



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

ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ GNIEŹNIEŃSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W GNIEŹNIE

ZA ROK 2023

GNIEZNO, 25.03.2024 r.

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

**GNIEŹNIEŃSKIEJ SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ
ZA 2023 ROK**

GNIEZNO, 25.03.2024 r.

Dział Organizacyjny i Płac

Dział Organizacyjny i Płac składa się z dwóch sekcji:

- organizacyjno-członkowskiej,
- kadrowo-płacowej.

Pracownicy działu w roku 2023 wykonywały szereg zadań związanych z obsługą petentów.

W rejestrach Spółdzielni na koniec 2023 roku wpisanych jest 10703 członków.

Przyjęto w poczet członków i wpisano do rejestru członków:

- 126 osób z tytułu nabycia prawa odrębnej własności lokalu,
- 6 osób, którym przysługuje prawo odrębnej własności lokalu.

W 2023 roku sekcja kontynuowała prace związane z ustanowieniem odrębnej własności mieszkań na podstawie złożonych dokumentów w roku 2022 i 2023. Ogółem złożono 55 wniosków o ustanowienie odrębnej własności w tym:

- 10 dotyczących mieszkań lokatorskich,
- 40 dotyczących mieszkań własnościowych,
- 1 dotyczący garaży,

nie złożono wniosków o wyodrębnienie lokali użytkowych.

Doprowadzono do ustanowienia odrębnej własności dla 10 mieszkań lokatorskich, 40 mieszkań własnościowych, 1 garażu. Razem podpisano 51 aktów notarialnych.

Ponadto w 2032 roku:

- opracowano dokumentację związaną z kupnem i sprzedażą na rynku wtórnym 91 spółdzielczych własnościowych mieszkań,

- wydano:

2 umowy w wyniku kupna mieszkań od komornika,

91 umów o sposobie korzystania ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w związku z kupnem mieszkania,

76 umów o sposobie korzystania ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w wyniku spadkobrania oraz 3 umowy dotyczące spadkobrania spółdzielczego lokatorskiego mieszkania,

41 umów związanych z darowiznami lokali i darowiznami udziałów,

8 umów określających warunki korzystania z mieszkania zgodnie z postanowieniem sądu po podziale majątku pomiędzy byłymi małżonkami,

4 umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w wyniku podziału majątku pomiędzy byłymi małżonkami,

14 umów z tytułu dokonanego działu spadku w mieszkaniach spółdzielczych własnościowych,

2 umowy w wyniku rozszerzenia wspólności majątkowej małżeńskiej,

1 umowę w następstwie umowy o dożywocie i kupna części udziałów,

- dokonano 1 zamiany pomiędzy członkami Spółdzielni

- ogłoszono i rozstrzygnięto 2 przetargi na mieszkania zdane do Spółdzielni i po eksmisji,

- wydano 14 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 / 41 kupno mieszkań ,2 kupna od komornika, 17 darowizn, 48 spadkobrań, 13 umów o dożywotnie użytkowanie ,5 działów spadku, 1 podział majątku /,

- prowadzono rejestr ksiąg wieczystych, w którym na koniec 2023 roku odnotowano 5115 wpisów w tym: księgi wieczyste – mieszkania własnościowe 1760, księgi wieczyste odrębna własność- 3355,

- uaktualniono rejestr członków spółdzielni, na podstawie którego sporządzone zostaną listy obecności na częściowe zebrania Walnego Zgromadzenia Członków. W wyniku powyższych czynności członkostwo ustało 314 osobom, członkostwo pozostawiono 73 osobom z tytułu posiadania innych tytułów prawnych, w przypadku lokali stanowiących odrębną własność 6 osób odmówiło przyjęcia członkostwa.

Na dzień 31.12.2023 roku w rejestrach spółdzielni ujętych jest 339 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.

Gnieźnieńska SM w 2023 roku rozpoczęła prace związane z montażem instalacji fotowoltaicznej. Stało się to możliwe po przyznaniu przez Bank Gospodarstwa Krajowego grantów OZE na wykonanie w/w instalacji. Do udziału w zamierzeniu zakwalifikowano nieruchomości będące w zasobach GSM, na których remonty dachów wykonane były nie później niż 5 lat wstecz. Spółdzielnia złożyła wnioski o przyznanie grantu OZE wykonanie instalacji fotowoltaicznej na 28 nieruchomościach. Wszystkie wnioski zostały złożone w Banku Gospodarstwa Krajowego i zaakceptowane. Spółdzielnia otrzymała grant w wysokości 1 854 193,87 zł.

Do realizacji inwestycji wybrano firmę Columbus Energy S. A. z Krakowa. Instalowanie fotowoltaiki rozpoczęło się pod koniec sierpnia 2023 r. Na dzień 31.12.2023 r. Bank Gospodarstwa Krajowego przekazał środki na montaż instalacji fotowoltaicznej w wysokości 522 044, 50 zł które dotyczyły 8 nieruchomości. Natomiast wydatki poniesione przez Gnieźnieńską Spółdzielnię Mieszkaniową związane z montażem tejże instalacji wyniosły 3 790 326,30 zł. Na pozostałych budynkach wykonanie instalacji fotowoltaicznej uległo opóźnieniu z uwagi na niesprzyjające warunki atmosferyczne.

W kwietniu 2023 r. Gnieźnieńska SM rozpoczęła przygotowania do realizacji budowy kompleksu garaży przy ul. Lednickiej 7. Zgodnie z projektem istnieje możliwość budowy 184 garaży (7 kompleksów). Realizacja inwestycji przebiega etapami, w związku z czym nie wszystkie garaże mogą zostać wybudowane. Termin zakończenia inwestycji planowany był na 31.12.2023 r. jednak z uwagi na złe warunki atmosferyczne uległ zmianie do 31.03.2024 r. Od 17 lipca 2023 r. można było zawierać umowy na kupno garaży ze wskazaniem wybranego przez nabywcę numeru garaży. Z uwagi na mniejsze zainteresowanie członków spółdzielni Zarząd zdecydował na budowanie mniejszej ilości kompleksów garażowych (3 kompleksy).

