

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI W 2024 R.

Realizując obowiązek wynikający ze Statutu Górnicy Spółdzielni Mieszkaniowej „Nasz Dom” (§ 53 ust. 1 pkt 4, § 53 ust. 2) Zarząd przedstawia Członkom roczne sprawozdanie z działalności i sytuacji ekonomicznej Spółdzielni za rok 2024.

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.

Działalność Spółdzielni w 2024 roku koncentrowała się przede wszystkim na :

- opracowaniu i realizacji założeń objętych rocznym planem rzeczowo – finansowym, a także planami remontowo - inwestycyjnymi,
- realizacji zatwierdzonych przez Walne Zgromadzenie oraz Radę Nadzorczą uchwał, jak też innych zadań wynikających ze Statutu oraz obowiązujących norm prawnych,
- utrzymaniu stabilnej sytuacji finansowej Spółdzielni,
- optymalizacji wydatków z funduszu remontowego,
- skutecznej windykacji zaległości w opłatach za użytkowanie lokali,
- bieżącej analizie problemów zgłaszanych przez mieszkańców,
- poprawie jakości życia i bezpieczeństwa mieszkańców,
- realizacji wniosków polustracyjnych.

Sprawozdanie obejmuje następujące zagadnienia:

1. **Organizacja Spółdzielni**
2. **Zasoby Spółdzielni**
3. **Sytuacja finansowo-ekonomiczna**
4. **Zadłużenia – windykacje**
5. **Sprawy członkowsko -mieszkaniowe**
6. **Gospodarka remontowa zasobami mieszkaniowymi**
7. **Gospodarka nieruchomościami**
8. **Gospodarka zasobami komercyjnymi**
9. **Działalność sportowa-rekreacyjna**
10. **Szkody Górnicze**
11. **Główne zadania i kierunki działalności Spółdzielni na 2025 rok.**

I. ORGANIZACJA SPÓŁDZIELNI

Struktura organizacyjna Spółdzielni:

1. **Walne Zgromadzenie Członków** jest najwyższym organem Spółdzielni decydującym o kierunkach jej działania. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego. W 2024 r. Walne Zgromadzenie Członków obradowało w dniu 18 maja podejmując 6 uchwał.

2. **Rada Nadzorcza** to organ wybierany przez Walne Zgromadzenie Członków spośród nieograniczonej liczby członków Spółdzielni. Do jej zadań należy nadzór i kontrola działalności Spółdzielni. W 2024 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 2024 r. odbyło się 16 spotkań Rady Nadzorczej, podczas których podjęto 49 uchwał.
3. **Zarząd** kieruje działalnością Spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz. W 2024 r. Zarząd GSM „Nasz Dom” pracował w dwuosobowym składzie:
1. Prezes Zarządu – Bożena Pawlik,
 2. Z-ca Prezesa d/s technicznych – Bogdan Chmielewski.
- Zarząd odbył w roku sprawozdawczym łącznie 21 posiedzeń i podjął 103 uchwały.
4. **Rady Osiedli** Halemby I, Halemby II i Bykowiny liczące po 3 członków wybierane są przez Walne Zgromadzenie na okres 3 lat. Rady Osiedla pełnią funkcje organu doradczego i opiniującego, ułatwiają przepływ informacji między Spółdzielnią a mieszkańcami, dbają o estetykę osiedla. W 2024 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 31.12.2024 r.

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

Na dzień 31.12.2024 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. ZASOBY SPÓŁDZIELNI

1. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi to podstawowa działalność Spółdzielni obejmująca poza budynkami mieszkalnymi budynki komercyjne, lokale użytkowe, garaże oraz grunty.

Na koniec 2024 roku na zasoby GSM „Nasz Dom” składały się:

- a) 101 budynki mieszkalne o łącznej powierzchni mieszkaniowej 172 111,05 m², z czego:
- 123 383,33 m² - to własność osób prywatnych,
 - 48 727,72 m² - to majątek Spółdzielni (w tym 38 805,84 m² – to powierzchnia spółdzielczych własnościowych praw lokali mieszkalnych, a 9 921,88 m² – to powierzchnia lokali najmowanych).

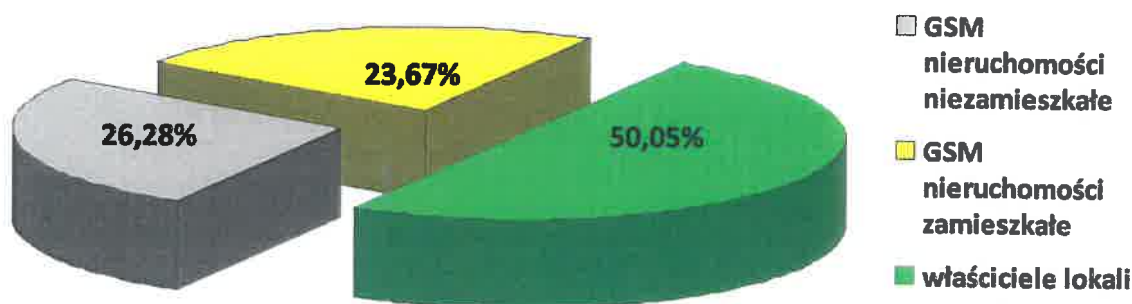
Udział procentowy w powierzchni mieszkaniowej wynosi: Spółdzielnia 28,31 %, właściciele lokali 71,69 %.



b) grunty o łącznej powierzchni 256 968 m², z tego:

- 128 365 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),
- 128 603 m² gruntów stanowiła własność właścicieli wyodrębnionych lokali.

Udział procentowy powierzchni gruntów własnych i w użytkowaniu wieczystym GSM „Nasz Dom” wynosi 26,28 % - nieruchomości niezamieszkałe oraz 23,67 % - nieruchomości zamieszkałe, a właściciele lokali mieszkalnych 50,05 %.



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.

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

Do zasobów komercyjnych należą:

- | | |
|--|---------------------------|
| a) budynek biurowo - usługowy przy ul. Kłodnickiej 97 | - 4 727,51 m ² |
| b) lokale użytkowe poza budynkiem przy ul. Kłodnickiej 97 | - 2 558,41 m ² |
| c) dzierżawa gruntów | - 1 478,18 m ² |
| d) kompleks 37 garaży w rejonie ul. Gojawiczyńskiej o łącznej pow. | - 575,50 m ² |

Handwritten signature

III. SYTUACJA FINANSOWO-EKONOMICZNA ZA 2024 r.

Wynik brutto z całej działalności osiągnięty przez Spółdzielnię w 2024 roku, wykazany w Rachunku zysków i strat wynosi **2 680 132,64 zł z tego:**

1. W zakresie gosp. zasobami mieszkalnymi rozliczanej bezwynikowo osiągnięto wynik w tym :	+ 813 102,32
- suma wyników na poszczególnych nieruchomościach za 2024 r .	- 193 165,47
- BO wyników na poszczególnych nieruchomościach za 2023 r.	+ 446 896,68
- pożytki z nieruchomości	+ 193 085,55
- pokrycie części kosztów przypadających na członków z wyniku bilansowego (0,30 zł/m ² -WALNE)	+ 366 285,56
Ogółem wyniki na nieruchomościach z uwzględnieniem pożytków z art.5.1. i 5.2. usm	+ 813 102,32
2. W zakresie działalności gospodarczej (bez pożytków z nieruchomości w części rozliczonej w 2024r.) uzyskano wynik finansowy w wys. brutto	+ 1 867 030,32 zł
podatek dochodowy (z uwzględnieniem podatku odroczonego)	- 249 333,00
wynik netto-o podziale którego zdecyduje Walne Zgromadzenie wykazany w RZiS (z uwzględnieniem podatku odroczonego w wysokości 2 974 zł)	+ 1 617 697,32

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

W 2024 roku uzyskaliśmy przychód z sprzedaży dwóch mieszkań w wysokości 372 838,92 zł.
oraz przychód z odsetek od lokat oraz nieterminowych wpłat w wysokości około 662 000,00 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 SM,
- 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 2024 r. wykazała na umiarkowanym poziomie obniżenie 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 53,7 mln, czyli o 72,6% (z 74 mln na 20,3 mln), a kapitały własne o 47,3 mln, czyli o 63,9% (z 74 mln na 26,7 mln).

