



Gnieźnieńska
Spółdzielnia Mieszkaniowa
od 1902 roku

S P R A W O Z D A N I E

**ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ
GNIEŹNIEŃSKIEJ
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
W GNIEŹNIE**

ZA ROK 2020

GNIEZNO, 01.03.2021 R.

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

**GNIEŹNIEŃSKIEJ SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ
ZA 2020 ROK**

GNIEZNO, 01.03.2021 R.

Dział Organizacyjny i Płac

Dział Organizacyjny i Płac mieści w sobie dwie sekcje:

- organizacyjno-członkowską
- kadrowo-płacową.

W 2020 roku w związku z panującą pandemią COVID-19 nie skorzystaliśmy w żaden sposób z pomocy państwa w ramach tarcz antykryzysowych. Nie zostały złożone wnioski o dofinansowanie do składek ZUS o dopłaty do wynagrodzeń pracowników. Nie zaistniała potrzeba zmniejszenia pracownikom wynagrodzeń ani też zwalniania pracowników. Zachowano całkowicie płynność kadrową jak i finansową (wynagrodzenia). Z uwagi na brak możliwości obsługi petentów w biurach utworzono biuro podawcze gdzie można było załatwić wszelkie sprawy. Po złuzowaniu obostrzeń oprócz biura podawczego został otwarty dla petentów dział członkowski.

Prowadzono dalsze prace związane z wdrożeniem zmian wynikających z nowelizacji Ustawy z 16.09.1982r. Prawo Spółdzielcze (z późniejszymi zmianami), Ustawy z 15.12.2000r. o Spółdzielniach Mieszkaniowych (z późniejszymi zmianami).

Od 09.09.2017r. (po analizie akt członkowskich znajdujących się w archiwum) wysłano pisma do osób, którym przysługuje prawo odrębnej własności lokalu informujące o możliwości przystąpienia w poczet członków Spółdzielni bez wnoszenia opłaty. W roku 2020 przyjęto w poczet członków i wpisano do rejestru członków 51 osób, którym przysługuje prawo odrębnej własności lokalu. Na koniec 2020 roku w rejestrach Spółdzielni wpisanych jest 10859 członków.

W 2020 roku sekcja kontynuowała prace związane z ustanowieniem odrębnej własności mieszkań na podstawie złożonych dokumentów w roku 2019 i 2020. Doprowadzono do ustanowienia odrębnej własności dla 4 mieszkań lokatorskich, 47 mieszkań własnościowych, 5 garaży.

Ponadto:

- opracowano dokumentację związaną z kupnem i sprzedażą na rynku wtórnym 114 spółdzielczych własnościowych mieszkań,

- wydano:

70 umów o sposobie korzystania ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w wyniku spadkobrań oraz 2 umowy dotyczące spadkobrań spółdzielczych lokatorskich mieszkań, 31 umów związanych z darowiznami lokali 3 umowy związane z darowizną udziałów, 7 umów określających warunki korzystania z mieszkania zgodnie z postanowieniem sądu po podziale majątku pomiędzy byłymi małżonkami, 4 umowy z tytułu dokonanego działu spadku, dokonano 2 zamiany pomiędzy członkami Spółdzielni oraz 3 zamiany pomiędzy członkami Spółdzielni a właścicielami nieruchomości spoza zasobów Spółdzielni, przeprowadzono 1 aukcję na pomieszczenie mieszkalne zdane do Spółdzielni, załatwiono wiele spraw związanych z wszelkimi zmianami dotyczącymi lokali stanowiących odrębną własność / 45 kupno mieszkań , 12 darowizn, 19 spadkobrań, 2 podziały majątku, 12 umów o dożywotnie użytkowanie, 2 działy spadku, prowadzono rejestr ksiąg wieczystych, w którym na koniec 2020 roku odnotowano 5019 wpisów w tym :księgi wieczyste- mieszkania własnościowe 1701, księgi wieczyste odrębna własność-3318, uaktualniono rejestr członków spółdzielni, na podstawie którego sporządzone

zostaną listy obecności na częściowe zebrania Walnego Zgromadzenia Członków. W wyniku powyższych czynności członkostwo ustało 272 osobom.

Na dzień 31.12.2020 roku w rejestrach spółdzielni ujętych jest 340 członków, którzy nie wyrejestrowali książeczek mieszkaniowych PKO. Pracownicy sekcji dążą do usprawnienia pracy, aby w jak najmniej uciążliwy sposób członkowie spółdzielni i właściciele mieszkań mogli załatwić niezbędne sprawy w Spółdzielni.

Ponadto pracownicy działu organizacyjnego i płac zajmują się:

- obsługą biura podawczego,
- przyjmowaniem i wysyłaniem wszelkiej korespondencji,
- organizowaniem miejsc pracy i wyposażaniem pracowników w niezbędne narzędzia pracy,
- obsługą sekretariatu,
- łączeniem rozmów telefonicznych,
- wszelkimi sprawami kadrowymi,
- udzielaniem urlopów i organizowaniem zastępstw,
- sprawami socjalnymi pracowników,
- prowadzeniem strony internetowej,
- utrzymywaniem czystości w pomieszczeniach Spółdzielni,
- sporządzaniem list płac,
- prowadzeniem spraw związanych z ZUS i Urzędem Skarbowym,
- przygotowaniem dokumentów do notariuszy dotyczących ustanawiania odrębnej własności.