Dział Księgowości

Bilans Gnieźnieńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Gnieźnie na dzień 31.12.2023 r. zamyka się kwotą 94.619 tys. zł (94.619.047,65 zł).

	w tys. zł
1. Aktywa bilansu	94.619
A. Aktywa trwałe	68.823
➤ wartości niematerialne i prawne	0
➤ środki trwałe	66.638
w okresie sprawozdawczym środki trwałe (netto) zmniejszyły się o 3.196 tys. zł z tytułu przeniesienia na własność odrębną lokali i umorzenia	
➤ środki trwałe w budowie- nastąpił wzrost o 2.112 tys.zł. na skutek poniesionych nakładów na budowę garaży przy ulicy Lednickiej	2.185
➤ należności długoterminowe: ostatnie skapitalizowane odsetki od kredytu zostały przedstawione do umorzenia w 2022 roku	0
B. Aktywa obrotowe	25.796
➤ materiały: w porównaniu do roku ubiegłego zapasy materiałów wzrosły o 39 tys. zł.	149
➤ należności krótkoterminowe: w porównaniu do roku ubiegłego należności wzrosły o 390 tys. zł, dotyczą głównie należności z tytułu dostaw i usług	4.382
➤ środki pieniężne	12.444
w tym środki konta obrotowego i w kasie	5.442
➤ krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe, w tym:	8.821
- nadwyżka kosztów nad przychodami- ujemny wynik GZM na nieruchomościach	1.792
- ujemny wynik fund. remontowego na nieruchomościach wykazał wzrost o 3.513 tys.zł. i wiąże się z poniesionymi nakładami na montaż fotowoltaiki	7.029
2. Pasywa bilansu	94.619
A. Fundusz własny	73.047
➤ fundusz podstawowy: (udziałowy, wkładów mieszkaniowych i budowlanych)	38.399
➤ fundusz zasobowy i zasobów mieszkaniowych	30.489
➤ fundusz z aktualizacji wyceny	3.475
➤ zysk netto	684

B. Zobowiązania	21.572
➤ zobowiązanie długoterminowe (spłacone kredyty, pożyczki)	0
➤ zobowiązania krótkoterminowe: (z tyt.: energii elektr., ciepłej, gazu, wody, wynagr. pracown., zobow. podatkowe i nadpłaty z tyt. c.o. – zmniejszyły się o 175 tys. zł.)	7.604
➤ fundusze specjalne, w tym:	11.818
- ZFŚS	585
- dodatni wynik fund. remontowego na nieruchomościach	5.705
- ogólny fundusz remontowy	5.528
➤ rozliczenia międzyokresowe	2.150
- 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 2022 wynosiły	60.146
➤ w roku 2023 wynosiły	72.333

2. Sfinansowanie w roku 2023 wpłatami członków	72.691
------------------------------------------------	--------

Bilans (skr6cony)
Gnieźnieńskiej Sp6dzielni Mieszkaniowej w Gnieźnie
sporządony na dzień 31.12.2023 r. w tys. zł

Aktywa	2022 r		2023 r		Wskaźnik
	Stan na 31.12.2022	% struktura	Stan na 31.12.2023	% struktura	
1. Aktywa trwałe	69.907	73,26	68.823	72,74	0,99
- środki trwałe	69.834	73,18	66.638	70,43	0,95
- wartości niemat. i prawne	0	0,00	0	0,00	0,00
- śr. trw. w bud	73	0,07	2185	2,31	29,93
- należ. długoter.	0	0,00	0	0,00	0,00
2. Aktywa obrot.	25.511	26,74	25.796	27,26	1,01
- materiały	110	0,12	149	0,16	1,35
- należności	3.992	4,18	4.382	4,63	1,10
- środki pieni.	16.006	16,78	12.444	13,15	0,78
- krótkotemr. rozli. międzyokr.	5.403	5,66	8.821	9,32	1,63
	95.418	100,00	94.619	100,00	0,99
Pasywa					
1. Kapitał własny	74.069	77,63	73.047	77,20	0,99
2. Zobow. długot.	0	0	0	0	0,00
3. Zobow. krótkote	7.779	8,15	7.604	8,04	0,98
4. Fundusze spec.	11.992	12,57	11.818	12,49	0,99
5. Rozli.międzyokr	1.578	1,65	2.150	2,27	1,36
	95.418	100,00	94.619	100,00	0,99

Dział Ekonomiczny

Stan zasobów

Stan zasobów na dzień 31.12.2023 .r przedstawia się następująco:

Powierzchnia użytkowa ogółem:	463.157,73 m ²
1. 8711 lokali mieszkalnych o pow. użytkowej	422.286,78 m²
w tym:	
- 5250 lokali własnych Spółdzielni	248.072,81 m ²
- 3461 lokali z pełną własnością	174.213,97 m ²
2. 256 lokali użytkowych o powierzchni	20.655,72 m²
w tym:	
- 46 lokali użytkowych własnościowych	4.063,55 m ²
- 117 lokali użytkowych na umowie najmu	10.553,53 m ²
- 28 lokali użytkowych z odrębną własnością	1.739,04 m ²
- 28 lokali w częściach wspólnych budynku	589,06 m ²
- 37 lokali użytkowych na potrzeby Spółdzielni	3.710,54 m ²
3. 1244 garaże o pow. użytkowej	20.210,23 m²
w tym	
- 980 garaży własnościowych	15.755,76 m ²
- 264 garaże z pełną własnością	4.454,47 m ²
Powierzchnia objęta dostawą c.o. wynosi	421.731,24 m ²
Powierzchnia objęta dostawą c.w. wynosi:	382.845,36 m ²
Powierzchnia objęta dźwigami wynosi:	61.922,50 m ²
Powierzchnia objęta dostawą gazu	82.138,91 m ²

231 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 garażowych
- 41 nieruchomości gruntowych (grunty spółdzielcze nie przypisane do nieruchomości mieszkaniowych).

Oprócz powyższych zasobów Spółdzielnia odpłatnie administrowała 21 wspólnotami mieszkaniowymi.

Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

Za 2023 r na utrzymanie zasobów mieszkaniowych poniesione zostały następujące koszty:

Lp.	Wyszczególnienie	Plan 2023 r.	Wykonanie za 2023	% wyk.	2023/2022
1.	Eksploatacja	28 804 146,00	32 823 577,88	113,95	108,71
2.	Woda i ścieki	6 348 148,00	6 498 097,67	102,36	103,59
3.	Wywóz nieczystości stałych	6 550 284,00	6 506 685,00	99,33	111,64
4.	Gaz	627 002,00	533 751,44	85,13	109,70
5.	Dźwigi	386 350,00	430 446,01	111,41	112,71
6.	C.o. i c.w.	30 092 416,71	30 092 416,71	100,00	140,13
	Razem	72 808 346,71	76 884 974,71	105,60	118,95
7.	Pożytki z budynków i k-o	107 814,00	128 179,38	118,89	89,23
8.	Pożytki ogólnospółdzielcze	463 186,00	629 274,40	135,86	140,57
9.	Obsługa wspólnot mieszkaniowych	174 489,00	207 341,32	118,83	143,92
10.	Podatek dochodowy	213 635,00	181 245,00	84,84	84,84
	Ogółem koszty za 2023 r	73 767 470,71	78 031 014,81	105,78	118,97

Poniesione na utrzymanie nieruchomości koszty zostały sfinansowane następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Koszty	Wpływy	Wynik
1.	Eksploatacja	32 823 577,88	34 260 529,50	1 436 951,62
2.	Woda i ścieki	6 498 097,67	6 166 282,88	-331 814,79
3.	Wywóz nieczystości stałych	6 506 685,00	6 506 685,00	0,00
4.	Gaz	533 751,44	533 751,44	0,00
5.	Dźwigi	430 446,01	404 597,77	-25 848,24
6.	C.o. i c.w.	30 092 416,71	30 092 416,71	0,00
	Razem	76 884 974,71	77 964 263,30	1 079 288,59
	Pożytki z budynków i k-o	128 179,38	364 889,13	236 709,75
	Pożytki ogólnospółdzielcze	629 274,40	562 496,46	-66 777,94
	Obsługa wspólnot mieszkaniowych	207 341,32	181 272,42	-26 068,90
	Podatek dochodowy	181 245,00	0	-181 245,00
	Ogółem wynik za 2023 r.	78 031 014,81	79 072 921,31	1 041 906,50

Koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych w 2023 r wynosiły 47.938.598,10 zł i wzrosły o 9,20% w stosunku do roku 2022.

Największe pozycje kosztów stanowiły m.in.

- odpis na fundusz remontowy - 7.955.134,92 zł
- koszty administrowania - 8.394.173,29 zł
- koszty Zarządcy - 4.189.007,59 zł
- pozostałe koszty - 2.874.253,17 zł
- podatek od nieruchomości - 904.493,35 zł
- energia elektryczna - 999.223,77 zł

- gaz - 533.751,44 zł
- dźwigi - 430.446,01 zł
- ubezpieczenie budynków - 505.023,86 zł
- opłaty bankowe - 2 0.281,68 zł
- konserwacje bieżące - 567.332,43 zł
- woda i ścieki - 6.498.097,67zł
- wywóz nieczystości stałych -6.506.685,00 zł

Wynik na eksploatacji w porównaniu z 2022 r jest wyższy o 576.857,19 zł na co wpływ miała podwyżka od 1 kwietnia 2023 r. opłaty eksploatacyjnej za lokale mieszkalne w 159 nieruchomościach w granicach od 0,15 zł do 0,99 zł/m² powierzchni użytkowej mieszkań. Podwyższono również od 1.04.2023 r. w 18 lokalach użytkowych własnościowych i odrębnej własności opłatę eksploatacyjną o wzrost kosztów utrzymania oraz czynsz za najem 32 lokali użytkowych o wskaźnik inflacji 14,4%.

Koszty eksploatacji dźwigów wynosiły 430.446,01 zł

w tym: 138.442,93 zł stanowiła energia elektryczna
 111.020,27 zł odpis na fundusz remontowy
 180.982,81 zł koszty konserwacji.

Koszty dostawy gazu do nieruchomości rozliczanych ryczałtowo za zużyty gaz na os. Władysława Łokietka i os. Kazimierza Wielkiego wyniosły 533.751,44 i wzrosły o 9,7%. W 2023 r. PEC podwyższył cenę za ciepło od 1.02.2023 r o 29,61%.

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 zachowano do 31.12.2023 r. 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.

Ustalona od 1.09.2022 r cena za 1 GJ energii cieplnej dostarczanej przez Wspólnotę Mieszkaniową ul. Armii Poznań 3,3a,3b w Kłecku do budynku przy ul. Słonecznej 26 w wysokości 280 zł za GJ pozostała bez zmian.

Koszty dostawy ciepła dla potrzeb c.o. i c.w. były wyższe niż w roku ubiegłym o 8.617.842,82 zł.

Nadpłata za 2023 r wynosiła 1.992.350,42 zł i została przeksięgowana na konto rozliczeń z członkami.

Koszt centralnego ogrzewania dla Osiedla Tysiąclecia, Pobiedzisk , Kłecka, ul. Wrzesińska 30, ul. Okulickiego 14 (budynki bez ciepłej wody) w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej miesięcznie wynosił 6,08 zł, natomiast dla Os. Winiary i os. Tysiąclecia z ciepłą wodą 4,74 zł .

Koszty podgrzania wody wynosiły 8.199.913,74 zł a wpływy na pokrycie tych kosztów 5.545.940,36 zł.

Niedobór na ciepłej wodzie wyniósł – 2.653.973,38 zł tj. 0,54 zł/m² pow. użytkowej miesięcznie i zwiększył koszty c.o. Opłaty wnoszone przez lokatorów na pokrycie kosztów ciepłej wody wyniosły od stycznia 2023 r od 35,14 do 38,66 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 2023 r w przedziale od 3,44 zł/m² do 7,18 zł/m² powierzchni użytkowej mieszkań w tym, odpis na fundusz remontowy od 0,55 zł/m² do 3,00 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 bankowego zaciągniętego przez Spółdzielnię na budownictwo mieszkaniowe , odsetek bankowych i budżetowych zostało spłacone w całości.

Dział Zarządzania Zasobami

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

Dział Zarządzania Zasobami składa się z dwóch administracji:

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

Struktura organizacyjna działu:

- kierownik,
- zastępca kierownika,
- administratorzy terenów,
- administrator Pasażu Jagiellońskiego,
- inspektorzy nadzoru,
inspektorzy ds. zasobów,
- pracownicy obsługi technicznej,
- gospodarz placów zabaw,
- kierowcy,
- sprzętaczka,
- gospodarze domów,

W roku 2023 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 2023 roku przyjęto do realizacji 6195 zgłoszeń, w tym:

- dekarские - 430 zgł.
- domofony - 295 zgł.
- elektryczne - 582 zgł.
- c.o. - 2331 zgł.
- wodociągowe + c.w. - 778 zgł.
- kanalizacyjne - 503 zgł.
- gazowe - 299 zgł.
- Kominiarskie - 14 zgł.
- murarskie - 186 zgł.

