



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 2022

GNIEZNO, 31.03.2023 R.

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

**GNIEŹNIEŃSKIEJ SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ
ZA 2022 ROK**

GNIEZNO, 31.03.2023 R.

Dział Organizacyjny i Płac

Dział Organizacyjny i Płac składa się z dwóch sekcji:

- organizacyjno-członkowską,
- kadrowo-płacową.

Pracownice działu w roku 2022 wykonywały wiele zadań związanych z obsługą petentów.

Przyjęto w poczet członków i wpisano do rejestru członków:

- 134 osoby z tytułu nabycia prawa odrębnej własności lokalu,
- 12 osób, którym przysługuje prawo odrębnej własności lokalu.

Na koniec 2022 roku w rejestrach Spółdzielni wpisanych jest 10758 członków.

W 2022 roku sekcja kontynuowała prace związane z ustanowieniem odrębnej własności mieszkań na podstawie złożonych dokumentów w roku 2021 i 2022. Ogółem złożono 66 wniosków o ustanowienie odrębnej własności w tym:

- 10 dotyczących mieszkań lokatorskich,
- 43 dotyczące mieszkań własnościowych,
- 7 dotyczących garaży,
- 3 dotyczące lokali handlowych.

Doprowadzono do ustanowienia odrębnej własności dla 9 mieszkań lokatorskich, 45 mieszkań własnościowych, 7 garaży, 3 lokali użytkowych. Razem podpisano 63 akty notarialne.

Ponadto w 2022 roku:

- opracowano dokumentację związaną z kupnem i sprzedażą na rynku wtórnym 102 spółdzielczych własnościowych mieszkań,
- wydano:
 - 2 umowy w wyniku kupna mieszkań od komornika,
 - 102 umowy o sposobie korzystania ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w wyniku spadkobrania oraz 2 umowy dotyczące spadkobrania spółdzielczego lokatorskiego mieszkania,
 - 47 umów związanych z darowiznami lokali i z darowiznami udziałów,
 - 11 umów określających warunki korzystania z mieszkania zgodnie z postanowieniem sądu po podziale majątku pomiędzy byłymi małżonkami,
 - 1 umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w wyniku podziału majątku pomiędzy byłymi małżonkami,
 - 6 umów z tytułu dokonanego działu spadku w mieszkaniach spółdzielczych własnościowych,
 - 2 umowy po dokonaniu działu spadku w mieszkaniach spółdzielczych lokatorskich,
 - 2 umowy w wyniku rozszerzenia wspólności majątkowej małżeńskiej,

1 umowę po dokonaniu zniesienia współwłasności,

1 umowę o ustanowienie prawa do mieszkania lokatorskiego osobie wykluczonej z członkostwa, po uregulowaniu zaległości ,

- dokonano 1 zamiany pomiędzy członkami Spółdzielni oraz 2 zamiany pomiędzy członkami Spółdzielni a właścicielami nieruchomości spoza zasobów Spółdzielni,

- ogłoszono i rozstrzygnięto 1 przetarg na mieszkanie zdane do Spółdzielni,

- wydano 15 umów najmu osobom, którym kończyły się zawarte na czas określony umowy najmu na pomieszczenia mieszkalne,

- 1 umowę najmu osobie, która wygrała przetarg na wynajem pomieszczenia mieszkalnego,

- załatwiono wiele spraw związanych z wszelkimi zmianami dotyczącymi lokali stanowiących odrębną własność / 49 kupno mieszkań , 17 darowizn i 4 darowizny udziału, 50 spadkobrań, 2 zamiany, 19 umów o dożywotnie użytkowanie, 6 działów spadku, 1 rozszerzenie wspólności majątkowej małżeńskiej /,

- prowadzono rejestr ksiąg wieczystych, w którym na koniec 2022 roku odnotowano 5078 wpisów w tym: księgi wieczyste – mieszkania własnościowe 1759, księgi wieczyste odrębna własność- 3510,

- uaktualniono rejestr członków spółdzielni, na podstawie którego sporządzone zostaną listy obecności na cząstkowe zebrania Walnego Zgromadzenia Członków. W wyniku powyższych czynności członkostwo ustało 344 osobom, członkostwo pozostawiono 110 osobom z tytułu posiadania innych tytułów prawnych, w przypadku lokali stanowiących odrębną własność 13 osób odmówiło przyjęcia członkostwa.

Na dzień 31.12.2022 roku w rejestrach spółdzielni ujętych jest 339 członków, którzy nie wyrejestrowali książeczek mieszkaniowych PKO.

Pracownice sekcji dążą do usprawnienia pracy, aby w jak najmniej uciążliwy sposób członkowie spółdzielni i właściciele mieszkań mogli załatwić niezbędne sprawy w Spółdzielni.

Ponadto pracownice działu organizacyjnego i płac zajmują się:

- obsługą biur 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 31.12.2022 r. zamyka się kwotą 95.418 tys. zł (95.417 760,84 zł).

	w tys. zł
1. Aktywa bilansu	95.418
A. Aktywa trwałe	69.907
➤ wartości niematerialne i prawne	0
➤ środki trwałe	69.907
w okresie sprawozdawczym środki trwałe (netto) zmniejszyły się o 3.404 tys. zł z tytułu przeniesienia na własność odrębną lokali i umorzenia	
➤ środki trwałe w budowie	73
➤ należności długoterminowe:	0
ostatnie skapitalizowane odsetki od kredytu zostały przedstawione do umorzenia w 2022 roku	
B. Aktywa obrotowe	25.511
➤ materiały:	110
w porównaniu do roku ubiegłego zapasy materiałów wzrosły o 11 tys. zł.	
➤ należności krótkoterminowe:	3.992
w porównaniu do roku ubiegłego należności wzrosły o 131 tys. zł, dotyczą głównie należności z tytułu dostaw i usług	
➤ środki pieniężne	16.006
w tym środki konta obrotowego i w kasie	9.005
➤ krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe, w tym:	5.403
- nadwyżka kosztów nad przychodami- ujemny wynik GZM	
na nieruchomościach	1.887
- ujemny wynik fund. remontowego na nieruchomościach	3.516
2. Pasywa bilansu	95.418
A. Fundusz własny	74.069
➤ fundusz podstawowy:	38.402
(udziałowy, wkładów mieszkaniowych i budowlanych)	
➤ fundusz zasobowy i zasobów mieszkaniowych	31.430
➤ fundusz z aktualizacji wyceny	3.475
➤ zysk netto	762
B. Zobowiązania	21.349
➤ zobowiązanie długoterminowe (spłacone kredyty, pożyczki)	0
➤ zobowiązania krótkoterminowe:	7.779
(z tyt.: energii elektr., ciepłej, gazu, wody, wynagr. pracown., zobow. podatkowe i nadpłaty z tyt. c.o., planowane do spłaty i umorzenia kredyty mieszkaniowe (wzrosły o 1938 tys zł.)	
➤ fundusze specjalne, w tym:	11.992
- ZFŚS	645
- dodatni wynik fund. remontowego na nieruchomościach	5.832
- ogólny fundusz remontowy	5.515

