

**S P R A W O Z D A N I E**  
**Z DZIAŁALNOŚCI ZARZĄDU**  
**HUTNICZO-GÓRNICZEJ**  
**SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**  
**ZA ROK 2020**

**Siedziba Hutniczo – Górniczej Spółdzielni Mieszkaniowej mieści się w Katowicach przy ulicy Gliwickiej 65**

Skład organów HGSM w roku sprawozdawczym:

**Zarząd**

Adam Bomba – Prezes Zarządu,  
Waldemar Brzuchacz – Vice Prezes Zarządu,

**Rada Nadzorcza**

W roku 2020 upłynęła kadencja dotychczas urzędującej Rady Nadzorczej, która do dnia Walnego Zgromadzenia, tj. do 17.09.2020r. działała w składzie:

Damian Chmura	– Przewodniczący RN
Jarosław Piwek	– Zastępca Przewodniczącego RN
Andrzej Kowalik	– Sekretarz RN
Wojciech Jasiński	– członek
Magdalena Pacuła	– członek
Tadeusz Moryl	– członek
Piotr Szkuta	– członek

Podczas Walnego Zgromadzenia w dniu 17.09.2020r. członkowie Spółdzielni dokonali wyboru 7 członków Rady Nadzorczej na kolejną kadencję.

W dniu 28.09.2020 r. Rada ukonstytuowała się w składzie:

Cecylia Gasz - Płońska	– Przewodniczący RN
Jarosław Piwek	– Zastępca Przewodniczącego RN
Andrzej Kowalik	– Sekretarz RN
Wojciech Jasiński	– członek
Katarzyna Donerstag	– członek
Dariusz Ślęzak	– członek
Piotr Szkuta	– członek

Podstawą prawną działalności Zarządu w roku 2020 były m.in. następujące akty prawne:

- Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000r. z późn. zm.,
- Ustawa Prawo spółdzielcze z dnia 16.09.1982r. z późn. zm.,
- Ustawa o własności lokali,
- Statut Spółdzielni,
- Uchwały Walnego Zgromadzenia Członków HGSM,
- Uchwały Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni.

W oparciu o wymienione wyżej przepisy i uchwały organów Spółdzielni, Zarząd prowadził działalność oraz podejmował decyzje w celu rzetelnej, celowej i prawidłowej gospodarki Spółdzielni.

Sprawozdanie obejmuje następujące zagadnienia:

## **I. Zarządcze**

1. Struktura zasobów mieszkaniowych
2. Eksploatacja zasobów
3. Kwestie samorządowo-członkowskie
  - 3.1. Członkostwo
  - 3.2. Prawo
  - 3.3. Posiedzenia Zarządu
  - 3.4. Zatrudnienie
  - 3.5. Zagadnienia społeczne
  - 3.6. Realizacja uchwał i wniosków przyjętych na Walnym Zgromadzeniu Członków HGSM w dniu 17.09.2020r.
  - 3.7. Budżet Obywatelski
  - 3.8. Instalacja fotowoltaiczna

## **II. Techniczne**

1. Realizacja Planu remontowego i remontów bieżących HGSM na rok 2020
2. Plan remontowy i remontów bieżących HGSM na rok 2021

## **III. Ekonomiczne**

1. Sprawozdanie Finansowe
2. Koszty w układzie rodzajowym
3. Wykaz zobowiązań kredytowych
4. Fundusze Spółdzielni

## **I. ZAGADNIENIA ZARZĄDCZE**

### **1. STRUKTURA ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH HGSM** stan na 31.12.2020r.

#### **Własność i współwłasność Spółdzielni**

- Budynki 340

#### **Własność Spółdzielni**

- Lokale mieszkalne 2.633
- Pow. użytkowa mieszkań 120.879,33 m<sup>2</sup>
- Pow. nieruch. gruntowych będących własnością Spółdzielni 842 m<sup>2</sup>
- Pow. udziału Spółdzielni w nieruch. gruntowych 194.010,05 m<sup>2</sup>
- Pow. gruntów w wieczystym użytkowaniu 48.775,00 m<sup>2</sup>

#### **Lokale wyodrębnione**

- Lokale mieszkalne 2.936
- Pow. użytkowa mieszkań 147.329,02 m<sup>2</sup>
- Pow. udziału odrębnych właścicieli w nieruchomościach gruntowych 178.221,08 m<sup>2</sup>

#### **Ogółem Spółdzielnia zarządzała**

- Budynki 340
- Lokale mieszkalne 5.569
- Pow. użytkowa mieszkań 268.208,35 m<sup>2</sup>

#### **Dane dotyczące własności Spółdzielni w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych**

- Lokale mieszkalne 87
- Pow. użytkowa mieszkań 4.801,10 m<sup>2</sup>
- Pow. udziału Spółdzielni w nieruchomościach gruntowych 4.486,48 m<sup>2</sup>

Hutniczo-Górnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa zarządza budynkami, których wiek jest bardzo zróżnicowany. Najstarszy budynek został wybudowany w 1805 roku i mieści się przy ul. Leśnego Potoku 15, natomiast najnowsze budynki powstały w 1988 roku i położone są w Mysłowicach przy ul. Szopena 26, 28. Pozostałe budynki Spółdzielni wybudowane zostały w latach 1850-1980. Budynki zarządzane przez Spółdzielnię zlokalizowane są w różnych dzielnicach Katowic oraz w Mysłowicach

Zróżnicowanie zasobów mieszkaniowych oraz ich usytuowanie wywołuje szereg trudności i zwiększa koszty zarządzania szczególnie w zakresie obsługi transportowej, logistycznej i administracyjnej. Mimo to Spółdzielnia zapewnia wysoki poziom obsługi zasobów mieszkaniowych, szczególnie w zakresie zabezpieczania, usuwania awarii i zgłaszanych usterek oraz realizacji przeglądów technicznych.

Zmiany w systemie prawnym umożliwiają wyodrębnienie się z zasobów Spółdzielni wspólnot mieszkaniowych. W takich przypadkach Spółdzielnia podejmuje działania mające na celu przejęcia obowiązków zarządcy wspólnotami.

Spółdzielnia zarządza, na mocy uchwał podjętych przez Wspólnoty o powierzeniu Spółdzielni zarządzania nieruchomością wspólną, dziesięcioma Wspólnotami:

1. Plac Nr 4,
2. Plac Nr 5,
3. Lompy 7,
4. Lompy 9
5. Dąbrowskiego 17,
6. Dąbrowskiego 17B,
7. Dąbrowskiego 20,
8. Dąbrowskiego 20A,
9. Dąbrowskiego 20B,
10. Widok 10B

## **2. EKSPLOATACJA ZASOBÓW HGSM**

Spółdzielnia wykonywała czynności związane z zarządzaniem zasobami mieszkaniowymi przy pomocy trzech administracji:

### **Administracja Budynków „Szopienice” AD1**

Katowice, ul. Strzelców Bytomskich 21d, tel. 32/606-17-10;11

Funkcję Kierownika pełni Katarzyna Liszka,

### **Administracja Budynków „Baildon” AD2**

Katowice, ul. Dąbrówki 4b, tel. 32/606-17-20;21

Funkcję Kierownika pełni Magdalena Klimek.

### **Administracja Budynków „Wieczorek” AD3**

Katowice, Pl. Wyzwolenia 4, tel. 606-17-30;31

Funkcję Kierownika pełni Krzysztof Ochmann

### **Do najważniejszych obowiązków i uprawnień poszczególnych administracji w okresie sprawozdawczym zaliczyć należy:**

- Prowadzenie z współwłaścicielami i mieszkańcami budynków konsultacji, w ramach których ustalane są zakresy remontów danej nieruchomości oraz naprawy bieżące,
- Prowadzenie ksiąg meldunkowych oraz ich aktualizacja wraz z Urzędem Miasta, wypełnianie dokumentów umożliwiających zmiany meldunkowe oraz przygotowywanie wniosków o wszczęcie postępowania administracyjnego o wymeldowanie z urzędu,
- Prowadzenie ksiąg obiektów budowlanych, w tym kontrola i nadzór nad dokonywaniem wpisów przez Inspektorów Nadzoru Budowlanego,
- Prowadzenie ewidencji budynków, w których należy wykonać niezbędne przeglądy wynikające z Prawa Budowlanego i sprawowanie nadzoru nad ich wykonywaniem,
- Przyjmowanie zgłoszeń mieszkańców w sprawach ich dotyczących np.: awarii, dewastacji zasobów, wycinki drzew, propozycji zagospodarowania terenu,
- Nadzór nad stanem sanitarno-porządkowym podległych zasobów mieszkaniowych oraz placów zabaw,
- Przygotowywanie dokumentów umożliwiających zasiedlanie pustostanów i wprowadzanie zmian w umowach najmu wynikających z przyczyn naturalnych,
- Prowadzenie dokumentacji związanej z montażem i wymianą wodomierzy,
- Prowadzenie dokumentacji związanej z przebudową i budową pieców węglowych,
- Prowadzenie ewidencji i aktualizacja dokumentacji związanej z gospodarką odpadami komunalnymi,
- Prowadzenie ewidencji i aktualizacja umów najmu dzierżawy gruntów i garaży,