Dział Księgowości

Bilans Gnieźnieńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Gnieźnie na dzień 31.12.2020 r. zamyka się kwotą 97.296 tys. zł (97.295.750,12 zł).

	w tys. zł
1. Aktywa bilansu	97.296
A. Aktywa trwałe	76.178
➤ wartości niematerialne i prawne	2
➤ środki trwałe	75.379
w okresie sprawozdawczym środki trwałe (netto) zmniejszyły się o 3.486 tys. zł z tytułu przeniesienia na własność odrębną lokali i umorzenia	
➤ środki trwałe w budowie	458
➤ należności długoterminowe: skapitalizowane odsetki od kredytu	339
B. Aktywa obrotowe	21.118
➤ materiały:	117
w porównaniu do roku ubiegłego zapasy materiałów spadły o 19 tys. zł.	
➤ należności krótkoterminowe:	3.947
w porównaniu do roku ubiegłego należności wzrosły o 211 tys. zł, dotyczą głównie należności z tytułu dostaw i usług	
➤ środki pieniężne	8.771
w tym środki konta obrotowego i w kasie	1.671
➤ krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe, w tym:	8.283
- nadwyżka kosztów nad przychodami- ujemny wynik GZM na nieruchomościach	2.533
- ujemny wynik fund. remontowego na nieruchomościach	5.750
2. Pasywa bilansu	97.296
A. Fundusz własny	79.677
➤ fundusz podstawowy:	43.368
(udziałowy, wkładów mieszkaniowych i budowlanych)	
➤ fundusz zasobowy i zasobów mieszkaniowych	31.910
➤ fundusz z aktualizacji wyceny	3.482
➤ zysk netto	917
B. Zobowiązania	17.619
➤ zobowiązanie długoterminowe(kredyty, pożyczki)	339
➤ zobowiązania krótkoterminowe:	6.093
(z tyt.: energii elektr., ciepłej, gazu, wody, wynagr. pracown., zobow. podatkowe i nadpłaty z tytułu c.o., planowane do spłaty i umorzenia kredyty mieszkaniowe (spadły o 129 tys. zł.)	
➤ fundusze specjalne, w tym:	9.305
- ZFŚS	668
- dodatni wynik fund. remontowego na nieruchomościach	2.714
- ogólny fundusz remontowy	5.923

- rozliczenia międzyokresowe 1.882
 -nadwyżki dotyczą przychodów nad kosztami ,dodatni wynik GZM
 na nieruchomościach

Dane uzupełniające z zakresu poniesionych kosztów eksploatacyjnych
 z uwzględnieniem pozostałych kosztów i przychodów

1. Przychody

- w roku 2019 wynosiły 47.172
 ➤ w roku 2020 wynosiły 51.279

2. Sfinansowanie w roku 2020

wpłaty członków 50.628

Bilans (skrótowy)
Gnieźnieńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Gnieźnie
sporządzony na dzień 31.12.2020 r. w tys. zł

Aktywa	2020 r		2019 r		Wskaźnik
	Stan na 31.12.2020	% struktura	Stan na 31.12.2019	% struktura	
1. Aktywa trwałe	76.178	78,30	80.199	78,31	0,95
- środki trwałe	75.379	77,47	78.865	77,01	0,96
- wartości niemat. i prawne	2	0,01	11	0,01	0,18
- śr. trw. w bud	458	0,47	0	0,00	0,00
- należ. długoter.	339	0,35	1.323	1,29	0,26
2. Aktywa obrot.	21.118	21,70	22.207	21,69	0,95
- materiały	117	0,12	136	0,13	0,86
- należności	3.947	4,06	3.736	3,65	1,06
- środki pieni.	8.771	9,01	9.565	9,34	0,92
- krótkotemr.	8.283	8,51	8.770	8,57	0,94
rozli. międzyokr.					
	97.296	100,00	102.406	100,00	0,95
Pasywa					
1. Kapitał własny	79.677	81,89	83.780	81,81	0,95
2. Zobow. długot.	339	0,35	1.323	1,29	0,26
3. Zobow. krótkote	6.093	6,26	6.222	6,07	0,98
4. Fundusze spec.	9.305	9,56	8.768	8,57	1,06
5. Rozli.międzyokr	1.882	1,94	2.313	2,26	0,81
	97.296	100,00	102.406	100,00	0,95

Dział Ekonomiczny

Stan zasobów

Stan zasobów na dzień 31.12.2020 r. przedstawia się następująco:

Powierzchnia użytkowa ogółem:	461.981,11 m ²
1. 8713 lokali mieszkalnych o pow. użytkowej	422.337,75 m²
w tym:	
- 5397 lokali własnych Spółdzielni	255.144,21 m ²
- 3316 lokali z pełną własnością	167.193,54 m ²
2.265 lokale użytkowe o powierzchni	20.844,33 m²
w tym:	
- 51 lokale użytkowe własnościowe	4.277,93 m ²
- 123 lokali użytkowych na umowie najmu	10.730,17 m ²
- 27 lokali użytkowych z pełną własnością	1.711,54 m ²
- 31 lokali w częściach wspólnych budynku	634,66 m ²
- 33 lokale użytkowe na potrzeby Spółdzielni	3.490,03 m ²
3.1164 garaży o pow. użytkowej	18.799,03 m²
w tym	
- 995 garaży własnościowych	15.997,87 m ²
- 169 garaży z pełną własnością	2.801,16 m ²
Powierzchnia objęta dostawą c.o. wynosi	421.782,56 m ²
Powierzchnia objęta dostawą c.w. wynosi:	350.509,26 m ²
Powierzchnia objęta dźwigami wynosi:	61.922,50 m ²
Powierzchnia objęta dostawą gazu	82.799,90 m ²

230 właścicieli nie posiada członkostwa w Spółdzielni a 13 właścicieli zrezygnowało z opłat na działalność kulturalno - oświatową.

Powyższe zasoby stanowią:

- 231 nieruchomości mieszkalnych,
- 33 nieruchomości lokali użytkowych,
- 45 nieruchomości garażowe,
- 41 nieruchomości gruntowych (grunty spółdzielcze nie przypisane do nieruchomości mieszkaniowych).

Oprócz powyższych zasobów Spółdzielnia odpłatnie administrowała 22 wspólnotami mieszkaniowymi.

Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

Za 2020 rok na utrzymanie zasobów mieszkaniowych poniesione zostały następujące koszty:

L.p.	Wyszczególnienie	Plan 2020 r	Wykonanie za 2020 r.	% wyk.	2020/2019
1.	Eksploatacja	25.100.569	25.776.650,66	102,6	106,2
2	Woda i ścieki	6.203.973	6.180.135,59	99,6	101,8
3	Wywóz nieczystości stałych	4.621.778	4.464.258,00	95,6	153,6
4	Gaz	417.428	348.585,59	83,5	82,1
5	Dźwig	404.179	344.011,26	85,1	81,1
6	C.O i c.w.	16.699.956,34	16.699.956,34	100	105,9
Razem		53.447.883,34	53.813.597,44	100,6	
7	Pożytki z budynków i k-o	130.722	81.085,74	62,0	67,7
8	Pożytki ogólnospółdzielcze	389.160	359.209,88	92,3	81,1
9	Obsługa wspólnot mieszkaniowych	141.209	142.455,30	100,8	130,3
10	Podatek dochodowy	243.000	244.073,00	100,4	69,9
Ogółem koszty za 2020 r		54.351.974,34	54.607.583,46		107,3

Poniesione na utrzymanie nieruchomości koszty zostały sfinansowane następująco:

L.p	Wyszczególnienie	Koszty	Wpływ	Wynik
1	Eksploatacja	25.776.650,66	25.668.208,00	-108.442,66
2	Woda i ścieki	6.180.135,59	5.970.352,00	-209.783,59
3	Wywóz nieczystości stałych	4.464.258,00	4.464.258,00	0
4	Gaz	348.585,59	499.034,40	150.448,81
5	Dźwig	344.011,26	674.273,34	330.262,08
6	C.O i c.w.	16.699.956,34	16.699.956,34	0
	Razem	53.813.597,44	53.976.082,08	162.484,64
7	Pożytki z budynków i k-o	81.085,74	345.994,01	264.908,27
8	Pożytki ogólnospółdzielcze	359.209,88	420.156,22	60.946,34
9	Obsługa wspólnot mieszkaniowych	142.455,30	164.235,96	21.780,66
10	Podatek dochodowy	244.073,00	0	-244.073,00
Ogółem wynik 2020 r		54.607.583,46	54.906.468,27	266.046,91

Koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych w 2020 roku wynosiły 37.663.554,12 zł i wzrosły o 8,5 % w stosunku do roku 2019.

Największe pozycje kosztów stanowiły m.in.

• odpis na fundusz remontowy	-7.458.666,67zł
• koszty administrowania	-6.638.996,23zł
• koszty Zarządcy	-3.343.261,78zł
• woda i ścieki	-6.219.847,82zł
• wywóz nieczystości stałych	-4.500.799,00zł
• pozostałe koszty	-2.002.261,25zł
• podatek od nieruchomości	-859.896,83zł
• energia elektryczna	-667.297,80zł
• gaz	-353.624,06zł
• dźwigi	-344.501,54zł
• ubezpieczenie budynków	-397.618,58zł
• opłaty bankowe	-216.327,76zł
• konserwacje bieżące	-507.746,64zł

Wynik na eksploatacji w porównaniu z 2019 r. jest wyższy o 72.182,61 zł. na co wpływ miała podwyżka od 1 lipca 2020 r. opłaty eksploatacyjnej za lokale mieszkalne w granicach od 0,03 zł do 0,50 zł/m² powierzchni użytkowej mieszkań. Spółdzielnia wychodząc naprzeciw pogarszającej się sytuacji finansowej najemców lokali użytkowych spowodowanej obostrzeniami nałożonymi przez Rząd związanymi z pandemią koronawirusa, udzieliła 69 podmiotom bonifikatę jednorazową lub kilkakrotną. Bonifikata ta udzielona była w wysokości od 30-80% należnego Spółdzielni czynszu najmu. Z tego tytułu wpływy do kasy Spółdzielni zmalały o 48.549,47 zł, a wynik finansowy na lokalach użytkowych w najmie w porównaniu z rokiem ubiegłym obniżył się o 26.717,98 zł. Ponadto przyznano 3 wynajmującym (2 bary i pizzeria) zgodę na bezpłatne korzystanie z ogródków letnich znajdujących się przed lokalem co uszczupliło wpływy Spółdzielni o ok. 2.500 zł.

