



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

ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ GNIEŹNIEŃSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W GNIEŹNIE

ZA ROK 2024

GNIEZNO, 25.03.2025 r.

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

**GNIEŹNIEŃSKIEJ SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ
ZA 2024 ROK**

GNIEZNO, 25.03.2025 r.

Dział Organizacyjny i Płac

Dział Organizacyjny i Płac składa się z dwóch sekcji:

- organizacyjno-członkowskiej,
- kadrowo-płacowej.

Pracownice działu w roku 2024 wykonywały szereg zadań związanych z obsługą petentów.

W rejestrach Spółdzielni na koniec 2024 roku wpisanych jest 10637 członków.

Przyjęto w poczet członków i wpisano do rejestru członków:

- 114 osób z tytułu nabycia prawa odrębnej własności lokalu,
- 3 osoby w związku z posiadaniem prawa odrębnej własności lokalu.

Na podstawie złożonych wniosków w roku 2023 i 2024 roku sekcja kontynuowała prace związane z ustanowieniem odrębnej własności lokali. Ogółem złożono 72 wnioski o ustanowienie odrębnej własności w tym:

6 dotyczących mieszkań lokatorskich,

24 dotyczące mieszkań własnościowych,

42 dotyczące garaży,

nie złożono wniosków o wyodrębnienie lokali użytkowych.

W roku 2024 podpisano 50 aktów notarialnych i ustanowiono odrębną własność dla: 6 mieszkań lokatorskich, 22 mieszkań własnościowych, 22 garaży.

Ponadto opracowano dokumentację związaną z kupnem i sprzedażą na rynku wtórnym 111 spółdzielczych własnościowych mieszkań,

- wydano:

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

3 umowy związane z kupnem udziałów,

3 umowy w wyniku kupna mieszkań od komornika,

70 umów o sposobie korzystania ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w wyniku spadkobrania,

4 umowy dotyczące spadkobrania spółdzielczego lokatorskiego mieszkania,

1 umowę na skutek nabycia udziałów w drodze spadku,

15 umów związanych z darowiznami lokali oraz 3 umowy z darowiznami udziałów,

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

2 umowy dotyczące podziału majątku wspólnego i 1 umowę w związku z częściowym podziałem majątku wspólnego,

6 umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w wyniku nabycia spadku i dokonanego z tego tytułu działu spadku,

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

1 umowę w wyniku rozszerzenia wspólności majątkowej małżeńskiej,

- dokonano 2 zamian pomiędzy członkami Spółdzielni,

- wydano 12 umów najmu osobom, którym kończyły się zawarte na czas określony umowy najmu na pomieszczenia mieszkalne,

- na prośbę najemców Zarząd wyraził zgodę na przedłużenie umów najmu do lokali mieszkalnych – wydano 4 umowy,

- ogłoszono przetarg na wynajem pomieszczenia mieszkalnego i podpisano umowę z osobą, która ten przetarg wygrała,

- załatwiono wiele spraw związanych z wszelkimi zmianami dotyczącymi lokali stanowiących odrębną własność (61 kupno mieszkań, 1 kupno od Urzędu Skarbowego, 11 darowizn, 45 spadkobrań, 11 umów o dożywotnie użytkowanie, 6 działów spadku, 2 podziały majątku, 1 zniesienie współwłasności),
- prowadzono rejestr ksiąg wieczystych, w którym na koniec 2024 roku odnotowano 5178 wpisów w tym: księgi wieczyste – mieszkania własnościowe 1798, księgi wieczyste odrębna własność- 3380,
- uaktualniono rejestr członków spółdzielni, na podstawie którego sporządzone zostaną listy obecności na cząstkowe zebrania Walnego Zgromadzenia Członków. W wyniku powyższych czynności członkostwo ustało 320 osobom, członkostwo pozostawiono 86 osobom z tytułu posiadania innych tytułów prawnych, w przypadku lokali stanowiących odrębną własność 15 osób odmówiło przyjęcia członkostwa.

Na dzień 31.12.2024 roku w rejestrach spółdzielni ujętych jest 338 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. Gnieźnieńska Spółdzielnia Mieszkaniowa w czerwcu 2024 r. ukończyła realizację budowy kompleksu garaży przy ul. Lednickiej 7. Budowa realizowana była na podstawie decyzji Starosty Gnieźnieńskiego z dnia 20.12.2022 r. zatwierdzającej projekt zagospodarowania działki oraz projekt architektoniczno – budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę obejmujące zespół budynków garażowych - 184 stanowiska (7 kompleksów) na terenie działki nr 2/25 ark.124 w Gnieźnie. W drodze przetargu wyłoniono wykonawcę na budowę garaży. Został nim Zakład Ogólno-Budowlany Józef Kryskowiak , ul. Akacyjowa 17 – Gniezno. Cena garażu została ustalona na 53 000 zł. (brutto) jednak po zapoznaniu się ze specyfikacją kosztów budowy garaży ostateczna cena wyniosła 51 000 zł. (brutto). Została ona zatwierdzona przez Zarząd Spółdzielni na posiedzeniu w dniu 29.07.2024 r. Cena obejmuje wszystkie koszty związane z budową garażu. W związku z powyższym Spółdzielnia dokona zwrotu nadpłaty na konto, z którego kupujący dokonali wpłaty. Do użytku oddano 4 kompleksy. Budowa pozostałych 3 zależna jest od zainteresowania członków spółdzielni. Po odebraniu przez Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Gnieźnie pozwolenia na użytkowanie 4 budynków garażowych, Spółdzielnia przystąpiła do oddania garaży ich właścicielom. Przy odbiorze sporządzono protokół zdawczo-odbiorczy w 2 identycznych egzemplarzach. Jednocześnie oddano klucze i piloty do bramy.