- Przeprowadzanie przeglądów i prowadzenie dokumentacji związanej z komisjami technicznymi,
- Samodzielne ustalanie harmonogramu przeglądów budynków wynikających z art. 62 Prawa budowlanego ( w tym rocznych i 5-letnich),
- Prowadzenie rozmów z dłużnikami,
- Typowanie budynków do objęcia ich Planem remontowym oraz przygotowywanie harmonogramów i realizacja ujętych w nich napraw bieżących i konserwacji,
- Uczestniczenie w czynnościach eksmisyjnych,
- Przeprowadzanie czynności dotyczących realizacji Uchwały WZCz Nr 9/2016 z dnia 19.05.2016r. w sprawie Budżetu obywatelskiego przeznaczonego na wykonanie prac wnioskowanych przez mieszkańców,
- Prowadzenie i aktualizacja dokumentacji związanej z likwidacją szkód występujących w indywidualnych lokalach mieszkalnych zasobów HGSM.
- Bieżąca kontrola stanu technicznego urządzeń i instalacji gazowych, wodno – kanalizacyjnych, przyłączy do budynków, urządzeń ciepłych oraz wszelkich parametrów technicznych wraz z temperaturą w lokalach.
- Zlecenie, zewnętrznym Wykonawcom, usuwania awarii, wykonywania napraw urządzeń i instalacji gazowych, wodno – kanalizacyjnych, grzewczych oraz elektrycznych.
- Koordynacja wszelkich prowadzonych prac na instalacjach gazowych, wodno – kanalizacyjnych, grzewczych oraz elektrycznych.
- Koordynacja procedury związanej z montażem i rozliczeniem kosztów ciepła przez firmy rozliczające koszty ogrzewania.

### 3. KWESTIE SAMORZĄDOWO-CZŁONKOWSKIE

#### 3.1. CZŁONKOSTWO

Obsługa mieszkańców Spółdzielni w zakresie stosunku członkostwa prowadzona jest przez Zespół Członkowski, który prowadzi rejestry:

- członków Spółdzielni,
- posiadaczy spółdzielczego własnościowego prawa,
- posiadaczy lokatorskiego spółdzielczego prawa,
- rejestr właścicieli posiadających odrębną własność lokalu,
- rejestr ksiąg wieczystych,

W roku 2020 odbywała posiedzenia Komisja Przetargowa, której prace każdorazowo są protokołowane. Komisja sporządza sprawozdania ze swojej działalności, które następnie przedkładane są Zarządowi HGSM.

Zakres prac Komisji obejmuje:

- a) przygotowanie dokumentów niezbędnych do publikacji ogłoszenia o przetargu w prasie,
- b) organizację oraz przeprowadzenie przetargu,
- c) przyjmowanie i weryfikację dokumentów dopuszczających do postępowania przetargowego,
- d) przygotowywanie dokumentów do Kancelarii notarialnej, celem zawarcia Aktu notarialnego o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego,

Komisja rozpatruje również wnioski wnoszone przez Kierowników poszczególnych Administracji, Zespół Windykacyjny i mieszkańców w sprawie:

- a) wskazania lokali socjalnych lub pomieszczeń tymczasowych dla dłużników z wyrokami sądowymi o eksmisję,
- b) zamiany na pustostan w zamian za przekazanie do dyspozycji HGSM zajmowanego lokalu mieszkalnego.

W roku 2020 Komisja Przetargowa **odbyła 5 posiedzeń**, w trakcie których rozpatrywała wnioski w sprawie przyznania lub zamiany lokali mieszkalnych zgodnie z „Regulaminem ustalania pierwszeństwa w zawarciu umowy przyznającej prawo do lokalu w zasobach Hutniczo-Górnicy Spółdzielni Mieszkaniowej oraz pracy Komisji Przetargowej”.

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem Komisja zaopiniowała przyznanie **20 pustostanów** na zasadzie umowy o najem lokalu mieszkalnego, dla których zostały zawarte umowy o najem lokalu mieszkalnego, w tym:

- 2 umowy w związku z wysiedleniem budynku,
- 1 umowa w związku z przyłączeniem pustostanu,
- 17 umów dla lokali, które nie znalazły w drodze postępowania przetargowego nabywców, z osobami ubiegającymi się o przyznanie pustostanu w trybie bezprzetargowym.

Z tytułu zawartych umów najmu, w roku sprawozdawczym, Spółdzielnia uzyskała:

- **59.278,71 zł** z tytułu wniesionych kaucji mieszkaniowych,
- **900,00 zł** z tytułu rejestracji i wydania umowy najmu,

Ponadto, Komisja przetargowa **przeprowadziła zdalnie 5 postępowań przetargowych**, w wyniku których zostało sprzedanych na prawach odrębnej własności lokalu mieszkalnego **19 pustostanów**.

Wpływy jakie Spółdzielnia uzyskała w efekcie pracy Komisji przetargowej z tytułu sprzedaży pustostanów (wylicytowana cena zakupu lokalu) wynosiły **3.045.435,00 zł**,

W roku 2020 w związku z dalszą realizacją wniosków dotyczących ustanawiania prawa odrębnej własności lokali mieszkalnych i ich sprzedaży na rzecz dotychczasowych najemców, wg zasad określonych w § 87 Statutu HGSM przy zastosowaniu bonifikat, w roku sprawozdawczym Spółdzielnia zawarła łącznie **53 akty notarialne**, w tym:

- **37** umów o ustanowienie odrębnej własności lokali i ich sprzedaży na rzecz najemców,
- **16** umów o ustanowienie i przeniesienie prawa odrębnej własności lokali na rzecz członków posiadających spółdzielcze własnościowe i spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych.

Wpływy środków pieniężnych jakie Spółdzielnia uzyskała z tytułu przekształceń na rzecz dotychczasowych najemców wyniosły **450.778,91 zł**.

**W roku 2020 Spółdzielnia zawarła 72 umowy**, ustanawiając na rzecz członków i najemców, prawa odrębnej własności. Łącznie na dzień **31.12.2020r.** ustanowiono odrębną własność **dla 2.939 lokali**.

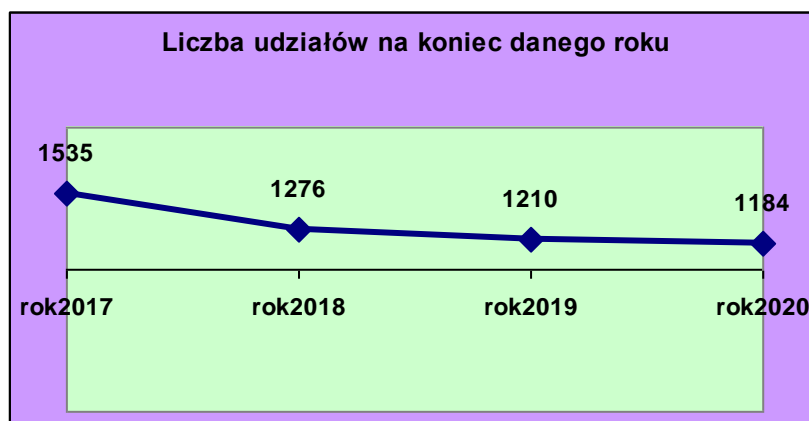
**W roku 2020 członkostwo w Spółdzielni nabyło 57 osób**, z czego 54 osoby na podstawie art. 3 ust. 1 pkt 2 ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych, tj. w związku z nabyciem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze kupna, darowizny lub spadku oraz 3 osoby na podstawie art. 3 ust. 3<sup>1</sup> ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych, tj. w związku z posiadaniem lub nabyciem prawa odrębnej własności do lokalu mieszkalnego.

**W roku 2020** w związku z ustaniem członkostwa na podstawie art. 3 ust. 6 ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych **z rejestru członków skreślono 68 osób**.

**Na dzień 31.12.2020r.** Spółdzielnia liczyła **1.706** członków, którzy wnieśli **1184** udziałów o łącznej wartości **59.200,00 zł**.

Różnica pomiędzy ilością członków a wniesionymi udziałami wynika z faktu, iż każdemu członkowi do 09.09.2017r. przysługiwało prawo wniesienia więcej niż jednego udziału, a po tej dacie, nowelizacja ustawy "o Spółdzielniach mieszkaniowych" zniosła, dla osób nabywających członkostwo w Spółdzielni, obowiązek wniesienia wpisowego oraz udziału.

Poniższy wykres przedstawia, jak kształtowała się liczba udziałów w latach 2017-2020





W związku z przekształcaniem spółdzielczych praw do lokali mieszkalnych i ustanawianiem odrębnej własności, **na koniec roku 2020** wartość wkładów **budowlanych wyniosła 6.644.145,90 zł**, wkładów **mieszkańczych 171.090,00 zł**. Wysokość wkładów w poszczególnych latach przedstawia poniższa tabela.

Lp.	Stan na:	Wkład budowlany (w zł)	Wkład mieszkaniowy (w zł)
1.	31.12.2017	6.946.169,25	212.110,00
2.	31.12.2018	6.895.474,58	206.270,00
3.	31.12.2019	6.741.302,11	185.910,00
4.	31.12.2020	6.644.145,90	171.090,00

### 3.2. PRAWO

Ogół stosunków obejmujących działalność Spółdzielni, relacje z członkami i najemcami regulują m.in. poniższe akty prawne:

- Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000r. z późn. zm.
- Ustawa Prawo Spółdzielcze z dnia 16.09.1982r. z późn. zm.
- Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego z dnia 21.06.2001r. z późn. zm.
- Ustawa o własności lokali z dnia 21.04.1994r. z późn. zm.

oraz Statut Spółdzielni, uchwały organów Spółdzielni, regulaminy przyjęte przez Radę Nadzorczą i Zarząd Spółdzielni oraz Plan gospodarczy - finansowy HGSM na dany rok.