- rozliczenia międzyokresowe 1.578
- dotyczą nadwyżki 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 2021 wynosiły 55.472
- w roku 2022 wynosiły 60.146

2. Sfinansowanie w roku 2022

wpłatami członków 59.837

Bilans (skrótowy)
Gnieźnieńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Gnieźnie
sporządzony na dzień 31.12.2022 r. w tys. zł

Aktywa	2021 r		2022 r		Wskaźnik
	Stan na 31.12.2021	% struktura	Stan na 31.12.2022	% struktura	
1. Aktywa trwałe	73.311	76,41	69.907	73,26	0,95
- środki trwałe	73.259	76,35	69.834	73,18	0,95
- wartości niem. i prawne	0	0,00	0	0,00	0,00
- śr. trw. w bud	52	0,06	73	0,07	1,40
- należ. długoter.	0	0,00	0	0,00	0,00
2. Aktywa obrot.	22.635	23,59	25.511	26,74	1,13
- materiały	99	0,10	110	0,12	1,11
- należności	3.861	4,02	3.992	4,18	1,03
- środki pieni.	11.616	12,11	16.006	16,78	1,38
- krótkotemr.	7.059	7,36	5.403	5,66	0,77
rozli. międzyokr.					
	95.946	100,00	95.418	100,00	0,99
Pasywa					
1. Kapitał własny	78.220	81,52	74.069	77,63	0,95
2. Zobow. długot.	0	0	0	0	0,00
3. Zobow. krótkote	5.841	6,09	7.779	8,15	1,33
4. Fundusze spec.	10.314	10,75	11.992	12,57	1,16
5. Rozli.międzyokr	1.571	1,64	1.578	1,65	1,00
	95.946	100,00	95.418	100,00	0,99

Dział Ekonomiczny

Stan zasobów

Stan zasobów na dzień 31.12.2022 r. przedstawia się następująco:

Powierzchnia użytkowa ogółem:	463.154,46 m ²
1. 8711 lokali mieszkalnych o pow. użytkowej	422.286,78 m²
w tym:	
- 5300 lokali własnych Spółdzielni	250.475,79 m ²
- 3411 lokali z pełną własnością	171.810,99 m ²
2. 258 lokali użytkowych o powierzchni	20.657,45 m²
w tym:	
- 46 lokali użytkowych własnościowych	4.063,55 m ²
- 117 lokali użytkowych na umowie najmu	10.113,89 m ²
- 28 lokali użytkowych z odrębną własnością	1.739,04 m ²
- 29 lokali w częściach wspólnych budynku	594,06 m ²
- 36 lokali użytkowych na potrzeby Spółdzielni	4.146,91 m ²
3. 1244 garaże o pow. użytkowej	20.210,23 m²
w tym	
- 981 garaży własnościowych	15.771,66 m ²
- 263 garaże z pełną własnością	4.438,57 m ²
Powierzchnia objęta dostawą c.o. wynosi	421.731,24 m ²
Powierzchnia objęta dostawą c.w. wynosi:	374.288,99 m ²
Powierzchnia objęta dźwigami wynosi:	61.922,50 m ²
Powierzchnia objęta dostawą gazu	82.138,91 m ²

232 właścicieli nie posiada członkostwa a 10 z nich nie wnosi opłat na działalność kulturalno - oświatową.

Powyższe zasoby stanowią:

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

Oprócz powyższych zasobów Spółdzielnia odpłatnie administrowała 21 wspólnotami mieszkaniowymi.

Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

Za 2022 rok na utrzymanie zasobów mieszkaniowych poniesione zostały następujące koszty:

L.p.	Wyszczególnienie	Plan 2022 r	Wykonanie za 2022 r.	% wyk.	2022/2021
1.	Eksploatacja	28.193.191	30.193.750,13	107,10	106,6
2	Woda i ścieki	6.151.370	6.273.025,62	101,98	103,3
3	Wywóz nieczystości stałych	5.836.032	5.828.162,00	99,87	117,9
4	Gaz	798.840	486.576,38	60,91	77
5	Dźwigi	381.995	381.890,46	99,97	97,6
6	C.O i c.w.	21.474.573,89	21.474.573,89	100,00	111,8
Razem			64.637.978,48	102,87	
7	Pożytki z budynków i k-o	92.310	143.654,68	155,62	167,4
8	Pożytki ogólnospółdzielcze	582.121	447.667,37	76,90	93,4
9	Obsługa wspólnot mieszkaniowych	151.296	144.071,29	95,22	106,1
10	Podatek dochodowy	284.742	213.635,00	75,03	
Ogółem koszty za 2022 r			65.587.006,82	125,36	

Poniesione na utrzymanie nieruchomości koszty zostały sfinansowane następująco:

L.p.	Wyszczególnienie	Koszty	Wpływ	Wynik
1	Eksploatacja	30.193.750,13	31.053.844,56	860.094,43
2	Woda i ścieki	6.273.025,62	5.850.986,47	-422.039,15
3	Wywóz nieczystości stałych	5.828.162,00	5.828.162,00	0,00
4	Gaz	486.576,38	486.576,38	0,00
5	Dźwig	381.890,46	404.519,97	22.629,51
6	C.O i c.w.	21.474.573,89	21.474.573,89	0,00
	Razem	64.637.978,48	65.098.663,27	460.684,79
7	Pożytki z budynków i k-o	143.654,68	356.222,69	212.568,01
8	Pożytki ogólnospółdzielcze	447.667,37	420.933,04	-26.734,33
9	Obsługa wspólnot mieszkaniowych	144.071,29	164.235,96	20.164,67
10	Podatek dochodowy	213.635,00	0	-213.635,00
Ogółem wynik 2022 r		65.587.006,82	66.040.054,96	453.048,14

Koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych w 2022 roku wynosiły 43.898.797,93 zł i wzrosły o 6,9 % w stosunku do roku 2021.