Równocześnie został zatwierdzony podział działki 2/25 ark. 124 na dwie oddzielne działki 2/64 i 2/65 ark.124 . Dla nowopowstałych działek Sąd Rejonowy w Gnieźnie V Wydział Ksiąg Wieczystych założył osobną księgę wieczysta o nr PO1G/000097785/7. Po odbiorze garaży przez Nadzór Budowlany wystąpiliśmy do Starostwa Powiatowego w Gnieźnie o uzyskanie samodzielności do poszczególnych garaży. Zarówno uzyskanie samodzielności do garaży jak i założenie nowej księgi wieczystej było niezbędne do ustanowienia odrębnej własności wraz z udziałem w części wspólnej nieruchomości gruntowej na rzecz nabywców. Do końca 2024 roku sprzedano 82 garaże i podpisano 17 aktów notarialnych.

Ponadto pracownicy działu organizacyjnego i płac zajmują się:

- obsługą biura podawczego, przyjmowaniem i wysyłaniem wszelkiej korespondencji,
- organizowaniem miejsc pracy i wyposażaniem pracowników w niezbędne narzędzia pracy,
- obsługą sekretariatu,
- łączeniem rozmów telefonicznych,

- wszelkimi sprawami kadrowymi, udzielaniem urlopów i organizowaniem zastępstw,
- sprawami socjalnymi pracowników,
- prowadzeniem strony internetowej,
- utrzymywaniem czystości w pomieszczeniach Spółdzielni,
- sporządzaniem list płac,
- prowadzeniem spraw związanych z ZUS i Urzędem Skarbowym,
- przygotowaniem dokumentów do notariuszy dotyczących ustanawiania odrębnej własności.

Dział Księgowości

Bilans Gnieźnieńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Gnieźnie na dzień 31.12.2024 r. zamyka się kwotą 97.006 tys. zł (97.005.736,23 zł).

	w tys. zł
1. Aktywa bilansu	97.006
A. Aktywa trwałe	69.305
➤ wartości niematerialne i prawne	13
➤ środki trwałe	65.234
w okresie sprawozdawczym środki trwałe (netto) zmniejszyły się o 1.404 tys. zł z tytułu przeniesienia na własność odrębną lokali i umorzenia	
➤ środki trwałe w budowie- nastąpił wzrost o 1.873 tys. zł. na skutek poniesionych nakładów na budowę garaży przy ulicy Lednickiej 7	4.058
➤ należności długoterminowe:	0
ostatnie skapitalizowane odsetki od kredytu zostały przedstawione do umorzenia w 2022 roku	
B. Aktywa obrotowe	27.701
➤ materiały:	109
w porównaniu do roku ubiegłego zapasy materiałów spadły o 40 tys. zł.	
➤ należności krótkoterminowe:	3.666
w porównaniu do roku ubiegłego należności spadły o 716 tys. zł, dotyczą głównie należności z tytułu dostaw i usług	
➤ środki pieniężne	13.686
w tym środki konta obrotowego i w kasie	6.683
➤ krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe, w tym:	10.240
- nadwyżka kosztów nad przychodami- ujemny wynik GZM	
na nieruchomościach	2.469
- ujemny wynik fund. remontowego na nieruchomościach wykazał wzrost o 742 tys. zł. i wiąże się z wyższymi kosztami remontów	7.771
2. Pasywa bilansu	97.006
A. Fundusz własny	72.925
➤ fundusz podstawowy:	36.984
(udziałowy, wkładów mieszkaniowych i budowlanych)	
➤ fundusz zasobowy i zasobów mieszkaniowych	31.115
➤ fundusz z aktualizacji wyceny	3.476
➤ zysk netto	1.350

B. Zobowiązania	24.081
➤ zobowiązanie długoterminowe (spłacone kredyty, pożyczki)	0
➤ zobowiązania krótkoterminowe:	9.933
(z tyt.: energii elektr., ciepłej, gazu, wody, wynagr. pracown., zobow. podatkowe i nadpłaty z tyt. c.o. – zwiększyły się o 2.329 tys. zł.)	
➤ fundusze specjalne, w tym:	11.678
- ZFŚS	538
- dodatni wynik fund. remontowego na nieruchomościach	5.563
- ogólny fundusz remontowy	5.577
➤ rozliczenia międzyokresowe	2.470
- 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 2023 wynosiły	72.333
➤ w roku 2024 wynosiły	73.169

2. Sfinansowanie w roku 2024 wpłatami członków	73.170
--	--------

Bilans (skrócony)
Gnieźnieńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Gnieźnie
sporządzony na dzień 31.12.2024 r. w tys. zł

Aktywa	2023 r		2024 r		Wskaźnik
	Stan na 31.12.2023	% struktura	Stan na 31.12.2024	% struktura	
1. Aktywa trwałe	68.823	72,74	69.305	71,44	1,01
- środki trwałe	66.638	70,43	65.234	67,25	0,98
- wartości niemat. i prawne	0	0,00	13	0,01	0,00
- śr. trw. w bud	2185	2,31	4.058	4,18	1,86
- należ. długoter.	0	0,00	0	0,00	0,00
2. Aktywa obrot.	25.796	27,26	27.701	28,56	1,07
- materiały	149	0,16	109	0,11	0,73
- należności	4.382	4,63	3.666	3,78	0,84
- środki pieni.	12.444	13,15	13.686	14,11	1,10
- krótkotemr. rozli. międzyokr.	8.821	9,32	10.240	10,56	1,16
	94.619	100,00	97.006	100,00	1,03
Pasywa					
1. Kapitał własny	73.047	77,20	72.925	75,17	1,10
2. Zobow. długot.	0	0	0	0	0,00
3. Zobow. krótkote	7.604	8,04	9.933	10,24	1,31
4. Fundusze spec.	11.818	12,49	11.678	12,04	0,99
5. Rozli.międzyokr	2.150	2,27	2.470	2,55	1,15
	94.619	100,00	97.006	100,00	1,03