### SPRAWY SĄDOWE

Spółdzielnia **w roku 2020 skierowała do sądu 216 pozwów** dotyczących zapłaty należności pieniężnych oraz eksmisji.

**Liczba spraw skierowanych do Sądu w roku 2020**, z podziałem na poszczególne kategorie, przedstawia się następująco:

- o eksmisję - 26,
- o zapłatę - 190.

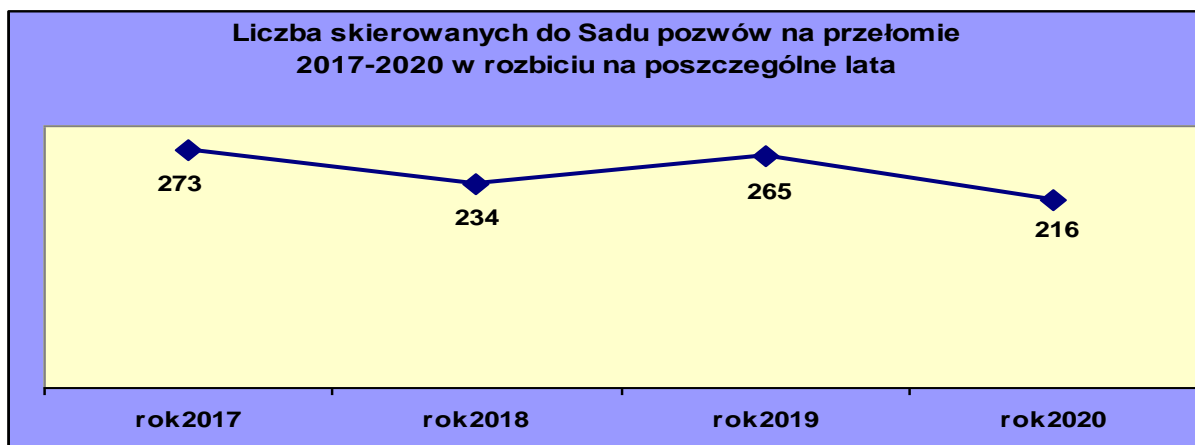
Z chwilą uzyskania przez Spółdzielnię nakazów zapłaty:

- 12 osób dobrowolnie uregulowało zaległości wobec Spółdzielni,
- 4 osobom Zarząd HGSM wyraził zgodę na ratalną spłatę zasądzonych należności czynszowych wraz z odsetkami i kosztami sądowymi,
- 12 nakazów zapłaty opatrzone klauzulą wykonalności, które Zarząd skierował do postępowania egzekucyjnego prowadzonego przez komornika sądowego.

W sprawach tych, zgodnie z przepisami prowadzona jest egzekucja komornicza: z wynagrodzenia za pracę, świadczeń emerytalnych, rachunków bankowych, ruchomości oraz innych wierzytelności i praw majątkowych.

**Łącznie w latach 2017-2020** Spółdzielnia skierowała do Sądu 988 pozwy.

Poniższy wykres przedstawia, jak kształtowała się na przełomie lat 2017-2020, w rozbiciu na poszczególne okresy, liczba skierowanych do Sądu pozwów.



Podobnie, jak w latach ubiegłych, problemem pozostaje długotrwała procedura zgodnego z prawem egzekwowania należnych Spółdzielni opłat oraz przeprowadzanie eksmisji z lokali.

**W roku 2020 dokonano łącznie 5 eksmisji** do lokali socjalnych w zasobach HGSM, z czego:

w Administracji AD2 – 1,  
w Administracji AD3 – 4,

W wyniku przeprowadzonych eksmisji do lokali socjalnych, odzyskane lokale mieszkalne zostały przeznaczone do zasiedlenia na warunkach określonych w obowiązującym w Spółdzielni „Regulaminie ustalania pierwszeństwa w zawarciu umowy przyznającej prawo do lokalu w zasobach HGSM oraz pracy Komisji Przetargowej”.

W okresie objętym sprawozdaniem Zarząd podejmował działania mające na celu ograniczenie wzrostu należności.

Do najważniejszych działań w tym zakresie, zaliczyć należy:

- działalność Zespołu windykacyjnego,
- przeprowadzanie przez Kierowników Administracji rozmów windykacyjnych z dłużnikami,
- udzielanie mieszkańcom porad oraz pomocy w uzyskaniu dodatków mieszkaniowych; **w roku 2020r.** uprawnionych do korzystania z dodatku mieszkaniowego **było 256 mieszkańców**. Kwota przyznanych dodatków, która wpłynęła na konto Spółdzielni wyniosła **657.069,33 zł**.

Stan należności z tytułu dostaw i usług na koniec okresu sprawozdawczego, z uwzględnieniem ich struktury czasowej i wartości utworzonych odpisów aktualizujących należności, przedstawiał się następująco:

- bieżące	-	1.971,16 zł
- 0-30 dni	-	834.148,88 zł
- 31-90 dni	-	449.188,66 zł
- od 91-180 dni	-	391.860,55 zł
- powyżej 180 dni	-	617.144,80 zł

W wyniku podejmowanych czynności windykacyjnych, współczynnik ściągłości opłat czynszowych w roku 2020 wyniósł 99,7 % na co wpływ miały otrzymane odszkodowania z Urzędu Miasta oraz prowadzone przez Spółdzielnię czynności windykacyjne. Pomijając otrzymane odszkodowania współczynnik ściągłości kształtował się na poziomie 98,6%.

Zarząd HGSM w myśl zapisów Art. 18 pkt 5 Ustawy o ochronie lokatorów, występował do Urzędu Miasta Katowice i Urzędu Miasta Mysłowice o wypłatę odszkodowań z tytułu nie dostarczenia lokali socjalnych. Spółdzielnia zawarła w przedmiotowych sprawach ugody, na mocy których HGSM otrzymała w roku 2020 **odszkodowanie w kwocie 346.982,84 zł.**

### **3.3. POSIEDZENIA ZARZĄDU**

Zarząd Spółdzielni, jako statutowy organ, działa na podstawie aktów prawnych rangi ustawowej, Statutu oraz stosownych regulaminów.

Zarząd, na posiedzeniach zwoływanych przez Prezesa Zarządu, podejmuje najważniejsze decyzje dotyczące działalności Spółdzielni. Na bieżąco analizował i oceniał wyniki ekonomiczno – finansowe Spółdzielni oraz realizację zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą Planu remontowego i remontów bieżących.

**W roku 2020 odbyły się 24 posiedzenia Zarządu**, w trakcie których podejmowano uchwały i postanowienia. Posiedzenia są protokołowane i archiwizowane w odpowiednich rejestrach.

W ramach posiedzeń Zarząd podjął 238 uchwał oraz 6 postanowień.

Decyzje Zarządu podejmowane, w tych formach, dotyczą zarówno mieszkańców Spółdzielni, jak i pracowników dla których Prezes Zarządu Spółdzielni jest pracodawcą. Omawiane w trakcie posiedzeń Zarządu kwestie wymagają niejednokrotnie zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą Spółdzielni i w takich też sprawach Zarząd zwraca się do Rady o przyjęcie ich do porządku obrad danego posiedzenia RN.

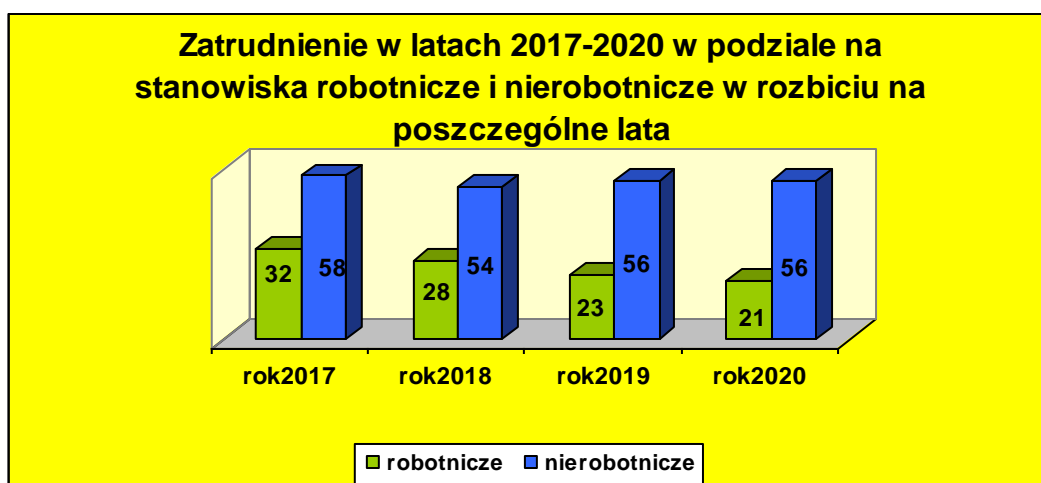
### **SKARGI I WNIOSKI MIESZKAŃCÓW**

Zarząd HGSM w związku z ogłoszonym w roku 2020 stanem epidemicznym oraz wprowadzonymi obostrzeniami, wstrzymał bezpośrednią obsługę mieszkańców. Przyjmowanie skarg i wniosków odbywało się zdalnie za pośrednictwem Poczty Polskiej, poczty elektronicznej oraz poprzez formularz kontaktowy na stronie HGSM ([www.hgsm.pl](http://www.hgsm.pl)) jak również poprzez kontakt telefoniczny. Składane drogą pisemną oraz telefoniczną, wnioski i skargi mieszkańców, były rozpatrywane zgodnie z zapisami § 11 ust. 2 Statutu HGSM.