- stolarskie - 584 zgł.
- ślusarskie - 193 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 ramach nadzorowanych robót wykonano:

1. Remont dachów, rynny	938.451,-
Drobne naprawy dachów, naprawy po wicherze	71.216,-
2. Malowanie klatek schodowych, wyprawki malarskie	717.544,-
3. Wymiana okien w na klatkach schodowych, w piwnicach, drzwi wejściowe	293.633,-
4. Remonty balkonów	2.111.438,-
5. Remonty elewacji, ocieplenie szczytów	583.223,-
6. Wymiana oświetlenia na klatkach /energooszczędne/, piony elektryczne, tablice WLZ, przygotowanie tablic do fotowoltaiki	727.644,-
7. Remonty wiatrołapów i wejść do klatek	41.877,-
8 . Wykonanie instalacji c.w.u. opłaty przyłączeniowe	566.177,-
9. Wymiana instalacji gazowej, opłaty przyłączeniowe	204.478,-
10 .Wymiana, naprawa pionów i poziomów wodociągowych, kanalizacyjnych, zawory podpionowe	342.974,-
11. Naprawy dróg, chodników , opaski wokół budynków, parkingi	114.366,-
12. Podzielniki, wymiana wodomierzy – uzupełnienia	529.367,-
13. Remonty bieżące dźwigów	213.598,-

14. Dofinansowanie do wymiany okien	68.002,-
15. Roboty różne (stolarskie, ślusarskie, kominiarskie, instalacyjne, gazownicze, materiały)	925.255,-
16. Fotowoltaika, montaż instalacji (panele + urządzenia)	3.790.326,-

Razem: 12.239.568,73

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 2023 roku Zarząd Gnieźnieńskiej SM podjął decyzję o przystąpieniu Spółdzielni do programu „PROSUMENT LOKATORSKI”. Czysta energia produkowana ze słońca będzie rozliczana w części wspólnej budynku a nadwyżka wypłacona budynkowi. Zostało wytypowanych 27 budynków, na których remonty dachów wykonane były w ostatnich latach. Dział Zarządzania Zasobami nadzorował prace związane z budową instalacji fotowoltaicznej na tych budynkach. Do końca roku zostały ukończone instalacje fotowoltaiczne na 21 budynkach a w roku 2024 zostaną podłączone do sieci energetycznej.

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 **108** budynkach, łącznie **3539** mieszkań.

W ramach bieżącej działalności Dział Zarządzania Zasobami nadzorował również budowę kompleksu 104 garaży przy ul. Lednickiej wraz z towarzyszącą infrastrukturą tj. drogi, oświetlenie. Łączna wartość zadania w roku 2023 zamknęła się w kwocie **2.362.955,56 zł**.

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

I. Upomnienia:

W 2023 roku wysłano 1146 pism i monitów do dłużników zalegających z wnoszeniem opłat eksploatacyjnych za lokale mieszkalne i użytkowe za okres ponad 3 miesiące.

II. Sprawy sądowe i komornicze wobec dłużników Spółdzielni:

1. Spółdzielnia prowadzi windykację należności z tytułu niewnoszenia opłat eksploatacyjnych i świadczeń za zajmowane lokale mieszkalne w zasobach Spółdzielni na dochodzoną kwotę łącznie w wysokości: 982 053,41 zł.
2. Spółdzielnia prowadzi windykację należności z tytułu niewnoszenia opłat eksploatacyjnych i świadczeń za zajmowane lokale użytkowe w zasobach Spółdzielni na dochodzoną kwotę łącznie w wysokości: 35 114,49 zł.

3. Pozwy:

W 2023 roku skierowano do Sądu Rejonowego w Gnieźnie pozwy o zapłatę w postępowaniu uproszczonym upominawczym o wydanie nakazu zapłaty, tj.:

- a) z tytułu zadłużenia we wnoszeniu opłat na lokalach mieszkalnych, na łączną dochodzoną kwotę: 51 071,58 zł,
- b) z tytułu zadłużenia we wnoszeniu opłat za dzierżawę powierzchni reklamowej na dochodzoną kwotę: 1 845,00 zł,
- c) z tytułu zadłużenia we wnoszeniu opłat za dzierżawę nieruchomości gruntowej na dochodzoną kwotę: 4 428,75 zł.

W 2023 roku nie wystąpiono do Sądu Rejonowego w Gnieźnie z powództwem o opróżnienie i wydanie lokalu mieszkalnego. U Komornika Sądowego znajduje się jedna sprawa o wykonanie eksmisji do lokalu socjalnego na podstawie wyroku sądowego zapadłego w ubiegłym roku.

4. Wnioski do Sądu:

W 2023 roku wniesiono do Sądu Rejonowego 82 wnioski, w tym:

- 62 o nadanie klauzuli wykonalności orzeczeniom sądowym,
- 15 wniosków o wydanie odpisów nakazów zapłaty, ugód, wyroków i protokołów.

Ponadto wniesiono 5 wniosków o stwierdzenie nabycia prawa do spadku.

5. Wnioski do Komornika:

W 2023 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa posiadając prawomocne nakazy zapłaty, wyroki i ugody, skierowała do Komornika 41 wnioski, w tym:

- o wszczęcie egzekucji należności 40, z czego 31 spraw jest czynnych i 9 umorzono wobec wyegzekwowania bądź dobrowolnej spłaty,
- o wszczęcie egzekucji celem opróżnienia i wydania lokalu mieszkalnego 1 sprawę.

III. Sprawy wobec 65 rodzin z kwotą przekraczającą kwotę zadłużenia 5 000,00 zł:

Obecnie trwają szeroko zakrojone czynności prawne celem odzyskania należności wobec Spółdzielni, tak na etapie postępowań spadkowych procesowych oraz egzekucyjnych procesowych w sądzie i egzekucyjnych celem wykonania u komornika.

IV. Sprawy przeciwko Spółdzielni:

Brak jest obecnie spraw z powództwa tak osób fizycznych jak i prawnych, wobec naszej Spółdzielni, które w jakikolwiek sposób miałyby istotny strategiczny wpływ na prowadzoną gospodarkę i zarządzanie zasobami. Nadto, w stosunku do naszej Spółdzielni nie jest prowadzone żadne postępowanie egzekucyjne z nieruchomości w drodze licytacji komorniczej, a znajdujących się w zasobach i administrowanych przez Spółdzielnię. Gnieźnieńska Spółdzielnia Mieszkaniowa z siedzibą w Gnieźnie nie znajduje się w stanie likwidacji, jak również nie znajduje się w stanie upadłości.