Dział Ekonomiczny

Stan zasobów

Stan zasobów na dzień 31.12.2024 r. przedstawia się następująco:

Powierzchnia użytkowa ogółem:	465.180,49 m ²
1. 8711 lokali mieszkalnych o pow. użytkowej	422.286,78 m²
w tym:	
- 5222 lokali własnych Spółdzielni	246.599,74 m ²
- 3489 lokali z pełną własnością	175.687,04 m ²
2. 256 lokali użytkowych o powierzchni	20.655,48 m²
w tym:	
- 46 lokali użytkowych własnościowych	4.063,55 m ²
- 118 lokali użytkowych na umowie najmu	10.105,94 m ²
- 28 lokali użytkowych z odrębną własnością	1.739,04 m ²
- 28 lokali w częściach wspólnych budynku	589,06 m ²
- 38 lokali użytkowych na potrzeby Spółdzielni	4.157,89 m ²
3. 1348 garaże o pow. użytkowej	22.238,23 m²
w tym	
- 1062 garaże własnościowych	15.373,22 m ²
- 286 garaże z pełną własnością	4.865,01 m ²
Powierzchnia objęta dostawą c.o. wynosi	419.334,34 m ²
Powierzchnia objęta dostawą c.w. wynosi:	388.445,76 m ²
Powierzchnia objęta dźwigami wynosi:	61.922,50 m ²
Powierzchnia objęta dostawą gazu	82.138,91 m ²

242 właścicieli nie posiada członkostwa a 7 z nich nie wnosi opłat na działalność kulturalno-oświatową.

Powyższe zasoby stanowią:

- 231 nieruchomości mieszkalnych,
- 32 nieruchomości lokali użytkowych,
- 46 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 2024 r. na utrzymanie zasobów mieszkaniowych poniesione zostały następujące koszty:

Lp.	Wyszczególnienie	Plan 2024 r.	Wykonanie za 2024	% wyk.	2024/2023
1.	Eksploatacja	31 375 463,00	35 509 982,70	113,18	108,2
2.	Woda i ścieki	6 888 803,00	7 171 048,08	104,10	110,4
3.	Wywóz nieczystości stałych	6 450 072,00	6 405 615,00	99,31	98,4
4.	Gaz	549 763,00	569 302,51	103,55	106,7
5.	Dźwigi	442 096,00	412 275,84	93,25	95,8
6.	C.o. i c.w.	29 700 097,91	29 700 097,91	100,00	98,7
	Razem	75 406 294,91	79 768 322,04	105,78	103,8
7.	Pożytki z budynków i k-o	146 603,00	146 104,52	99,66	114
8.	Pożytki ogólnospółdzielcze	430 191,00	795 602,52	184,94	126,4
9.	Obsługa wspólnot mieszkaniowych	196 864,00	205 838,06	104,56	99,3
10.	Podatek dochodowy	181 245,00	395 276,00	218,09	218,1
	Ogółem koszty za 2024 r	76 361 197,91	81 311 143,14	106,48	104,2

Poniesione na utrzymanie nieruchomości koszty zostały sfinansowane następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Koszty	Wpływy	Wynik
1.	Eksploatacja	35 509 982,70	36 881 501,09	1 371 518,39
2.	Woda i ścieki	7 171 048,08	6 576 218,23	-594 829,85
3.	Wywóz nieczystości stałych	6 405 615,00	6 405 615,00	0,00
4.	Gaz	569 302,51	569 302,51	0,00
5.	Dźwigi	412 275,84	419 909,35	7 633,51
6.	C.o. i c.w.	29 700 097,91	29 700 097,91	0,00
	Razem	79 768 322,04	80 552 644,09	784 322,05
	Pożytki z budynków i k-o	146 104,52	403 103,23	256 998,71
	Pożytki ogólnospółdzielcze	795 602,52	1 502 214,69	706 612,17
	Obsługa wspólnot mieszkaniowych	205 838,06	204 336,09	-1 501,97
	Podatek dochodowy	395 276,00	0	-395 276,00
	Ogółem wynik za 2024 r.	81 311 143,14	82 662 298,10	1 351 154,96

Koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych w 2024 r. wynosiły 81.311.143,14 zł. i wzrosły o 4,2% w stosunku do roku 2023.

Największe pozycje kosztów stanowiły m.in.

- odpis na fundusz remontowy - 8.447.948,41 zł
- koszty administrowania - 9.599.692,40 zł
- koszty Zarządcy - 4.571.595,90 zł
- pozostałe koszty - 3.147.812,93 zł
- podatek od nieruchomości - 1.045.107,82 zł
- energia elektryczna - 839.474,10 zł
- gaz - 569.302,51 zł

• dźwigi	- 412.275,84 zł
• ubezpieczenie budynków	- 449.915,44 zł
• opłaty bankowe	- 35.409,91 zł
• konserwacje bieżące	- 667.730,90 zł
• woda i ścieki	- 7.171.048,08 zł
• wywóz nieczystości stałych	- 6.866.927,34 zł
• centralne ogrzewanie i ciepła woda	-29.700.097,91zł

Wynik na eksploatacji w porównaniu z 2023 r. jest niższy o 65.433,23 zł.
Koszty eksploatacji dźwigów wynosiły 412.275,84 zł.

w tym: 122.836,56 zł stanowiła energia elektryczna
111.045,99 zł odpis na fundusz remontowy
178.393,29 zł konserwacja dźwigów.