### 3.4. ZATRUDNIENIE W SPÓŁDZIELNI

Stan na 31.12.2020r.

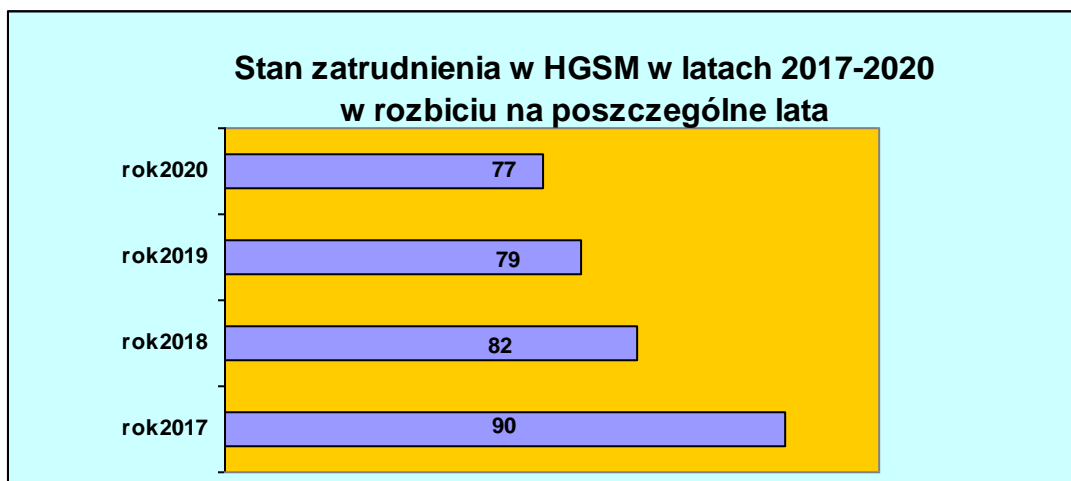
Lp.	Rodzaj umowy	Etat	Stanowiska		Ogółem
			robotnicze	nierobotnicze	
1	Umowa o pracę	pełny	17	52	69
		3/4	4	1	5
		1/2	—	2	2
		1/16	—	1	1
<b>RAZEM</b>			<b>21</b>	<b>56</b>	<b>77</b>
2	Umowa zlecenie		13	2	15
<b>OGÓŁEM OSÓB</b>			<b>34</b>	<b>58</b>	<b>92</b>



W roku 2020 nastąpiło nieznaczne zmniejszenie zatrudnienia. Stan zatrudnienia umożliwia sprawne funkcjonowanie Spółdzielni, bez nadmiernych kosztów w tej dziedzinie.

Strukturę zatrudnienia (w przeliczeniu na osoby) - dla umowy o pracę - w poszczególnych latach przedstawia poniższy wykres:

31.12.2017r.	-	90
31.12.2018r.	-	82
31.12.2019r.	-	79
31.12.2020r.	-	77



### **3.5. ZAGADNIENIA SPOŁECZNE**

Spółdzielnia, w ramach statutowej działalności, z zachowaniem wymogów sanitarnych, prowadziła działalność społeczną, kulturalną i oświatową w celu zaspokojenia potrzeb swoich członków, jak również dla instytucji prowadzących działalność charytatywną lub non – profit.

W ramach działalności HGSM zrealizowała:

1. Dzień Babci i Dziadka
  2. Warsztaty muzyczne z zespołem De Silvers
  3. Walentynki
  4. Konkurs Plastyczny z okazji Dnia Matki
  5. Wakacje z Koronawirusem
  6. Piknik na „Padoku”
  7. Festiwal Kolorów
  8. Konkurs „Jesień w obrazkach”
- oraz zajęcia o charakterze rekreacyjno – sportowe na wolnym powietrzu.

Wszystkie organizowane imprezy cieszyły się wśród dzieci dużą popularnością.

### **3.6. REALIZACJA UCHWAŁ I WNIOSKÓW PRZYJĘTYCH NA WALNYM ZGROMADZENIU CZŁONKÓW HGSM W DNIU 17.9.2020r.**

W trakcie trwania Walnego Zgromadzenia Członków HGSM w dniu 17.09.2020r. Członkowie Spółdzielni złożyli następujące wnioski:

**Wniosek Nr 1** w sprawie przeprowadzenia wyborów przedstawiciela reprezentującego Spółdzielnię w obradach na Zjazd Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielczości Mieszkaniowej.

Przedmiotowy wniosek został poddany pod głosowanie, w wyniku głosowania Wniosek nr 1 został przyjęty.

Poniższa tabela przedstawia stan realizacji podjętych przez Walne Zgromadzenie Członków HGSM Uchwał:

<b>Lp.</b>	<b>Numer Uchwały</b>	<b>Termin i sposób realizacji</b>
	<b>Uchwała nr 3/20120</b> w sprawie przyjęcia i zatwierdzenia Sprawozdania finansowego Spółdzielni sporządzonego na dzień 31.12.2019r.	W ustawowym terminie Zarząd HGSM zgłosił zatwierdzone Uchwałą Sprawozdanie finansowe do Krajowego Rejestru Sądowego.
1.	<b>Uchwała nr 4/2020</b> w sprawie podziału wyniku finansowego Spółdzielni za rok 2019	Dział księgowości w terminie do 20.10.2020r. dokonał rozliczenia zgodnie z Uchwałą
2.	<b>Uchwała nr 10/2020</b> w sprawie wyboru Rady Nadzorczej	W ustawowym terminie Zarząd HGSM złożył do Sądu wnioski o dokonanie zmian danych w rejestrze sądowym. Zmiany zostały zatwierdzone. W ustawowym terminie nastąpiło ukonstytuowanie się Rady Nadzorczej.
3.	<b>Uchwała nr 11/2020</b> w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań	Realizacja na bieżąco
4.	<b>Uchwała nr 12/2020</b> w sprawie przystąpienia HGSM do organizacji gospodarczej – Spółki prawa handlowego	Realizacja zgodnie z procedurami
5.	<b>Uchwała nr 13/2020</b> w sprawie wyboru delegata Spółdzielni na Zjazd Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielczości Mieszkaniowej	Zarząd powiadomił RZRSM w Katowicach o wyborze delegata. Realizacja na bieżąco

6.	<b>Uchwała nr 14/2020</b> w sprawie ustanawiania prawa odrębnej własności lokalii mieszkalnych i ich sprzedaży na rzecz najemców wg zapisów § 87 Statutu HGSM.	Realizacja na bieżąco
7.	<b>Uchwała nr 15/2020</b> w sprawie zbycia nieruchomości gruntowej niezabudowanej w rejonie ulicy Oswobodzenia w Katowicach	Realizacja zgodnie z procedurami
8.	<b>Uchwała nr 16/2020</b> w sprawie zbycia nieruchomości gruntowej niezabudowanej w rejonie ulicy Oswobodzenia 120 w Katowicach	Realizacja zgodnie z procedurami
9.	<b>Uchwała nr 17/2020</b> w sprawie sprzedaży lokalu użytkowego nr 1 w budynku przy ul. Plac Wyzwolenia 2 w Katowicach	Uchwała zrealizowana.
10.	<b>Uchwała nr 18/2020</b> w sprawie zbycia nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej przy ul. Opolska 47, 47a w Katowicach	Realizacja zgodnie z procedurami
11.	<b>Uchwała nr 19/2020</b> w sprawie zbycia nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej przy ul. Pawła 12, 12a w Katowicach	Realizacja zgodnie z procedurami

### **3.7. BUDŻET OBYWATELSKI**

W roku 2020, podobnie jak w roku 2019, nie został zgłoszony, żaden wniosek w ramach Budżetu Obywatelskiego HGSM. Zadania z lat wcześniejszych zostały zrealizowane w całości z wyjątkiem projektu z roku 2018 Administracji AD3 dotyczącego „Rekultywacji ciągów komunikacyjnych wewnątrz Bloku Plac Nr 1” . Realizacja przedmiotowego wniosku została wstrzymana do czasu wykonania i zatwierdzenia przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków projektu budowlanego zagospodarowania terenu dziedzińców Osiedla Nikiszowiec, w tym także Placu Nr 1.

W roku sprawozdawczym w ramach realizacji uchwały WZCz Nr 9/2016 z dnia 19.05.2016r. w sprawie Budżetu obywatelskiego przeznaczonego na wykonanie prac wnioskowanych przez mieszkańców poszczególnych Administracji, przeznaczono z funduszu remontowego kwotę 488.000,00 zł.

### **3.8. INSTALACJA FOTOWOLTAICZNA**

Rok 2020 był rokiem, w którym na Osiedlu Michalskiego w Katowicach działała instalacja fotowoltaiczna za pomocą, której Spółdzielnia uzyskiwała energię elektryczną wykorzystywaną do zasilania nieruchomości wspólnych (windy, wentylacja mechaniczna, oświetlenie klatek schodowych i piwnic).

Dokonana analiza zużycia energii elektrycznej na Osiedlu Michalskiego w Katowicach wskazuje na znaczące obniżenie kosztów z tytułu zużycia energii elektrycznej.