Największe pozycje kosztów stanowiły m.in.

- odpis na fundusz remontowy -8.113.225,65 zł

• koszty administrowania	-7.561.452,49 zł
• koszty Zarządcy	-3.637.921,47 zł
• pozostałe koszty	-2.222.074,85 zł
• podatek od nieruchomości	-8.932.655,43 zł
• energia elektryczna	- 795.955,63 zł
• gaz	- 486.576,38 zł
• dźwigi	- 381.890,46 zł
• ubezpieczenie budynków	- 464.108,22 zł
• opłaty bankowe	- 16.971,43 zł
• konserwacje bieżące	- 637.769,90 zł
• woda i ścieki	-6.273.025,62 zł
• Wywóz nieczystości stałych	-5.828.162,00 zł

Wynik na eksploatacji w porównaniu z 2021 r jest wyższy o 820.791,20 zł na co wpływ miała podwyżka od 1 lipca 2022 r. opłaty eksploatacyjnej za lokale mieszkalne w granicach od 0,10 zł do 0,60 zł/m² powierzchni użytkowej mieszkań .Podwyższono również od 1.04.2022 r czynsz za najem lokali użytkowych o wskaźnik inflacji 5,1%.

Ponadto Spółdzielnia wychodząc naprzeciw pogarszającej się sytuacji finansowej najemców lokali użytkowych spowodowanej obostrzeniami nałożonymi przez Rząd związanymi z pandemią koronawirusa, udzieliła 1 podmiotowi dwumiesięczną bonifikatę . Bonifikata ta udzielona była w wysokości 24% tj. 1.221,96 zł należnego Spółdzielni czynszu najmu.

Koszty eksploatacji dźwigów wynosiły 381.890,46 zł

w tym: 77.294,94 zł stanowiła energia elektryczna
183.146,95 zł odpis na fundusz remontowy
121.448,57 zł koszty konserwacji.

Koszty dostawy gazu do nieruchomości rozliczanych ryczałtowo za zużyty gaz na os. Władysława Łokietka i os. Kazimierza Wielkiego pomimo wzrostu cen zmalały o 145.594,78 zł w porównaniu z rokiem 2021 r. Związane było to z obniżką podatku VAT z 23% do 0 %.

W 2022 r PEC podwyższył cenę za ciepło dwukrotnie od 4.05.2022r. o 13,6% i od 1.08.2022r. o 49,95%.

Zgodnie art. 3 ust.3 pkt 2 ustawy z dnia 15.09.2022 r o szczególnych rozwiązaniach w zakresie niektórych źródeł ciepła w związku z sytuacją na rynku paliw wprowadzono od 1.10.2022r. do 31.12.2023r. średnią cenę wytworzenia z rekompensatą dla lokali mieszkalnych i podmiotów wrażliwych w wysokości 103,82 zł za GJ, Jest to cena , po której PEC zobowiązany jest sprzedawać ciepło dla Spółdzielni, mimo że koszty wytworzenia ciepła ma wyższe.

Od 1.09.2022 r wzrosła cena 1 GJ energii cieplnej dostarczanej przez Wspólnotę Mieszkaniową ul. Armii Poznań 3,3a,3b w Kłęcku do budynku przy ul. Słonecznej 26 ze 125 zł na 280 zł za GJ.

Koszty dostawy ciepła dla potrzeb c.o. i c.w. były wyższe niż w roku ubiegłym o 2.258.075,39 zł.

Nadpłata za 2022 r. wynosiła 2.980.706,56 zł i została przeksięgowana na konto rozliczeń z członkami.

Koszt centralnego ogrzewania dla Osiedla Tysiąclecia, Pobiedzisk , Kłęcka , ul. Wrzesińska 30, ul. Okulickiego 14 (budynki bez ciepłej wody) w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej miesięcznie wynosił 4,14 zł, natomiast dla Os. Winiary i

os. Tysiąclecia z ciepłą wodą 3,32 zł .

Koszty podgrzania wody wynosiły 5.912.252,66 zł a wpływy na pokrycie tych kosztów 4.224.239,94 zł.

Niedobór na ciepłej wodzie wyniósł – 1.688.012,72 zł tj. 0,37 zł/m² pow. użytkowej miesięcznie i zwiększył koszty c.o. Opłaty wnoszone przez lokatorów na pokrycie kosztów ciepłej wody wyniosły od lipca 2022 r od 30 do 33 zł za 1 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 kształtowały się w 2022 r w przedziale od 2,86 zł/m² do 6,14 zł/m² powierzchni użytkowej mieszkań w tym, odpis na fundusz remontowy od 0,62 zł/m² do 2,88 zł/m².

W większości nieruchomości, w których przeprowadzono modernizację instalacji ciepłej wody na wniosek mieszkańców zwiększono odpis na fundusz remontowy o 35 zł i 45 zł od mieszkania na pokrycie kosztów tej inwestycji.

Zadłużenie z tytułu kredytu mieszkaniowego , odsetek bankowych i budżetowych na dzień 31.12.2022 r. wynosi „0” zł.

W I kwartale 2022 r zadłużenie w wysokości 341.506,09 zł zostało umorzone przez bank

W ciężar kosztów budżetu państwa.

