

## Czas na Walne

**P**przed nami Walne Zgromadzenie Hutniczo-Górnicy Spółdzielni Mieszkaniowej (HGSM). Najwyższa statutowa władza Spółdzielni. Dziwić nikogo nie powinno, że bieżące wydanie „NO” praktycznie w całości poświęcone jest najważniejszemu spółdzielczemu wydarzeniu w roku.

Na łamach „Naszego Osiedla” w celu ułatwienia zaznajomienia się z źródłowymi dokumentami wiele z nich publikujemy. To *de facto* rok 2022 w pigułce. Materiały sprawozdawcze podsumowujące działalność HGSM, opatrzone zostały również tabelami i wykresami. Zapraszamy do lektury.

**Tegoroczne Walne Zgromadzenie HGSM odbędzie się 22 czerwca w budynku Katowice Miasto Ogrodów – Instytucja Kultury im. Krystyny Bochenek przy Placu Sejmu Śląskiego 2 w Katowicach.** O porządku obrad dowiedzą się Państwo z Zawiadomienia, którego pełną treść publikujemy na stronie 3.

### 30- lecie Hutniczo-Górnicy Spółdzielni Mieszkaniowej

Warto również zaakcentować, że w tym roku nasza Spółdzielnia obchodzi 30-lecie założenia. Pierwsze Walne Zebranie Członków Założycieli Hutniczej Spółdzielni Mieszkaniowej przy HMN „Szopienice” w Katowicach odbyło się 1 października 1993 roku. Wtedy też ukonstytuowała się 6-osobowa Rada Nadzorcza, powołująca 3-osobowy Zarząd Spółdzielni, który przystąpił do rejestracji Spółdzielni w Sądzie Rejonowym. Ten ciąg wydarzeń przyjmuje się też za początek Hutniczo-Górnicy Spółdzielni Mieszkaniowej, choć funkcjonu

### W NUMERZE:

<b>Czas na Walne</b> .....	1
<b>Ochrona miejsc parkingowych</b> ..	1
<b>Świadectwa charakterystyki energetycznej</b> .....	2
<b>Gumowe kukułcze jajo</b> .....	2
<b>Walne Zgromadzenie Członków HGSM 22. 06. 2023 r.</b> .....	3
<b>Sprawozdanie Rady Nadzorczej</b> .....	4
<b>Sprawozdanie Stałej Komisji Statutowej</b> .....	6
<b>Sprawozdanie Zarządu</b> .....	7
<b>Historia HGSM w zarysie</b> .....	25
<b>Zapraszamy do udziału w imprezach!</b> .....	26
<b>200 lat Pani Gertrudo</b> .....	27
<b>Spółdzielczość to nie tylko budynki</b> .....	28

jąca dziś nazwa obowiązuje dopiero od 2000 roku.

**- O historii Spółdzielni przeczytaj Państwo na stronach 25-26.**

## Ochrona miejsc parkingowych

**T**rudności ze znalezieniem wolnego miejsca do zaparkowania pojazdu są sprawą powszechnie występującą i nieomijającą także zasobów HGSM. Spółdzielnia systematycznie i w miarę możliwości finansowych oraz dostępności terenów, stara się zwiększać pulę dostępnych miejsc postojowych dla mieszkańców.

W ubiegłym roku powstały dodatkowe miejsca parkingowe dla budynków przy ul. Chopina w Mysłowicach, na terenie Osiedli: Michalskiego i Ducha oraz przy ulicy 18 Sierpnia. Wydatkując środki na budowę miejsc parkingowych Spółdzielnia dokłada starań, aby miejsca te były wykorzystywane przez mieszkańców zasobów HGSM.

Spółdzielnia nawiązała współpracę z firmą Płatne Rozwiązania Parkingowe, która świadczy usługi ochrony miejsc parkingowych. Proponowane przez usługodawcę środki są elastyczne, a ich zakres dostosowywany jest do potrzeb danej nieruchomości.



Wdrożone rozwiązania przynoszą oczekiwane efekty i spotykają się z dobrą oceną mieszkańców.

Koszty usługi są dla Spółdzielni symboliczne, a wynagrodzenie firmy stanowią opłaty egzekwowane od nieuprawnionych użytkowników parkingów.