Poniższa tabela wskazuje jak przedstawiają się roczne koszty z tytułu zużycia energii elektrycznej:

<b>L.p.</b>	<b>Rok</b>	<b>Koszty z tytułu zużycia energii elektrycznej w zł/brutto</b>
1.	2017	51.122,42
2.	2018	55.927,28
3.	2019	17.148,28
4.	2020	19.557,34



## II. ZAGADNIENIA TECHNICZNE

### 1. Realizacja Planu remontowego i remontów bieżących HGSM na rok 2020

„Plan remontowy i remontów bieżących HGSM na rok 2020”  
zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej Nr 747/2019/14 z dnia 16.12.2019r.

LP	Lokalizacja	Zakres robót	Wartość wykonanych robót w zł brutto	Zaawansowanie robót
<b>ADMINISTRACJA AD2</b>				
1.	Korczaka 17	Docieplenie ściany szczytowej budynku wraz z izolacją ścian piwnic.	83 322,58	RB Wykonano
2.	Morawa 87	Docieplenie ściany szczytowej budynku wraz z izolacją ścian piwnic.	34 360,86	RB Wykonano
3.	Ciesielska 11, 13	Wymiana poziomów kanalizacji sanitarnej wraz z przykanalikami.	42 354,96	RB Wykonano
4.	Zamenhofa 37	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej w klatce schodowej, montaż systemu domofonowego.	30 546,73	RB Wykonano
5.	Katowicka 17b	Remont klatki schodowej, wymiana instalacji elektrycznej wraz z robotami towarzyszącymi	53 734,38	RB Wykonano
6.	Morawa 79a	Remont klatki schodowej, wymiana instalacji elektrycznej wraz z robotami towarzyszącymi	66 849,36	RB Wykonano
7.	Korczaka 17	Wymiana instalacji elektrycznej w klatce schodowej.	38 000,01	RB Wykonano
8.	Wiosny Ludów 19,19a Ciesielska 2	Docieplenie budynku, wykonanie instalacji cieplnej wraz z robotami towarzyszącymi.	1 645 852,35	RI Wykonano
9.	Kantorówny 12,14,16	Wykonanie dokumentacji projektowej instalacji cieplnej wraz z przyłączami i docieplenia budynku.	38 991,00	RI Wykonano
10.	Zamenhofa 12, 14, 16	Wykonanie dokumentacji projektowej docieplenia budynku.	17 835,00	RI Wykonano
11.	Oś. Michalskiego	Wykonanie dokumentacji projektowej zagospodarowania terenu osiedla.	3 500,00	RI Wykonano
12.	Hallera 28a-d	Remont zadaszeń nad wejściem do klatek schodowych wraz z podestami oraz wymianą stolarki drzwiowej.	65 592,75	RI Wykonano
13.	Grzegorzka 14d	Remont klatki schodowej, wymiana instalacji elektrycznej wraz z robotami towarzyszącymi	86 008,95	RI Wykonano
14.	Grzegorzka 18d	Remont klatki schodowej, wymiana instalacji elektrycznej wraz z robotami towarzyszącymi	92 904,24	RI Wykonano

15.	Strz. Bytomskich 21d	Remont klatki schodowej, wymiana instalacji elektrycznej wraz z robotami towarzyszącymi	135 961,09	RI Wykonano
16.	Bednorza 43	Remont klatki schodowej wraz z wymianą instalacji elektrycznej, remontem schodów wewnętrznych, wymianą stolarki okiennej i drzwiowej.	136 621,48	RI Wykonano
17.	Żniwna 2	Wykonanie dokumentacji projektowej instalacji cieplnej i docieplenia budynku.	21 402,00	RI Wykonano
18.	Ratuszowa 1	Montaż windy.	0,00	Nie wykonano RI
19.	Kantorówny 12,14,16 Zamenhofs 12, 14, 16	Wykonanie koncepcji zagospodarowania terenu podwórza i uporządkowanie gospodarki ściekowej.	3 500,00	Wykonano RI
20.	Ciesielska 4, 6, 8	Remont połaci dachu wraz z remontem kominów.	586 964,69	Wykonano RI
<b>ADMINISTRACJA AD2</b>				
21.	Chromika 19	Remont schodów zewnętrznych wraz z robotami towarzyszącymi.	6 551,20	Wykonano RB
22.	Lipowa 1, 3, 5, 7	Wykonanie wentylacji w lokalach mieszkalnych.	2 332,04	Wykonano RB
23.	Jasna 17	Remont klatki schodowej, wymiana instalacji elektrycznej wraz z robotami towarzyszącymi.	90 262,83	Wykonano RB
24.	Dobra 7	Wykonanie miejsc parkingowych.	40 613,41	Wykonano RB
25.	Ściegiennego 15	Remont nawierzchni drogi.	41 860,93	Wykonano RB
26.	Dębowa 5	Docieplenie budynku, wykonaniem instalacji cieplnej wraz z robotami towarzyszącymi.	783 273,11	Wykonano RI
27.	Niedurnego 2, 2a	Docieplenie budynku, wykonanie instalacji cieplnej wraz z robotami towarzyszącymi.	429 505,61	Wykonano RI
28.	Niedurnego 4,4a,4b	Docieplenie budynku, wykonanie instalacji cieplnej wraz z robotami towarzyszącymi.	1 028 477,78	Wykonano RI
29.	Gliwicka 117	Wykonanie instalacji cieplnej z robotami towarzyszącymi.	212 997,00	Wykonano RI
30.	Anioła 4, 6, 8	Docieplenie budynku wraz z wykonaniem instalacji cieplnej i robotami towarzyszącymi.	1 400 000,00	Wykonano RI
31.	Cynkowa 28	Wykonanie remontu dachu.	77 963,74	Wykonano RI
32.	Lipowa 5	Remont klatki schodowej wraz z wymianą instalacji elektrycznej.	67 000,00	Wykonano RI
33.	Błękitna 6a	Remont klatki schodowej, wymiana instalacji elektrycznej wraz z robotami towarzyszącymi.	100 025,91	Wykonano RI
34.	Bronisławy 17	Remont klatki schodowej, wymiana instalacji elektrycznej wraz z robotami towarzyszącymi.	50 847,39	Wykonano RI

<b>ADMINISTRACJA AD3</b>				
35.	Oswobodzenia 36A	Wymiana pionów wodnych.	26 783,03	Wykonano RB
36.	Oswobodzenia 137	Wymiana pionów kanalizacji i wody zimnej.	21 500,83	Wykonano RB
37.	Leśnego Potoku 77	Wykonanie dokumentacji projektowej instalacji ciepłej.	10 701,00	Wykonano RB
38.	Ks. Woźniaka 2	Wykonanie dokumentacji projektowej remontu budynku.	0,00	Nie wykonano RB
39.	Lwowska 16 - 30	Wymiana instalacji wodociągowej wraz z robotami towarzyszącymi.	0,00	Nie wykonano RB
40.	Św. Anny 3	Wymiana stolarki okiennej w częściach wspólnych.	40 144,40	Wykonano RB
50.	Oswobodzenia 36,38	Docieplenie budynku wraz z robotami towarzyszącymi.	3 801 695,24	RI
51.	Krakowska 154	Remont budynku obejmujący wykonanie izolacji ścian fundamentowych wraz z robotami towarzyszącymi.	334 478,97	RI
52.	Giszowiecka 4	Remont dachu wraz z remontem kominów.	132 320,13	RI
<b>OGÓLEM</b>			<b>11 883 636,98</b>	
w tym:				
<b>Remonty bieżące</b>			<b>629 918,55</b>	
<b>Remonty inwestycyjne</b>			<b>11 253 718,43</b>	

poz. 18

Nie wykonanie robót wynika z faktu przedłużających się procedur projektowo – administracyjnych, istnieje prawdopodobieństwo, że w toku postępowania o uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę mogą zaistnieć przesłanki uniemożliwiające uzyskanie decyzji.

poz. 38

Nie wykonanie robót wiązało się z przedłużającą procedurą uzgodnienia projektu z Wojewódzkim Urzędem Konserwatora Zabytków, ze względu na wpisanie budynku do rejestru zabytków. Zadanie ujęto w Planie remontowym na rok 2021.

poz. 39

Nie wykonanie robót było spowodowane przedłużającą się procedurą uzgodnień z Katowickimi Wodociągami, celem zagwarantowania zawarcia umów odbioru wodomierzy i zawarcia umów na poszczególne budynki.