Spółdzielnia 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 2024 r. wynosiły **18 029 352,14 zł**, które lokowane na lokatach i rachunkach oszczędnościowych oraz bankowych generują zysk z tytułu odsetek, w tym roku była to kwota około **625 000,00 zł**.

Posiadane środki finansowe to przede wszystkim środki obrotowe niezbędne do zabezpieczenia bieżących zobowiązań (9 610 986,79 zł), w tym stan funduszu remontowego (4 516 457,67 zł) zebrany celem realizacji najbliższych planów remontowych. Pozostałe środki to głównie równowartość funduszu udziałowego i zasobowego będącego zabezpieczeniem stabilności finansowej Spółdzielni.

Stosownie do przepisów usm. 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 wszystkich nieruchomościach, wyniki na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości na koniec 2024 roku wykazywały nadwyżkę przychodów na kosztach.

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		%	KOSZTY		%
	PLAN	WYKONANIE		PLAN	WYKONANIE	
Eksploatacja	10 262 933	10 451 135	101,83%	11 169 911	10 585 300	94,77%
Dźwigi osobowe	17 325	11 940	68,92%	21 300	18 720	87,89%
Konserwacja domofonów	4 787	5 381	112,40%	4 787	5 381	112,41%
Pozostała działalność	4 168 156	4 617 754	110,79%	1 957 871	1 795 691	91,72%
Razem	14 453 201	15 086 210	104,38%	13 153 869	12 405 092	94,31%

SKŁADNIK	PRZYCHODY		%	KOSZTY		%
	PLAN	WYKONANIE		PLAN	WYKONANIE	
Energia ciepła	12 090 977	8 225 655	68,03%	12 090 977	8 225 655	68,03%
Woda i kanalizacja	4 730 356	4 670 918	98,74%	4 730 356	4 670 918	98,74%
Podgrzanie wody	542 335	304 212	56,09%	542 335	304 212	56,09%
Wywóz nieczystości	3 410 064	2 991 524	87,73%	3 410 064	2 991 524	87,73%
FR	5 358 458	5 354 474	99,93%	5 358 458	5 355 459	99,94%
Razem	26 132 190	21 546 783	82,45%	26 132 190	21 547 768	82,46%

OGÓŁEM 40 585 391 36 632 993 39 286 059 33 952 860

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

	Koszt	średnio zł/m ² /mc
1. Koszty zarządzania nieruchomościami	3 537 467,32	1,71
2. Koszty organizacyjno-samorządowe	534 948,58	0,26
3. Koszty utrzymania mienia, czystości, zieleni	2 489 570,31	1,21
4. Koszty utrzymania technicznego	3 359 597,17	1,63
5. Pozostała eksploatacja + koszty mienia SM	556 230,02	0,27
6. Podatek od nieruchomości	107 487,32	0,05
7. Windy	18 720,00	0,01
8. domofony opłacane przez mieszkańców oddzielnie	5 380,77	0,00
Razem:	10 609 401,49	5,14

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 3 537 467,32 zł obejmują:**

1. Wynagrodzenia z narzutami:

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

2. Koszty administracyjne:

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

Koszty wynagrodzeń w GSM „Nasz Dom” za 2024 r. w części przypadające na zasoby mieszkaniowe:

1	Zarząd	Wynagrodzenia Zus	579 263,57 zł/rok 62 663,01 zł/rok
2	Administracja	Wynagrodzenia Zus	1 739 978,25 zł/rok 313 105,32 zł/rok

3	Grupa remontowa	Wynagrodzenia Zus	1 118 437,37 zł/rok 200 033,92 zł/rok
4	Dział techniczny	Wynagrodzenia Zus	585 425,61 zł/rok 107 907,75 zł/rok
5	Rada Nadzorcza	Wynagrodzenia Zus	246 009,60 zł/rok 42 101,17 zł/rok
6	Rady Osiedli		177 126,91 zł/rok
7	Nagrody roczne i premie dodatkowe wraz z ZUS		440 039,31 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 rok 2025 oraz podejmowania nowych zadań ukierunkowanych na poprawę stanu naszych zasobów.

Podsumowując sytuację finansową Spółdzielni w 2024 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 2024 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.

IV. WINDYKACJE ZADŁUŻEŃ

Zarząd Spółdzielni podejmuje liczne działania windykacyjne, które mają na celu skuteczne zarządzanie procesem odzyskiwania należności. W pierwszym etapie koncentruje się na windykacji prowadzonej w postępowaniu polubownym. Jest to obligatoryjny początek postępowania windykacyjnego. Etap ten polega na poinformowaniu dłużnika o konieczności uregulowania należności i następstwach zignorowania wezwań.

W tym czasie najczęściej dochodzi do negocjacji z osobą zadłużoną i nieprzymusowego przekonywania do podjęcia działań na poczet spłaty długu.

Polubowne dochodzenie roszczeń ma na celu zmotywowanie dłużnika do zapłaty należności i szybkie doprowadzenie dłużnika do spłaty zobowiązania, uniknięcie długiego i kosztownego postępowania sądowego, wybadanie aktualnych możliwości finansowych niesolidnego płatnika na spełnienie świadczenia na rzecz wierzyciela.

Windykacja miękka, a nawet sama próba jej podjęcia, jest niezbędna do tego, aby sąd przychylnie rozpatrzył pozew o wydanie nakazu zapłaty.

W roku 2024 Spółdzielnia wysłała wiele monitów przypominających o zapłacie.

Ponadto Zarząd rozpatrzył wnioski od dłużników znajdujących się w trudnej sytuacji życiowej:

- w 79 przypadkach wyrażono zgodę na spłatę zadłużenia w ratach,
- w 5 przypadkach zaakceptowano przedłużenie terminu spłaty.

W spotkaniach z dłużnikami – rozmowy prowadzone we współudziale członka Rady Nadzorczej objęły 77 osób, które posiadają znaczne zaległości w opłatach mieszkaniowych.

Pracownicy działu windykacji informują o możliwościach skorzystania z pomocy społecznej, w tym dodatków mieszkaniowych, a także proponują zamiany mieszkania na mniejsze o niższym czynszu.

Gdy polubowny proces windykacyjny ostatecznie nie pomógł w odzyskaniu należności, pozostaje skierować sprawę na drogę postępowania sądowego. Jest to tzw. etap windykacji twardej.

Windykacja twarda wykorzystywana jest w przypadku braku reakcji na próby kontaktu z dłużnikiem ze strony wierzyciela lub gdy osoba ta jest nieuchwytna albo nie wywiązuje się z zadeklarowanych spłat. W roku 2024 wysłano 184 wezwania przedsądowe.

W procesie windykacji sądowej chodzi o nakłonienie dłużnika do spłacenia zobowiązania pod przymusem prawnym. W 2024 roku złożono do sądu 26 pozwów o zapłatę oraz 5 wniosków dotyczących nabycia spadku po zmarłych dłużnikach.

