Wyremontowano ściany szczytowe budynków przy ul. Solidarności 16 i Międzyblokowej 10.

Wymalowano klatki schodowe w budynku przy ul. Leśnej 12,12A ul. Leśnej 14,14A oraz dokończono malowanie klatek przeniesione z roku poprzedniego w budynku przy ul. Leśnej 2,2A, ul. Leśnej 4,4A.

Przeprowadzono częściową wymianę instalacji wodno-kanalizacyjnej w budynkach przy ul. Leśnej 38B, 40B, 40C. Dodatkowo (awaryjnie) wymieniono piony wod-kan w budynku przy ul. Leśnej 38C.

W budynku przy ul. Modrzewiowej 5, 5A wykonano remont połączenia dachu.

Na balustradach w klatkach schodowych zamocowano nakładki PCV w budynkach przy ul. Międzyblokowej 8, ul. Międzyblokowej 10.



Wyremontowane balkony w budynku przy ul. Kosynierów 2F



Wyremontowane balkony w budynku przy ul. Kosynierów 4F



Wyremontowane balkony w budynku przy ul. Leśnej 40B,C



Wyremontowane balkony w budynku przy ul. Raławickiej 3E



Wyremontowane balkony w budynku przy ul. Solidarności 14



Wyremontowane balkony w budynku przy ul. Solidarności 18



Renowacje ściany szczytowej budynku przy ul. Międzybłokowa 10



Docieplenie budynku przy ul. Modrzewiowej 4,4A



Docieplenie budynku przy ul. Modrzewiowej 2



Renowacja ściany szczytowej budynku przy ul. Solidarności 16



Montaż nakładki PCV na balustradach w budynkach przy ul. Międzybłokowej 8 i ul Międzybłokowej 10



Wyremontowane klatki schodowe w budynku przy ul. Leśnej 12



Wyremontowane klatki schodowe w budynku przy ul. Leśnej 14



Wyremontowane klatki schodowe w budynku przy ul. Leśnej 2



Wyremontowane klatki schodowe w budynku przy ul. Leśnej 4

Szczegółowe zestawienie zrealizowanych robót na poszczególnych nieruchomościach podajemy poniżej.

L.p.	Rodzaj i koszty remontu :	Wartość robót brutto (zł)
1.	<u>Docieplenie budynków:</u> - Modrzewiowa 2 (tył), Modrzewiowa 4, 4A (tył), Solidarności 16 (ściana szczytowa), Międzybłokowa 10 (szczyt), Grabowa 5 (stropodach)	351 443,52
2.	<u>Remont balkonów:</u> - Kosynierów 2F (10 balkonów), Kosynierów 4F (10 balkonów), Leśna 40B, 40C (20 balkonów), Raclawicka 3 E (10 balkonów), Solidarności 14 (10 balkonów) Solidarności 18 (10 balkonów)	1 276 136,38

3.	<u>Remont dachu:</u> - Modrzewiowa 5, 5A	35 623,96
4.	<u>Malowanie klatek schodowych:</u> - Leśna 2, 2A, Leśna 4, 4A, Leśna 12, 12A, Leśna 14, 14A	327 481,08
5.	<u>Wymiana instalacji wod-kan:</u> - Leśna 38B, Leśna 40B, 40C	90 303,67
6.	<u>Remont poręczy:</u> - Międzyblokowa 8, Międzyblokowa 10	20 147,42
7.	<u>Remonty bieżące i awaryjne:</u> a) awaryjna wymiana części pionów wod.-kan.: - Kosynierów 2B, 2E, Leśna 38C, Raławicka 3D b) remont ławek: - Energetyków 12, Zamenhofa 10, Solidarności 14 c) naprawa kominów: - Grabowa 7, Grabowa 9, Kosynierów 4, Leśna 24B, Modrzewiowa 9,13, Solidarności 20, Raławicka 3 d) drobne naprawy i konserwacje wg. potrzeb.	113 465,07

Realizacja planu remontowego budynków mieszkalnych w roku 2023 na Osiedlu Bykowina

Zaplanowano nakłady w wysokości 685 000 zł. Wykonawstwo robót zamknęliśmy kwotą 560 515,01 zł.