## **2. Plan remontowy i remontów bieżących HGSM na rok 2021**

<b>LP</b>	<b>Lokalizacja</b>	<b>Zakres robót</b>	<b>Planowana kwota brutto w zł.</b>	<b>UWAGI</b>
<b>Administracja AD1</b>				
1.	Korczaka 17	Uporządkowanie gospodarki ściekowej w związku z przebudową infrastruktury kanalizacyjnej przez KIWK Katowice	80 000,00	<b>RB</b>
2.	Korczaka 7	Uporządkowanie gospodarki ściekowej w związku z przebudową infrastruktury kanalizacyjnej przez KIWK Katowice	40 000,00	<b>RB</b>
3.	Ratuszowa 7,9	Wymiana pionów i poziomów instalacji wod -kan w budynku.	60 000,00	<b>RB</b>
4.	Ratuszowa 11,13	Wymiana pionów i poziomów instalacji wod -kan w budynku.	60 000,00	<b>RB</b>
5.	Wałowa 7	Wyburzenie budynku gospodarczego.	25 000,00	<b>RB</b>
6.	Strzelców Bytomskich 24	Uporządkowanie gospodarki ściekowej - likwidacja szamba, utwardzenie terenu frezem asfaltowym.	100 000,00	<b>RI</b>
7.	Strzelców Bytomskich 24	Wyburzenie budynku gospodarczego.	35 000,00	<b>RI</b>
8.	Roździeńska 20,20a; 20b,20c; 26	Remont schodów wewnętrznych w klatce schodowej.	100 000,00	<b>RI</b>
9.	Deszczowa 10,12	Wykonanie dokumentacji projektowej termomodernizacji budynku.	45 000,00	<b>RI</b>
10.	Wandy 20	Wykonanie instalacji c.o., wewnętrznej instalacji gazowej, likwidacja osadnika "szamba", remont elewacji frontowej wraz z termomodernizacją, podłączenie kanalizacji sanitarnej do kolektora ogólnospławnego.	1 375 000,00	<b>RI</b>
11.	Morcinka 3	Remont klatki schodowej wraz z robotami towarzyszącymi.	100 000,00	<b>RI</b>
12.	Zamenhofa 37	Remont klatki schodowej wraz z robotami towarzyszącymi.	75 000,00	<b>RI</b>
13.	Zamenhofa 22	Remont klatki schodowej wraz z robotami towarzyszącymi.	120 000,00	<b>RI</b>
14.	11 Listopada 9	Remont klatki schodowej wraz z robotami towarzyszącymi.	160 000,00	<b>RI</b>
15.	Wiosny Ludów 21	Remont klatki schodowej wraz z robotami towarzyszącymi.	150 000,00	<b>RI</b>
16.	Hallera 17	Remont klatki schodowej wraz z robotami towarzyszącymi.	120 000,00	<b>RI</b>
17.	Hallera 64	Remont klatki schodowej, wymiana instalacji elektrycznej wraz z robotami towarzyszącymi.	90 000,00	<b>RI</b>

18.	Wiosny Ludów 54a	Remont klatki schodowej, wymiana instalacji elektrycznej wraz z robotami towarzyszącymi.	120 000,00	<b>RI</b>
19.	Szopena 26a	Remont klatki schodowej, wymiana instalacji elektrycznej wraz z robotami towarzyszącymi.	160 000,00	<b>RI</b>
20.	Ciesielska 11	Remont klatki schodowej, wymiana instalacji elektrycznej wraz z robotami towarzyszącymi.	130 000,00	<b>RI</b>
21.	Kantorówny 11,13,15	Likwidacja piecy węglowych, wykonanie instalacji c.o. wraz z remontem elewacji, Uporządkowanie gospodarki ściekowej, Utwardzenie terenu.	1 590 000,00	<b>RI</b> Etap I
22.	Kantorówny 12,14,16; Zamenhofs 12,14,16	Uporządkowanie gospodarki ściekowej, realizacja przygotowanej koncepcji zagospodarowania terenu.	150 000,00	<b>RI</b>
23.	Brynicy 4,4a	Wykonanie projektu instalacji co, cwu wraz ze źródłem ciepła oraz termomodernizacji budynku.	60 000,00	<b>RI</b>
24.	Ciesielska 4,6,8	Termomodernizacja budynku mieszkalnego wraz z wykonaniem projektu.	1 390 000,00	<b>RI</b>
<b>Razem AD1</b>			<b>6 335 000,00</b>	
<b>Administracja AD2</b>				
25.	Niedunego 8	Likwidacja zabudowań gospodarczych.	50 000,00	<b>RB</b>
26.	Cynkowa 28	Likwidacja zabudowań gospodarczych.	50 000,00	<b>RB</b>
27.	Chromika 19a	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej na klatce schodowej.	80 000,00	<b>RB</b>
28.	Błękitna 8a	Remont kominów ponad dachem wraz z obróbkami blacharskimi.	60 000,00	<b>RB</b>
29.	Narutowicza 3b	Remont schodów zewnętrznych.	60 000,00	<b>RB</b>
30.	Narutowicza 5b	Remont schodów zewnętrznych.	60 000,00	<b>RB</b>
31.	Dobra 6	Remont kominów.	65 000,00	<b>RB</b>
32.	Niedurnego 6,6A,6B,8	Termomodernizacja budynku, wykonanie instalacji ciepłej wraz z robotami towarzyszącymi. Wykonanie kotłowni oraz wewnętrznej instalacji gazowej i projektów.	2 485 000,00	<b>RI</b>
33.	Chromika 19	Wykonanie dokumentacji projektowej wraz z wykonaniem robót rozbiórkowych i towarzyszących do budowy budynku, wymiana stolarki okiennej w częściach wspólnych.	120 000,00	<b>RI</b>
34.	Bronisławy 17a	Remont klatki schodowej wraz z robotami towarzyszącymi.	72 000,00	<b>RI</b>
35.	Błękitna 8a	Remont klatki schodowej wraz z robotami towarzyszącymi.	130 000,00	<b>RI</b>
36.	Błękitna 10a	Remont klatki schodowej, wymiana instalacji elektrycznej wraz z robotami towarzyszącymi.	130 000,00	<b>RI</b>

37.	Lipowa 2,4	Termomodernizacja budynku, wymiana instalacji ciepłej wraz z robotami towarzyszącymi.	1 330 000,00	<b>RI</b>
38.	Lipowa 6,8	Termomodernizacja budynku, wymiana instalacji ciepłej wraz z robotami towarzyszącymi.	1 330 000,00	<b>RI</b>
39.	Anioła 4	Remont klatki schodowej wraz z robotami towarzyszącymi.	160 000,00	<b>RI</b>
<b>Razem AD2</b>			<b>6 182 000,00</b>	
<b>Administracja AD3</b>				
40.	Św. Anny 13	Wymiana stolarki okiennej strychowej.	50 000,00	<b>RB</b>
41.	Z. Nałkowskiej 8	Wymiana stolarki okiennej strychowej.	50 000,00	<b>RB</b>
42.	Czechowa 7	Wymiana stolarki okiennej strychowej.	50 000,00	<b>RB</b>
43.	Oswobodzenia 36, 38	Wymiana pionów wod-kan, cwu, c.o. łazienkowe	180 000,00	<b>RB</b> Etap I
44.	Leśnego Potoku 28	Remont klatki schodowej.	50 000,00	<b>RB</b>
45.	Nad Stawem 5-7,5a-7a	Wyburzenie pomieszczeń gospodarczych.	55 000,00	<b>RB</b>
46.	Oswobodzenia 65	Wyburzenie pomieszczeń gospodarczych.	30 000,00	<b>RB</b>
47.	Oswobodzenia 119	Wyburzenie pomieszczeń gospodarczych.	30 000,00	<b>RB</b>
48.	Grodowa 26a,b; 30b	Remont dachu wraz z remontem kominów.	300 000,00	<b>RI</b>
49.	Krakowska 150a,152,152a	Uporządkowanie gospodarki ściekowej z uwzględnieniem rozdziału kan. sanitarnej i deszczowej.	150 000,00	<b>RI</b>
50.	Oswobodzenia 36 a	Remont klatki schodowej wraz z robotami towarzyszącymi.	140 000,00	<b>RI</b>
51.	Oswobodzenia 38 a	Remont klatki schodowej wraz z robotami towarzyszącymi.	140 000,00	<b>RI</b>
52.	Nad Stawem 5-7	Termomodernizacja budynku wraz z robotami towarzyszącymi.	615 000,00	<b>RI</b>
53.	Oswobodzenia 139	Termomodernizacja budynku, wymiana pokrycia dachowego oraz remont klatki schodowej.	380 000,00	<b>RI</b>
54.	Woźniaka 2	Wykonanie projektu instalacji co, cwu wraz ze źródłem ciepła oraz remontem elewacji.	40 000,00	<b>RI</b>
55.	Budynki przy ul. Lwowskiej	Wykonanie projektu instalacji co, cwu wraz ze źródłem ciepła oraz remontem elewacji.	80 000,00	<b>RI</b>
56.	Garbarska 3	Wymian stolarki okiennej w klatce schodowej.	100 000,00	<b>RI</b>
<b>Razem AD3</b>			<b>2 440 000,00</b>	
<b>OGÓLEM AD1, AD2, AD3</b>			<b>14 957 000,00</b>	

### III. ZAGADNIENIA EKONOMICZNE

Księgi rachunkowe prowadzone są w siedzibie Hutniczo-Górnicy Spółdzielni Mieszkaniowej w Katowicach na podstawie przepisów ustawy z dnia 29.09.1994r. o rachunkowości. Spółdzielnia stosuje zakładowy plan kont oraz przepisy i zasady rachunkowości w sposób ciągły.

Na dzień 31.12.2020 roku HGSM do prowadzenia ksiąg rachunkowych wykorzystywała Zintegrowany System Informatyczny „GRANIT” w zakresie modułów: czynsze, media, windykacja, wspólnoty mieszkaniowe, członkowie, finanse i księgowość, elektroniczny obrót płatniczy, kadry i płace, gospodarka magazynowa.