Mając już nakaz zapłaty, jako wierzyciel ubiegamy się o nadanie przez sąd klauzuli wykonalności, która jest niezbędna do wszczęcia egzekucji komorniczej ze wszystkich możliwych składników majątku dłużnika, w tym z egzekucji z nieruchomości.

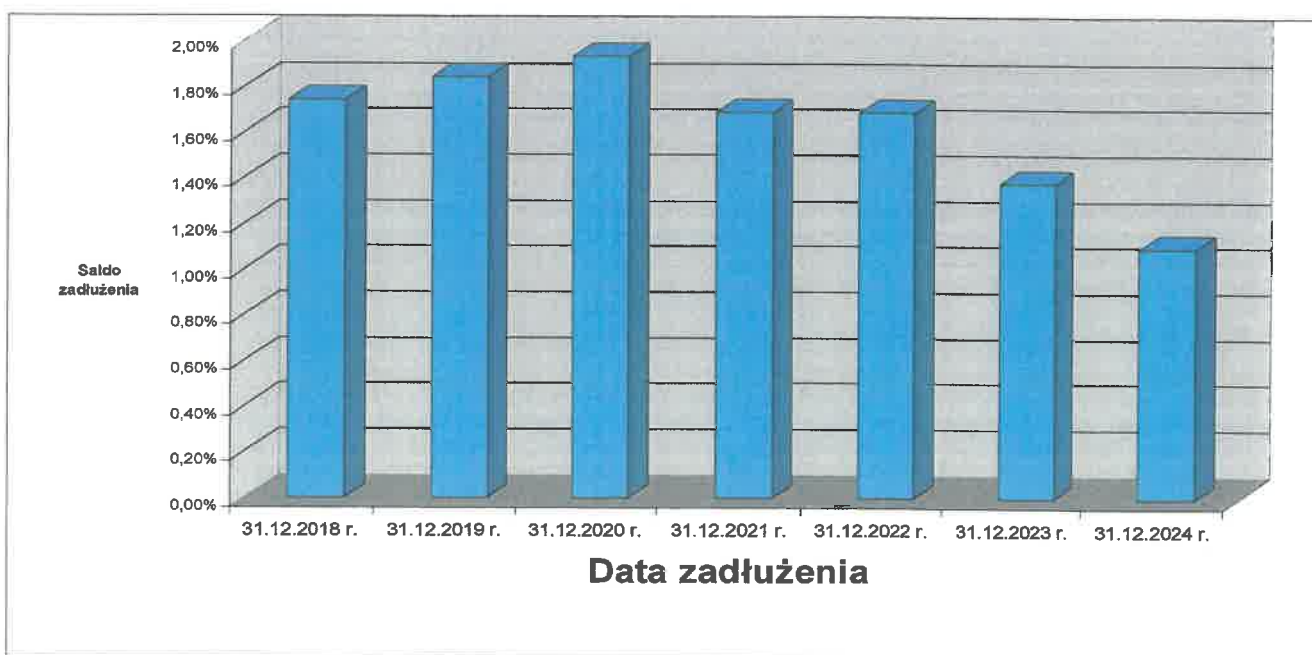
Kolejnym etapem w procesie odzyskiwania należności przez Spółdzielnię jest inicjowanie postępowań spadkowych. Ich celem jest szybkie ustalenie spadkobierców oraz skuteczna windykacja zaległych należności.

Coraz częściej Spółdzielnia zmuszona jest do podejmowania działań sądowych w celu ustanowienia kuratorów dla nieznanych lub nieobecnych dłużników. Procedura ta jest skomplikowana i czasochłonna, ponieważ wymaga ustaleń dotyczących miejsca zamieszkania dłużników oraz ich potencjalnych spadkobierców, zarówno krajowych, jak i zagranicznych.

W sytuacji, gdy dłużnik posiada również inne zaległości, Spółdzielnia nie zawsze jest jedynym wierzycielem uczestniczącym w postępowaniu egzekucyjnym. Zdarza się, że uzyskana kwota z licytacji majątku nie pokrywa w pełni wszystkich roszczeń.

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:



18

Na dzień 31.12.2018r.	Na dzień 31.12.2019r.	Na dzień 31.12.2020r.	Na dzień 31.12.2021r.	Na dzień 31.12.2022r.	Na dzień 31.12.2023r.	Na dzień 31.12.2024r.
1,74%	1,84%	1,93%	1,69%	1,69%	1,38%	1,10%

Dla mieszkań ogółem (zamieszkałych, jak również po eksmisjach) wskaźnik zadłużenia wynosi 1,40%, a dla całości zasobów (lokali mieszkalnych w tym po eksmisjach oraz lokali użytkowych) 1,52 % w stosunku do rocznych naliczeń.

Podsumowując działania windykacyjne w 2024 roku, Spółdzielnia odzyskała kwotę 2 351 624,13 zł. Przedstawione w sprawozdaniu dane liczbowe, a także ich analiza, wskazują na pozytywne wyniki w porównaniu z latami poprzednimi. Świadczy to o stabilnej i dobrej sytuacji finansowej Spółdzielni oraz skutecznym zarządzaniu jej należnościami.

V. SPRAWY CZŁONKOWSKO -MIESZKANIOWE

Praca działu członkowsko – organizacyjnego koncentruje się głównie na bezpośredniej obsłudze interesantów polegającej m. in. na:

- aktualizowaniu bazy danych poszczególnych lokali mieszkalnych i osób posiadających tytuł prawny do lokalu (sprzedaż, darowizna lokalu, spadkobranie, dane kontaktowe itp.),
- załatwieniu spraw związanych z przeniesieniem własności lokalu,
- kompletowaniu dokumentacji dotyczącej uzyskania lub utraty członkostwa,
- przygotowaniu i wydawaniu różnego typu zaświadczeń,
- sporządzaniu umów najmu lokali mieszkalnych, lokali użytkowych lub garaży,
- organizowaniu przetargów na wolne lokale,
- obsłudze zebrań Zarządu, Rady Nadzorczej i Walnego Zgromadzenia Członków (przygotowywanie materiałów na posiedzenia, zawiadamianie zainteresowanych o terminach, miejscu i porządku obrad itd.),
- prowadzeniu ewidencji osób zamieszkałych, składanie deklaracji dot. wysokości opłat za gospodarowanie odpadami.

Dział ten prowadzi też różne rejestry, np. rejestr członków, rejestr spółdzielczych własnościowych praw do lokali, rejestr ksiąg wieczystych i inne.

1. Członkowie Spółdzielni

Na dzień 31.12.2024 r. Spółdzielnia liczyła 2492 członków, w tym 9 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.).