W 2022 roku usługa ochrony miejsc parkingowych została wprowadzona dla nieruchomości przy ulicach: Przedwiośnia, Ściegiennego, Widok, 18-Sierpnia i Narutowicza, Niedurnego, a w 2023 roku wdrożona została dla budynków przy ul. Chopina w Mysłowicach oraz dla ul. Oswobodzenia i Korczaka.

## Świadectwa charakterystyki energetycznej

**Od 28 kwietnia 2023 roku wchodzi w życie obowiązek sporządzania świadectw charakterystyki energetycznej dla budynków i lokali podlegających sprzedaży lub wynajęciu.**

Od wymienionej wyżej daty, zgodnie z zapisami *Ustawy z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków*, właściciel sprzedawanego lokalu lub budynku ma obowiązek przekazania nabywcy przedmiotowego świadectwa.

Świadectwo charakterystyki energetycznej jest dokumentem, który ma określać wielkość zapotrzebowania na energię niezbędną do zaspokojenia potrzeb energetycznych związanych z użytkowaniem lokalu/budynku. Jest to informacja dla kupującego ile energii na potrzeby: ogrzewania, wentylacji, czy przygo-

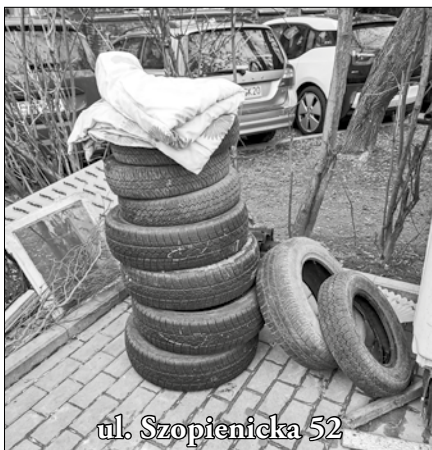
utowania ciepłej wody użytkowej, dany budynek lub lokal potrzebuje.

Z obowiązku sporządzania świadectw charakterystyki energetycznej zwolnione są budynki podlegające ochronie na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami - ujęte w wojewódzkim rejestrze zabytków lub w gminnej ewidencji zabytków. Budynki zabytkowe stanowią znaczącą część zasobów HGSM i Spółdzielnia oraz właściciele lokali w tych budynkach zwolnieni są z obowiązku sporządzania świadectw charakterystyki energetycznej w przypadku sprzedaży lokali w tych budynkach.

## Gumowe kukulcze jajo

**Od czasu wprowadzenia w *Ustawie o Odpadach* zakazu składowania zużytych opon samochodowych i obowiązku ich recyklingu obserwujemy znaczący wzrost liczby podrzucania ich na terenie Spółdzielni.**

Zgodnie z prawem każdy kierowca może zużyte opony zostawić za niewielką dopłatą w zakładzie wulkanizacyjnym lub nieodpłatnie dostarczyć



ul. Szopienicka 52

do Punktów Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych (PSZOK) usytuowanych w Katowicach przy ul. Miłowickiej 7A, Obroki 140 i Zapusta 70. Punkty czynne są w dni robocze w godzinach od 6:00 do 17:00, we wtorki w godzinach od 9:00 do 20:00 oraz soboty w godzinach od 8:00 do 13:00.

Opony podrzucane są na terenie Spółdzielni zarówno przez mieszkańców jak i osoby niezwiązane ze Spółdzielnią. HGSM jest zobowiązana takie opony gromadzić w wydzierżawionych kontenerach, a następnie przekazywać do utylizacji. Za wszystkie te czynności zmuszeni jesteśmy ponosić koszty, którymi obciążani są mieszkańcy. W ubiegłym roku, w sezonie wiosennym z terenów HGSM zostało zebrane 227 opon, a sezonie jesienno-zimowym – 171 sztuk.

Niestety, apele o anonimowe informowanie administracji o zauważonych przypadkach podrzucania opon – poprzez, przykładowo, przesłanie zdjęcia z numerem rejestracyjnym samochodu, którym je przywieziono – są przez wielu mieszkańców krytykowane i uważane za „donosicielstwo”. Brak reakcji ze strony lokalnej społeczności powoduje, że podrzucający opony czują się bezkarni i skala zjawiska jest coraz większa, natomiast koszty usunięcia niechcianych śmieci ponoszą wszyscy mieszkańcy.