Sekcja Kulturalno-Oświatowa

W ramach działalności kulturalno-oświatowej prowadzonej w 2023 roku przez Gnieźnieńską Spółdzielnię Mieszkaniową odbywały się spotkania:

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

Raz w tygodniu trenował Uczniowski Klub Sportowy „Lokator” walczyły stupałowe a modelarnia osiedłowa „RWD-4” w ramach cotygodniowych zajęć otwarta była w środy i piątki w godzinach popołudniowych.

Spośród zaplanowanych imprez plenerowych w okresie letnim zorganizowaliśmy:

- festyn z okazji zakończenia roku szkolnego 23.06.2023r na os. Piastowskim,
- festyn na zakończenie wakacji 08.09.2023r na os. Tysiąclecia.

Oba wydarzenia zorganizowano we współpracy z Zarządami Osiedli i Świetlicami Socjoterapeutycznymi.

We wrześniu, wraz z Archiwum Państwowym w Poznaniu oddział w Gnieźnie a przede wszystkim dzięki dużemu zaangażowaniu p. Władysława Nielipińskiego możliwe było zorganizowanie wystawy fotografii, która była częścią festiwalu „Z garażu Janusza Chlasty”. Festiwal obejmował swoim zasięgiem wiele miejsc na terenie Gniezna i powiatu. Na wystawionych fotografiach uwiecznione zostały budynki i osiedla spółdzielcze w fazie ich powstawania jak również codzienne życie mieszkańców tychże osiedli. Podsumowaniem projektu jest kalendarz na 2024 rok wydany przez Gnieźnieńską Spółdzielnię Mieszkaniową w którym wykorzystano pozyskane zdjęcia.

XXXI Jesienny Bieg Osiedla Winiary odbył się 30.09.2023 r. na os. Winiary. Łącznie, we wszystkich kategoriach biegowych udział wzięło około 700 uczestników a w samym Biegu Rodzinnym 144 zespoły rodzinne. Podkreślić należy duże wsparcie ze strony darczyńców i sponsorów jakie otrzymaliśmy przy organizacji biegu. Członkowie Komisji Kulturalno-Oświatowej Rady Nadzorczej dokonali również przeglądu ukwieconych balkonów. Wyróżnionych zostało 45 właścicieli mieszkań, którym podziękowania i upominki dostarczyli pracownicy Spółdzielni.

Inspektor Ochrony Danych Osobowych

Bieżące monitorowanie przestrzegania przez pracowników przepisów w zakresie ochrony przetwarzania danych osób fizycznych jest zadaniem mającym na celu unikanie ryzyka związanego z naruszeniem praw i wolności osób fizycznych, a w przypadku wystąpienia jego minimalizowanie. W roku 2023r Inspektor Ochrony Danych Osobowych przeprowadziła udyt zgodności i niezgodności, dotyczący 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 ustanowionych w Gnieźnieńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Audytem objęto obszary pasażu handlowego os. Jagiellońskie 46, DZZ Winiary os. Jagiellońskie 29 oraz DZZ Tysiąclecie – ul. Paczkowskiego 8-12. Badane zagadnienia dotyczyły funkcjonowania zastosowanych środków organizacyjnych, zabezpieczeń systemowych, zabezpieczeń fizycznych, legalności przetwarzania danych, powierzenia danych osobowych, realizowania obowiązków informacyjnych, realizowania praw osób, których dane dotyczą, udostępniania danych osobowych, przekazywania danych poza Europejski Obszar Gospodarczy (EOG), zautomatyzowania podejmowanych decyzji w indywidualnych przypadkach.

Zakres czynności przetwarzania, który podlegał badaniu dotyczył:

w administracji pasażu handlowego:

- 1) przyjmowania wniosków od najemców lokali użytkowych w zakresie awarii, szkód osobowych i mienia oraz innych potrzeb,
- 2) prowadzenia spraw interwencyjnych w zakresie zgłaszanych aktów wandalizmu,
- 3) dostępu do zapisu, obrazu i obsługi monitoringu wizyjnego Spółdzielni SAT-1 do obsługi kamer w powierzonych przez Zarząd obszarach oraz prowadzenie spraw związanych z udostępnieniem na wnioski obrazu z kamer monitoringu w ramach realizacji Polityki funkcjonowania monitoringu wizyjnego w Spółdzielni,
- 4) przygotowywania, gromadzenia i przechowywania umów dotyczących dzierżawy miejsc parkingowych i najmu pomieszczeń handlowych w pasażu na os. Jagiellońskim, w tym umów powierzenia,
- 5) wypełnienia obowiązku informacyjnego,
- 6) weryfikacji przetwarzania danych na podstawie udzielonych zgód,
- 7) prowadzenia ewidencji dzierżawców miejsc parkingowych,
- 8) pobierania i windykacji należności z tytułu pożyczek i innych przychodów,
- 9) prowadzenia planu pasażu handlowego z uwzględnieniem rozmieszczenia poszczególnych najemców pomieszczeń handlowych,
- 10) prowadzenia dokumentacji w zakresie podstawowego przeszkolenia p.poż najemców lokali użytkowych,
- 11) odbioru i przekazania lokalu;

w administracji DZZ Winiary i DZZ Tysiąclecie:

- 1) przyjmowania wniosków od lokatorów mieszkań, właścicieli i najemców lokali użytkowych oraz garaży, gospodarzy domów obsługujących zasoby Spółdzielni w zakresie awarii, szkód osobowych i mienia oraz innych potrzeb lokalowych, przekazywanie ich do realizacji odpowiedzialnym inspektorom nadzoru, administratorom i służbom technicznym;
- 2) prowadzenia spraw interwencyjnych w zakresie zgłaszanych aktów wandalizmu;
- 3) obsługi systemu monitoringu HIKVISION, iVMS-4200 CLIENT, w tym dostęp do zapisu i obrazu monitoringu wizyjnego Spółdzielni w powierzonych obszarach przez Zarząd GSM oraz prowadzenie