Dział Zarządzania Zasobami

Obowiązkiem statutowym działu jest utrzymanie zasobów spółdzielczych w należytych 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,
- administratorzy terenów,
- administrator Pasażu Jagiellońskiego,
- inspektorzy nadzoru,
- specjaliści ds. zasobów,
- pracownicy obsługi technicznej,
- gospodarz placów zabaw,
- kierowcy,
- sprzątaczką,
- gospodarze domów,

W roku 2022 Dział Zarządzania Zasobami zarządzał:

- 231 nieruchomościami mieszkalnymi,
- 32 nieruchomościami z lokalami usługowo-handlowymi,
- 45 nieruchomościami garażowymi,
- 41 nieruchomościami gruntowymi.
- Oprócz powyższych zasobów DZZ pomagał w zarządzaniu 21 wspólnot mieszkaniowych.

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 2022 roku przyjęto do realizacji 6407 zgłoszeń, w tym:

- | | |
|----------------------|-------------|
| ➤ dekarские | - 350 zgł. |
| ➤ domofony | - 323 zgł. |
| ➤ elektryczne | - 659 zgł. |
| ➤ c.o. | - 2735 zgł. |
| ➤ wodociągowe + c.w. | - 710 zgł. |
| ➤ kanalizacyjne | - 479 zgł. |
| ➤ gazowe | - 100 zgł. |
| ➤ Kominarskie | - 10 zgł. |
| ➤ murarskie | - 194 zgł. |
| ➤ stolarskie | - 684 zgł. |
| ➤ ślusarskie | - 163 zgł. |

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.

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 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. Do chwili obecnej zakończyliśmy budowę nowej instalacji c.w.u. w **83** budynkach, łącznie **3299** mieszkań.

W ramach nadzorowanych robót wykonano:

1. Remont dachów, rynny	583.801,-
Wyłąży na dach	29.376,-
Drobne naprawy dachów, naprawy po wichurze	117.528,-
2. Malowanie klatek schodowych	702.538,-
3. Wymiana okien w na klatkach schodowych, w piwnicach, drzwi wejściowe	92.053,-
4. Wymiana domofonów	21.929,-
5. Remonty balkonów	353.016,-
6. Wymiana oświetlenia na klatkach /energooszczędne/, elektryczne, tablice WLZ	346.271,- piony
Montaż wyłączników p-poż	12.247,-
7. Remonty wiatrołapów i wejść do klatek	197.098,-
8. Elewacje	49.311,-
9. Wykonanie instalacji c.w.u. opłaty przyłączeniowe	480.086,-
Przygotowanie pomieszczeń pod węży c.w.u.	100.423,-
10. Wymiana, naprawa pionów i poziomów wodociągowych, kanalizacyjnych, zawory podpionowe	173.032,-
11. Naprawy dróg, chodników, opaski wokół budynków,	518.553,- parkingi
12. Podzielniki, wymiana wodomierzy – uzupełnienia	75.542,-
13. Remonty dźwigów	377.078,-
14. Dofinansowanie do wymiany okien	79.272,-
15. Roboty różne (stolarskie, ślusarskie, kominiarskie, instalacyjne, gazownicze, materiały)	1.499.994,-

Razem: 5.809.148,02

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

Dział Zarządzania Zasobami działając zgodnie z przepisami Prawa Budowlanego zleca również wykonanie przeglądów technicznych utrzymania budynków i realizuje systematycznie wszystkie zalecenia zawarte w protokołach z przeprowadzonych kontroli dotyczących części wspólnych. Większe pilne prace zlecane są zewnętrznym firmom specjalistycznym posiadającym odpowiednie doświadczenie i kwalifikacje natomiast pozostałe roboty angażujące większe środki finansowe zostają wpisane do planu na rok następny.

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

Gnieźnieńska Spółdzielnia Mieszkaniowa prowadząc bieżącą działalność zarządczo administracyjną zasobów nieruchomości gruntowymi zabudowanymi i niezabudowanymi, kładzie duży nacisk na poziom i skuteczność profesjonalnej obsługi prawnej. Głównie polega ona na udzielaniu porad prawnych, wydawaniu opinii, wyjaśnień i konsultacji prawnych, udziale w prowadzeniu spraw sądowych, na pomocy, przygotowywaniu i opiniowaniu pism i dokumentów. Sprawujemy nadzór i prowadzimy też szeroko zakrojoną działalność w odzyskiwaniu należności Spółdzielni.

I tak, w bieżącym 2022 roku wobec notorycznego występowania zadłużeń we wnoszeniu opłat przez członków i inne osoby obowiązane do ich uiszczania zgodnie z art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a takich liczymy w setki, wysłaliśmy 1391 monitów i wezwań do zapłaty do dłużników zalegających za okres ponad dwóch miesięcy z wnoszeniem opłat eksploatacyjnych i świadczeń za lokale mieszkalne, użytkowe i garaże. Do Sądu Rejonowego w Gnieźnie skierowaliśmy 59 pozwów, z tytułu niewnoszenia opłat eksploatacyjnych i świadczeń za zajmowane lokale mieszkalne w zasobach Spółdzielni na dochodzoną kwotę łącznie: 354 769,94 zł (słownie: trzysta pięćdziesiąt cztery tysiące siedemset sześćdziesiąt dziewięć złotych 94/100).

Skierowaliśmy do Sądu również 101 wniosków o wydanie prawomocnych odpisów postanowień, ugód, orzeczeń, nakazów zapłaty i wyroków zaopatrzonych w klauzule wykonalności. Posiadając prawomocne nakazy zapłaty, postanowienia i wyroki, Spółdzielnia skierowała do Komornika Sądowego 71 wniosków, z czego o wszczęcie egzekucji z wynagrodzenia za pracę, świadczeń emerytalnych i świadczeń rentowych, z rachunku bankowego, z ruchomości, z nadpłaty podatku dochodowego od osób fizycznych i z wierzytelności skierowaliśmy 32 wnioski, a o wszczęcie egzekucji z nieruchomości ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokali i lokali stanowiących odrębną własność – w sumie 39 wniosków.