Koszty eksploatacji dźwigów wynosiły 344.501,54 zł
w tym:

- 73.909,84 zł stanowiła energia elektryczna
- 118.687,09 zł odpis na fundusz remontowy
- 151.904,61 zł koszty konserwacji

Od 1.09.2020 r. zmieniona została taryfa dla ciepła za dostarczane przez PEC Gniezno ciepło systemowe. W wyniku tego nastąpił wzrost kosztów ciepła o 2,69 %. Nie uległa zmianie cena 1 GJ energii cieplnej dostarczanej przez Wspólnotę Mieszkaniową ul. Armii Poznań 3,3a,3b w Kłecku do budynku przy ul. Słonecznej 26. Wynosi ona 125 zł za 1 GJ.

Koszty dostawy ciepła dla potrzeb c.o. i c.w. do lokali mieszkalnych były wyższe niż w roku ubiegłym o 935.080,55 zł. Nadpłata za 2020 r. wynosiła 2.174.963,70 zł i została przeksięgowana na konto rozliczeń z członkami. Koszt centralnego ogrzewania dla Osiedla Tysiąclecia, Pobiedzisk, Kłecka, ul. Wrzesińska 30, ul. Pstrowskiego 14 (budynki bez ciepłej wody) w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej miesięcznie wynosił 2,89 zł, natomiast dla os. Winiary i os. Tysiąclecia z ciepłą wodą - 2,37 zł. Koszty podgrzania wody wynosiły 4.670.680,15 zł a wpływy na pokrycie tych kosztów 3.672.744,24 zł. Niedobór na ciepłej wodzie wyniósł 997.935,91 zł tj. 0,24 zł/m² pow. użytkowej miesięcznie i zwiększył koszty c.o. Rzeczywiste koszty podgrzania przez

Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej 1 m³ wody kształtowały się w granicach od 29 zł do 65 zł a opłata wnoszona przez lokatorów na pokrycie tych kosztów wynosiła dla os. Tysiąclecia 29 zł za 1 m³, a dla os. Winiary 32 zł/m³.

Stawki opłat eksploatacyjnych.

Od 2012 r stawki opłat eksploatacyjnych są zróżnicowane dla poszczególnych nieruchomości w zależności od wysokości ponoszonych kosztów m.in. za wieczyste użytkowanie gruntu, podatku od nieruchomości, odpisu na fundusz remontowy, kosztów energii elektrycznej. Stawki opłaty eksploatacyjnej muszą być tak skalkulowane aby pokrywały koszty utrzymania nieruchomości.

W zasobach Spółdzielni stawki opłat eksploatacyjnych kształtują się w przedziale od 2,19 zł/m² do 4,58 zł/m² powierzchni użytkowej mieszkań w tym, odpis na fundusz remontowy od 0,55 zł/m² do 3,10 zł/m². W większości nieruchomości, w których przeprowadzono modernizację instalacji ciepłej wody na wniosek mieszkańców zwiększono odpis na fundusz remontowy o 35 zł od mieszkania na pokrycie kosztów tej inwestycji.

Oprócz opłat eksploatacyjnych na dzień 31.12.2020 r. -10 członków obciążonych jest spłatą kredytu bankowego zaciągniętego przez Spółdzielnię przed 31.05.1992 r. na sfinansowanie budownictwa mieszkaniowego. Na dzień 31.12.2020 r. zadłużenie z tego tytułu wyniosło 1.333.479,55 zł.

W 2020 roku 9 osób skorzystało z prawa do umorzenia zadłużenia w ciężar budżetu państwa z tytułu skapitalizowanych odsetek oraz z tytułu przejściowego wykupu odsetek od kredytu mieszkaniowego na kwotę 903.986,96 zł.

Oprocentowanie odsetek bankowych i budżetowych w 2020 roku wg normatywu wynosiło od stycznia do czerwca 2,5%, a od lipca do grudnia 1,1%.

Dział Zarządzania Zasobami

Obowiązkiem statutowym działu jest utrzymanie zasobów spółdzielczych w należytym stanie technicznym przez wykonywanie robót konserwacyjnych i remontowych oraz utrzymanie porządku i czystości w budynkach i na terenach będących własnością Spółdzielni jak i zarządzanych przez Gnieźnieńską Spółdzielnię Mieszkaniową.