- spraw związanych z udostępnieniem na wniosek obrazu z kamer monitoringu w ramach realizacji Polityki funkcjonowania monitoringu wizyjnego w Spółdzielni;
- 4) dostępu do pomieszczenia w którym znajduje się serwerownia systemu obsługi kamer na os. Jagiellońskim 29;
 - 5) prowadzenia ewidencji Samorządów Mieszkańców Budynków i współpracy z Samorządem w sprawach poszczególnych nieruchomości budynku, w szczególności przyjmowania wniosków dotyczących naruszenia regulaminu porządku domowego przez lokatorów;
 - 6) odbierania deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi od właścicieli nieruchomości położonych na terenie miasta Gniezna, Kłecka i Pobiedzisk oraz przekazywanie deklaracji do administratora DZZ Tysiąclecie, odpowiedzialnego za weryfikację poprawności danych zawartych w deklaracji z danymi w systemie informatycznym SOL-SYSTEM i sporządzanie wykazów dotyczących odpadów komunalnych;
 - 7) przyjmowania dokumentacji dotyczącej zgonów lokatorów i jej przekazywanie do Działu Organizacyjnego i Płac;
 - 8) wypełniania oświadczeń dotyczących szkód majątkowych występujących w mieszkaniach i lokalach użytkowych dla firm ubezpieczeniowych;
 - 9) udostępniania danych osobowych i prowadzenia w tym zakresie ewidencji;
 - 10) zbierania, gromadzenia danych z korespondencji przychodzącej i wychodzącej, wpisywanie danych do dziennika podawczego;
 - 11) segregowania i gromadzenia dokumentacji dotyczącej poszczególnych nieruchomości;
 - 12) prowadzenia ewidencji gospodarzy domów i firm współpracujących ze Spółdzielnią w celach realizacji przypisanych zadań;
 - 13) odbierania od poszczególnych działów GSM dokumentacji, jej gromadzenia, udostępniania na wnioski oraz przechowywania, zgodnie z instrukcją w sprawie organizacji i zakresu działania składnicy akt Spółdzielni;
 - 14) wystawiania druków RW (rozchód wewnętrzny materiałów z magazynu) związanych z usunięciem awarii lub usterki na poszczególnym lokalu mieszkalnym lub użytkowym;
 - 15) wystawiania druków RW (rozchód wewnętrzny dotyczący środków czystości) na podstawie sporządzonych imiennych list pracowników Spółdzielni DZZ Winiary, Tysiąclecia;
 - 16) przygotowywanie umów o świadczenie usług, w tym umów powierzenia i dalszego powierzenia oraz rachunków za wykonaną pracę;
 - 17) organizowania zapytań ofertowych na roboty i usługi;
 - 18) prowadzenia notatnika służbowego w celu realizacji bieżących spraw lokatorów;
 - 19) odbioru i przekazania lokalu, mieszkania, terenu;
 - 20) pobierania i windykacji należności z tytułu pożytków i innych przychodów z podziałem na zasoby spółdzielni i wspólnot mieszkaniowych;
 - 21) prowadzenia rejestru umów dotyczących usług reklamowych, wynajmu powierzchni pod reklamę i gromadzenia dokumentacji w tym zakresie;
 - 22) przygotowywanie dokumentacji opłat eksploatacyjnych (dowodów wpłat) do rozniesienia przez gospodarzy domów na poszczególne lokale mieszkalne;
 - 23) roznoszenie przez gospodarzy domów imiennej korespondencji do mieszkańców zasobów GSM, w tym oświadczeń i zgód właścicieli i najemców lokali użytkowych, garaży oraz dostarczanie jej pod wskazany adres;
 - 24) odbierania od administratorów nieruchomości list lokatorów zawierających imię, nazwisko i adres zamieszkania celem potwierdzenia przekazania lokatorom kluczy do części wspólnych nieruchomości;

- 25) odbierania od administratorów nieruchomości list lokatorów zawierających imię, nazwisko, adres zamieszkania, wielkość udziału, powierzchnię użytkową celem podjęcia uchwały dotyczącej danej nieruchomości;
- 26) przygotowywania korespondencji wychodzącej do rozdysponowania przez pracownika Spółdzielni lub placówkę pocztową, w tym celu dostarczanie przygotowanej korespondencji do sekretariatu Spółdzielni;
- 27) pobierania i przewożenia z sekretariatu GSM korespondencji przychodzącej, właściwej dla DZZ Winiary, Tysiąclecie;
- 28) prowadzenia ewidencji telefonów i adresów osób współpracujących ze Spółdzielnią;
- 29) prowadzenia rejestru odszkodowań zalaniowych;
- 30) obsługi systemu informatycznego SOL-SYSTEM;
- 31) obsługi poczty elektronicznej;
- 32) przyjmowania i opisywania pod względem merytorycznym faktur zakupu towarów i usług, w tym imiennych faktur lokatorów i ich przekazywanie do sekretariatu i księgowości;
- 33) gromadzenia i przechowywania wykazów zaległości czynszowych wraz z potwierdzeniem odbioru korespondencji przez dłużnika w celach dochodzenia roszczeń;
- 34) obsługi zebrań wspólnoty mieszkaniowej w celu realizacji zadania obsługa systemu iPKO, Neo Bank;
- 35) zapewnienia obowiązkowych przeglądów w lokalach mieszkalnych;
- 36) prowadzenia dokumentacji BHP dla pracowników i firm współpracujących ze Spółdzielnią w ramach szkolenia wstępnego na stanowisku pracy;
- 37) sporządzania zakresów czynności pracowników DZZ Winiary, Tysiąclecia;
- 38) sporządzania, aktualizowania, przechowywania wykazu osób uprawnionych do zarządzania kluczami na stałe i kodami cyfrowymi do systemów alarmowych dla pracowników DZZ Winiary, Tysiąclecie zgodnie z zał. Nr 3 do Polityki Gospodarowania Kluczami GSM;
- 39) sporządzania i przekazywania do zatwierdzenia przez Zarząd upoważnień do zarządzania kluczami na stałe i kodami do systemów alarmowych wraz z oświadczeniami pracowników w zakresie odpowiedzialności za powierzone klucze/kody do systemów alarmowych/ czujników zbliżeniowych dla pracowników DZZ Winiary, Tysiąclecia zgodnie z zał. Nr 2 do Polityki Gospodarowania Kluczami GSM;
- 40) prowadzenia ewidencji użytkowników/posiadaczy kluczy zapasowych dla DZZ Winiary, Tysiąclecia;
- 41) prowadzenia ewidencji wydanych identyfikatorów służbowych Gnieźnieńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej;
- 42) wypełniania obowiązku informacyjnego;
- 43) weryfikacji przetwarzania danych na podstawie udzielonych zgód.
- 44) obsługi programu do nagrywania rozmów telefonicznych;
- 45) gromadzenia kopii faktur inwestycyjnych w celach sporządzenia sprawozdań i analiz wydatków inwestycyjnych poniesionych przez Spółdzielnię na poszczególne rodzaje inwestycji w lokalach i budynkach;
- 46) prowadzenia i przechowywanie dokumentacji dotyczącej likwidacji lub postawienia nowej ściany w lokalu mieszkalnym lub użytkowym;
- 47) odbierania, gromadzenia i przechowywania dokumentacji dotyczącej przeglądów gazowniczych i kominiarskich w lokalach mieszkalnych i użytkowych, jej analizowanie pod względem nieprawidłowości technicznych, a następnie koordynowanie prac zmierzających do usunięcia usterek i nieprawidłowości;
- 48) prowadzenie, gromadzenie i przechowywanie dokumentacji w zakresie przestrzegania zaleceń zawartych w protokołach pokontrolnych służb nadzoru budowlanego;

49) prowadzenie i przechowywanie dokumentacji dotyczącej wymiany grzejników lub przebudowy wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania w celu ewidencjonowania i korygowania zużycia ciepła w budynku.