Część spraw wyżej opisanych zakończyła się w ciągu roku 2022, natomiast część z nich nie uległa zakończeniu. Na podstawie wniosku skierowanego do wykonania w roku ubiegłym, nadal trwa jedno postępowanie eksmisyjne z mieszkania lokatorskiego, gdzie termin wykonania został wyznaczony na styczeń 2023 roku. W odniesieniu do postępowań eksmisyjnych zwrócić uwagę należy na to, że z uwagi na występowanie na terenie kraju stanu zagrożenia epidemicznego okresowo wykonywanie eksmisji było wstrzymane.

Równolegle do trybu cywilnych postępowań sądowych, prowadzimy również sprawy w drodze postępowania administracyjnego. I tak, przykładowo, po uzyskaniu wyroków eksmisyjnych, do Prezydenta Miasta Gniezna kierujemy wnioski o wskazanie lokali socjalnych bądź tymczasowych dla zadłużonych rodzin, w stosunku do których orzeczono nakazy eksmisji z lokali. Gmina Miasto Gniezno przyjmuje wnioski Spółdzielni na listę oczekujących do realizacji. Na wskazanie lokali zamiennych socjalnych, aktualnie oczekują trzy rodziny zajmujące spółdzielcze prawa lokatorskie w zasobach naszej Spółdzielni. Z chwilą przedstawienia przez Miasto propozycji zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego możliwym jest już składanie wniosków o wszczęcie egzekucji.

Nadto pod względem prawnym, na bieżąco obsługujemy członków Spółdzielni i wnioskodawców zewnętrznych, tak osoby prawne jak i fizyczne, prowadząc ze stronami stałą wymianę korespondencji na podstawie szeregu prośb, podań i wniosków. W 2022 roku zanotowaliśmy 99 takich wniosków. Prowadzimy również postępowania sądowe w trybie uproszczonym i zwykłym,

gdzie wobec sprzeciwów, odwołań, skarg stron i uczestników postępowań, sprawy trafiają na wokandę sądu.

Obecnie w repertorium Spółdzielni znajduje się 5 spraw oczekujących na wokandę sądową, proces i rozstrzygnięcie. Wobec braku czynności spadkobierców, Spółdzielnia jest zobligowana prowadzić również postępowania sądowe spadkowe po zmarłych członkach Spółdzielni, gdzie obecnie na wokandzie widnieje 7 takich spraw. Prowadzimy też postępowania dochodzeniowe i odszkodowawcze, w tym wobec zniszczeń i dewastacji mienia Spółdzielni, które każdorazowo znajdują swój finał na policji, w prokuraturze i przed sądem karnym. W tej materii w bieżącym roku miały miejsce 2 prawomocne rozstrzygnięcia sądowe.

W gestii prawnej, znajdują się również pertraktacje z kontrahentami, opracowywanie i akceptacja projektów umów zawieranych przez Spółdzielnię. W 2022 roku sfinalizowaliśmy negocjacje podpisując 15 umów, przykładowo na wynajem powierzchni reklamowych, przedłużenie umów z dostawcami sygnału internetowego i telefonii, na bankową obsługę e-bankowości, dzierżawę i najem nieruchomości gruntowych zabudowanych i niezabudowanych np. miejsca parkingowe czy lokale użytkowe, na przeniesienie i ustanowienie praw własnościowych i odrębnej własności, na dostawę mediów energii elektrycznej, gazu i ciepła, czy na budowę nieruchomości lokali garażowych.

Reasumując, dokładamy wszelkich starań, aby podobnie jak w całym mijającym roku, działalność Spółdzielni, w tym obsługa prawna wobec naszych członków i klientów zewnętrznych, miała wysoki standard i co najważniejsze, nie uległa pogorszeniu, szczególnie w dobie aktualnej po covidowej sytuacji gospodarczo-politycznej. W naszej ocenie działalność ta jest prowadzona profesjonalnie, w sposób w pełni prawidłowy i zgodny z interesem Spółdzielni.

Sekcja Kulturalno-Oświatowa

W ramach działalności kulturalno-oświatowej prowadzonej przez Gnieźnieńską Spółdzielnię Mieszkaniową w 2022 roku odbywały się spotkania:

- Klubu Seniora „Złota Jesień” działającego przy Gnieźnieńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej,
- Koła Rejonowego Emerytów Rencistów i Inwalidów,
- Klubu Górskiego „Ornak”,

Udało się wznowić treningi Uczniowskiego Klubu Sportowego „Lokator” warszawy stupolowe, oraz cyklicznych zajęć w modelarni osiedlowej „RWD-4”.

Spośród zaplanowanych imprez plenerowych w okresie letnim odbyły się:

- festyn z okazji zakończenia roku szkolnego 24.06.2022 r. na os. Piastowskim,
 - festyn na zakończenie wakacji 09.09.2022r na os. Tysiąclecia.
- Obie imprezy zorganizowano we współpracy z Radami Osiedli i Świetlicami Socjoterapeutycznymi,
- XXX Jesienny Bieg Osiedla Winiary połączony z obchodami 120-lecia Gnieźnieńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej 24.09.2022 r.

Członkowie Komisji Kulturalno-Oświatowej Rady Nadzorczej dokonali przeglądu ukwieconych balkonów. Wyróżnionych zostało 45 właścicieli mieszkań, którym podziękowania i upominki dostarczyli pracownicy Spółdzielni.

Inspektor Ochrony Danych Osobowych

Kluczowym zadaniem związanym z unikaniem ryzyka związanego z naruszeniem praw lub wolności osób fizycznych o różnym prawdopodobieństwie wystąpienia i wadze zagrożenia jest bieżące monitorowanie przestrzegania przez pracowników przepisów w zakresie ochrony przetwarzania danych osób fizycznych. Analizowane są procesy przetwarzania danych i wprowadzane są w odniesieniu do nich adekwatne środki techniczne i organizacyjne. W powyższym celu w 2022r. roku przeprowadzony został w Gnieźnieńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej audyt zgodności i niezgodności, dotyczących przestrzegania przepisów o ochronie danych osobowych tj. Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (RODO), ustaw krajowych służących stosowaniu RODO oraz wewnętrznych procedur w zakresie ochrony przetwarzania danych osobowych obowiązujących w Gnieźnieńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Audytem objęty został Dział Organizacyjny i Płac.