Wykonano remont balkonów wraz z montażem zadaszeń ostatniej kondygnacji w budynku przy ul. Sztolniowej 9, 9A (15 balkonów). Przebudowano instalację wentylacji mechanicznej w budynku przy ul. Gwareckiej 3, 3A, 3B.

Szczegółowe zestawienie robót na poszczególnych nieruchomościach podajemy poniżej:

L.p.	Rodzaj remontu :	Wartość robót brutto (zł)
1.	<u>Remont balkonów:</u> - Sztolniowa 9, 9A	400 676,21
2.	<u>Przebudowa instalacji wentylacji mechanicznej:</u> - Gwarecka 3, 3A, 3B	149 729,67
3.	<u>Remonty bieżące i awaryjne :</u> - remont wentylatora dachowego: Gwarecka 3, Sztolniowa 7, 11, Szybowa 2, - drobne naprawy i konserwacje wg. potrzeb.	10 109,13



Wyremontowane balkony budynku przy ul. Sztolniowa 9, 9A

W roku 2023 Górnica Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nasz Dom” wykonała roboty remontowe na łączną kwotę 5 934 070,15 zł.

Realizacja planów remontowych obiektów infrastruktury za 2023 r.

Roboty remontowe obiektów infrastruktury wykonane w 2023 roku przedstawiamy w poniższych tabelach:

HALEMBA I

L.p.	Rodzaj robót	Lokalizacja robót	Wartość robót brutto (zł)
1.	Remont terenów rekreacyjnych	- urządzenie zabawowe - teren rekreacyjny tzw. „Polana” oraz drobne naprawy placów zabaw	8 944,69
2.	Remont dróg, chodników, parkingów	- roboty brukarskie - Gojawiczyńskiej 4, Brzechwy 7,9, Brzechwy 11,13	54 055,44
	Razem:		63 000,13



Urządzenia zabawowe na placu zabaw „Polana”

HALEMBA II

L.p.	Rodzaj robót	Lokalizacja robót	Wartość robót brutto
1.	Remont terenów rekreacyjnych	- remont ławek - Leśna 10, 12, Leśna 32, 34 - urządzenie zabawowe - Leśna 14, - piaskownica - Modrzewiowa 3-7 - drobne naprawy placów zabaw	11 056,18
2.	Remont placyków gospodarczych	- utwardzenie miejsc pod pojemniki na odpady segregowane - Leśna 10	11 184,87
3.	Remont dróg, chodników, parkingów	- roboty brukarskie - dojazd Grabowa 5A	5 127,44
	Razem:		27 368,49



Miejsce pod pojemniki na odpady segregowane w rejonie ul. Leśnej 10

Realizacja inwestycji za 2023 rok

Na ukończeniu są prace związane z przystosowaniem budynku biurowo-usługowego do wymagań w zakresie przepisów przeciwpożarowych oraz prace związane z termomodernizacją budynku. Na realizację powyższych robót Spółdzielnia otrzymała środki finansowe w wysokości 1 250 000,00 zł z nadwyżki bilansowej za 2021 rok decyzją Walnego Zgromadzenia Członków na podstawie Uchwały nr 25/22 z dnia 28.05.2022r. i 800 000 zł z podziału nadwyżki bilansowej za 2022 rok decyzją Walnego Zgromadzenia Członków na podstawie Uchwały nr 6/23 z dnia 20.05.2023r.

W nawiązaniu do powyższego w 2023r. zrealizowano docieplenie ściany frontowej, ściany tylnej i szczytowej południowej oraz przebudowano, docieplono i wykonano remont wejścia głównego do budynku. Wykonano instalację odgromową oraz wykonano oświetlenie zewnętrzne.

W celu dostosowania budynku do przepisów ppoż. przebudowano instalację elektryczną oraz wykonano system oddymiania, a także zamontowano oświetlenie awaryjne oraz wykonano konstrukcję schodów zewnętrznych do zabudowanych drzwi ucieczkowych. Zakończono zabudowę drzwi ppoż.

Aktualnie na ukończeniu są prace budowlane wewnątrz budynku.