Sprawozdanie finansowe dotyczące Spółdzielni, jako osoby prawnej i podatnika podatku dochodowego od osób prawnych oraz podatnika podatku od towarów i usług, sporządzone zostało na podstawie danych wynikających z ksiąg rachunkowych oraz z uwzględnieniem wytycznych Komitetu Standardów Rachunkowości. Otwarcie i zamknięcie ksiąg następuje odpowiednio na dzień rozpoczynający i kończący rok obrotowy, który w Spółdzielni jest rokiem kalendarzowym. Księgi rachunkowe za 2020 rok otwarto bilansem otwarcia na dzień 01.01.2020r. i zakończono bilansem zamknięcia na dzień 31.12.2020r.

Działania HGSM w aspekcie finansowym realizowane były w oparciu o opracowany przez Zarząd i zatwierdzony przez Radę Nadzorczą „Plan gospodarczo – finansowy na rok 2020”.

Ustawa o Spółdzielniach mieszkaniowych nakłada na Spółdzielnię obowiązek rozliczania przychodów i kosztów w podziale na poszczególne nieruchomości, a podstawą wyliczania opłaty dla mieszkańców stają się planowane dla poszczególnych nieruchomości koszty.

Spółdzielnia w roku 2020 uzyskała na gospodarce zasobami mieszkaniowymi łączny wynik stanowiący nadwyżkę kosztów nad przychodami na poziomie 364.348,36 zł, w tym nadwyżka kosztów nad przychodami 1.187.731,45 zł, a nadwyżka przychodów nad kosztami 823.383,09 zł.

Na eksploatacji podstawowej łączny wynik stanowi nadwyżkę kosztów nad przychodami o wartości 771.254,33 zł, w tym nadwyżka kosztów nad przychodami 1.046.211,77 zł, a nadwyżka przychodów nad kosztami 274.957,44 zł. Media i świadczenia regulowane za pośrednictwem Spółdzielni to łącznie nadwyżka przychodów nad kosztami o wartości 406.905,97 zł, w tym nadwyżka kosztów nad przychodami 141.519,68 zł, a nadwyżka przychodów nad kosztami 548.425,65 zł. Skumulowany wynik na eksploatacji podstawowej wynosi „minus” 1.228.284,95 zł, z czego nadwyżka kosztów nad przychodami zamyka się kwotą 1.579.563,10 zł, natomiast nadwyżka przychodów nad kosztami 351.278,15 zł.

W okresie sprawozdawczym roku 2020 Spółdzielnia uzyskała wyniki na pozostałej działalności, który obrazuje poniższa tabela:

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>2020r w zł.</b>
Lokale użytkowe i najem części wspólnych	350.623,78
Sprzedaż usług, materiałów, towarów	189.733,36

Działalność kulturalno-oświatowa	- 84.373,47
Pozostała działalność operacyjna	4.873.380,23
Operacje finansowe	-774.016,86
Podatek dochodowy	- 142.085,00

Strata na działalności kulturalno-oświatowej jest efektem ponoszenia kosztów utrzymania działalności kulturalno-oświatowej dla mieszkańców zasobów HGSM oraz kosztów wydawania gazetki spółdzielczej.

Dodatni wynik na pozostałej działalności operacyjnej jest efektem, m.in. uzyskanych przychodów z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych na zasadach prawa odrębnej własności w drodze przetargu, oraz pozyskania zewnętrznych środków finansowych.

Spółdzielnia w roku 2020 uzyskała:

- a) odszkodowanie z Miasta Katowice **w wysokości 346.982,84 zł**, z tytułu niedostarczenia lokali socjalnych,
- b) premie termomodernizacyjne **w wysokości 214.393,76 zł**,
- c) dotacje z Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków **w wysokości 63.000,00 zł**,

**Łączna wartość pozyskanych środków zewnętrznych w roku 2020 wyniosła 624.376,60 zł**

Wynik na działalności finansowej wykazuje wartość ujemną z uwagi na obciążenie kosztami kredytów zaciąganych na kompleksowe roboty remontowo – dociepleniowe.

Wynik uzyskany z całokształtu działalności Spółdzielni stanowi wynik brutto Spółdzielni i za rok 2020 wynosi 4.190.998,68 zł.

Dochód (w rozumieniu ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych) uzyskany przez Spółdzielnie mieszkaniowe z działalności innej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi podlega opodatkowaniu podatkiem dochodowym, którego stawka wynosiła 19%.

Stąd wynik brutto uzyskany z całokształtu działalności Spółdzielni po wyłączeniu wyniku z gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz po opodatkowaniu stanowi **wynik finansowy netto, który za 2020r. wynosi 4.413.262,04 zł** i prezentowany jest w bilansie w pozycji „Zysk netto” a o sposobie jego rozliczenia postanowi Walne Zgromadzenie Członków HGSM.

W porównywalnym okresie w roku 2019 Spółdzielnia osiągnęła na pozostałej działalności Spółdzielni następujące wyniki:

Lokale użytkowe i najem części wspólnych	368.520,88 zł
Sprzedaż usług	225.363,43 zł
Działalność Kulturalno- Oświatowa	- 97.643,22 zł
Pozostała działalność operacyjna	3.658.903,59 zł
Operacje finansowe	- 893.641,65 zł
Podatek dochodowy	- 189.567,00 zł
i uzyskała, w tym też roku wynik finansowy netto o wartości 3.071.936,03 zł.	



Przyjęte w planie gospodarczym na rok 2020 stawki opłaty eksploatacyjnej i funduszu remontowego umożliwiły utrzymanie nieruchomości będących własnością lub współwłasnością Spółdzielni w stanie nie pogorszonym. Jednak nie w pełni pozwoliły na zrównoważenie przychodów i kosztów oraz na zaspokojenie potrzeb technicznych wszystkich zarządzanych przez Spółdzielnię nieruchomości.

Stawki opłaty eksploatacyjnej były zróżnicowane dla poszczególnych nieruchomości i kształtowały się na poziomie od 2,90 zł/m<sup>2</sup> do 4,99 zł/m<sup>2</sup>. Stawka funduszu remontowego wynosiła od 1,00 zł/m<sup>2</sup> do 5,80 zł/m<sup>2</sup>.

W poniższej tabeli przedstawiono planowane i wykonane koszty rodzajowe Spółdzielni w roku 2020.

#### KOSZTY HGSM W UKŁADZIE RODZAJOWYM W ROKU 2018

Rodzaj kosztów	PLAN za 2020r. w tys. zł	WYKONANIE za 2020r. w tys. zł
Zużycie materiałów	475,0	364,7
Energia (media)	11.370,0	9.644,9
Usługi obce	4.667,0	4.382,4
Podatki i opłaty	3.208,0	3.027,7
Wynagrodzenia	5.077,0	4.897,7
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	1.192,0	1.041,7
Amortyzacja	137,0	139,4
Pozostałe koszty rodzajowe	404,0	399,9
Odpisy na fundusz remontowy	9.750,0	9.762,4
<b>Razem :</b>	<b>36.280,0</b>	<b>33.660,8</b>

Poziom kosztów rodzajowych ukształtował się na poziomie 92,8 % wartości planowanych.

W 2020r. Spółdzielnia zaciągnęła zobowiązania w postaci kredytów bankowych w PKO BP SA w kwocie 4.385.135,25 zł na sfinansowanie kosztów termomodernizacji budynków przy ul. Oswobodzenia 36, 36a-c, Oswobodzenia 38, 38a-c, Niedurnego 2, 2a, 4, 4a, 4b, Anioła 4, 6, 8, Gliwicka 117, Wiosny Ludów 19, 19a, Ciesielska 2 w Katowicach.

Kredyty, zgodnie z zawartymi umowami, zostały udzielone na 20 lat, prowizja wyniosła 1% kredytu a oprocentowanie zmienne, oparte o stawkę WIBOR 3M, zamyka się w przedziale 1,72 % - 4,51 %.

Zobowiązania z tytułu kredytów zaciągnięte do końca roku 2020 wyceniono na dzień bilansowy w wysokości skorygowanej ceny nabycia z uwzględnieniem zasady ostrożnej wyceny, zgodnie z „Ustawą o rachunkowości” oraz Rozporządzeniem Ministra Finansów w sprawie szczegółowych zasad uznawania, metod wyceny, zakresu ujawniania i sposobu prezentacji instrumentów finansowych.