Zakres badania obejmował:

- aktualizację dokumentacji dotyczącej przetwarzania danych osobowych, w tym składającej się na politykę bezpieczeństwa danych osobowych;
- analizę wszystkich operacji przetwarzania danych w audytowanej komórce w odniesieniu do rejestru czynności przetwarzania, tj. określenia zakresu, celów i podstaw prawnych przetwarzanych danych;
- realizację rozszerzonego obowiązku informacyjnego - analizę klauzul informacyjnych i zgód;
- przestrzeganie przez pracowników instrukcji postępowania w przypadku naruszenia ochrony danych osobowych z uwzględnieniem obowiązku zgłaszania określonych incydentów do Inspektora Ochrony Danych Osobowych;
- analizę przetwarzania danych osobowych przy użyciu zautomatyzowanych narzędzi podejmowania decyzji - w tym profilowania tj. oceny czynników osobowych osoby fizycznej;
- organizację nadzoru nad przestrzeganiem zasad i przepisów ochrony danych osobowych;
- weryfikację występowania transgranicznego przetwarzania danych;
- analizę ryzyka utraty integralności, dostępności lub poufności informacji oraz rekomendacji działań minimalizujących to ryzyko, stosownie do wyników przeprowadzonej analizy;
- weryfikację środków i narzędzi do wykrywania nieautoryzowanych działań w systemie oraz zewnętrznych i wewnętrznych zagrożeń dla integralności systemu i danych;
- analizę zdolności do ciągłego zapewnienia poufności, integralności, dostępności i odporności systemów informatycznych i usług przetwarzania;
- analizę zdolności do szybkiego przywrócenia dostępności danych osobowych i dostępu do nich w razie incydentu fizycznego lub technicznego;
- sprawdzenie planów kontroli zapewniających regularne testowanie, mierzenie i ocenianie skuteczności środków technicznych i organizacyjnych mających zapewnić bezpieczeństwo przetwarzania danych;
- regulację zasad dotyczących współpracy z podmiotami zewnętrznymi w zakresie powierzania danych osobowych do przetwarzania oraz sprawdzenie zasad i umów na współpracę

z podmiotami zewnętrznymi, zarówno w kontekście obowiązków administratora danych, a także podmiotu przetwarzającego – procesora;

- ustanowienie i wdrożenie procedury nadawania i odbierania uprawnień do przetwarzania danych;
- sprawdzenie czy osoby zaangażowane w proces przetwarzania informacji posiadają stosowne uprawnienia i uczestniczą w tym procesie w stopniu adekwatnym do realizowanych przez nie zadań oraz obowiązków mających na celu zapewnienie bezpieczeństwa informacji;
- weryfikację procesu i procedur uwierzytelniania użytkowników w systemach informatycznych służących do przetwarzania danych osobowych;
- sprawdzenie aktualności i poprawności prowadzenia ewidencji osób upoważnionych do przetwarzania danych;
- weryfikację zabezpieczeń teleinformatycznych.

Przeprowadzony audyt stanowił systematyczny, niezależny i udokumentowany proces mający na celu uzyskanie dowodów z audytu i dokonania ich obiektywnej oceny w celu określenia stopnia spełnienia kryteriów audytu. Wyniki przeprowadzenia sprawdzenia dowiodły, że badany proces w wyznaczonym obszarze Spółdzielni w zdecydowanej większości funkcjonuje w sposób zapewniający bezpieczeństwo danych osobowych. Natomiast w obszarach wymagających wsparcia wydano stosowne rekomendacje i zalecenia do realizacji według istoty ich pierwszeństwa i kosztów wdrożenia.

Równolegle z czynnościami audytowymi Inspektor Ochrony Danych Osobowych prowadził bieżące zadania w zakresie opiniowania, wydawania stanowisk dla organów Spółdzielni informował o nowych obowiązkach spoczywających na Administratorze danych, a także udzielał konsultacji pracownikom i osobom, których dane Spółdzielnia przetwarza.

W związku z wyborem nowego składu Rady Nadzorczej, dla wszystkich członków zostało przeprowadzone szkolenie w zakresie zaznajomienia z przepisami ochrony danych osobowych, bezpieczeństwem przetwarzania i możliwych do wystąpienia zagrożeń w procesach przetwarzania danych osobowych. Przeprowadzone zostały również szkolenia **w zakresie ochrony przetwarzania danych** nowozatrudnionych osób, **mające na celu przygotowanie do rozpoczęcia pracy w Spółdzielni.**

W roku 2022 rozszerzono zakres monitorowania zasobów mieszkaniowych Spółdzielni o nowy teren i wybrane ciągi komunikacyjne, obejmujące os. Orła Białego 12 i 12A. Zainstalowano 7 kamer rejestrujących. W związku z przedmiotową inwestycją zakupiono i zamontowano dodatkowe tablice informacyjne, dotyczące wprowadzenia nowych obszarów monitorowania, stanowiące wypełnienie obowiązku informacyjnego z art.13 RODO. Biorąc pod uwagę rozwój Spółdzielni i wystąpienie nowych procesów przetwarzania danych, wydzielono 14 kolejnych zbiorów. Z obowiązujących dotychczas zbiorów w Spółdzielni uchylono 2 w zakresie kwarantanny, dotyczące działań podejmowanych podczas pandemii.

Pozytywnie zaopiniowano i zrealizowano 11 wniosków dla Komendy Powiatowej Policji w Gnieźnie w zakresie udostępnienia danych osobowych z rejestratorów monitoringu z powodu prowadzonych przez organy ścigania postępowań wyjaśniających w związku z doznaniem szkód majątkowych przez osoby trzecie.