Dział Zarządzania Zasobami składa się z dwóch administracji:

- os. Tysiąclecia, Ustronie, Centrum, Pobiedziska oraz Kłęcko,
- os. Winiary

Struktura organizacyjna działu:

- kierownik,
- zastępca kierownika,
- 7 administratorów terenów,
- 1 administrator Pasażu Jagiellońskiego,
- 3 inspektorów nadzoru,
- 3 specjalistów ds. ekonomicznych zasobów,
- 4 pracowników obsługi technicznej,
- 1 gospodarz placów zabaw,
- 2 kierowców,
- sprzątaczkę,
- 37 etatowych gospodarzy domów,

W roku 2020 Dział Zarządzania Zasobami zarządzał:

- 231 nieruchomościami mieszkalnymi,
- 33 nieruchomościami z lokalami usługowo-handlowymi,
- 45 nieruchomościami garażowymi,
- 41 nieruchomościami gruntowymi,
- oprócz powyższych zasobów DZZ pomagał w zarządzaniu 21 wspólnotami mieszkaniowymi.

Do podstawowych działań pracowników Działu Zarządzania Zasobami należy bieżąca kontrola zgłoszeń lokatorskich w zakresie usterek i niedoróbek oraz koordynowanie ich usunięcia na linii lokator - wykonawca.

W 2020 roku przyjęto do realizacji 5485 zgłoszeń, w tym:

- | | |
|----------------------|-----------------|
| ➤ dekarские | 387 zgłoszenia |
| ➤ domofony | 319 zgłoszenia |
| ➤ elektryczne | 704 zgłoszenia |
| ➤ c.o. | 2170 zgłoszenia |
| ➤ wodociągowe + c.w. | 493 zgłoszenia |
| ➤ kanalizacyjne | 394 zgłoszenia |
| ➤ gazowe | 74 zgłoszenia |
| ➤ kominiarskie | 15 zgłoszenia |
| ➤ murarskie | 247 zgłoszenia |

➤ stolarskie	514 zgłoszenia
➤ ślusarskie	168 zgłoszenia

Do innych prac wykonywanych przez administratorów należy:

- prawidłowe organizowanie pracy kierowców, gospodarzy i firm porządkowych,
- dbanie o sprawność techniczną sprzętu,
- organizowanie przycinki drzew i krzewów oraz wykonanie nowych nasadzeń,
- kontrola jakości usług świadczonych przez firmy koszące trawniki,
- kontrola stanu sanitarnego budynków,
- współpraca ze strażą Miejską, Policją i Strażą Pożarną.

Ograniczenia spowodowane ogłoszeniem pandemii COVID-19 wpłynęło w istotny sposób na funkcjonowanie Działu. Wprowadzone zasady zdecydowanie zredukowały kontakty bezpośrednie między pracownikami a lokatorami. Wstrzymano rozpoczęcie corocznych przeglądów technicznych oraz niemal całkowicie zawieszono działalność podmiotów zewnętrznych działających na rzecz naszych zasobów. Ewentualne działania tych firm zostały ograniczone wyłącznie do usuwania awarii stwarzających istotne zagrożenia. Z kilkumiesięcznym opóźnieniem Dział Zarządzania Zasobami działając zgodnie z przepisami Prawa Budowlanego zlecił wykonanie wstrzymanych przeglądów technicznych utrzymania budynków i realizował systematycznie wszystkie zalecenia zawarte w protokołach z przeprowadzonych kontroli dotyczących części wspólnych. Od lipca 2020 roku rozpoczęliśmy stopniową kontynuację robót odłożonych lub przerwanych przez pandemię. Większe pilne prace zlecane były zewnętrznym firmom specjalistycznym posiadającym odpowiednie doświadczenie i kwalifikacje natomiast pozostałe roboty angażujące większe środki finansowe zostały wpisane do planu na rok następny.

Administratorzy wraz z inspektorami nadzoru sprawowali nadzór nad prawidłowym i terminowym wykonaniem robót budowlanych i instalacyjnych, zleconych obcym wykonawcom, brali udział w odbiorach robót sprawdzając ich wykonanie w oparciu o obowiązujące przepisy i warunki zawarte między stronami na etapie zawierania umowy.

W roku 2020 przystąpiono do kontynuacji budowy na odrębną własność 80 garaży przy ul. Laubitza. Dotychczas poniesione koszty przez Spółdzielnię wynoszą 457.474,47 zł. Przewidywany termin oddania do użytku garaży to III kwartał 2021 roku.

W celu wyeliminowania możliwości powstania zagrożeń z powodu zatrucia czadem od roku 2014 prowadzimy działania w celu likwidacji gazowych podgrzewaczy wody i wykonania instalacji ciepłej wody użytkowej z PEC. W 2020 roku związku z pandemią nastąpiły również opóźnienia w kontynuacji tychże robót. Do chwili obecnej zakończyliśmy budowę nowej instalacji C.W.U. w **70** budynkach, łącznie **2916** mieszkań.