Koszty dostawy gazu do nieruchomości rozliczanych ryczałtowo za zużyty gaz na os. Władysława Łokietka i os. Kazimierza Wielkiego wyniosły 569.302,51 zł. i wzrosły o 6,7%. Wynik finansowy na gazie wyniósł 94.299,61zł i został rozliczony z użytkownikami mieszkań. W roku 2024 PEC Sp. z o.o. w Gnieźnie zmienił ceny sprzedaży ciepła tj. od 01.01.2024 r. wynosiła ona 82,05 zł/1GJ, od 01.06.2024 r. została ona obniżona do 79,63 zł/1GJ- był to spadek o 2,95% . Kolejna zmiana cen miała miejsce od 01.07.2024 r. i cena wzrosła do kwoty 82,22 zł/1GJ.

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 30.06.2025 r. ustawodawca utrzymuje wsparcie dla gospodarstw domowych i podmiotów wrażliwych i stosuje średnią cenę wytworzenia z rekompensatą w wysokości 103,82 zł za GJ. PEC Sp. z o.o. w Gnieźnie sprzedaje ciepło Spółdzielni po cenie niższej niż wynikającą z ustawy, która aktualnie wynosi 82,22 zł/1GJ netto.

Od 1.09.2024 r. uległa zmianie cena za 1 GJ energii cieplnej dostarczanej przez Wspólnotę Mieszkaniową ul. Armii Poznań 3,3a,3b w Kłecku do budynku przy ul. Słonecznej 26 i wynosi 215 zł za GJ . Została ona zmniejszona o 65 zł/GJ.

Koszty dostawy ciepła dla potrzeb c.o. i c.w. były niższe niż w roku ubiegłym o 392.318,80 zł. Nadpłata za 2024 r. wynosiła 7.959.426,67 zł i została przebiegowana 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 6,13 zł, natomiast dla Os. Winiary i os. Tysiąclecia z ciepłą wodą 4,15 zł. Koszty podgrzania wody wynosiły 8.159.156,88 zł. a wpływy na pokrycie tych kosztów 5.472.006,84 zł.

Niedobór na ciepłej wodzie wyniósł – 2.687.150,04 zł. tj. 0,58 zł/m² pow. użytkowej miesięcznie i zwiększył koszty c.o. Opłaty wnoszone przez lokatorów na pokrycie kosztów ciepłej wody wynoszą 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 2024 r. w przedziale od 3,99 zł/m² do 7,68 zł/m² powierzchni użytkowej mieszkań w tym, odpis na fundusz remontowy od 1,05 zł/m² do 3,00 zł/m². W 165 budynkach, w których wystąpił ujemny wynik finansowy na dzień 31.12.2023 r. od 1 czerwca 2024 .r została podniesiona opłata eksploatacyjna w granicach od 0,02 zł/m² do 0,50 zł/m² powierzchni użytkowej mieszkania.

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 należytych 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 Kłeco,
- 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 2024 Dział Zarządzania Zasobami zarządzał:

- 231 nieruchomościami mieszkalnymi,
- 32 nieruchomościami z lokalami usługowo-handlowymi,
- 46 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 2024 roku przyjęto do realizacji 6623 zgłoszenia, w tym:

- | | |
|----------------------|-----------|
| ➤ dekarskie | 497 zgł. |
| ➤ domofony | 346 zgł. |
| ➤ elektryczne | 10 zgł. |
| ➤ c.o. | 2185 zgł. |
| ➤ wodociągowe + c.w. | 823 zgł. |
| ➤ kanalizacyjne | 557 zgł. |
| ➤ gazowe | 477 zgł. |

➤ kominiarskie	17 zgł.
➤ murarskie	189 zgł.
➤ Stolarskie	592 zgł.
➤ Ślusarskie	230 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, wyłazy dachowe, w tym: drobne naprawy dachów, przecieki	4.185.119,- 481.368,-
2. Malowanie klatek schodowych, wyprawki malarskie	675.053,-
3. Wymiana okien w na klatkach schodowych, w piwnicach, drzwi wejściowe	82.778,-
4. Remonty balkonów	990.474,-
5. Remonty elewacji, ocieplenie szczytów	380.939,-
6. Wymiana oświetlenia na klatkach /energooszczędne/, piony elektryczne, tablice WLZ	577.351,-
8 . Wykonanie instalacji c.w.u. opłaty przyłączeniowe	514.992,-
9. Wykonanie indywidualnych węzłów c.o.	136.016,
10 .Wymiana, naprawa pionów i poziomów wodociągowych, kanalizacyjnych, zawory podpionowe	412.482,-
11. Naprawy dróg, chodników , opaski wokół budynków, parkingi	673.795,-
12. Wymiana wodomierzy – uzupełnienia	67.253,-
13. Remonty bieżące dźwigów	282.659,-
14. Dofinansowanie do wymiany okien	65.508,-
15. Roboty różne (stolarskie, ślusarskie, kominiarskie, instalacyjne, gazownicze, materiały)	918.955,-
16. Fotowoltaika, montaż instalacji (panele + urządzenia)	277.502,-

Razem: 10.722.244,22

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.

W 2024 roku Zarząd Gnieźnieńskiej SM kontynuował program „PROSUMENT LOKATORSKI”. Czysta energia produkowana ze słońca będzie rozliczana w części wspólnej budynku a nadwyżka wypłacona budynkowi i przeksięgowana na fundusz remontowy danego budynku. Dział Zarządzania Zasobami nadzorował prace związane z budową instalacji fotowoltaicznej na pozostałych budynkach. Do końca roku 2024 zostały ukończone instalacje fotowoltaiczne na wszystkich wytypowanych 27 budynkach i zostały 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 **94** budynkach, łącznie **3803** mieszkań.