Główną metodą gromadzenia dowodów audytowych był wywiad osobowy połączony z weryfikacją powziętych informacji podczas przeprowadzonej wizji lokalnej pomieszczeń tworzących obszar przetwarzania danych osobowych. Dodatkowymi metodami badawczymi były: analiza przekazanej dokumentacji, analiza strony internetowej należącej do administratora danych, weryfikacja funkcjonalności systemów informatycznych służących do przetwarzania danych osobowych wykorzystywanych przez administratora danych, a także przedmiotowej w tym zakresie dokumentacji. Nadto przeprowadzono analizę stanu wiedzy audytowanych pracowników, jako testowanie zasobów w celu badania obszarów wymagających wsparcia merytorycznego, mającego wpływ na budowanie świadomości pracowników spółdzielni.

Wyniki sprawdzenia dowiodły, że badane procesy w wyznaczonych obszarach Spółdzielni w zdecydowanej większości funkcjonują w sposób zapewniający bezpieczeństwo danych osobowych. Natomiast w obszarach wymagających wsparcia wydano stosowne rekomendacje i zalecenia do realizacji według istoty pierwszeństwa i możliwości finansowych ich wdrożenia.

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

W ramach inicjatyw uświadamiających po zakończeniu czynności audytowych przeprowadzono z pracownikami szkolenia, mające służyć omówieniu i uwrażliwieniu pracowników na występujące ryzyka przetwarzania danych. Prowadzone były również szkolenia w zakresie ochrony przetwarzania danych nowozatrudnionych osób, mające przygotować nowych pracowników do rozpoczęcia pracy w Spółdzielni. W roku 2023 rozszerzono zakres monitorowania zasobów mieszkaniowych Spółdzielni o nowe obszary i wybrane ciągi komunikacyjne. Monitorowaniem objęto tereny: os. Orła Białego 1 i 1A, 10 i 10A, 11 i 12, os. K. Wielkiego 51, 7 i 7A parking posadowiony przy os. W. Łokietka obok nieruchomości nr 6. Łącznie w celu zabezpieczenia wskazanego obszaru zainstalowano 20 dodatkowych kamer rejestrujących tj. trzy razy więcej niż w roku 2022. Monitorowane tereny wyposażono w tablice informacyjne, stanowiące wypełnienie obowiązku informacyjnego art.13 RODO. Biorąc pod uwagę, że procesy przetwarzania należą do grupy procesów „żywotnych”, w Spółdzielni wydzielono, adekwatnie do przetwarzania danych kolejny zbiór danych osobowych - „Świadectwa charakterystyki energetycznej”.

Pozytywnie zaopiniowano i zrealizowano 9 wniosków dla Komendy Powiatowej Policji w Gnieźnie w zakresie udostępnienia danych osobowych z rejestratorów zainstalowanych na terenach Spółdzielni. Udostępnienie monitoringu powiązane było z prowadzonymi przez organy ścigania postępowaniami wyjaśniającymi w związku z doznaniem szkód majątkowych przez osoby trzecie.

W grudniu 2023 r. Zarząd zatwierdził objęcie audytami kolejnych obszarów przetwarzania danych w Gnieźnieńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, które zaplanowano przeprowadzić w 2024 r.

SPRAWOZDANIE RADY NADZORCZEJ

**GNIEŹNIEŃSKIEJ SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ
ZA 2023 ROK**

GNIEZNO, 01.03.2024 R.

Sprawozdanie Rady Nadzorczej Gnieźnieńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej za 2023 rok.

W roku 2023 RN pracowała w niezmienionym składzie jaki wybrany został na Walnym Zgromadzeniu w dn. 9 i 10 czerwca 2022r.

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

KULTURALNO-OŚWIATOWA

KORPYS JADWIGA Przewodnicząca

TONICKI ANDRZEJ Sekretarz

SZARMACH LIDIA

GRONOWSKI GRZEGORZ

ANDRYCHOWICZ RENATA

W trakcie roku sprawozdawczego Rada Nadzorcza odbyła łącznie dwanaście posiedzeń plenarnych. Wszystkie posiedzenia odbyły się tradycyjnie, w siedzibie Spółdzielni.

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. 1/2023 z 30.01.2023r.*

-ustalenia wysokości odpisu na fundusz remontowy w lokalach piwnicznych *Uchw. 2/2023 z 30.01.2023r.*

-zatwierdzenie planów pracy: Rady Nadzorczej i komisji problemowych na I i II półrocze 2023 r. *Uchw. 3,4,5,6 /2023r. z 30.01.2023r ; Uchw. 24,25,26,27/2023 z 24.07.2023 r.*

-zatwierdzenia sprawozdania finansowego gospodarki zasobami mieszkaniowymi na 2022r. *Uchw. 7/2023 z dn. 27.02.2023 r.*

-podwyżki opłat eksploatacyjnych za lokale użytkowe własnościowe i na odrębną własność *Uchw. 8/2023 z dn. 27.02.2023 r.*

-zatwierdzenia struktury organizacyjnej Gnieźnieńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej *Uchw. 9/2023 z dn. 27.02.2023 r.*

- podziału na poszczególne części Walnego Zgromadzenia Członków w 2023r. *Uchw. 10/2023 z 27.02.2023 r.*

-zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej Gnieźnieńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej za 2022r. *Uchw. 11/2023 z dn. 27.02.2023r.*

-wprowadzenia zmian do „Regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła na cele centralnego ogrzewania i ciepłej wody w zasobach Gnieźnieńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej” *Uchw. 12/2023 z dn. 27.03.2023r.*

-zatwierdzenia planu kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi na 2023r. *Uchw. 13/2023r. z 27.03.2023r.*