W ramach nadzorowanych robót wykonano:

1. Remonty dachów, wymiana rynien, wyłazów na dach, przecieki	931.068,-
2. Malowanie klatek schodowych, wyprawki malarskie	341.697,-
3. Wymiana okien na klatkach schodowych i w piwnicach, drzwi wejściowe	99.505,-
4. Wymiana oświetlenia w klatkach na energooszczędne, wymiana pionów	143.855,-

elektrycznych, wyłączników głównych budynku, naprawy instalacji elektrycznych, monitoring, wymiana instalacji na garażach	
5. Remonty wiatrołapów i wejść do klatek schodowych,	129.029,-
6. Remonty balkonów	392.764,-
7. Wykonanie instalacji c.w.u, opłaty przyłączeniowe, remont pomieszczeń i modernizacja węzłów c.o.	776.929,-
8. Wymiana pionów i poziomów wodociągowych, kanalizacyjnych, zawory podpionowe, hydrofornie	810.986,-
9. Wymiana wodomierzy, podzielników kosztów ciepła	1.147.581,-
10. Naprawy dróg i chodników, opasek wokół budynków, parkingi, izolacje ścian piwnicznych, platformy na rowery i pojemniki	1.209.020,-
11. Roboty różne (stolarskie, ślusarskie, gazownicze, instalacyjne, kominiarskie, murarskie, domofony), materiały z magazynu	390.669,-
12. Remonty dźwigów	551.235,-
13. Dofinansowanie do wymiany okien	65.857,-
RAZEM:	<u>6.990.195,16</u>

Roboty zostały wykonane w większości z funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości. Natomiast część budynków, która nie posiadała środków na remont skorzystała z przebiegowania środków pomocowych, zwrotnych z pierwszego funduszu remontowego.

W naszej ocenie oraz z zapisów w protokołach przeglądów stan techniczny budynków mieszkalnych oraz lokali użytkowych będących w zasobach naszej spółdzielni jest dobry, nie ulega pogarszaniu a działania służb technicznych przyczyniają się do jego poprawy co pozwala na ich dalsze bezpieczne użytkowanie.

Sekcja Prawna

1. Upomnienia:

W 2020 roku wysłano 1299 wezwań do zapłaty do dłużników zalegających za okres ponad dwóch miesięcy z wnoszeniem opłat eksploatacyjnych i świadczeń za lokale mieszkalne, użytkowe i garaże.

2. Sprawy sądowe:

W 2020 roku skierowano do Sądu Rejonowego w Gnieźnie:

- 53 pozwy o zapłatę należności (lokalne mieszkalne) na łączną kwotę 149.866,58 zł,
- 1 pozew o zapłatę należności (garaż) na łączną kwotę 434,99 zł.

Ponadto skierowano 93 wnioski o wydanie odpisów postanowień, ugód, orzeczeń, nakazów zapłaty i wyroków, ze stwierdzoną prawomocnością i zaopatrzonych w klauzule wykonalności. W 2020 roku skierowano również do sądu:

- 1 pozew o eksmisję (spółdzielcze prawo lokatorskie), wyrok zapadł dnia 05 czerwca 2020 roku- sygn. akt IC 204/20,
- 1 pozew o stwierdzenie wygaśnięcia spółdzielczego prawa lokatorskiego do lokalu mieszkalnego; termin rozprawy sąd wyznaczy z urzędu.

3. Postępowania egzekucyjne:

Posiadając prawomocne nakazy zapłaty, postanowienia i wyroki, w 2020 roku Spółdzielnia skierowała do komornika sądowego 65 wniosków, w tym:

a) o wszczęcie egzekucji z wynagrodzenia za pracę, świadczeń emerytalno - rentowych, rachunku bankowego, ruchomości, nadpłaty podatku dochodowego od osób fizycznych, wierzytelności - 49 wniosków. Sprawy w toku.

b) o wszczęcie egzekucji z nieruchomości (prawo spółdzielcze własnościowe i odrębna własność) - 16 wniosków. Sprawy w toku.

na podstawie wniosków skierowanych do wykonania w ubiegłym roku, obecnie nadal trwają 2 postępowania egzekucyjne- eksmisyjne:

- Sygn. akt Km 556/19 – termin eksmisji komornik wyznaczy z urzędu,
- Sygn. akt Km 648/20 – termin eksmisji komornik wyznaczy z urzędu.

4. Pertraktacje z Gminą Miasto Gniezno - Urząd Miejski o wskazanie lokali zamiennych:

Po uzyskaniu wyroków eksmisyjnych, do Prezydenta Miasta Gniezna kierujemy wnioski o wskazanie lokali socjalnych bądź tymczasowych dla zadłużonych rodzin. Gmina Miasto Gniezno przyjmuje wnioski Spółdzielni na listę oczekujących do realizacji (podstawa prawna: Uchwała Nr X/76/2015 Rady Miasta Gniezna z dnia 24.06.2015 roku)

Obecnie na wskazanie lokalu socjalnego oczekują 4 rodziny (spółdzielcze prawa lokatorskie), z czego:

- I. w sprawie sygn. akt I C 565/19 na rozprawie dnia 17 lipca 2019 roku sąd orzekł eksmisję z prawem do otrzymania lokalu socjalnego. Sprawa skierowana do Prezydenta Miasta Gniezna do realizacji.