Wartość robót w roku 2023 wyniosła: 1 857 891,42 zł.

W nawiązaniu do Uchwały Walnego Zgromadzenia Członków nr 6/23 z dnia 20.05.2023 r. przyznano środki z wyniku za 2022r. w wysokości jak niżej:

- 50 000 zł na inwestycje w infrastrukturze osiedla Halemby I na realizację parkingu w rejonie ulic Gałczyńskiego 2 ÷ Brodzińskiego 3 na projekt i I etap przedmiotowej inwestycji. Koszt wykonania całości inwestycji w 2023 r. wyniósł 123 516,60 zł.
- 150 000,00 zł - na inwestycje w infrastrukturze osiedla Bykowina poprzez fundusz zasobowy- wykonanie projektów oraz zjazdu z ulicy Korfantego na działkę o numerze 1508/92. Koszt inwestycji w 2023 r. wyniósł 61 657,05 zł (zjazd oraz roboty towarzyszące).
- 20 000,00 zł na inwestycje w infrastrukturze osiedla Halemby I na wykonanie projektu budowlano-wykonawczego parkingu w rejonie ulicy Brzechwy 13. Ze względu na dużą ilość zgłoszonych uwag do Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego (teren południowej części miasta Ruda Śląska ograniczonej od północy autostradą A4) i nie zatwierdzeniem zmian w tym rejonie. Środki przyznane przez Walne Zgromadzenie zostały zabezpieczone do czasu zatwierdzenia przedmiotowego planu.
- 200 000,00 zł – na inwestycję w obcym środku trwałym poprzez fundusz zasobowy- współfinansowanie budowy parkingu na działce nr 1354/15 w rejonie ulic Raławickiej 1, 3 i Kosynierów 2. Obecnie wyłoniono wykonawcę w postępowaniu przetargowym na wykonanie projektu parkingu.

Wymiana stolarki okiennej

Wymiana stolarki okiennej w naszych zasobach wykonywana jest na bieżąco. W roku 2023 wymieniliśmy 22 szt. stolarki okiennej za kwotę 38 767,14 zł.

Wykaz wymienionej stolarki:

L.p.	Adres	Ilość okien wymienionych
1.	Kukuczki 2	3
2.	Parandowskiego 5	2
3.	Brodzińskiego 9	1
4.	Brodzińskiego 13	1
5.	Gojawczyńskiej 2	3
6.	Mędzybłokowa 10	1
7.	Brzechwy 13	1
8.	1-go Maja 50	5
9.	Brzechwy 5	2
10.	Kłodnicka 105	2
11.	Makuszyńskiego 9	1

LOKALE UŻYTKOWE

W roku 2023 zaplanowano 180 000 zł netto na wykonanie remontów lokali użytkowych w zasobach GSM „Nasz Dom” w tym:

- remont ściany (malowanie od str. północnej) pawilonu przy Makuszyńskiego 5 zaplanowano na kwotę 20 000 zł netto wykon: 15 531,26 zł netto,
- remont balkonu w budynku przy ul. Modrzewiowa 9,13 zaplanowano na kwotę 15 000 zł netto wykon: 9 968,51 netto,
- remont pomieszczeń lokali użytkowych przy Kłodnickiej 97 zaplanowano na kwotę 115 000 zł netto wykon: 88 829,12 netto.

Koszt realizacji remontów wyniósł **114 328,89 zł netto**.



Remont ściany pawilonu przy ul. Makuszyńskiego 5



Remont balkonu w budynku przy ul. Modrzewiowa 9,13

Podsumowanie

W roku 2023 prowadzone były czynności remontowe i konserwacyjne zgodnie z przyjętym planem remontowym, ich realizacja była prowadzona w podobnym zakresie, jak w latach ubiegłych. Zarząd Spółdzielni podejmował wszelkie działania, które miały na celu utrzymanie bądź poprawę stanu technicznego budynków i placów zabaw oraz otoczenia wszystkich nieruchomości Spółdzielni. Wykonane były prace związane z ociepleniem budynków, remontem balkonów, malowaniem klatek schodowych oraz prace związane z wymianą instalacji gazowej. Spółdzielnia na bieżąco zajmowała się konserwacją terenów zielonych.