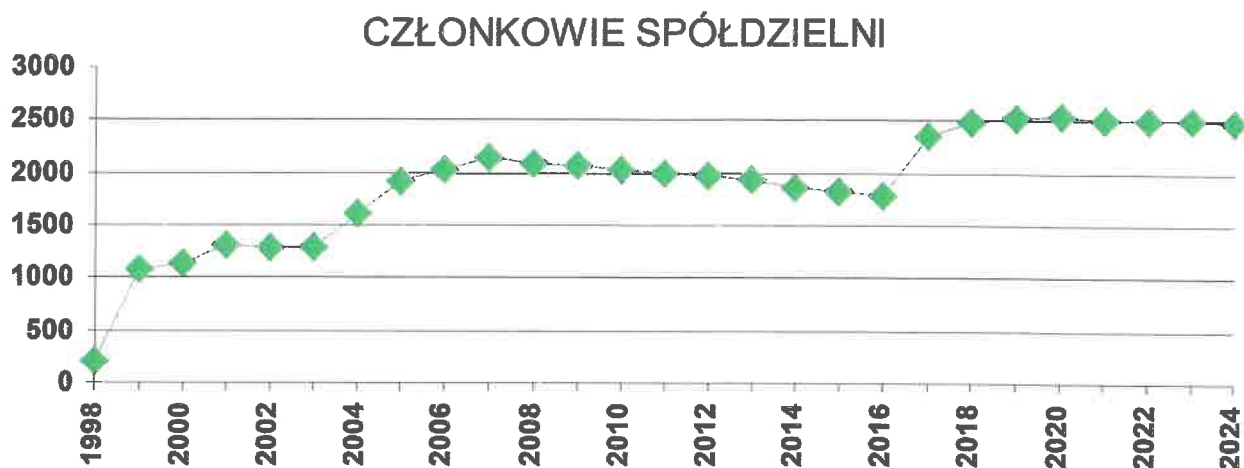
Do rejestru członków w 2024 r. zostały wpisane 72 osoby:

- z mocy ustawy, w chwili nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, członkostwo uzyskało 36 osób,
- po złożeniu deklaracji przystąpienia do Spółdzielni w poczet członków przyjęto 36 właścicieli lokali wyodrębnionych.

Ponadto z mocy ustawy w 2024 r. ustało członkostwo 86 osób, które zbyły prawo do lokalu i nie posiadają już innego lokalu mieszkalnego w Spółdzielni lub osób, które zmarły.

W rezultacie liczba członków zmalała w porównaniu do 2023 r. o 14 osób.

Poniższy wykres przedstawia etapy wzrostu i spadku liczby członków Spółdzielni GSM „Nasz Dom” w latach 1998 – 2024:



W związku ze zmianą ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych we wrześniu 2017 roku osoby posiadające spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu uzyskały członkostwo z mocy prawa, bez konieczności składania deklaracji, a także bez wpłaty wpisowego i udziału. Od tej pory liczba członków Spółdzielni waha się na poziomie ok. 2500 osób.

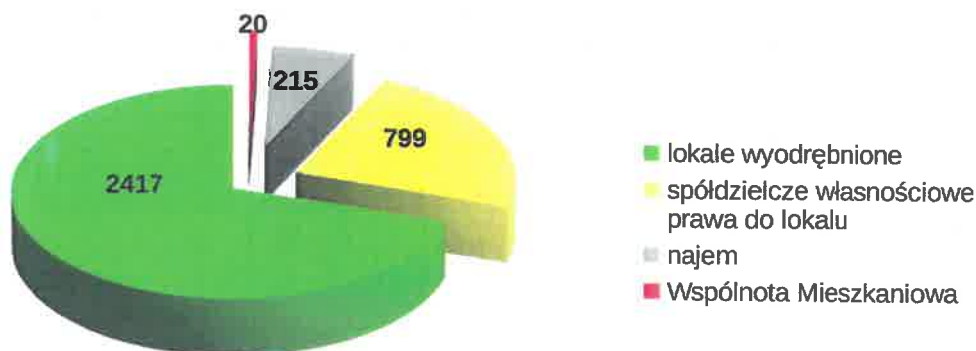
2. Zasoby mieszkaniowe

Na koniec roku 2024 Spółdzielnia zarządzała ogółem 3431 lokalami mieszkalnymi zlokalizowanymi na trzech osiedlach Halemba I, Halemba II i Bykowina, z tego:

- 2417 - odrębna własność lokali, co stanowi 70,44% ogółu lokali mieszkalnych, oraz lokale stanowiące majątek Spółdzielni, w tym:
 - 799 - spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, co stanowi 23,29% ogółu lokali,
 - 215 - najem lokali (w tym pomieszczenie wspólnego użytku zaadaptowane na lokal mieszkalny), co stanowi 6,27% ogółu lokali.

Dodatkowo Spółdzielnia od 2012 roku zarządza Wspólnotą Mieszkaniową „Modrzewiowa 1”, na którą składa się 20 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 1071,53 m².

Strukturę praw do lokali zarządzanych w 2024 r. przez GSM „Nasz Dom” przedstawia ilościowo wykres:



3. Umowy najmu

W roku sprawozdawczym zawarto ogółem 11 umów na najem lokalu mieszkalnego, w tym:

- 4 umowy po spłacie zadłużenia,

- 1 umowa w związku z zamianą lokali,
- 6 umów po śmierci małżonka lub osoby bliskiej.

4. Uwłaszczenia

W 2024 roku do Spółdzielni wpłynęło 13 wniosków o przeniesienie własności lokalu (6 wniosków złożyli najemcy, a kolejne 7 - osoby posiadające spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu).

W roku sprawozdawczym kontynuowano realizację wniosków złożonych w 2023 r., a także na bieżąco realizowano wnioski złożone w 2024 r. Ogółem zrealizowano, w oparciu o zapisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, 3 wnioski najemców oraz 5 wniosków osób posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. 6 wniosków zostanie zrealizowanych po spełnieniu przez wnioskodawców niezbędnych wymogów.

Ponadto zrezygnowano z realizacji 1 wniosku, 2 wnioski zostały odrzucone ze względu na niespełnianie warunków określonych w art. 48 ww. ustawy.

5. Przetargi

W wyniku przetargu przeprowadzonego w grudniu 2023 r. ustanowiono w styczniu 2024 r. odrębną własność jednego z lokali mieszkalnych, ze sprzedaży którego uzyskano kwotę 174 100 zł.

Ponadto odzyskano do ponownego zasiedlenia 2 lokale mieszkalne o statusie najmu, w związku z czym po przeprowadzeniu przetargu ustanowiono odrębną własność jednego z nich, a ze sprzedaży uzyskano kwotę 202 000 zł. Przetarg drugiego lokalu miał miejsce na początku roku 2025.

VI. GOSPODARKA REMONTOWA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

Plany remontowe opracowane zostały na podstawie różnych czynników, w zależności od rodzaju budynku, jego przeznaczenia oraz obowiązujące przepisy w oparciu o przeglądy okresowe, 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.

Rada Nadzorcza w dniu 23.01.2024 r. przyjęła Uchwałą 94/24 do realizacji plany remontowe w poszczególnych osiedlach:

- Plan remontowy budynków mieszkalnych na rok 2024 osiedla Halemba I,
- Plan remontowy budynków mieszkalnych na rok 2024 osiedla Halemba II,
- Plan remontowy budynków mieszkalnych na rok 2024 osiedla Bykowina.

W pierwotnej wersji zaplanowano nakłady remontowe w wysokości 4 452 500 zł.

W następnych miesiącach 2024 roku wprowadzono korekty planów remontowych na ostateczną kwotę 6 342 500 zł.

Realizacja Planu remontowego budynków mieszkalnych w roku 2024 na Osiedlu Halemba I

Nakłady w 2024 r. zaplanowano na kwotę 3 047 500 zł. Wykonawstwo planu zamknięto kwotą 2 704 612,63 zł.

Zgodnie z zaplanowanymi robotami budowlanymi wykonano kapitalny remont balkonów w budynkach przy ul. Gałczyńskiego 4,4A (20 balkonów), ul. Gojawiczyńskiej 8F (10 balkonów), ul. Gojawiczyńskiej 12D (10 balkonów), ul. Gojawiczyńskiej 14A (10 balkonów), ul. Lexa 9-9B (15 balkonów), ul. Makuszyńskiego 11 (10 balkonów). Dokończono malowanie klatek schodowych w budynku przy ul. Brzechwy 11A,11B. Wykonano remont wejść do budynku przy ul. Brodzińskiego 1÷1C oraz dokończono prace remontowe wiatrołapów wejść do budynku ul. Kłodnickiej 58÷58E.