HUTNICZO-GÓRNICZA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
w KATOWICACH

CENTRALA TELEFONICZNA

32 606-17-00

email: sekretariat@hgsm.pl

### Siedziba Zarządu HGSM

Katowice, ul. Gliwicka 65

Biuro Obsługi Mieszkańca... 32 606-17-81, 82

Zespół ds. windykacji ..... 32 606-17-85, 86

Zespół ds. członkowskich .... 32 606-17-87, 88

Czynsze ..... 32 606-17-62, 63

### Administracja AD1 „Szopieniec”

Katowice, Strzelców Bytomskich 21

Kierownik Administracji

Katarzyna LISZKA ..... 32 606-17-10

Obsługa Mieszkańca ..... 32 606-17-11, 12

Inspektor nadzoru - Technik budownictwa

..... 32 606-17-13

### Administracja AD2 „Baildon”

Katowice, Dąbrówki 4B

Kierownika Administracji

Magdalena KLIMEK ..... 32 606-17-20

Obsługa Mieszkańca ..... 32 606-17- 21, 22

Inspektor nadzoru - Technik budownictwa

..... 32 606-17-23

### Administracja AD3 „Nikiszowiec”

Katowice, Pl. Wyzwolenia 4

Kierownik Administracji

Krzysztof OCHMANN ..... 32 606-17-30

Obsługa Mieszkańca ..... 32 606-17-31

Inspektor nadzoru - Technik budownictwa

..... 32 606-17-32

### Zespół ds. Remontów, Inwestycji i Nadzoru

Kierownik Zespołu

David KŁOSEK ..... 32 606-17-70

### Numer Alarmowe

Policja ..... 997, 112

Straż Pożarna ..... 998, 112

Pogotowie Ratunkowe ..... 999, 112

### CAŁODOBOWE POGOTOWIE AWARYJNE „Instal Serwis”

Tel. 32 606-17-00 wew. 4

32 606-17-38

# Walne Zgromadzenie Członków HGSM

## 22.06.2023r.

### ZAWIADOMIENIE

Na podstawie Art. 8<sup>3</sup> ust. 2 i ust. 6 Ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000r. Dz.U. 03.119.1116 z póź. zm. w związku z § 21 ust. 3, § 21 ust.8, § 21 ust. 10 Statutu HGSM, Zarząd Hutniczo-Górnicy Spółdzielni Mieszkaniowej z siedzibą w Katowicach, zwołuje na dzień 22.06.2023r. na godz. 16<sup>00</sup> Walne Zgromadzenie Członków Hutniczo-Górnicy Spółdzielni Mieszkaniowej. Miejscem Walnego Zgromadzenia Członków HGSM będzie budynek Katowice Miasto Ogrodów – Instytucja Kultury im. Krystyny Bochełek przy ul. Plac Sejmu Śląskiego 2 w Katowicach.