- II. w sprawie sygn. akt I C 675/19 na rozprawie dnia 23 sierpnia 2019 roku sąd orzekł eksmisję z prawem do otrzymania lokalu socjalnego. Sprawa skierowana do Prezydenta Miasta Gniezna do realizacji.
- III. w sprawie sygn. akt I C 586/18 na rozprawie dnia 06 lutego 2019 roku sąd orzekł eksmisję z prawem do otrzymania lokalu socjalnego. Sprawa skierowana do Prezydenta Miasta Gniezna do realizacji.
- IV. w sprawie sygn. akt I C 1485/16 na rozprawie dnia 30 listopada 2016 roku sąd orzekł eksmisję z prawem do otrzymania lokalu socjalnego. Sprawa skierowana do Prezydenta Miasta Gniezna do realizacji.

Wobec odrzucenia ofert najmu, wskazanych lokali socjalnych, Spółdzielnia prowadzi postępowania eksmisyjne, tj.:

W sprawie sygn. akt IC 490/04 na rozprawie dnia 13 stycznia 2005 roku sąd orzekł eksmisję z prawem do otrzymania lokalu socjalnego. Sprawa skierowana do prezydenta miasta Gniezna do realizacji. Dnia 28.10.2019 r. wskazano lokal z puli Miasta do zasiedlenia.

W sprawie sygn. akt IC 106/07 na rozprawie dnia 24 kwietnia 2007 roku sąd orzekł eksmisję z prawem do otrzymania lokalu socjalnego. Sprawa skierowana do Prezydenta Miasta Gniezna do realizacji. Dnia 26.03.2015 r. wskazano lokal z puli Miasta do zasiedlenia.

W sprawie sygn. akt IC 1483/16 na rozprawie dnia 17 marca 2017 roku sąd orzekł eksmisję z prawem do otrzymania lokalu socjalnego. Sprawa skierowana do Prezydenta miasta Gniezna do realizacji. Dług spłacony w całości dnia 02.01.2020 roku. Wniosek cofnięto.

5. Nadto Sekcja Prawna na bieżąco obsługuje działy Spółdzielni, członków Spółdzielni, wnioskodawców (osoby prawne i fizyczne) tj:

- korespondencja z członkami Spółdzielni (prośby, podania, wnioski),
- postępowania sądowe w trybie uproszczonym (nakazy zapłaty) i zwykłym, gdzie sprawy trafiają na wokandę sądu (sprzeciwy, odwołania, skargi stron i uczestników postępowań),
- postępowania sądowe spadkowe po zmarłych członkach Spółdzielni,
- postępowania dochodzeniowe, w tym wobec zniszczeń i dewastacji mienia Spółdzielni (policja, prokuratura, sąd karny),
- prowadzenie pertraktacji i opracowywanie projektów umów z kontrahentami.

6. Podsumowanie należności członków i kontrahentów w zasobach Gnieźnieńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej i stan ich dochodzenia w dobie pandemii Covid-19:

Obecna sytuacja epidemiologiczna w kraju nie miała istotnego wpływu na skalę występowania zaległości we wnoszeniu opłat eksploatacyjnych i świadczeń oraz ilości zadłużonych lokali mieszkalnych i użytkowych w zasobach Spółdzielni, a jednocześnie na stan windykacji długu. Na dzień 31.12.2019 r. lokali zadłużonych we wnoszeniu opłat eksploatacyjnych z przekroczonym terminem płatności powyżej 1 miesiąca było 4146. Na dzień 31.12.2020 r. lokali zadłużonych we wnoszeniu opłat eksploatacyjnych z przekroczonym terminem płatności powyżej 1 miesiąca było 3823. W porównaniu roku 2019 do roku 2020 stanowi to spadek o 7,8%. Na dzień 31.12.2019 rok kwota zaległości we wnoszeniu opłat eksploatacyjnych za lokale mieszkalne z przekroczonym terminem płatności powyżej 1 miesiąca wyniosła 1.855.646,97 zł. Na 31.12.2020 rok kwota zaległości we wnoszeniu opłat eksploatacyjnych za lokale mieszkalne z przekroczonym terminem płatności powyżej 1 miesiąca wyniosła 1.871.969,76 zł. W porównaniu roku 2019 do roku 2020 stanowi to niewielki wzrost o 0,9%.

Sekcja Kulturalno-Oświatowa

Epidemia COVID-19 wymogła na Spółdzielni wprowadzenie wielu obostrzeń w jej funkcjonowaniu. Zmiany dotknęły również działalność kulturalno-oświatową. W 2020 roku zrezygnowano z organizacji zaplanowanych wydarzeń kulturalnych i imprez. W pierwszym etapie odwołane zostały:

- spotkania kół emerytów, rencistów i inwalidów,
- spotkania Klubu Górskiego „Ornak”,
- treningi Uczniowskiego Klubu Sportowego „Lokator”, warszaty stupałowe,
- działalność modelarni osiedlowej RWD-4.

Nie odbyła się żadna z przewidzianych imprez plenerowych tj.

- „powitanie wiosny”,
- letnie festyny,
- XXX jesienny Bieg Osiedla Winiary.

Członkowie Komisji Kulturalno- Oświatowej Rady Nadzorczej dokonali przeglądu najpiękniej ukwieconych balkonów dzięki czemu udało się wyłonić laureatów konkursu. Wyróżnionych zostało 80 właścicieli mieszkań, którym podziękowania i upominki dostarczyli pracownicy Spółdzielni.