Wykonano remont chodników przy ścianie frontowej budynku przy ul. Brodzińskiego 7.

Awaryjnie wykonano roboty remontowe w zakresie instalacji wodno-kanalizacyjnej w budynkach przy ul. Kłodnicka 58 i przy ul. Kłodnicka 62.

Wymieniono instalację gazową w budynku przy ul. Gałczyńskiego 2-2B, Kłodnickiej 64,64A, Kłodnickiej 66, Parandowskiego 5 (II etap).

Wykonano zadaszenia balkonów ostatniej kondygnacji w budynku przy ul. Brzechwy 7.

Wykonano projekt techniczny dobudowy podnośnika dostosowanego do komunikacji wewnętrznej dla osób niepełnosprawnych dla budynku przy ul. Parandowskiego 3 oraz przeprowadzono przetarg na jego realizację w 2025 r.



Wyremontowane balkony ul. Makuszyńskiego 11



Wyremontowane balkony ul. Gojawiczyńskiej 14,14a



Wyremontowane klatki schodowe w budynku przy ul. Brzechwy 11A



Zadaszenie balkonów ostatniej kondygnacji w budynku przy ul Brzechwy 7



Remont wejść do budynku przy ul. Brodzińskiego 1



Przebudowa instalacji gazowej w budynku przy ul. Gałczyńskiego 2

Szczegółowe zestawienie wykonanych robót na nieruchomościach przedstawiamy poniżej:

L. p.	Rodzaj i koszty remontu :	Wartość robót brutto (zł)
1.	<u>Wykonanie zadaszeń ostatniej kondygnacji:</u> - Brzechwy 7	61 922,23
2.	<u>Malowanie klatek:</u> - Brzechwy 11A, 11B	94 650,94
3.	<u>Remont wejść do klatki schodowej:</u> Kłodnicka 58 (dokończenie prac z roku 2023) Brodzińskiego 1-1C (remont schodów i spoczników wejściowych oraz wykonanie opaski wokół budynku)	142 712,93

4.	<u>Remont balkonów:</u> - Gałczyńskiego 4,4A (20 balkonów), Gojawiczyńskiej 8F (10 balkonów), Gojawiczyńskiej 12D (10 balkonów), Gojawiczyńskiej 14A (10 balkonów), Lexa 9-9B (15 balkonów), Makuszyńskiego 11 (10 balkonów)	1 513 055,24
5.	<u>Remont chodnika:</u> - Brodzińskiego 7	8 439,85
6.	<u>Projekt modernizacji instalacji gazowej:</u> - Brodzińskiego 7, 9,11,13,15 (20%), Gałczyńskiego 2 (20%), Kłodnicka 64,66 (20%), Brzechwy 4.	29 741,40
7.	<u>Wymiana instalacji gazowej:</u> - Gałczyńskiego 2, Kłodnicka 64,64A, Kłodnicka 66, Parandowskiego 5 (II etap)	674 541,19
8.	<u>Dobudowa windy/podnośnika (projekt):</u> - Parandowskiego 3	28 750,78
9.	<u>Remonty bieżące i awaryjne :</u> • remont ławek i piaskownicy: Brzechwy 4, wymiana przyłącza instalacji kanalizacji sanitarnej: Gojawiczyńskiej 6E, • naprawa szlabanu: Grodzka 8, • awaryjna wymiana pionów instalacji wodociągowej i kanalizacji: Kłodnicka 58, Kłodnicka 62, • wyrównanie i utwardzenie terenu miejsc parkingowych: Lexa 9, wykonanie renowacji instalacji kanalizacji deszczowej: Makuszyńskiego 9, drobne naprawy i konserwacje wg potrzeb.	150 798,07

Realizacja Planu remontowego budynków mieszkalnych w roku 2024 na Osiedlu Halemba II

Planowane nakłady to kwota 2 537 000 zł. Wykonawstwo planu zamknięto kwotą 1 554 460,98 zł.

Wymalowano klatki schodowe w budynku przy ul. Grabowej 6, ul. Leśnej 6,8,10.

W budynku przy ul. Międzyblokowej 8 i 10 wykonano konserwację połączeń dachu.

Wykonano kapitalny remont balkonów w budynku przy ul. Modrzewiowej 13 (14 szt.).

Plan remontowy obejmował również dokończenie docieplenia budynków (cokołów) i wykonanie opasek wokół budynków przy ul. Grabowej 1,4,5,6,7,9 ul. Leśnej 22,24,28,38 oraz ul. Modrzewiowej 2,6,8.



Wyremontowane balkony w budynku przy ul. Modrzewiowej 13



Docieplenie cokołów budynków przy ul. Leśnej 24, Leśnej 28



Wyremontowane klatki schodowe w budynkach przy ul. Leśnej 6, Leśnej 8



Wyremontowane klatki schodowe w budynkach przy ul. Leśnej 10, Grabowej 6

18



Remont połączenia dachu budynków przy ul. Międzyblokowej 8, 10

Szczegółowe zestawienie zrealizowanych robót na poszczególnych nieruchomościach podajemy poniżej.

L.p.	Rodzaj i koszty remontu :	Wartość robót brutto (zł)
1.	<u>Docieplenie budynków (cokoły i opaski):</u> - Grabowa 1,4,5,6,7,9, Leśna 22,24,28,38, Modrzewiowa 2,6,8	631 728,80
2.	<u>Remont balkonów:</u> - Modrzewiowa 9,13 (Modrzewiowa 13 – 14 balkonów)	253 985,48
3.	<u>Remont dachu:</u> - Międzyblokowa 8, 10	148 337,25
4.	<u>Malowanie klatek schodowych:</u> - Grabowa 6, Leśna 6,8,10	341 926,48
5.	<u>Remonty bieżące i awaryjne:</u> a) awaryjna wymiana instalacji sanitarnej deszczowej: - Kosynierów 2 b) wymiana krat zabezpieczających wejścia do piwnicy: - Leśna 4,4A c) remont chodnika: - Borowa 2,4 d) remont konstrukcji żelbetowych balustrad balkonów (wg potrzeb): - Leśna 2, Leśna 12 e) awaryjna wymiana pionów instalacji wodociągowej i kanalizacji: - Leśna 8, Leśna 24, Leśna 28 f) remont konstrukcji schodów wejściowych: - Leśna 28 g) naprawa pokrycia dachowego: - Modrzewiowa 8 h) drobne naprawy i konserwacje wg. potrzeb.	178 482,97

Realizacja planu remontowego budynków mieszkalnych w roku 2024 na Osiedlu Bykowina

Zaplanowano nakłady w wysokości 758 000 zł. Wykonawstwo robót zamknęliśmy kwotą 601 957,67 zł.

W budynku przy ul. Gwareckiej 3,3B wykonano termomodernizację ścian szczytowych obejmującą m.in. demontaż okładzin aciekolowych wraz z ich utylizacją oraz wykonanie wzmocnienia ścian – kotwienie.

Dla potrzeb remontu instalacji hydrantowej i elektrycznej wykonano projekty techniczne ich modernizacji.

W budynku przy ul. Szybowej 2 wykonano konserwację i malowanie ściany frontowej budynku.