**Mandaty wydawane będą osobom uprawnionym, po okazaniu dokumentu tożsamości, od godziny 15<sup>00</sup>.**

#### Porządek obrad Walnego Zgromadzenia Członków HGSM:

1. Otwarcie zebrania i stwierdzenie prawidłowości jego zwołania.
2. Wybór Prezydium zebrania.
3. Wybór komisji mandatowo-skrutacyjnej i jej ukonstytuowanie się.
4. Wybór komisji wniosków i uchwał i jej ukonstytuowanie się.
5. Podjęcie uchwały o zatwierdzeniu porządku obrad.
6. Sprawozdanie komisji mandatowo-skrutacyjnej.
7. Podjęcie uchwały o przyjęciu Sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni za rok 2022.
8. Podjęcie uchwały o przyjęciu i zatwierdzeniu Sprawozdania finansowego Spółdzielni sporządzonego na dzień 31.12.2022r.
9. Podjęcie uchwały w sprawie podziąku wyniku finansowego Spółdzielni za rok 2022.
10. Podjęcie uchwały o przyjęciu Sprawozdania Zarządu HGSM z działalności HGSM w roku 2022.
11. Podjęcie uchwały o udzieleniu absolutorium poszczególnym członkom Zarządu HGSM.
12. Podjęcie uchwały o przyjęciu Sprawozdania Stałej Komisji Statutowej HGSM z działalności w roku 2022.
13. Podjęcie uchwały o ustaleniu liczebności Rady Nadzorczej.
14. Przeprowadzenie wyborów Rady Nadzorczej na następną kadencję wraz z podjęciem uchwały.
15. Podjęcie Uchwały o wyborze delegata Spółdzielni na Zjazd Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielczości Mieszkaniowej.
16. Podjęcie Uchwały o zbyciu nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w Katowicach, działka nr 489/34, karta mapy 4, obręb Dąbrówka Mała.
17. Podjęcie Uchwały o zbyciu nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w Katowicach, działka nr 75, karta mapy 43, obręb Bogucice – Zawodzie.
18. Sprawozdanie komisji wniosków i uchwał.
19. Zakończenie zebrania.

Na podstawie § 78 ust. 4 Statutu Hutniczo-Górnicy Spółdzielni Mieszkaniowej, Zarząd HGSM zawiadamia, że roczne Sprawozdanie z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym Spółdzielni, i Sprawozdaniem biegłego rewidenta z badania rocznego sprawozdania finansowego, Sprawozdaniem z działalności Rady Nadzorczej za rok 2022 i Sprawozdaniem Zarządu HGSM z działalności w roku 2022 oraz Projekty Uchwał objęte porządkiem obrad zebrania zostają wyłożone do wglądu członkom Spółdzielni od dnia 07.06.2023r. w siedzibie Spółdzielni, II piętro pokój nr 19 (Stanowisko ds. organizacyjno-prawnych) od poniedziałku do czwartku w godz. od 9<sup>00</sup> do 14<sup>00</sup>. Na podstawie § 21 ust. 9 Statutu HGSM, członkowi przysługuje prawo do zapoznania się z w/w dokumentami.

Ponadto, Członkowie HGSM z w/w dokumentami mogą zapoznać się na stronie [www.hgsm.pl](http://www.hgsm.pl) w zakładce „Organy Spółdzielni” - „Walne Zgromadzenie Członków”.

**Zarząd**  
**Hutniczo – Górnicy Spółdzielni Mieszkaniowej**

# SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI RADY NADZORCZEJ HUTNICZO-GÓRNICZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ ZA ROK 2022

## Szanowni Członkowie Spółdzielni,

Rada Nadzorcza HGSM przedstawia sprawozdanie z działalności w roku 2022.

Podstawą prawną działalności Rady Nadzorczej były 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.,
- Statut Spółdzielni.

Rada Nadzorcza HGSM, stosownie do artykułu 44 Ustawy „Prawo Spółdzielcze” oraz § 27 Statutu HGSM, sprawowała w roku sprawozdawczym funkcje kontroli oraz nadzoru nad całokształtem działalności Spółdzielni.

W roku 2022 Rada Nadzorcza działa 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

Przygotowaniem organizacyjnym i tematycznym posiedzeń Rady Nadzorczej kierowało Prezydium Rady, które zgłaszało wnioski do Zarządu dotyczące szczegółowego opracowania materiałów będących przedmiotem obrad Rady.

W zależności od potrzeb Rada powoływała ze swojego grona doraźne zespoły do zbadania problemów stwierdzonych przez Radę, zgłaszanych przez członków Spółdzielni lub Zarząd.

Celem pracy Zespołów było szczegółowe zapoznawanie się z dokumentami źródłowymi wpływającymi do Rady, uzyskiwanie dodatkowych wyjaśnień od kompetentnych pracowników Spółdzielni oraz wypracowywanie opinii i jej prezentacja na forum Rady Nadzorczej.

Praca Rady Nadzorczej przebiegała zgodnie z uchwalonym ramowym Planem Pracy Rady na 2022 rok, poszerzanym i uzupełnianym o sprawy wpływające do Rady oraz wynikające z potrzeb bieżących.

Rozpatrywanie spraw, zależnie od ich specyfiki kończyło się podjęciem uchwał bądź zapisem w protokole w formie zalecenia lub wniosku.