VIII. GOSPODARKA NIERUCHOMOŚCIAMI

1. Budynki mieszkalne

Na zasoby GSM „Nasz Dom” składają się głównie budynki mieszkalne wielorodzinne. W 2023 roku podobnie jak w latach ubiegłych Spółdzielnia zarządzała 102 budynkami, z czego 101 stanowi współwłasność Spółdzielni i pozostałych współwłaścicieli, natomiast 1 budynek zarządzany jest na podstawie ustawy o własności lokali i stanowi Wspólnotę Mieszkaniową Modrzewiowa 1. Wszystkie w/w 102 budynki mają uregulowany stan prawny i obejmują łącznie 3451 lokali mieszkalnych.

2. Działki gruntowe

a) Działka gruntu **nr 1177/25** położona od strony zachodniej budynków przy ul. Leśnej 38 i 40.

Zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego z 2013 r. przedmiotowy teren jest przeznaczony pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i parkingi. Gęste zalesienie tego obszaru utrudnia jego zagospodarowanie. Teren ten w propozycji zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został zakwalifikowany do zalesienia. W XI 2023 r. GSM „Nasz Dom” wniosła uwagi do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w celu zmiany przeznaczenia tego terenu. Sprawa pozostaje w toku.

b) Działki gruntu **1167/25, 1166/25** położone w rejonie ulicy Leśnej 24÷Zamenhofs.

Zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego teren przeznaczony pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne. W 2020 r. GSM „Nasz Dom” zwróciła się do Urzędu Miasta o zmianę w planie zagospodarowania przestrzennego w/w działek na teren pod budowę miejsc parkingowych

i garaży. W 2022 r. Urząd Miasta uwzględnił możliwość przeznaczenia działek pod budowę garaży. Spółdzielnia zwróciła się ponownie o uwzględnienie w podstawowym przeznaczeniu przedmiotowego terenu zarówno garaży jak i parkingów. W odpowiedzi na wniosek w proponowanym planie miejscowego zagospodarowania przestrzennego teren został przeznaczony pod budowę garaży i miejsc do parkowania. W chwili obecnej czekamy na zatwierdzenie planu zagospodarowania przestrzennego.

IX . GOSPODARKA ZASOBAMI KOMERCYJNYMI

Na zasoby Spółdzielni poza budynkami mieszkalnymi składają się grunty oraz lokale użytkowe. Dochód uzyskany z tytułu dzierżawy gruntów oraz najmu lokali użytkowych umożliwia m.in. realizację inwestycji związanych z poprawą bezpieczeństwa i komfortu zamieszkiwania w zasobach Spółdzielni. O przeznaczeniu dochodu, o którym mowa powyżej, decyduje Walne Zgromadzenie Członków podczas zebrania.

Budynek przy ul. Kłodnickiej 97

W budynku biurowo-usługowym znajdują się pomieszczenia administracyjne GSM „Nasz Dom” oraz wynajmowane przez Spółdzielnię lokale użytkowe.

Dzięki intensywnym staraniom (ogłoszenia umieszczane na stronie internetowej Spółdzielni, na stronie „Otodom” oraz na tablicach w Spółdzielni) w celu pozyskania nowych najemców lokali użytkowych pod działalność gospodarczą, na koniec grudnia wynajętej było 73% powierzchni lokali.

Na końcowym etapie prowadzone są prace wykończeniowe związane z przebudową pomieszczeń po byłych mieszkańcach wraz z dostosowaniem ich do prowadzenia działalności komercyjnej.

W 2023 roku przeprowadzono:

- odbiór prac związanych z dostosowaniem budynku do obecnie obowiązujących przepisów przeciwpożarowych,
- wykonano częściową termomodernizację budynku obejmującą ścianę frontową, tylną oraz ścianę południową (szczytową),
- zabudowę zadaszenia wejścia głównego oraz wejścia lokalu użytkowego – tył budynku,
- przebudowę instalacji odgromowej,
- prace wykończeniowe korytarzy i klatki schodowej.