Szczegółowe zestawienie robót na poszczególnych nieruchomościach podajemy poniżej:

L.p.	Rodzaj remontu :	Wartość robót brutto (zł)
1.	<u>Ocieplenie budynku (ściany szczytowe):</u> - Gwarecka 3	498 568,60
2.	<u>Projekt instalacji hydrantowej:</u> - Gwarecka 3	15 990,00
3.	<u>Projekt instalacji elektrycznej:</u> - Gwarecka 3	16 236,00
4.	<u>Wymiana części instalacji wodno-kanalizacyjnej:</u> - Gwarecka 3	14 247,39
5.	<u>Mycie i malowanie elewacji (front):</u> - Szybowa 2	49 223,40
6.	<u>Remonty bieżące i awaryjne :</u> - wymiana balustrady przy schodach zewnętrznych: Gwarecka 3, - remont silnika wentylatorów: Sztolniowa 7,9,11, Szybowa 2, - montaż kratki wentylacyjnych: Sztolniowa 7,9,11, Szybowa 2, - drobne naprawy i konserwacje wg. potrzeb.	7 692,28



Ocieplenie budynku przy ul. Gwareckiej 3



Mycie i malowanie elewacji frontowej przy ul. Szybowej 2

W roku 2024 Górnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nasz Dom” wykonała roboty remontowe na łączną kwotę 4 861 031,28 zł.

Realizacja planów remontowych obiektów infrastruktury za 2024 r.

Roboty remontowe obiektów infrastruktury wykonane w 2024 roku przedstawiamy w poniższych tabelach:

HALEMBA I

L.p.	Rodzaj robót	Lokalizacja robót	Wartość robót brutto (zł)
1.	Remont terenów rekreacyjnych	- zestaw zabawowy oraz drobne naprawy - teren rekreacyjny tzw. „Polana”	25 602,45
2.	Remont dróg, chodników, parkingów	- roboty brukarskie – miejsca postojowe dla niepełnosprawnych przy budynku przy ul. Gojawczyńskiej 6E oraz wymiana słupków drogowych przy ul. Brzechwy 13	28 378,26
Razem:			53 980,71



Zestaw zabawowy na placu zabaw „Polana”

Handwritten signature in blue ink.



Miejsca postojowe dla niepełnosprawnych przy ul. Gojawiczyńskiej 6E

HALEMBA II

L.p.	Rodzaj robót	Lokalizacja robót	Wartość robót brutto
1.	Remont terenów rekreacyjnych	- remont ławek – Leśna 38, Leśna/Borowa - urządzenie zabawowe – plac zabaw przy ul. Modrzewiowej - zestaw zręcznościowy – plac zabaw przy ul. Modrzewiowej - drobne naprawy placów zabaw	70 434,87
2.	Remont placyków gospodarczych	- drobne naprawy placików gospodarczych	483,10
	Razem:		70 917,97



Urządzenie zabawowe – plac zabaw przy ul. Modrzewiowej

Handwritten signature or mark in blue ink.



Zestaw zręcznościowy – plac zabaw przy ul. Modrzewiowej

Realizacja inwestycji za 2024 rok

Zakończono prace związane z przystosowaniem budynku biurowo-usługowego przy ul. Kłodnickiej 97 do wymagań w zakresie przepisów przeciwpożarowych oraz na ukończeniu są prace związane z termomodernizacją budynku.

W 2024 r. wykonano docieplenie ściany szczytowej budynku od strony ul. Kłodnickiej, dokończono prace związane z dociepleniem bocznych wejść do budynku oraz zakończono i odebrano prace związane z dostosowaniem budynku do przepisów ppoż.

Aktualnie na ukończeniu są prace budowlane na zewnątrz budynku.

Wartość robót w roku 2024 wyniosła: 268 790,93 zł.

W związku z Uchwałą Walnego Zgromadzenia Członków nr 6/24 z dnia 18.05.2024 r. związaną z przyznaniem środków z wyniku za 2023 r. w wysokości:

- a) **250 000,00 zł** – na inwestycje w infrastrukturze osiedla Halemby II poprzez fundusz zasobowy – rozpoczęcie I etapu budowy garaży i parkingu w rejonie ulic Leśna- Zamenhofa z środków wykonano mapy do celów projektowych oraz na podstawie regulaminu przetargowego przeprowadzono negocjacje z jednym wykonawcą na wykonanie projektu budowy parkingu i garaży. Dodatkowo zlecono wycinkę i uprzątnięcie ww. terenu. Koszt inwestycji w 2024 r. wyniósł 20 330,00 zł.
- b) **40 000,00 zł** – na inwestycje w infrastrukturze osiedla Halemby I poprzez fundusz zasobowy – zabudowa lamp solarnych i monitoringu, zabudowano kamery w rejonie ul. Kłodnickiej 58 i ul. Brzechwy 11. Koszt inwestycji w 2024 r. wyniósł 14 262,42 zł
- c) **40 000,00 zł** – na inwestycje w infrastrukturze osiedla Halemby II poprzez fundusz zasobowy – zabudowa lamp i monitoringu, zabudowano kamery w rejonie ul. Leśna 14 oraz ul. Leśnej 22 oraz wykonano oświetlenie placu zabaw przy ul. Leśnej 22,24,28. Koszt inwestycji w 2024 r. wyniósł 33 790,94 zł
- d) **300 000,00 zł** – na inwestycje w infrastrukturze osiedla Halemby I poprzez fundusz zasobowy – rozpoczęcie budowy parkingu w rejonie ulicy Brzechwy 13. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego na chwilę obecną uniemożliwia Spółdzielni wykonanie powyższej inwestycji. Koszt inwestycji w 2024r. wyniósł 2 091,00 zł. W latach ubiegłych na realizację zadania przeznaczono 30 000,00 zł zgodnie z Uchwałą nr 25/22 Walnego Zgromadzenia z 28.05.2022 r. oraz 20 000,00 zł zgodnie z Uchwałą Walnego Zgromadzenia Członków nr 6/23 z dnia

JS

20.05.2023 r. W związku z powyższym pozostałe środki zostaną zwrócone do wyniku po uchwaleniu uchwały przez Walne Zgromadzenie w 2025 r.

Wymiana stolarki okiennej

Wymiana stolarki okiennej w naszych zasobach wykonywana jest na bieżąco. W roku 2024 wymieniliśmy 45 szt. stolarki okiennej za kwotę 92 566,43 zł.

Wykaz wymienionej stolarki:

L.p.	Adres	Ilość okien wymienionych
1.	ul. Brzechwy 13	5
2.	ul. Energetyków 12	3
3.	ul. Kłodnicka 64	2
4.	ul. Gojawczyńskiej 2	1
5.	ul. Makuszyńskiego 9	3
6.	ul. Brodzińskiego 1	5
7.	ul. Raławicka 3	1
8.	ul. Grodzka 8	2
9.	ul. Leśna 28	3
10.	ul. Brzechwy 11	3
11.	ul. Kłodnicka 58	5
12.	ul. Leśna 40	5
13.	ul. Brodzińskiego 3	1
14.	ul. Grodzka 10	6

LOKALE UŻYTKOWE

W roku 2024 zaplanowano 175 000 zł na wykonanie remontów lokali użytkowych w zasobach GSM „Nasz Dom” w tym:

- remont pomieszczeń lokali użytkowych przy Kłodnickiej 97 zaplanowano na kwotę 105 000 zł netto wykon: 104 218,71 zł,
- Remont pionów wod-kan lokali użytkowych w budynku przy ul. Kłodnickiej 97 zaplanowano na 20 000 zł netto wykon: 18 855,99 zł,
- remont dachu pawilonu przy ul. Makuszyńskiego 4 i ul. Grabowej 5A zaplanowano na kwotę 20 000 zł netto wykon: 22 870,28 zł,
- na remonty bieżące i awaryjne w lokalach użytkowych w zasobach Spółdzielni zabezpieczono 30 000 zł netto wykon: 7 386,12 zł.

Powyższe kwoty są kwotami netto.

Koszt realizacji remontów wyniósł **153 331,10 zł netto**.