Mając na celu zwiększenie ochrony danych osobowych mieszkańców, jak również wyeliminowanie nieuczciwych, nieuprawnionych osób podających się za pracowników Spółdzielni, wprowadzono identyfikatory służbowe. Od tego momentu pracownicy naszej Spółdzielni przy roznoszeniu pism i innych dokumentów obowiązkowo posiadają identyfikatory ze zdjęciem, potwierdzające ich tożsamość, co ma ułatwić lokatorom zasobów mieszkaniowych Spółdzielni każdorazową weryfikację tożsamości osób roznoszących korespondencję, jak również odbierających dane od mieszkańców. Dodatkowo każdy identyfikator zabezpieczono wytłoczonym

stemplem ze znakiem graficznym Gnieźnieńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, by uniemożliwić podrobienie dokumentu.

Biorąc pod uwagę, że rozmowy przychodzące do Spółdzielni są nagrywane, a przed ich nagrywaniem każda osoba dzwoniąca jest proszona o wyrażenie zgody na przetwarzanie jej danych osobowych, zasady nagrywania rozmów telefonicznych, cel oraz reguły rejestracji dźwięku, a także sposoby jego zabezpieczenia i trybu udostępniania zostały spisane w „Polityce nagrywania rozmów telefonicznych” i wprowadzone w życie na mocy uchwały Zarządu, której treść została upubliczniona na stronie internetowej Spółdzielni.

W grudniu 2022r. Zarząd zatwierdził objęcie audytem następne obszary przetwarzania danych w Gnieźnieńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, które zostaną przeprowadzone przez IOD.

SPRAWOZDANIE RADY NADZORCZEJ

**GNIEŹNIEŃSKIEJ SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ
ZA 2022 ROK**

GNIEZNO, 01.03.2023 R.

Sprawozdanie Rady Nadzorczej Gnieźnieńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej za 2022 rok.

Rok 2022 był rokiem szczególnym ze względu na zakończenie w maju kadencji 2019 - 2022 Rady Nadzorczej i rozpoczęcie od czerwca nowej kadencji Rady na lata 2022 – 2025. Walne Zgromadzenie Sprawozdawczo – Wyborcze Członków odbyło się w dniach 9 i 10 czerwca w dwóch częściach. Na 10829 członków uprawnionych, w zebraniach udział wzięło 127 (1,17%). Do wyborów 17 osobowej Rady Nadzorczej zgłosiło się 17 kandydatów. Wybrana przez Walne Zgromadzenie Rada Nadzorcza ukonstytuowała się następująco:

PREZYDIUM

WESOŁOWSKI JAN	Przewodniczący
ANDRZEJEWSKI JERZY	Z-ca Przew.
TOMCZAK MAŁGORZATA	Sekretarz

KOMISJA REWIZYJNA

WÓJCIK-STARCZEWSKA ANNA	Przewodnicząca
IMBIEROWICZ JERZY	Sekretarz
CZAPROWICZ KRYSZYNA	
POKŁADECKI TOMASZ	
MANIKOWSKI JERZY	

KOMISJA GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

JAGODZIŃSKI MARCIN	Przewodniczący
WALERY LESZEK	Sekretarz
MICHALAK JERZY	
ŁYSAKOWSKI LESZEK	

KOMISJA KULTURALNO-OŚWIATOWA

KORPYS JADWIGA	Przewodnicząca
TONICKI ANDRZEJ	Sekretarz
SZARMACH LIDIA	
GRONOWSKI GRZEGORZ	
ANDRYCHOWICZ RENATA	

W trakcie roku sprawozdawczego Rada Nadzorcza odbyła łącznie trzynaście posiedzeń plenarnych. Dziesięć odbyło się tradycyjnie, w siedzibie Spółdzielni. Pozostałe trzy posiedzenia przeprowadzone zostały zdalnie, z wykorzystaniem Internetu i łączy telefonicznych.

Rada Nadzorcza swoją działalność w okresie sprawozdawczym opierała na ustawie „Prawo Spółdzielcze”, ustawie o „Spółdzielniach Mieszkaniowych”, Statucie Gnieźnieńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej i regulaminie Rady Nadzorczej określającymi zakres jej działania, oraz na przyjętych planach pracy poszczególnych komisji problemowych i samej Rady w następujących tematach:

- zatwierdzenie limitu kilometrów na przejazdy służbowe prywatnymi samochodami *Uchw. 1/2022 z 24.01.2022r.*

- zatwierdzenie planów pracy: Rady Nadzorczej i komisji problemowych na I i II półrocze 2022r *Uchw. 2,3,4,5, /2022r. z 24.01.2022r ; Uchw. 20,21,22,23/2022 z 25.07.2022r.*

- zatwierdzenia programu działalności kulturalno-oświatowej na 2022r. *Uchw. 11/2021r. z 22.02.2022r.*

- zatwierdzenia planu kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi na 2022r. *Uchw. 12/2022r. z 28.03.2022r.*

- podziału na poszczególne części Walnego Zgromadzenia Członków w 2022r. *Uchw. 13/2022 z 28.03.2022r.*

- zatwierdzenia planu rzeczowo-finansowego remontów na 2022r. *Uchw. 14/2022 z 27.04.20212r.*

- zmian w regulaminie „Rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za użytkowanie lokali w Gnieźnieńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej” oraz ogłoszenia jednolitego tekstu w/w regulaminu. *Uchw. 15/2022 z 27.04.2022r.*

- zatwierdzenia opłaty stałej za zamówioną moc i przesył ciepłej wody oraz zatwierdzenia ceny za podgrzanie ciepłej wody użytkowej w zasobach Gnieźnieńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. *Uchw. 16/2022 z 27.04.2022r.*

- zatwierdzenia ceny za podgrzanie ciepłej wody użytkowej w zasobach Gnieźnieńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. *Uchw. 17/2022 z 30.05.2022r.*

- zatwierdzenia opłaty stałej za zamówioną moc i przesył ciepłej wody użytkowej w zasobach Gnieźnieńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. *Uchw. 18/2022 z 30.05.2022r.*

- upoważnienia Zarządu do ustalenia zaliczki za podgrzanie ciepłej wody użytkowej oraz opłaty stałej za ciepłą wodę użytkową w zasobach Gnieźnieńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. *Uchw. 19/2022 z 30.05.2022r.*

- uchylenia Uchwały 20/2018 Rady Nadzorczej Gnieźnieńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z dnia 30.07.2018r *Uchw.24/2022 z 26.09.2022r.*

- uchylenia Uchwały 21/2018 Rady Nadzorczej Gnieźnieńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z dnia 30.07.2018r Uchw.25/2022 z 26.09.2022r.