W 2024 roku na WZCz zostanie przedstawiona propozycja przyznania środków na IV etap modernizacji budynku przy ul. Kłodnickiej 97 z podziału nadwyżki bilansowej za 2023 r.

Proponowane zadania do realizacji i wykonania w 2024 r. to :

- odbiór końcowy robót dostosowujących budynek biurowo-usługowy pod względem przepisów przeciwpożarowych,
- dokończenie termomodernizacji budynku, tj. ocieplenie szczytu północnego budynku, ocieplenie stropodachu,
- generalny remont tarasów na ścianach szczytowych,
- zakończenie oraz zgłoszenie do użytkowania pomieszczeń po byłych mieszkańcach, przeznaczonych na lokale użytkowe.

Lokale użytkowe (za wyjątkiem lokali użytkowych w budynku przy ul. Kłodnickiej 97) oraz pawilony handlowe

Spółdzielnia posiada także lokale użytkowe bezpośrednio w budynkach mieszkalnych oraz wolnostojące. Okres epidemii wirusa COVID-19 oraz wojna za naszą wschodnią granicą przyniosły wiele zmian i destabilizację w wielu dziedzinach życia. Drastyczny wzrost inflacji, podwyżki wynagrodzenia za pracę, rosnące ceny paliw oraz wielu innych materiałów spowodowały zaburzenia ładu gospodarczego także w Polsce. W wyniku tych trudności część przedsiębiorców opuściła lokale wynajmowane od GSM „Nasz Dom”. Spółdzielnia podejmowała wiele działań takich jak informacja na stronie internetowej, ogólnodostępnych portalach internetowych, w biuletynie, na tablicach informacyjnych w siedzibie GSM „Nasz Dom” w celu pozyskania nowych najemców opuszczonych lokali. Finalnie 2023 rok Spółdzielnia zakończyła z 2 wolnymi lokalami użytkowymi.

Spółdzielnia dysponuje także dwoma pawilonami handlowymi zlokalizowanymi przy ul. Makuszyńskiego 4, 5 oraz ul. Kłodnickiej 70. Bardzo dobra lokalizacja pawilonów (w pobliżu znajduje się wiele budynków mieszkalnych- wielorodzinnych, targowisko, hala sportowa, basen) zapewnia ich pełne zagospodarowanie. Pawilon przy ul. Makuszyńskiego 5 wynajmowany jest kilku podmiotom prowadzącym różnorodną działalność. Pawilon przy ul. Makuszyńskiego 4 oraz Kłodnickiej 70 od 2005 r. jest dzierżawiony dla sieci handlowej „Biedronka”.

W roku 2023 z wydzierżawiania i wynajmu lokali użytkowych (poza budynkiem przy ul. Kłodnickiej 97) Spółdzielnia uzyskała zysk w wysokości **745 921,46 zł**.

X. DZIAŁALNOŚĆ SPORTOWO – REKREACYJNA W ROKU 2023

Zgodnie ze § 5 ust. 2 Statutu GSM „Nasz Dom” przedmiotem działalności Spółdzielni jest m.in. działalność sportowa, rozrywkowa i rekreacyjna. Każdego roku Walne Zgromadzenie Członków podczas obrad decyduje o podziale nadwyżki bilansowej przeznaczając część środków na pokrycie kosztów działalności społeczno-oświatowej. W 2023 r. Walne Zgromadzenie przeznaczyło na ten cel kwotę 65 500,00 zł.

Środki te:

- stanowiły wsparcie dla sekcji działających pod patronatem GSM „Nasz Dom” (sekcje: wędkarska, krótkofalowców, modelarzy i drużyna piłkarzy halowych),
- pokryły koszty organizacji Dnia Dziecka na „Polanie”,
- pokryły koszty organizacji Złazu Rodzinnego Mieszkańców Osiedli Spółdzielczych.

1. OSIĄGNIĘCIA SEKCJI DZIAŁAJĄCYCH POD PATRONATEM GSM „NASZ DOM”

Zawodnicy halowej piłki nożnej GSM „Nasz Dom” uczestniczyli w dniu 18.11.2023 r. w turnieju eliminacyjnym na szczeblu Śląskiego Związku Piłki Nożnej (miejscowość Wilkowice) zajmując 2 miejsce na cztery startujące drużyny. W turnieju finałowym, który miał miejsce 25.11.2023 r. w Goczałkowicach-Zdroju drużyna zajęła 3 miejsce na cztery startujące drużyny odpadając tym samym z dalszych rozgrywek Pucharu Polski.