**W roku 2022 Rada Nadzorcza odbyła 12 posiedzeń w ramach, których omawiała sprawy ogólne HGSM, w trakcie których podjętych zostało 26 uchwał** oraz przyjęto zalecenia i wnioski kierowane dla Zarządu HGSM.

Omawiane sprawy, podejmowane decyzje, zalecenia i wnioski były protokołowane w protokolarzu dotyczą-

cym spraw ogólnych. Rejestr uchwał jest wspólny i obejmuje wszystkie uchwały podjęte przez Radę Nadzorczą.

**Priorytetowymi zagadnieniami w pracy Rady Nadzorczej w roku sprawozdawczym były:**

- Sytuacja ekonomiczna Spółdzielni, a w szczególności bieżące monitorowanie działalności HGSM w zakresie windykacji należności wraz z analizą osiągniętych przez Spółdzielnię wyników finansowych oraz płynność finansowa, w tym wysokość zaciągniętych kredytów i ich wykorzystanie,
- Realizacja Planu gospodarczo – finansowego, Planu remontowego i remontów bieżących HGSM,
- Działalność Spółdzielni,

Rada Nadzorcza na bieżąco była informowana o aktualnej sytuacji finansowej HGSM, o bieżącej działalności Spółdzielni, a raz na kwartał dokonywała analizy sytuacji ekonomiczno-finansowej na podstawie przedstawianych przez Zarząd informacji.

Ponadto analizie poddawane były kwartalne informacje o stanie zadłużenia mieszkańców oraz efekty podejmowanych czynności windykacyjnych należności czynszowych wobec najemców lokali mieszkalnych i użytkowych.

W ramach funkcji nadzoru Rada Nadzorcza w roku 2022, przeprowadziła oceny:

- przygotowywanych przez Zarząd kwartalnych informacji o wynikach ekonomiczno-finansowych Spółdzielni w odniesieniu do założeń planu oraz do wyników lat ubiegłych,
- przygotowywanych przez Zarząd kwartalnych informacji na temat działalności Spółdzielni w danym okresie,
- przestrzegania i funkcjonowania obowiązujących w Spółdzielni Regulaminów oraz ich dostosowywania do aktualnych potrzeb,
- realizacji Planu remontowego i remontów bieżących w zakresie rzeczowo-finansowym. W tym celu odbywane były wizje lokalne zasobów HGSM, w wyniku których Rada stwierdziła, znaczne zaangażowanie robót remontowych budynków i zagospodarowanie wokół nich terenów. W części kontrolowanych budynków, z uwagi na brak środków finansowych, przeprowadzane były niezbędne roboty, pozwalające na utrzymanie przedmiotowych budynków w stanie niepogorszonym. Zarządzane przez Spółdzielnię budynki utrzymywane są w należyтым stanie technicznym i porządkowym,
- realizacji przez Zarząd wniosków i skarg zgłaszanych do Zarządu HGSM w ramach skarg i wniosków,
- realizacji przez Zarząd uchwał i zaleceń Rady Nadzorczej,

- zasad i prawidłowości wyboru ofert na roboty objęte zatwierdzonym przez Radę Planem,
- skuteczności działań służb Spółdzielni w zakresie ściągłości opłat czynszowych za lokale mieszkalne i użytkowe,
- przygotowania przez Zarząd Spółdzielni Walnego Zgromadzenia Członków HGSM,
- realizacji uchwał i wniosków podjętych przez WZCz HGSM w dniu 23.06.2022r.

W ramach działań kontrolnych Rada w roku 2022, przeprowadzała następujące kontrole:

- w zakresie procedury przeprowadzenia przetargów oraz udzielenia zamówień na roboty budowlane przygotowane do realizacji w danym roku;
- w zakresie przebiegu prac remontowych objętych planami remontowymi na dany rok oraz dokumentacji, losowo wybranych obiektów, w których prowadzone były prace;
- w zakresie windykacji należności;

W tym celu powoływała ze swojego grona Komisje. Skład powoływanych Komisji ulegał zmianie, tak aby każdy z członków Rady mógł wziąć udział w pracach każdej Komisji. W roku 2022 pracowały:

- *Komisje ds. kontroli prawidłowości wyboru ofert na wykonanie prac przedstawionych w planach gospodarczo-finansowych HGSM,*