Zobowiązanie z tytułu kredytów wg wartości nominalnej przedstawia poniższa tabela:

<b>L.P.</b>	<b>Lokalizacja</b>	<b>Razem pobrane kredyty w okresie 2011 - 2020</b>	<b>Zobowiązanie wg wartości nominalnej na dzień 31.12.2020r.</b>
1.	11Listopada 9	2 567 741,89	2 000 073,65
2.	18 Sierpnia 1-1a	881 689,13	643 563,57
3.	18 Sierpnia 2-6a	1 041 483,84	139 522,68
4.	18 Sierpnia 3a	475 080,30	337 183,80
5.	18 Sierpnia 5-5a	953 348,52	696 260,17
6.	18 Sierpnia 7-7a	945 652,52	690 828,94
7.	18 Sierpnia 8-12a	3 219 542,20	1 879 631,19
8.	Anioła 4, 6, 8	1 949 000,00	1 706 224,54
9.	Barbary 5, 5a – g, 7, 9	1 956 015,29	1 457 807,53
10.	Bednarska 35a-c	755 619,14	553 694,95
11.	Błękitna 10	550 719,31	408 120,03
12.	Błękitna 12	512 897,04	380 091,24
13.	Błękitna 6	483 504,59	357 412,53
14.	Błękitna 8	445 461,05	281 017,41
15.	Bronisławy 17a-b	423 555,26	314 706,80
16.	Ciesielska 11-13	456 751,11	342 493,62
17.	Dobra 10	419 775,47	310 303,19
18.	Dobra 12	410 000,00	303 277,38
19.	Dobra 14	399 863,31	295 583,86
20.	Dobra 15	370 059,26	231 053,66
21.	Dobra 17	277 278,12	174 704,65
22.	Dobra 8	446 460,76	330 844,97
23.	Gliwicka 117	212.997,00	212 324,15
24.	Grodowa 26a-d	2 039 584,08	1 496 383,99
25.	Grodowa 30a-c	163 371,64	119 515,89
26.	Grzegorzka 14a-d	1 865 537,85	1 367 860,63
27.	Grzegorzka 18a-d	2 009 003,54	1 492 700,62
28.	Hallera 30e-h	1 112 205,99	817 977,90

29.	Hallera 64a-b	631 358,86	375 797,88
30.	Jasna 17	296 334,81	183 830,65
31.	Jasna 19	283 532,76	176 462,71
32.	Korczaka 29-31	616 386,42	359 884,69
33.	Korczaka 33-35	611 742,53	357 170,47
34.	Korczaka 40-44	808 855,43	472 256,50
35.	Le Ronda 16d-f	209 088,06	155 362,61
36.	Lipowa 1-3	624 931,29	468 981,29
37.	Lipowa 5-7	633 805,36	478 226,90
38.	Morcinka 3,3a	366 665,25	268 236,90
39.	Mikołowska 54	206 086,71	167 910,20
40.	Narutowicza 9-9a	915 016,07	671 477,55
41.	Niedurnego 2, 2a	521.506,91	521 506,91
42.	Niedurnego 4, 4a, 4b	1.319.958,06	1 319 958,06
43.	Oswobodzenia 36, 36a-c	1.536.026,35	1 536 026,35
44.	Oswobodzenia 38, 38a-c	1.823.079,57	1 823 079,57
45.	Przedwiośnie 2,4,6	1 031 079,75	638 549,04
46.	Przedwiośnie 8,10	746 044,82	463 128,24
47.	Przedwiośnie 8a,10a	787 983,47	503 292,91
48.	Ratuszowa 1	200 000,00	147 447,76
49.	Strz. Bytomskich 21a-c	3 499 884,27	2 594 631,65
50.	Strz. Bytomskich 23a-c	1 248 759,10	819 000,55
51.	Szopena 26a-b	1 567 221,37	1 167 440,92
52.	Szopena 28a-b	676 436,40	494 852,54
53.	Widok 10	368 704,51	260 441,96
54.	Widok 10a	398 437,13	284 487,44
55.	Widok 12	413 862,50	252 406,84
56.	Widok 14	368 032,68	230 846,72
57.	Widok 16	361 426,89	223 582,94
58.	Widok 27	579 439,32	429 403,41
59.	Widok 29	405 908,07	247 440,01
60.	Widok 31	411 121,04	251 107,06
61.	Widok 35	541 795,60	401 507,04
62.	Widok 37	508 751,62	376 075,46

63.	Wiosny Ludów 19, 19a, Ciesielska 2	539 760,96	539 760,96
64.	Zamenhofa 22-26	849 825,07	645 143,56

**Razem kredyty**

**wg wartości nominalnej: 54 253 047,22 39 647 879,79**

Różnica z tytułu wyceny wg skorygowanej ceny nabycia z uwzględnieniem zasady ostrożnej wyceny - 792 957,60

**Razem wartość bilansowa kredytów po wycenie**

**38 854 922,19**

W 2020 r. dokonano wyceny kredytów wg skorygowanej ceny nabycia z uwzględnieniem zasady ostrożnej wyceny:

- Wartość odchyień z tytułu wyceny wg skorygowanej ceny nabycia wyniosła 1 475 352,28 zł,
- Wartość odpisów aktualizujących wyniosła 1 368 585,93 zł,
- Różnica ujęta w przychodach finansowych wyniosła 106 766,35 zł.

Podsumowując, na koniec 2020r Spółdzielnia posiadała zobowiązania z tytułu kredytów bankowych w PKO BP w łącznej kwocie **38 854 922,19 zł**.

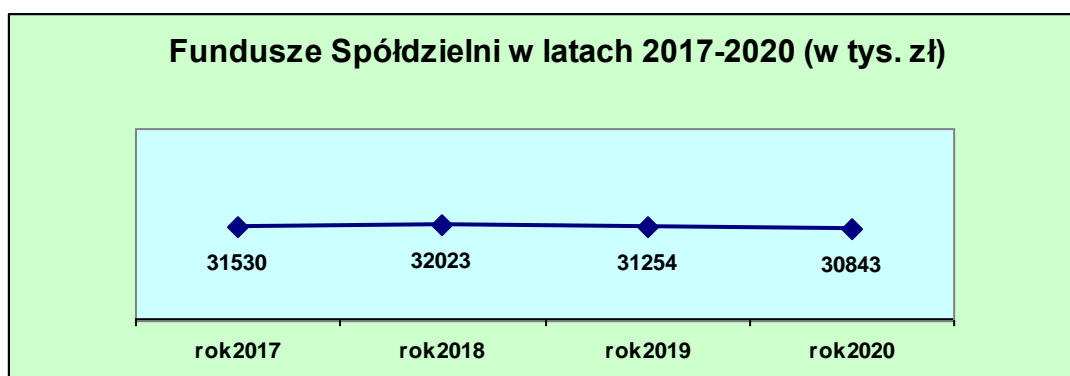
**FUNDUSZE WŁASNE SPÓŁDZIELNI**

**stan na 31.12.2020r.**

<b>1. Fundusz udziałowy</b>	-	<b>59 200,00 zł</b>
<b>2. Fundusz zasobów mieszkaniowych</b>	-	<b>17 470 345,79 zł</b>
<b>3. Fundusz zasobowy</b>	-	<b>6 498 479,57 zł</b>
<b>4. Fundusz wkładów budowlanych</b>	-	<b>6 644 145,90 zł</b>
<b>5. Fundusz wkładów mieszkaniowych</b>	-	<b>171 090,00 zł</b>

**Razem: 30 843 261,26 zł**

Poniższy wykres przedstawia, jak kształtowała się **łączna wartość w/w funduszy** w latach 2017-2020.



Zmiana wielkości funduszy na przestrzeni lat 2017 – 2020 wynika z ustanawiania i przenoszenia prawa odrębnej własności lokali mieszkalnych na rzecz osób uprawnionych, zgodnie z postanowieniami ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych i Statutu Spółdzielni oraz zasilenia funduszu zasobowego w wyniku podjętej Uchwały Walnego Zgromadzenia Członków w sprawie podziału wyniku finansowego Spółdzielni za rok 2020.

Czynnikiem ryzyka wpływającym na działalność Spółdzielni w najbliższych okresach staje się sytuacja ekonomiczno – finansowa zarówno na rynkach europejskich jak i w Polsce spowodowana sytuacją epidemiczną – pandemią koronawirusa i chorobą COVID-19, która niekorzystnie wpływa na dochody rodzin zamieszkujących w zasobach HGSM.

W konsekwencji może to spowodować obniżenie osiąganego wysokiego współczynnika ściągłości opłat mieszkaniowych oraz obniżenie przychodów z najmu lokali użytkowych.

W przypadku zaistnienia przewidywanych czynników ryzyka, które mogłyby wpłynąć na pogorszenie się sytuacji finansowej Spółdzielni, Zarząd w uzgodnieniu z Radą Nadzorczą, będzie podejmował działania mające na celu przeciwdziałaniu negatywnym zjawiskom.

Podejmowane jednak czynności windykacyjne oraz posiadane przez Spółdzielnię środki finansowe wraz z działaniami w obszarze pozostałej działalności gospodarczej, pozwolą na utrzymanie płynności finansowej.

Przewiduje się, że w najbliższych latach sytuacja finansowa Spółdzielni będzie stabilna i zachowana będzie pełna płynność finansowa.

Posiadane przez Spółdzielnię instrumenty finansowe w postaci pożyczek i kredytów zaciągnięte zostały w złotych i nie niosą ryzyka finansowego.

Przewidywany rozwój Spółdzielni będzie zmierzał w kierunku podnoszenia poziomu stanu technicznego posiadanych zasobów i poprawy komfortu zamieszkania jej członków wraz z poprawą jakości zarządzania zasobami. Zarząd w dalszym ciągu będzie kładł nacisk na rozwój komunikacji z właścicielami, członkami i mieszkańcami Spółdzielni w zakresie oczekiwań dotyczących prac remontowych, zagospodarowania terenów HGSM i możliwości realizacji ich inicjatyw.

Niniejsze sprawozdanie dotyczące roku 2020 przedstawia najistotniejsze kwestie z działalności Spółdzielni, które wraz z uchwałami organów, stanowią podstawę jej funkcjonowania.

Prowadzenie prawidłowej gospodarki finansowej Spółdzielni, realizowanie planów gospodarczych, rygorystyczne egzekwowanie należności Spółdzielni ma znaczący wpływ na dobrą kondycję finansową Spółdzielni, co zapewnia członkom HGSM bezpieczeństwo zamieszkiwania w jej zasobach.

Wszystkie przytoczone w sprawozdaniu dane i dokumenty znajdują się w siedzibie Spółdzielni i odpowiednie organy oraz uprawnione osoby mogą dokonać ich analizy.

Katowice 29.03.2021r.