- wyboru oferty na badanie bilansu Uchw. 26/2022 z 24.10.2022r.

- upoważnienia Zarządu do ustalania wysokości prognozowanej zaliczki na poczet centralnego ogrzewania w sezonie, w zasobach Gnieźnieńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Uchw. 27/2022 z 24.10.2022r.

- podwyżki opłat eksploatacyjnych za lokale mieszkalne. Uchw. 28/2022 z 12.12.2022r.

- uchylenia regulaminu „Rozliczania kosztów ciepła na cele centralnego ogrzewania i ciepłej wody w zasobach Gnieźnieńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej” z dnia 22.02.2022r i wprowadzenia regulaminu „Rozliczania kosztów ciepła na cele centralnego ogrzewania i ciepłej wody w zasobach Gnieźnieńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej” z dnia 12.12.2022r. Uchw. 29/2022 z 12.12.2022r.

Pozostałe tematy podejmowane przez Radę Nadzorczą były wcześniej analizowane i opiniowane przez komisje problemowe Rady.

Komisja Rewizyjna

odbyła 6 posiedzeń

opracowanie planu pracy na II półrocze 2022r. 18.07.2022r.

plan finansowy gzm na 2022r. 21.03.2022r.

analiza kosztów gzm za 2021r. 21.02.2022r.

analiza kosztów gzm za I kwartał , I półrocze, III kwartały 2021r.
23.05.2022r. ; 29.08.2022r ; 17.11.2022r.

*informacja na temat spraw sądowych prowadzonych z powództwa
i przeciwko Spółdzielni.* 29.08.2022r.

Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi i Inwestycji

odbyła 6 posiedzeń podczas których opiniowano m.in.:

opracowanie planu pracy Komisji na I i II półrocze 2022r., 18.01.2022r., 12.07.2022r.

wykonanie planu rzeczowo-finansowego remontów za 2021r. i I kwartał 2022r.
22.03.2022r., 12.07.2022r.

informacja na temat kosztów związanych z utrzymaniem terenów zielonych oraz placów zabaw w zasobach Gnieźnieńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, 19.05.2022r.

informacja na temat przygotowania osiedli do sezonu jesienno-zimowego, 5.10.2022r.

informacja Zarządu na temat opłacalności montażu paneli fotowoltaicznych na nieruchomościach Gnieźnieńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, 16.11.2022r.

Komisja Kulturalno-Oświatowa

odbyła 5 posiedzeń z następującą tematyką:

przyjęcie sprawozdania z działalności kulturalno-oświatowej za 2021r.,	17.02.2022r.
omówienie programu działalności kulturalno-oświatowej na 2022r.,	17.02.2022r.
omówienie przygotowań do XXX Jesiennego Biegu Osiedla Winiary,	23.05.2022r.
przyjęcie informacji na temat wydatków poniesionych na działalność kulturalno-oświatową w 2021 roku i kolejnych miesiącach 2022r.,	23.05.2022r., 17.11.2022r.
Konkurs „Na najładniej ukwiecony balkon”,	11.07.2022r., 05.09.2022r.,
omówienie imprez plenerowych na os. Tysiąclecia i Winiary przeprowadzonych wspólnie z Radami Osiedli,	11.07.2022r.

Za przygotowanie posiedzeń Rady Nadzorczej i Komisji problemowych odpowiadały Prezydium Rady i Zarząd Gnieźnieńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w składzie:

Pan Zdzisław Kujawa – Prezes Zarządu, członek Rady Nadzorczej Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP, członek Zgromadzenia Ogólnego Krajowej Rady Spółdzielczej

Pan Roman Klejborowski – z-ca Prezesa ds. ekonomicznych, główny księgowy Spółdzielni.

Członkowie Rady Nadzorczej aktywnie uczestniczyli w posiedzeniach plenarnych i zdalnych Rady, i w pracach komisji problemowych. W roku 2022 Rada Nadzorcza od miesiąca września pełniła co tygodniowe dyżury w siedzibie Spółdzielni. Decyzją Zarządu kontakty z członkami RN można również nawiązywać telefonicznie. Takie przypadki w roku sprawozdawczym miały miejsce. Rada Nadzorcza stwierdza, że materiały przygotowywane przez specjalistyczne służby Spółdzielni były szczegółowe, rzetelne i pozwalały na podejmowanie niezbędnych działań usprawniających dobre funkcjonowanie Gnieźnieńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

W oparciu o pracę Komisji Rewizyjnej, Rada Nadzorcza stwierdza, że nie wystąpiły nieprawidłowości w pracy Zarządu i poszczególnych komórek organizacyjnych Spółdzielni. Gospodarka finansowa Spółdzielni za 2022 rok według oceny biegłych rewidentów była prawidłowa, a Spółdzielnia w pełni regulowała swoje zobowiązania płatnicze. W 2022 roku Spółdzielnia nie zaciągała żadnych kredytów bankowych. Wzrost kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi związany był głównie ze wzrostem cen tj. z przyczyn niezależnych od Spółdzielni. Stabilna gospodarka finansowa w 2022 roku nie spowodowała żadnych zagrożeń związanych z likwidacją bądź upadłością Spółdzielni, która jest w pełni wypłacalna, a jej majątek nie jest zagrożony. Powyższe potwierdziła również kompleksowa Lustracja Spółdzielni przeprowadzona w dniach od 13.07.2021r do 18.01.2022r. za lata 2018 – 2020. (szczegóły w protokole z lustracji).

Sprawozdanie przyjęte Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 11/2023 z 27.02.2023 r.