Drużyna halowej piłki nożnej startowała również w lidze OldBoys MOSiR Ruda Śląska (sezon 2022/23) zajmując 1 miejsce.

Sekcja wędkarska składająca się z 6 zrzeszonych członków Polskiego Związku Wędkarskiego w 2023 r. uczestniczyła w kilku zawodach różnej rangi.

W eliminacjach Mistrzostw Polski (Polish Carp Masters) podczas zawodów karpiowych „Infinty Cup 2023” na łowisku Gołysz w dniach 24-28.05.2023 r. dwie dwuosobowe załogi GSM „Nasz Dom” zajęły 11 i 19 miejsce na 19 startujących drużyn. W dniach 12-15.08.2023 r. podczas zawodów o nazwie „Potyczka Temów Karpiowych” czteroosobowa załoga reprezentująca naszą Spółdzielnię zajęła 9 miejsce na 19 startujących drużyn.

Tradycyjnie już nasi zawodnicy uczestniczyli w zawodach „Starcie Tytanów” które odbyły się na jeziorze Dzierżno Duże w dniach 20-24.09.2023 r. zajmując 11 i 23 miejsce na 55 drużyn.

2. DZIEŃ DZIECKA NA „POLANIE”

W dniu 1 czerwca 2023r. na „Polanie” został zorganizowany Dzień Dziecka oraz nabór młodych talentów- dzieci w wieku przedszkolnym do Stowarzyszenia Rekreacyjno- Sportowego „ Gwiazda”. Ilość najmłodszych dzieci, które skorzystały z zaproszenia do wspólnej zabawy przerosła oczekiwania organizatorów, którymi byli Stowarzyszenie Rekreacyjno - Sportowe „Gwiazda” i Górnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nasz Dom”.

Dmuchańce, wata cukrowa i słodkie niespodzianki to główne atrakcje, które przygotowano dla najmłodszych. Do dyspozycji dzieci były również wszystkie atrakcje dostępne na obiekcie.

3. ZŁAZ RODZINNY MIESZKAŃCÓW OSIEDLI SPÓŁDZIELCZYCH

Po 3-letniej przerwie spowodowanej pandemią Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach zorganizował w dniu 2 września 2023 r. XXXIX Złaz Rodzinny Mieszkańców Osiedli Spółdzielczych. Wydarzenie to organizowane od wielu lat jest szczególną formą aktywności ruchowej, w której uczestniczą mieszkańcy różnych Spółdzielni województwa Śląskiego. Tym razem w Złazie uczestniczyło 105 osób reprezentujących Górnica Spółdzielnię Mieszkaniową „Nasz Dom”. Organizatorzy zaproponowali do wyboru aż 14 różnych tras spacerowych. Wszystkie trasy finalnie prowadziły do punktu zbiórki, czyli do Hotelu Ostaniec w Kroczycach. Wyprawa rozpoczęła się od wizyty w Sanktuarium Najświętszej Marii Panny Skarżyskiej. Kolejnym punktem programu były ruiny Zamku „Bąkowiec” znajdujące się na terenie Ośrodka Wypoczynkowego MORSKO PLUS.

Na metę uczestnicy Złazu dotarli o godzinie 12:00. Znakiem rozpoznawczym naszej grupy były niebieskie parasole z logo GSM „Nasz Dom” oraz duży baner z nazwą Spółdzielni. Tradycyjnie już po oficjalnym powitaniu naszej grupy można było zjeść ciepły posiłek, zatańczyć, poznać się nawzajem i nacieszyć się swoją obecnością. Zabawa trwała do godziny 17:00 kiedy to cała grupa udała się do autokaru, aby wyruszyć w drogę powrotną do Rudy Śląskiej.