W ramach bieżącej działalności Dział Zarządzania Zasobami kontynuował nadzór nad budową kompleksu 104 garaży przy ul. Lednickiej wraz z towarzyszącą infrastrukturą tj. drogi, oświetlenie. Łączna wartość zadania zamknęła się w kwotę **4.763.218,47 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

1. Upomnienia:

W 2024 roku wysłano 1201 pism i monitów do dłużników zalegających z wnoszeniem opłat eksploatacyjnych za lokale mieszkalne i użytkowe za okres ponad 3 miesiące.

2. Pozwy:

2.1. W 2024 roku do Sądu Rejonowego w Gnieźnie skierowano 147 pozwów o zapłatę należności za lokale mieszkalne na łączną dochodzoną należność główną w wysokości: 923 248,04 zł.

2.2. W 2024 roku do Sądu Rejonowego w Gnieźnie skierowano 8 pozwów o zapłatę należności za lokale użytkowe na łączną dochodzoną należność główną w wysokości: 49 904,31 zł.

2.3. W 2024 roku nie wystąpiono do Sądu Rejonowego w Gnieźnie z powództwem o opróżnienie i wydanie lokalu mieszkalnego (wnioski sądowe o wygaśnięcie praw lokatorskich zadłużonych rodzin- w trakcie przygotowań).

3. Wnioski do Sądu:

W 2024 roku wniesiono do Sądu Rejonowego w Gnieźnie 79 wniosków, w tym:

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

Ponadto wniesiono 2 wnioski o stwierdzenie nabycia prawa do spadku.

4. Wnioski do Komornika:

W 2024 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa posiadając prawomocne nakazy zapłaty, wyroki i ugody, skierowała do Komornika 21 wniosków, w tym:

- o wszczęcie egzekucji należności 20, z czego 14 spraw jest czynnych, a 6 umorzono wobec wyegzekwowania i dobrowolnej spłaty.

U Komornika Sądowego znajduje się jedna sprawa o wykonanie eksmisji do lokalu tymczasowego na podstawie wyroku sądowego orzeczonego dnia 29.07.2003 roku o sygnaturze akt I C 322/03 przez Sąd Rejonowy w Gnieźnie (obecnie okres ochronny lokatorów).

5. 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 2024 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” walcaby stupolowe a modelarnia osiedlowa „RWD-4” w ramach cotygodniowych zajęć otwarta była w środy i piątki w godzinach popołudniowych.

Spśród zaplanowanych imprez plenerowych w okresie letnim zorganizowaliśmy:

- festyn z okazji zakończenia roku szkolnego 21.06.2024r na os. Piastowskim,
- festyn na zakończenie wakacji 06.09.2024r na os. Tysiąclecia.

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

XXXII Jesienny Bieg Osiedla Winiary odbył się 28.09.2024r. na os. Winiary. Łącznie, we wszystkich kategoriach biegowych udział wzięło kilkuset uczestników a w samym Biegu Rodzinnym 168 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 48 właścicieli mieszkań, którym podziękowania i upominki dostarczyli pracownicy Spółdzielni.

Inspektor Ochrony Danych Osobowych

W roku 2024r. Inspektor Ochrony Danych Osobowych (dalej IOD) realizował działania w zakresie informowania Zarządu, Rady Nadzorczej, pracowników Spółdzielni i podmiotów współpracujących o obowiązkach spoczywających na nich na mocy 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 (dalej. RODO) oraz Ustawy z dnia 10 maja 2018r. o ochronie danych osobowych.

IOD monitorował przestrzeganie ww. przepisów i wewnętrznych regulacji prawnych mających służyć zapewnieniu bezpieczeństwa przetwarzania danych w zbiorach Spółdzielni. Narzędziem do realizacji przedmiotowego celu była weryfikacja prawidłowości przetwarzania możliwa do zidentyfikowania poprzez prowadzone audyty wewnętrzne.

Audytem objęto Sekcję Prawną, Sekretariat Rady Nadzorczej oraz Sekcję Kulturalno-Oświatową, w tym modelarnię osiedlową RWD-4. Badaniu podlegały czynności przetwarzania dotyczące:

w Sekcji Prawnej:

- 1) pozyskiwania informacji od innych wydziałów Spółdzielni w zakresie zaległości we wnoszeniu opłat za lokale mieszkalne, użytkowe, garaże, grunty, powierzchnie i inne usługi świadczone przez Spółdzielnię,
- 2) przygotowywania materiału dowodowego do zakładanych i prowadzonych spraw sądowych,
- 3) opracowywania pism procesowych w zakresie wytaczanych powództw przeciwko dłużnikom o zapłatę, eksmisję,
- 4) prowadzenia rejestrów spraw sądowych i komorniczych,
- 5) obsługi bieżących spraw związanych z wydaniem opinii formalno-prawnej przez prawnika Spółdzielni,
- 6) konsultacji w sprawach zadłużenia i przyjmowania do realizacji wniosków w tym zakresie,
- 7) prowadzenia rejestru korespondencji przychodzącej i wychodzącej, wpisywania danych do dziennika podawczego oraz realizacji zadań wynikających z wniesionych spraw,
- 8) obsługi systemu informatycznego SOL-SYSTEM w celu realizacji przypisanych zadań,
- 9) obsługi poczty elektronicznej,
- 10) sporządzania, aktualizowania i przechowywania wykazów osób uprawnionych do pobierania kluczy dla Sekcji Prawnej, zgodnie z zał. Nr 1 do Polityki Gospodarowania Kluczami GSM,
- 11) sporządzania i gromadzenia sprawozdań z zakresu powierzonych czynności,
- 12) wypełniania obowiązku informacyjnego art. 13,14 RODO względem osób, których dane podlegają przetwarzaniu,
- 13) weryfikacji przetwarzania danych na podstawie zgód,
- 14) udostępniania danych osobowych;