Celem prac Komisji było przeprowadzenie kontroli w zakresie procedury przeprowadzania przez HGSM przetargów oraz udzielania zamówień na roboty budowlane przygotowane do realizacji,

- *Komisje ds. kontroli prawidłowości realizacji i rozliczenia wybranych ofert na realizację zadań przewidzianych w planach gospodarczo - finansowych HGSM.* Celem prac Komisji było przeprowadzenie kontroli związanej z przebiegiem prac remontowych objętych planami remontowymi i planami bieżących remontów oraz przeprowadzanie kontroli dokumentacji, losowo wybranych obiektów, w których prowadzone były prace.

- *Komisje ds. kontroli działalności Zarządu HGSM w zakresie windykacji należności.*

Celem prac Komisji było przeprowadzenie kontroli działalności HGSM w zakresie windykacji należności z lokali mieszkalnych i z lokali użytkowych oraz pracy Działu windykacji.

Przeprowadzone w roku 2022, kontrole nie stwierdziły uchybień od przyjętych procedur w kontrolowanym zakresie.

**Ponadto w okresie swojej działalności Rada Nadzorcza poddawała pod obrady:**

- Zatwierdzenie „Planu pracy Rady Nadzorczej” na rok 2023,
- Zatwierdzenie „Planu gospodarczo-finansowego” na rok 2023,
- Zatwierdzanie „Planu remontowego i remontów bieżących HGSM” na rok 2023,

- Przyjęcie realizacji Uchwał podjętych na Walnym Zgromadzeniu Członków HGSM 23. 06. 2022 r,
- Analizowanie skarg i wniosków zgłaszanych członkom Zarządu oraz sposobów ich załatwiania,
- Kontrola wykonywania przez Zarząd uchwał i zaleceń Rady Nadzorczej,
- Kontrola bieżącej działalności Spółdzielni w okresach kwartalnych;
- Inne bieżące zagadnienia wynikające z kompetencji Rady Nadzorczej.

Rada na bieżąco uzyskiwała informacje o działaniach w najbardziej istotnych dla mieszkańców i Spółdzielni kwestiach, tj.:

- starań w celu pozyskiwania od Miasta Katowice lokali socjalnych dla dłużników,
- realizacja zadań objętych planem remontowym i remontów bieżących,
- pozyskiwania dotacji i premii termomodernizacyjnych – w 2022 roku wpłynęła do Spółdzielni kwota 1.354.189,22 zł,
- prowadzenia działań w celu zawierania z Urzędem Miasta Katowice ugód o odszkodowania za nie wskazanie lokali socjalnych,
- pozyskiwania, w myśl zapisów Art. 18 pkt. 5 Ustawy o ochronie lokatorów, od Urzędu Miasta Katowice i Urzędu Miasta Mysłowice odszkodowań z tytułu nie dostarczenia lokali socjalnych – w 2022 roku wpłynęła do Spółdzielni kwota 201.532,32 zł.

Rada Nadzorcza zaznajamiana była również z wynikami prac Stałej Komisji Statutowej.

Należy podkreślić, że wiele rozpatrywanych zagadnień wnoszonych pod obrady Rady Nadzorczej dotyczyło spraw mających charakter jednostkowy, wymagający jednak zajęcia stanowiska przez Radę.

Dotyczyły one m.in. rozpatrywania pism, skarg, wniosków i odwołań mieszkańców Spółdzielni.

W roku 2022 składanie przez mieszkańców do Rady Nadzorczej wniosków i skarg odbywało się drogą elektroniczną lub listowną. Wpłynęły 4 wnioski, które zostały przez Członków Rady szczegółowo przeanalizowane i omówione, a o podjętych decyzjach Prezydium Rady informowało wnioskodawców odrębnymi pismami.