Podsumowanie

W roku 2024 zrealizowano szereg prac remontowych i konserwacyjnych przyczyniając się do poprawy stanu technicznego budynków, estetyki osiedli, a tym samym warunków bytowych mieszkańców. Zaplanowane roboty głównie obejmowały kapitalny remont balkonów, roboty dociepleniowe, konserwacje elewacji budynków oraz wymianę instalacji gazowych.

W celu poprawy warunków zamieszkiwania osobom niepełnosprawnym wybudowano nowe miejsca parkingowe oraz pilotażowo przystąpiono do realizacji zabudowy dźwigu osobowego w jednej z nieruchomości.

Spółdzielnia na bieżąco zajmowała się konserwacją terenów zielonych i dokładała wszelkich starań o dbałość terenów zewnętrznych poprzez dosadzanie, przycinkę drzew i krzewów.

Zarząd Spółdzielni podejmował wszelkie działania mające na celu utrzymanie i poprawę stanu technicznego budynków, placów zabaw oraz otoczenia wszystkich nieruchomości Spółdzielni. Koszty remontów zostały pokryte z dostępnych środków finansowych.

VII. GOSPODARKA NIERUCHOMOŚCIAMI

1. Budynki mieszkalne

Główny filar w strukturze majątku trwałego Spółdzielni stanowią budynki mieszkalne wielorodzinne. W okresie sprawozdawczym w skład zasobów Spółdzielni wchodziło 101 budynków mieszkalnych na terenie Rudy Śląskiej obejmujących łącznie 3431 lokali mieszkalnych. Dodatkowo Spółdzielnia zarządza na podstawie ustawy o własności lokali Wspólnotą Mieszkaniową Modrzewiowa 1 obejmującą 1 budynek, na który składa się 20 lokali mieszkalnych.

Wszystkie w/w 102 budynki mają uregulowany stan prawny.

2. Działki gruntowe

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

Przedmiotowa działka w planie zagospodarowania przestrzennego od 2013 r. była przeznaczona pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne. Gęste zalesienie tego obszaru utrudniało jednak jego zagospodarowanie. W planie zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą Rady Miasta Ruda Śląska z dnia 21.03.2024 r. ustalono przeznaczenie podstawowe tego obszaru jako teren zalesień pozostawiając Spółdzielni jedynie 15% pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. U podstaw tej decyzji leży stanowisko Marszałka Województwa Śląskiego, zgodnie z którym wyznaczenie terenu zabudowy mieszkaniowej w obszarze występowania kopaliny uniemożliwia podjęcie jego ewentualnej eksploatacji. Spółdzielnia pismem z dnia 04.06.2024 r. zwróciła się z prośbą o spotkanie z Prezydentem Miasta Ruda Śląska w przedmiotowej sprawie. Podczas spotkania w dniu 05.08.2024 r. Zarząd Spółdzielni poruszył kwestię konsekwencji jakie niesie z sobą zmiana przeznaczenia większej części działki nr 1177/25. Z kolei w dniu 12.08.2024 r. Spółdzielnia wystosowała pismo do Urzędu Miasta z prośbą o zamianę w/w działki na tereny należące do Miasta w dzielnicy Halemby lub Bykowiny możliwe do wykorzystania jako tereny inwestycyjne dla budownictwa mieszkaniowego lub infrastruktury osiedli mieszkaniowych (garaże, parkingi). W odpowiedzi Prezydent Miasta Ruda Śląska poinformował, że w zasobach Gminy nie ma nieruchomości przeznaczonych do zamiany, które spełniałyby kryteria wskazane przez Spółdzielnię oraz poprosił o wskazanie terenu, który Spółdzielnia chce pozyskać od Gminy. 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 budowę miejsc parkingowych i garaży. Walne Zgromadzenie Członków w maju 2024 r. zdecydowało o przeznaczeniu 250 000,00 zł na ten cel.

We wrześniu 2024 r. podpisano umowę na wykonanie projektu budowy parkingu i garaży z terminem realizacji do września 2025 r. Z końcem roku 2024 r. wykonana została wycinka drzew nie wymagających pozwolenia na wycinkę na tym terenie.

VIII. GOSPODARKA ZASOBAMI KOMERCYJNYMI

W skład majątku trwałego spółdzielni poza budynkami mieszkalnymi wchodzi również grunty oraz lokale użytkowe. Najem lokali użytkowych oraz dzierżawa gruntów stanowi istotny element działalności Spółdzielni. Dochód uzyskany z tego tytułu zasila wynik finansowy Spółdzielni o przeznaczeniu którego 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 ponad 88% powierzchni lokali użytkowych. Ponadto zamontowano panele reklamowe przy głównym wejściu do budynku, co generuje dodatkowy przychód.



Zakończono modernizację obiektu polegającą na dostosowaniu do obowiązujących przepisów przeciwpożarowych. Na końcowym etapie prowadzone są prace związane z termomodernizacją budynku.

W 2024 roku przeprowadzono:

- odbiór prac związanych z dostosowaniem budynku do obecnie obowiązujących przepisów ppoż,
- realizację kolejnego etapu termomodernizacji budynku obejmującą docieplenie ściany szczytowej od strony ulicy Kłodnickiej,
- zabudowę zadaszeń wejść bocznych do lokali użytkowych,
- remonty pionów wodno-kanalizacyjnych
- prace remontowe lokali użytkowych, korytarzy i klatek schodowych.



Proponowane zadania do realizacji i wykonania w 2025 r. to :

- ocieplenie stropodachu,
- dokończenie remontu tarasów ścian szczytowych,
- odnowienie powłok malarskich korytarzy,
- prace remontowe lokali do wynajęcia.

Lokale użytkowe (za wyjątkiem lokali użytkowych w budynku przy ul. Kłodnickiej 97), pawilony handlowe oraz dzierżawa terenu przy ul. Makuszyńskiego 5

Lokale użytkowe stanowiące majątek Spółdzielni dzielą się na wolnostojące oraz te zlokalizowane w budynkach mieszkalnych. Rok 2024 charakteryzował się znacznie mniejszą rotacją najemców w porównaniu do roku poprzedniego mimo rosnących kosztów wynagrodzenia za pracę oraz kosztów utrzymania (paliwo, energia elektryczna, ogrzewanie) firm. W przypadkach kiedy jednak dochodziło do opuszczenia lokalu Spółdzielnia podejmowała liczne starania takie jak np. informacja na stronie internetowej, ogólnodostępnych portalach internetowych, w biuletynie, na tablicach informacyjnych w siedzibie GSM „Nasz Dom” w celu pozyskania nowych najemców. Finalnie 2024 rok GSM „Nasz Dom” zakończyła z 2 wolnymi lokalami użytkowymi.

Spółdzielnia dysponuje także dwoma pawilonami handlowymi zlokalizowanymi przy ul. Makuszyńskiego 4, 5 oraz ul. Kłodnickiej 70. Pawilon przy ul. Makuszyńskiego 5 podzielony jest na kilka lokali użytkowych wynajmowanych przez podmioty prowadzące różnorodną działalność. Natomiast pawilon przy ul. Kłodnickiej 70 od lat dzierżawiony jest dla sieci handlowej „Biedronka”.

Obiekty te ze względu na bardzo dobrą lokalizację są w pełni zagospodarowane i przynoszą Spółdzielni znaczące przychody.

W roku 2024 z wydzierżawiania i wynajmu lokali użytkowych (poza budynkiem przy ul. Kłodnickiej 97) Spółdzielnia uzyskała zysk w wysokości **814 013,97 zł**.