w Sekretariacie Rady Nadzorczej

- 1) przetwarzania danych osobowych dotyczących kandydowania na członka Rady Nadzorczej i wyboru Rady Nadzorczej,
- 2) obsługi systemu informatycznego SOL-SYSTEM w celu weryfikacji członkostwa do Rady Nadzorczej,
- 3) kontaktowania się z członkami Rady w celu organizacji pracy Rady Nadzorczej,
- 4) obsługi merytorycznej Walnego Zgromadzenia, w tym sporządzania, gromadzenia i przechowywanie dokumentacji Walnego Zgromadzenia,
- 5) archiwizowania sprawozdań i protokołów z zakresu kontroli funkcjonowania Spółdzielni (protokołów z lustracji, sprawozdań z badania bilansu etc.),
- 6) obsługi poczty elektronicznej,
- 7) prowadzenia ewidencji członków Rady Nadzorczej,
- 8) przygotowywania i obsługi posiedzeń Komisji Problemowych Rady Nadzorczej,
- 9) przygotowywania i obsługi posiedzeń Rady Nadzorczej,
- 10) sporządzania protokołów z posiedzeń Komisji Problemowych i Rady Nadzorczej,
- 11) sporządzania protokołów z obrad Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni,
- 12) prowadzenia korespondencji przychodzącej i wychodzącej Rady Nadzorczej,
- 13) wypełniania obowiązku informacyjnego art. 13,14 RODO,
- 14) weryfikacji przetwarzania danych na podstawie zgód,
- 15) udostępniania danych osobowych;

w Sekcji Kulturalno-Oświatowej:

- 1) prowadzenia korespondencji przychodzącej i wychodzącej,
- 2) dokonywania zakupu towarów i usług na potrzeby działalności Sekcji Kulturalno-Oświatowej, w tym Klubu Osiedlowego „Rozmaitości”,
- 3) obsługi organizacyjnej Klubu Osiedlowego „Rozmaitości”,
- 4) obsługi systemu informatycznego SOL-System w celu realizacji przypisanych zadań,
- 5) obsługi poczty elektronicznej.
- 6) sporządzania, aktualizowania i przechowywania wykazu osób uprawnionych do pobierania kluczy dla Sekcji Kulturalno-Oświatowej, zgodnie z zał. Nr 1 do Polityki Gospodarowania Kluczami GSM,
- 7) sporządzania, aktualizowania, przechowywania wykazu osób uprawnionych do zarządzania kluczami na stałe i kodami cyfrowymi do systemów alarmowych w ramach Sekcji Kulturalno-Oświatowej, w tym Klubu Modelarstwa Lotniczego RWD-4, zgodnie z zał. Nr 3 do Polityki Gospodarowania Kluczami GSM oraz przekazywanie 1 egzemplarza do depozytariusza kluczy użytkowych w budynku głównym,
- 8) sporządzania i przekazywanie 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/ czytników zbliżeniowych, w ramach Sekcji Kulturalno-Oświatowej, w tym Klubu Modelarstwa Lotniczego RWD-4, zgodnie z zał. Nr 2 do Polityki Gospodarowania Kluczami GSM,
- 9) wypełniania obowiązku informacyjnego art. 13,14 RODO,
- 10) weryfikowania przetwarzania danych na podstawie zgód,
- 11) udostępniania danych osobowych.
- 12) prowadzenia Klubu Modelarstwa Lotniczego RWD-4

- 13) prowadzenia ewidencji członków Klubu Modelarstwa Lotniczego RWD-4,
- 14) pomocy w organizacji imprez modelarskich.

Audyty zrealizowano w sposób umożliwiający przeprowadzenie oględzin w wybranych obszarach przetwarzania, przeglądu dokumentów, uzyskania wyjaśnień od osób przetwarzających dane i odpowiedzialnych za bezpieczeństwo powierzonych danych, wglądu w dokumenty zawierające dane osobowe, wglądu do systemów służących do przetwarzania danych, weryfikację wiedzy osób przetwarzających dane w zakresie znajomości zasad bezpieczeństwa przetwarzania danych.

Czynności audytowe dokumentowano poprzez:

- 1) sporządzone notatki, w szczególności związane z zakresem dostępu do urządzeń, nośników oraz systemów informatycznych służących do przetwarzania danych osobowych;
- 2) odebranie ustnych wyjaśnień od osób, których czynności objęto audytem;
- 3) dokonanie oględzin obszaru przetwarzania danych;
- 4) weryfikację dokumentów;
- 5) sporządzane kopie obrazu wyświetlonego na ekranie urządzenia stanowiącego część systemu informatycznego służącego do przetwarzania danych osobowych lub wykonanie wydruku;
- 6) sporządzone kopie zapisów rejestrów systemu informatycznego służącego do przetwarzania danych osobowych i zapisów konfiguracji technicznych środków zabezpieczeń systemu IT;
- 7) wypełnienie przez osoby przetwarzające dane ankiet sprawdzających wiedzę z zakresu przetwarzania danych.

Przeprowadzone audyty stanowiły systematyczny, niezależny i udokumentowany proces mający na celu uzyskanie dowodów w zakresie zgodnego z prawem przetwarzania danych i dokonania ich obiektywnej oceny w celu określenia stopnia spełnienia założonych kryteriów audytu. Wyniki przeprowadzenia audytu dowiodły, że badany proces w wyznaczonych na rok 2024 obszarach 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. **W grudniu 2024 r. Zarząd zatwierdził objęcie audytem kolejne obszary przetwarzania danych w Gnieźnieńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, które zostaną przeprowadzone przez IOD w 2025r.**

Równolegle z czynnościami audytowymi IOD prowadził bieżące zadania w zakresie opiniowania, wydawania stanowisk dla organów Spółdzielni. Informował Zarząd o nowych aktach prawnych i udzielał konsultacji pracownikom oraz osobom, których dane Spółdzielnia przetwarza. Na bieżąco realizował proces szkoleniowy nowozatrudnionych osób przed dopuszczeniem do czynności przetwarzania danych. Szkolił także pracowników biorących udział w audycie, przedmiotowe szkolenia dotyczyły obszarów wymagających wsparcia **w zakresie ochrony przetwarzania danych.**

IOD wspierał także wspólnoty mieszkaniowe w zakresie polityki informacyjnej i opracowania niezbędnej dokumentacji związanej z funkcjonowaniem monitoringu wizyjnego na terenach wspólnoty.