INSPEKTOR OCHRONY DANYCH OSOBOWYCH

Wyznaczony przez Zarząd Inspektor Ochrony danych Osobowych (dalej IOD) realizuje w Gnieźnieńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej zadania w oparciu o art.39 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 216/679 z dnia 27 kwietnia 2016 roku w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia się dyrektywy 95/46/WE (dalej RODO)

Rok 2020 z uwagi na trwający okres pandemii i obostrzeń z tym związanych był specyficzny i ograniczony pod względem osobistych kontaktów w punkcie kontaktowym IOD w siedzibie Spółdzielni, jednakże wszelkie potrzeby mieszkańców zasobów GSM, dotyczące przetwarzania danych osobowych realizowane były na bieżąco za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej i telekomunikacyjnej, co zapewniało ciągłość działania Spółdzielni w zakresie potrzeb konsultacyjnych mieszkańców.

Osobiste kontakty w punkcie konsultacyjnym IOD ograniczono do spotkań z administratorem danych, podmiotami przetwarzającymi, w tym z pracownikami Spółdzielni wykonującymi swoje zadania związane z przetwarzaniem danych osobowych. Spotkania dotyczyły sposobu i realizacji obowiązków spoczywających na ww. podmiotach, wynikających z przepisów unijnego rozporządzenia RODO i przepisów krajowych w zakresie przetwarzania danych osobowych, a także przepisów branżowych i wprowadzonych zmian oraz doradzanie i opiniowanie w tym obszarze.

Wszyscy nowo zatrudnieni pracownicy podlegali obowiązkowym szkoleniom z zakresu wdrożonych przez Zarząd regulacji wewnętrznych, stanowiących tajemnicę Spółdzielni w zakresie ochrony i zabezpieczeń przetwarzania danych osobowych, a także ogólnych przepisów dotyczących bezpieczeństwa przetwarzania danych.

Spółdzielnia realizowała prawa w zakresie udostępniania przetwarzanych danych osobowych najczęściej na podstawie:

- art. 6 ust. 1 lit.f RODO tj. prawnie uzasadnionego interesu realizowanego przez stronę trzecią, gdzie udostępnione dane dotyczyły monitoringu wizyjnego w ramach dochodzenia roszczeń,
- art. 6 ust.1 lit.c RODO tj. wypełnienia obowiązku prawnego ciążącego na administratorze danych w ramach toczących się postępowań komorniczych, egzekucyjnych, karnych, skarbowych i zarządzeń sądów.

Dla wszystkich procesów przetwarzania, które odbywają się w Gnieźnieńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej przeprowadzona została przez IOD analiza zagrożeń i szacowane było ryzyko w chronionych zasobach. Szacowaniem ryzyka objęto 103 czynności przetwarzania danych. Dla każdej z tych czynności zidentyfikowano ryzyko zagrożenia i ustalono odrębnie jego poziom. Następnie Zarząd Spółdzielni podjął decyzję w zakresie zastosowania odpowiednich do danego ryzyka mechanizmów kontrolnych poprzez środki organizacyjne, do stosowania których zobligował wszystkich pracowników w codziennym wykonywaniu swoich działań. Wprowadzone zostały także zabezpieczenia techniczne, pozwalające na minimalizację ryzyka związanego z przetwarzaniem danych osobowych. Wdrożone zabezpieczenia pozwalają, by przetwarzanie danych osobowych w Spółdzielni ze względu na swój charakter, zakres, kontekst i cele odbywało

się na poziomie akceptowalnym, tak by nie powodowało wysokiego ryzyka naruszenia praw i wolności osób fizycznych.

W 2020 roku na terenie miasta Gniezna wypłynęła informacja o wycieku listy zawierającej adresy osób, które przebywały na kwarantannie orzeczonej decyzją administracyjną Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Gnieźnie oraz osób odbywających izolację domową. W związku z tym, że dane w powyższym zakresie udostępniane były również Spółdzielni Mieszkaniowej Urząd Ochrony Danych Osobowych wezwał Zarząd do złożenia stosownych wyjaśnień. Wobec wezwania Urzędu Ochrony Danych Osobowych wszelkie czynności związane z analizą sytuacji dotyczącej wezwania przeprowadził IOD. W tym zakresie dokonano lokalizacji zdarzenia, określenia rodzaju naruszenia i okoliczności towarzyszących naruszeniu, odebrano zeznania od pracowników, dokonano weryfikacji narzędzi pracy przetwarzania danych i sposobów ich zabezpieczenia.

Przeprowadzone postępowanie przez IOD wykazało, że na terenie i w zasobach Gnieźnieńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej nie doszło do incydentu naruszenia ochrony danych osobowych. W tym celu 12 maja 2020 roku przekazany został do Urzędu Ochrony Danych Osobowych obszerny materiał dowodowy. W odniesieniu do stanu faktycznego i złożonych wyjaśnień Departament Kontroli i Naruszeń Urzędu Ochrony Danych Osobowych nie stwierdził nieprawidłowości w zakresie wycieku danych osobowych w Spółdzielni Mieszkaniowej.

SPRAWOZDANIE RADY NADZORCZEJ

**GNIEŹNIEŃSKIEJ SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ
ZA 2020 ROK**

GNIEZNO, 01.03.2021 R.