Dodatkowo w 2024 r. teren zlokalizowany na **działkach o numerach 2516/124 i 2637/111** przy ul. Makuszyńskiego 5 został uporządkowany i 30.09.2024 r. Spółdzielnia zawarła umowę **dzierżawy tego obszaru**.



IX. DZIAŁALNOŚĆ SPORTOWO – REKREACYJNA W ROKU 2024

Jednym z zadań statutowych Spółdzielni jest działalność sportowa, rozrywkowa i rekreacyjna. Jej celem jest upowszechnianie sportu, turystyki i rekreacji, rozbudzanie nowych zainteresowań oraz organizowanie czasu wolnego mieszkańcom osiedli.

Każdego roku Walne Zgromadzenie Członków podczas obrad decyduje o podziale nadwyżki bilansowej przeznaczając część środków na pokrycie kosztów działalności społeczno-oświatowej. W 2024 r. Walne Zgromadzenie przeznaczyło na ten cel kwotę 82 400,00 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,
- pokryły koszty organizacji Złazu Rodzinnego Mieszkańców Osiedli Spółdzielczych.

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

Największą aktywnością w 2024 r. wykazała się sekcja wędkarska składająca się z 6 zrzeszonych członków Polskiego Związku Wędkarskiego. W 2024 r. sekcja uczestniczyła w kilku zawodach różnej rangi.

W eliminacjach Mistrzostw Polski (Polish Carp Masters) podczas zawodów karpowych „Infinty Cup 2024” na łowisku Gołysz w dniach 10-14.04.2024 r. dwie dwuosobowe załogi GSM „Nasz Dom” zajęły 10 i 12 miejsce na 20 startujących drużyn. W dniach 20-23.06.2024 r. na tym samym łowisku odbyły się eliminacje „Karpiowego Pucharu Polski 2024”. Podczas tych zawodów dwie drużyny reprezentujące naszą Spółdzielnię zajęły 2 i 4 miejsce na 13 startujących załóg z całego kraju, w tym jedna z drużyn awansowała do głównego Finału. Finał miał miejsce na Jeziorze Kierskim w dniach 29.09.- 05.10.2024 r. Zespół GSM „Nasz Dom” zajął wtedy 4 miejsce na 54 uczestniczące drużyny.

Pozostałe sekcje nie uczestniczyły w zawodach w 2024 roku.

2. DZIEŃ DZIECKA NA OSIEDLU HALEMBA II

W dniu 1 czerwca 2024 r. na placu zabaw przy ul. Leśnej- Borowej Górnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nasz Dom” we współpracy ze Stowarzyszeniem Rekreacyjno- Sportowego „Gwiazda” zorganizowała imprezę z okazji Dzień Dziecka.

Było to wyjątkowe wydarzenie, które przyciągnęło wielu mieszkańców i ich dzieci, oferując moc niezapomnianych wrażeń.

Dzieci miały do dyspozycji wiele atrakcji takich jak:

- dmuchańce,
- malowanie twarzy, zaplatanie warkoczy, tatuaże,
- animacje, gry i zabawy,
- stoisko z watą i popcornem,
- upominki i gadżety (naklejki, balony, opaski odblaskowe, kredki).

3. ZŁAZ RODZINNY MIESZKAŃCÓW OSIEDLI SPÓŁDZIELCZYCH

W dniu 7 września 2024 r. odbył się jubileuszowy 40-ty Złaz Rodzinny Mieszkańców Osiedli Spółdzielczych organizowany przez Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach. Naszą Spółdzielnię podczas imprezy reprezentowało 112 osób. Teren Jury Krakowsko-Częstochowskiej cieszy się wieloma obiektami wartymi zwiedzenia.

Wyprawa rozpoczęła się od wizyty w Sanktuarium Matki Bożej Skałkowej w miejscowości Podzamcze, a kolejnym punktem programu był kilkukilometrowy spacer do miejscowości Bzów, skąd autokary zabierały uczestników Złazu do punktu docelowego.

Na metę, która od wielu lat mieści się przy Hotelu Ostaniec w Kroczytach mieszkańcy naszej Spółdzielni wkroczyli w góralskich czapkach (panowie) oraz z wiankami we włosach (panie). Po oficjalnym powitaniu naszej grupy można było zatańczyć, porozmawiać, zjeść ciepły posiłek. O godzinie 17:00 nasi mieszkańcy udali się do autokarów, które bezpiecznie dowiozły uczestników Złazu do Rudy Śląskiej.

X. SZKODY GÓRNICZE

W wyniku wykonanych przeglądów stanu technicznego budynków nie stwierdzono występowania nowych uszkodzeń budynków mogących wskazywać, że powodem ich powstania jest eksploatacja górnicza.

Wstrząs który wystąpił dnia 14.05.2024 r. i był odczuwalny na terenie naszych osiedli Halemba I i Halemba II był następstwem ruchu górotworu i został zaliczony do I grupy intensywności tj. odczuwalnych wstrząsów przez ludzi natomiast nieszkodliwych dla budynków i obiektów budowlanych. Ostatni silnie odczuwalny na osiedlach Halemba I i Halemba II wstrząs mający miejsce 31.12.2024r. zaliczony został przez PGG do „0” i „1” grupy intensywności sejsmicznej o parametrach drgań, które zdaniem PGG nie mogły spowodować żadnych szkód w elementach konstrukcyjnych i niekonstrukcyjnych budynków.

Postępowania sądowe o odszkodowania za szkody spowodowane ruchem zakładu górniczego w budynkach przy ul. Grabowa 9 i Leśnej 38 zostały zakończone, a roszczenia Spółdzielni odrzucone. Odnosnie uszkodzeń elewacji frontowej budynku przy ul. Brzechwy 4a mogących wskazywać, że ich powstanie jest spowodowane ruchem zakładu górniczego toczy się postępowanie sądowe.

Prowadzony monitoring ujawnionych w latach poprzednich spękań elementów budynku nie wykazał ich dalszego postępu.

XI. GŁÓWNE ZADANIA I KIERUNKI DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI NA ROK 2025

Główne zadania jakie stawia sobie Górnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nasz Dom” w 2025 roku to:

1. Dostosowanie przepisów prawa wewnętrznego Spółdzielni do zmieniających się uregulowań prawnych i normatywnych.
2. Utrzymanie poprawnych wskaźników ekonomicznych oraz właściwej stabilnej sytuacji finansowej Spółdzielni,
3. Realizowanie założonych planów remontowych celem poprawy stanu technicznego oraz estetyki zasobów,
4. Realizowanie założonych planów inwestycyjnych celem poprawy komfortu zamieszkiwania a także zwiększenia wartości środków trwałych Spółdzielni.
5. Poszukiwanie możliwości wsparcia finansowego z tytułu uczestnictwa w programach unijnych.
6. Likwidacja barier architektonicznych w celu wsparcia osób niepełnosprawnych
7. Współpraca z mieszkańcami, organami Spółdzielni oraz Urzędem Miasta Ruda Śląska.
8. Dążenie do integracji mieszkańców Spółdzielni poprzez realizowanie działalności sportowej, rozrywkowej i rekreacyjnej.

Przedstawiając sprawozdanie z działalności za 2024 rok, Zarząd GSM „Nasz Dom” prosi Walne Zgromadzenie Członków o jego akceptację, a jednocześnie składa serdeczne podziękowania Radzie Nadzorczej, Radom Osiedli, pracownikom oraz mieszkańcom za zaangażowanie w sprawy Spółdzielni, współpracę oraz pomoc w realizacji bieżących zadań.

Prezes Zarządu


Beata Pawlik

Zastępca Prezesa
d/s technicznych


Bogdan Górniewicz