W roku 2024 rozszerzono zakres monitorowania zasobów mieszkaniowych Spółdzielni o nowe obszary i ciągi komunikacyjne. Zmiany objęły nieruchomości os. Orła Białego 2, 2A, 11, 11A, 13A, 14, 14B, 14C, os. Kazimierza Wielkiego 37. Łącznie w 2024r. zainstalowano

dodatkowo 16 kamer rejestrujących obraz. W związku z przedmiotową inwestycją zakupiono i zamontowano dodatkowe tablice informacyjne, dotyczące wprowadzenia nowych obszarów monitorowania, stanowiące wypełnienie obowiązku informacyjnego, wynikającego z art.13 RODO.

Operacje przetwarzania danych należą do grupy zadań o charakterze żywotnym, wymagającym ciągłych zmian, a procesy z nimi związane wciąż ewoluują. Ma to odzwierciedlenie

w wydzieleniu kolejnych czynności przetwarzania i zbiorów danych osobowych, w których Spółdzielnia przetwarza.

W 2024r. IOD pozytywnie zaopiniował 12 wniosków 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 i zagrożeniem poczucia bezpieczeństwa na terenie monitorowanym przez Spółdzielnię.

Z racji nowych uregulowań prawnych, określonych w Ustawie z dnia 14 czerwca 2024r. o ochronie sygnalistów, stanowiących implementację prawa unijnego, IOD inicjował działania mające na celu wdrożenie w Spółdzielni procedur, dotyczących zgłoszeń wewnętrznych oraz przetwarzania danych osobowych na potrzeby ochrony sygnalistów. Na podstawie ustanowionych przez Zarząd procedur wewnętrznych, do obsługi nowego zadania, powołano pełnomocnika ds. zgłoszeń wewnętrznych. Powołana instytucja służy osobom związanym zawodowo z Gnieźnieńską Spółdzielnią Mieszkaniową. Uchwalone w tym zakresie procedury mają przyczynić się do przeciwdziałania przypadkom naruszenia prawa oraz poprawy sytuacji w zakresie egzekwowania przestrzegania przepisów prawa, a także z tym związaną ochronę osób dokonujących zgłoszenia lub uczestniczących w zgłoszeniu. Wdrożone akty prawne mają na celu zapewnienie ochrony przetwarzania danych w sposób uniemożliwiający nieupoważnionym osobom uzyskanie dostępu do informacji objętych zgłoszeniem, a także zapewnienie ochrony poufności osobie zgłaszającej oraz innym osobom wskazanym w zgłoszeniu, a także przeciwdziałaniu podejmowania działań odwetowych w stosunku do ww. osób.

SPRAWOZDANIE RADY NADZORCZEJ

**GNIEŹNIEŃSKIEJ SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ
ZA 2024 ROK**

GNIEZNO, 25.03.2025 R.

Sprawozdanie Rady Nadzorczej Gnieźnieńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej za 2024 rok.

W roku 2024 RN pracowała w niezmiennym składzie jaki wybrany został na Walnym Zgromadzeniu w dn. 9 i 10 czerwca 2022 r.

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. Nieobecni na posiedzeniu członkowie Rady uczestniczyli w nim w systemie zdalnym.

Rada Nadzorcza swoją działalność w okresie sprawozdawczym opierała na ustawie „Prawo Spółdzielcze”, ustawie o „Spółdzielniach Mieszkaniowych”, Statucie Gnieźnieńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej i regulaminie Rady Nadzorczej określającym zakres jej działania,

oraz na przyjętych planach pracy poszczególnych komisji problemów następujących tematach:

- zatwierdzenie limitu kilometrów na przejazdy służbowe prywatnymi samochodami Uchw. 1/2024 z 25.01.2024 r.
- zatwierdzenie planów pracy: Rady Nadzorczej i komisji problemowych na I i II półrocze 2024 r. Uchw. 2,3,4,5/2024 z 25.01.2024r., Uchw. 19,20,21,22/2024 z 29.07.2024 r.
- zatwierdzenia analizy kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi za 2023r. Uchw. 6/2024 z dn. 19.02.2024 r.
- podwyżki opłat eksploatacyjnych za lokale mieszkalne Uchw. 7/2024 z dn. 19.02.2024 r.
- zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej Gnieźnieńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej za 2023r. Uchw. 8/2024 z dn. 19.02.2024 r.
- wprowadzenia dodatkowego odpisu na fundusz remontowy Uchw. 9/2024 z 19.02.2024 r.
- zatwierdzenia planu kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi na 2024 r. Uchw. 10/2024 z 21.03.2024 r.
- zatwierdzenia podwyżki opłat za dźwigi Uchw. 11/2024 z 21.03.2024 r.
- zatwierdzenia podziału na poszczególne części Walnego Zgromadzenia w 2024 r. Uchw. 12/2024 z 21.03.2024 r.
- zatwierdzenia programu działalności kulturalno-oświatowej na 2024r. Uchw. 13/2024 z 21.03.2024 r.
- zatwierdzenia planu rzeczowo-finansowego remontów na 2024r. Uchw. 14/2024 z 29.04.2024 r.
- podwyżki opłaty eksploatacyjnej za lokale mieszkalne w Gnieźnie ul. Wrzesińska 34 – 36 Uchw. 15/2024 z dn. 27.05.2024 r.
- zatwierdzenia zmiany w „Regulaminie samorządu mieszkańców budynków w Gnieźnieńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej” Uchw. 16/2024 z 24.06.2024 r.
- zatwierdzenia zmiany w „Regulaminie samorządu mieszkańców budynków w Gnieźnieńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej” Uchw. 17/2024 z 29.07.2024r.
- zatwierdzenia wniosku o sprzedaż spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego Uchw. 18/2024 z 29.07.2024 r.
- wyrażenia zgody na przedłużenie umowy na badanie bilansu za rok 2024/2025/2026 Uchw. 23/2024 z 29.07.2024 r.
- zatwierdzenia podwyżki opłaty eksploatacyjnej za lokale użytkowe własnościowe i w odrębnej własności Uchw. 24/2024 z 29.07.2024 r.
- wprowadzenia zmian do „Regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła na cele centralnego ogrzewania i ciepłej wody w zasobach Gnieźnieńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej” (zmiana podziału kosztów rozliczania c.o. os. Jagiellońskie 26 Uchw. 25/2024 z dn. 26.08.2024 r.
- zwiększenia odpisu na fundusz remontowy w lokalach użytkowych Uchw. 26/2024 z dn. 23.09.2024 r.
- zwiększenia odpisu na fundusz remontowy w lokalach mieszkalnych Uchw. 27/2024 z dn. 23.09.2024 r.
- wyrażenia zgody na ustanowienie służebności przejazdu i przechodu dla działek położonych w Gnieźnie przy ul. Lednickiej Uchw. 28/2024 z dn. 25.11.2024 r.
- zatwierdzenia jednolitego tekstu „Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za użytkowanie lokali w Gnieźnieńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej” Uchw. 29/2024 z dn. 25.11.2024 r.

-zatwierdzenia jednolitego tekstu „Regulaminu rozliczania kosztów zużycia energii elektrycznej w garażach, w zasobach Gnieźnieńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej” Uchw. 30/2024 z dn. 25.11.2024 r.

- zatwierdzenia jednolitego tekstu „Regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła na cele centralnego ogrzewania i ciepłej wody w zasobach Gnieźnieńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej” Uchw. 31/2024 z dn. 25.11.2024r.

-uchylenia „Regulaminu Ochrony Danych Osobowych w Gnieźnieńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej” zatwierdzonego Uchwałą nr 24/2012 z dn. 29.08.2012r. Uchw. 32/2024 z dn. 16.12.2024 r.

-zatwierdzenia struktury organizacyjnej Gnieźnieńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej Uchw. 33/2024 z dn. 16.12.2024 r.

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

Komisja Rewizyjna

odbyła 6 posiedzeń w trakcie których analizowano i opiniowano:

- plan finansowy gzm na 2024 r.,
- podwyżkę opłat eksploatacyjnych,
- analizę kosztów gzm za 2023 r.,
- plan rzeczowo-finansowy remontów na 2024 r.,
- realizację planu rzeczowo-finansowego remontów za 2023 r.,
- analizę kosztów gzm za I kwartał, I półrocze, III kwartały 2024 r.,
- sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania rocznego sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2023 r.

Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi i Inwestycji

odbyła 5 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,
- utrzymanie placów zabaw dla dzieci na terenach GS,
- przegląd zasobów spółdzielczych w Kłecku i Pobiedziskach,
- przeglądy zasobów spółdzielczych w Gnieźnie.

Komisja Kulturalno-Oświatowa

Odbyła 5 posiedzeń z następującą tematyką:

- przyjęcie sprawozdania z działalności kulturalno-oświatowej za 2023 r.,
- omówienie programu działalności kulturalno-oświatowej na 2024 r.,
- omówienie przygotowań i rozliczenie finansowe XXXII Jesiennego Biegu Osiedla Winiary,
- przyjęcie informacji na temat wydatków poniesionych na działalność kulturalno-oświatową w 2023 roku i kolejnych miesiącach 2024 r.,
- konkurs „Na najładniej ukwiecony balkon”,
- omówienie imprez plenerowych na os. Tysiąclecia i Winiary przeprowadzonych wspólnie z Zarządami Osiedli.

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 – Zastępca Prezesa ds. Ekonomicznych, Główny Księgowy Spółdzielni.

Członkowie Rady Nadzorczej aktywnie uczestniczyli w posiedzeniach plenarnych Rady, i w pracach komisji problemowych oraz w dyżurach, prowadzonych od lipca 2023 roku w znowelizowanej formie. Członek Gnieźnieńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej zainteresowany spotkanie z Radą Nadzorczą zgłasza swój problem do biura Rady i umawia się na spotkanie w dogodnym dla siebie terminie. Nie tylko, jak dawniej bywało, w poniedziałek, ale również w ciągu całego tygodnia, w godzinach pracy Gnieźnieńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

W roku sprawozdawczym odbyło się osiem takich problemowych spotkań. W ich efekcie praktycznie wszystkie sprawy wyjaśniono, lub też uzgodniony został sposób finalnego ich załatwienia. Rada Nadzorcza stwierdza, że jedynym problemem w tym zakresie jest ciągła korespondencja i nie przyjmowanie jakichkolwiek wyjaśnień i prawnych zagadnień spółdzielczych przez Przewodniczącego Samorządu Mieszkańców budynku nr 26 na osiedlu Jagiellońskim.

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 2024 rok według oceny biegłych rewidentów była prawidłowa, a Spółdzielnia w pełni regulowała swoje zobowiązania płatnicze. W 2024 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 2024 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 8/2025 z 17.02.2025