XI. SZKODY GÓRNICZE

W wyniku przeglądów stanu technicznego budynków stwierdzono wystąpienie uszkodzeń elewacji frontowej budynku przy ul. Brzechwy 4a mogących być następstwem ruchu zakładu górniczego. W związku z powyższym Zarząd GSM „Nasz Dom” wystąpił z wnioskiem do PGG S.A o ich naprawę. W wyniku złożonego wniosku została przeprowadzona wizja terenowa z przedstawicielem PGG Ruch Bielszowice Ruda Śląska w celu potwierdzenia stanu faktycznego i uzyskania pisemnego stanowiska PGG Ruch Ruda Śląska w przedmiotowej sprawie. Z uwagi na brak jakichkolwiek działań ze strony PGG zostało skierowane kolejne pisemne wezwanie do usunięcia szkód. Z uwagi na dalszą opieszałość PGG Ruch Ruda Śląska sprawa została skierowana na drogę sądową.

Odnosnie uszkodzonej elewacji budynku przy ul. Grabowa 6 wskutek szkód górniczych został wydany wyrok Sądu nakazujący PGG Ruch Ruda Śląska naprawę szkód lub wypłatę odszkodowania. Z uwagi na znaczny wzrost cen usług i materiałów spowodowany inflacją zostały zaktualizowane oraz przedstawione PGG Ruch Ruda Śląska koszty wykonania naprawy w celu ich wypłaty. W przypadku braku reakcji, GSM „Nasz Dom” wezwie PGG Ruch Ruda Śląska do naprawy szkody. Do chwili obecnej PGG Ruch Ruda Śląska nie zajęła stanowiska w przedmiotowej sprawie. Odnosnie wszczętych postępowań o odszkodowania za szkody spowodowane ruchem zakładu górniczego w budynkach przy ul. Grabowa 9 i Leśna 38 nadal trwa postępowanie sądowe.

W wyniku przeglądu stanu technicznego pozostałych budynków nie stwierdzono występowania uszkodzeń mogących wskazywać, że ich powstanie jest spowodowane ruchem zakładu górniczego. Prowadzony monitoring ujawnionych w latach poprzednich spękań elementów budynku nie wykazał ich dalszego postępu.

XII. GŁÓWNE ZADANIA I KIERUNKI DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI NA ROK 2024

Główne zadania jakie stawia sobie Górnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nasz Dom” w 2024 roku to:

1. Racjonalne gospodarowanie powierzonymi środkami finansowymi i majątkiem Spółdzielni.
2. Ograniczenie kosztów utrzymania budynków mieszkalnych.
3. Poszukiwanie możliwości wsparcia finansowego z tytułu uczestnictwa w programach unijnych.
4. Prowadzenie działań inwestycyjnych celem poprawy bezpieczeństwa i komfortu zamieszkiwania w zasobach Spółdzielni.
5. Utrzymanie zasobów mieszkaniowych w należyтым stanie technicznym poprzez prowadzenie działań remontowo– modernizacyjnych.
6. Poprawa funkcjonalności i wizerunku budynków oraz terenów do nich przyległych.
7. Likwidacja barier architektonicznych w celu wsparcia osób niepełnosprawnych.
8. Realizacja wniosków polustracyjnych.
9. Dostosowanie wewnętrznych regulaminów Spółdzielni do zmieniających się uregulowań prawnych i normatywnych.
10. Współpraca z mieszkańcami, organami Spółdzielni tj. Radą Nadzorczą i Radami Osiedli oraz Urzędem Miasta Ruda Śląska.
11. Prowadzenie działalności sportowej, rozrywkowej i rekreacyjnej.

Przedstawiając Sprawozdanie z działalności za 2023 rok, Zarząd GSM „Nasz Dom” prosi o jego zatwierdzenie przez Walne Zgromadzenie Członków. Jednocześnie Zarząd składa podziękowania organom samorządowym Spółdzielni tj. Radzie Nadzorczej i Radom Osiedli, a także pracownikom oraz mieszkańcom za współpracę i wsparcie w realizacji zadań przedstawionych w niniejszym Sprawozdaniu.

Prezes Zarządu

Bogdan Pawlik

**Zastępca Prezesa
d/s technicznych**

Bogdan Chmielowski