-wprowadzenia „Regulaminu Komisji Przetargowej Gnieźnieńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej” *Uchw. 14/2023 z dn. 27.03.2023 r.*

- wprowadzenia zmian do „Regulaminu samorządu mieszkańców budynku w Gnieźnieńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej” Uchw. 15/2023 z dn. 27.03.2023r.
- zatwierdzenia planu rzeczowo-finansowego remontów na 2023r. Uchw. 16/2023 z 27.03.2023 r.
- zatwierdzenia programu działalności kulturalno-oświatowej na 2023 r. Uchw. 17/2023r. z 27.03.2023r.
- podwyżki opłaty eksploatacyjnej i odpisu na fundusz remontowy za lokale mieszkalne w Gnieźnie ul. Wrzesińska 34 – 36 Uchw. 18/2023 z dn. 24.04.2023r.
- dodatkowego odpisu na fundusz remontowy w nieruchomości przy ul. Roosevelta 77 Uchw. 19/2023 z dn. 29.05.2023 r.
- zmiany załącznika nr 1 do „Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za użytkowanie lokali w Gnieźnieńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej” Uchw. 20/2023 z dn. 29.05.2023r.
- uchylenia uchwały Rady Nr 13/2012 oraz zmiany uchwały Rady w sprawie „Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za użytkowanie lokali w Gnieźnieńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej” Uchw. 21/2023 z dn. 29.05.2023 r.
- zmian określających zasady przekształcania praw lokatorskich w prawa odrębnej własności dla lokali znajdujących się w budynkach położonych w Gnieźnie przy ul. Konopnickiej 1, 2 i przy ul. Wrzesińskiej 9, 11, 13, 20 i 22 Uchw. 22/2023 z dn. 29.05.2023 r.
- zatwierdzenia sprawozdania finansowego Uchw. 23/2023 z dn. 19.06.2023 r.
- zatwierdzenia „Regulaminu najmu mieszkań lub pomieszczeń mieszkalnych w Gnieźnieńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej oraz formy i zasady przetargu” Uchw. 28/2023 z dn. 25.09.2023 r.
- rozwiązania umowy o pracę z Zastępcą Prezesa Zarządu do spraw Ekonomicznych – Głównym Księgowym Romanem Klejborowskim Uchw. 29/2023 z dn. 30.10.2023 r.
- zawarcia umowy o pracę z Zastępcą Prezesa Zarządu do spraw Ekonomicznych – Głównym Księgowym Romanem Klejborowskim Uchw. 30/2023 z dn. 30.10.2023 r.
- wyrażenia zgody na udostępnienie środków finansowych z funduszu remontowego „A” na przeprowadzenie remontu parkingu na os. Piastowskim.
- zatwierdzenia „Regulaminu aukcji i przetargu Gnieźnieńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej” Uchw. 32/2023 z dn. 27.11.2023 r.
- zmiany uchwały nr4/2007 z dn. 11.01.2007 r. w sprawie zasad wynagradzania członków Zarządu Uchw. 33/2023 z dn. 27.11.2023 r.

-spisania w ciężar kosztów działalności Spółdzielni nieściągalnych należności z tytułu opłat eksploatacyjnych za lokale użytkowe Uchw. 34/2023 z dn. 19.12.2023 r.

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

Komisja Rewizyjna

odbyła 6 posiedzeń

1. Plan finansowy gzm na 2023r. 27.03.2023r.
2. Analiza kosztów gzm za 2022r. 20.02.2023r.
3. Plan rzeczowo-finansowy remontów na 2023r 27.03.2023r.
4. Realizacja planu rzeczowo-finansowego remontów za 2022r. 27.03.2023r.
5. Analiza kosztów gzm za I kwartał , I półrocze, III kwartały 2023r. 22.05.2023r. ; 22.08.2023r ; 17.11.2023r.
6. Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania rocznego sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2022 r.

Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi i Inwestycji

odbyła 4 posiedzenia podczas których opiniowano m.in.:

- plany pracy Komisji na I i II półrocze 2024 r.,
- wywóz nieczystości z terenów GSM,
- utrzymanie terenów zielonych w zasobach GSM,
- funkcjonowanie placów zabaw dla dzieci na terenach GSM,
- przegląd zasobów spółdzielczych w Kłęcku i Pobiedziskach,
- przegląd osiedli: Jagiellońskiego, Piastowskiego, Orła Białego,
- informacja na temat przygotowania osiedli do sezonu jesienno-zimowego,
- informacja Zarządu na temat opłacalności montażu paneli fotowoltaicznych na nieruchomościach Gnieźnieńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Komisja Kulturalno-Oświatowa

odbyła 5 posiedzeń z następującą tematyką:

- przyjęcie sprawozdania z działalności kulturalno-oświatowej za 2022 r.,
- omówienie programu działalności kulturalno-oświatowej na 2023 r.,
- omówienie przygotowań i rozliczenie finansowe XXXI Jesiennego Biegu Osiedla Winiary,
- przyjęcie informacji na temat wydatków poniesionych na działalność kulturalno-oświatową w 2022 roku i kolejnych miesiącach 2023 r.,
- konkurs „Na najładniej ukwiecony balkon”,
- omówienie imprez plenerowych na os. Tysiąclecia i Winiary przeprowadzonych wspólnie z Radami Osiedli,
- wizyta w Modelarni Osiedlowej „RWD-4”.

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 Rady, i w pracach komisji problemowych. Rada Nadzorcza od lipca 2023r. zmieniła również system cotygodniowych dyżurów członków Rady, które obecnie są kontynuowane w nowej formie po wcześniejszym umówieniu się co do tematyki i terminu spotkania. Kontakt taki jest możliwy praktycznie przez cały tydzień, z każdym z członków Rady Nadzorczej, w terminie dogodnym dla członka Spółdzielni. Zmiana spowodowana była brakiem zainteresowania cotygodniowymi dyżurami ze strony członków spółdzielni. Praktycznie na dzień dzisiejszy na 11 tys. członków zamieszkujących nasze zasoby jest 3 – 4 stałych członków zgłaszających ciągłe problemy w jej funkcjonowaniu.

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 2023 rok według oceny biegłych rewidentów była prawidłowa, a Spółdzielnia w pełni regulowała swoje zobowiązania płatnicze. W 2023 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 2023 roku nie spowodowała żadnych zagrożeń związanych z likwidacją bądź upadłością Spółdzielni, która jest w pełni wypłacalna, a jej majątek nie jest zagrożony.

Sprawozdanie przyjęte Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 8/2024 z 19.02.2024 roku.