Rada Nadzorcza, uwzględniając całokształt działalności Zarządu w roku 2022, a przede wszystkim osiągnięte wyniki gospodarczo – finansowe, potwierdzające prawidłowość funkcjonowania naszej Spółdzielni, na podstawie sprawozdania niezależnego biegłego rewidenta z badania rocznego Sprawozdania finansowego oraz własnej analizy sytuacji ekonomiczno-finansowej Hutniczo-Górnicy Spółdzielni, stwierdziła, co następuje:

- występuje pełna płynność finansowa;
- ściągłość należności czynszowych za rok 2022 wyniosła 100,47% na co wpływ miały otrzymane odszkodowania z Urzędów Miast Katowice i My-

# SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI RADY NADZORCZEJ HUTNICZO-GÓRNICZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ ZA ROK 2022

- słowice oraz prowadzone przez Spółdzielnię czynności windykacyjne. Pomijając otrzymane odszkodowania, współczynnik ściągłości kształtował się na poziomie 99,94%;
- stan środków pieniężnych na koniec 2022 r. wyniósł 8.605.526,96 zł; zwiększył się w stosunku do roku 2021 o 4.071.084,05 zł. Stan środków pieniężnych zdeponowanych na rachunkach lokat terminowych założonych na okres dłuższy niż 3 miesiące, wykazanych w bilansie w pozycji innych krótkoterminowych aktywów finansowych wyniósł 1.003.260,27 zł, notuje się spadek wartości o 1.914.032,06 zł;
  - wysokość zobowiązań krótkoterminowych oraz długoterminowych na koniec 2022 roku wyniosła 67.829.763,24 zł, w stosunku do roku poprzedniego nastąpił wzrost zobowiązań o 6.405.795,24 zł. na co wpływ miały zobowiązania z tytułu pobra-

- nych kredytów bankowych, w tym wzrost stóp procentowych.
- Spółdzielnia terminowo reguluje zobowiązania z tytułu zaciągniętych kredytów;
- wskaźnik płynności finansowej III stopnia wynosi 0,86;
  - kondycja ekonomiczno-finansowa Spółdzielni jest stabilna.
- Podsumowując przedstawione sprawozdanie Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia całokształt działalności Spółdzielni w 2022r., a tym samym pracę Zarządu.
- Rada Nadzorcza wnosi do WZCz o przyjęcie sprawozdania, pozostając w przekonaniu, że działalność Rady w roku sprawozdawczym była zgodna z postanowieniami Statutu, Prawa spółdzielczego i uchwałami podejmowanymi przez Walne Zgromadzenie Członków HGSM i wnosi o udzielenie absolutorium poszczególным członkom Zarządu.

## SPRAWOZDANIE z działalności Stałej Komisji Statutowej Hutniczo – Górniczej Spółdzielni Mieszkaniowej za okres 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r.

Działająca w roku 2022 Stała Komisja Statutowa została powołana Uchwałą Zebrania Przedstawicieli Członków Nr 13/ZPCz/2004 z dnia 23.06.2004r., Zmiana składu Komisji nastąpiła na mocy Uchwał Walnego Zgromadzenia Członków HGSM Nr 10/2010 z dnia 10.06.2010 r., Nr 12/2012 z dnia 24.05.2012 r. oraz Nr 11/2017 z dnia 25.05.2017 r.

W roku sprawozdawczym Stała Komisja Statutowa, pracowała w następującym składzie:

<b>Damian Chmura</b>	– Przewodniczący
<b>Katarzyna Donerstag</b>	– Sekretarz
<b>Stanisław Nowak</b>	– Członek
<b>Grzegorz Niedźwiedzki</b>	- Członek
<b>Cecylia Gasz – Płońska</b>	- Członek

Z ramienia Zarządu HGSM w pracach Komisji brał udział Prezes Zarządu **Adam Bomba**, z ramienia Rady Nadzorczej HGSM – **Katarzyna Donerstag**,

Obsługę prawną w roku sprawozdawczym zapewniał radca prawny **Maciej Krzyżaniak** z Kancelarii Prawniczej „Paragraf”.

Z uwagi na fakt, iż obowiązujące w HGSM akty

prawne tj. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali nie nakładały konieczności wprowadzenia zmian do Statutu HGSM, jak również nie wpłynęły od członków Spółdzielni wnioski w sprawie zmian zapisów Statutu HGSM, obrady Stałej Komisji Statutowej HGSM odbywały się korespondencyjnie i dotyczyły potwierdzenia zgodności Statutu HGSM z ww. aktami prawnymi oraz przyjęcia Sprawozdania z działalności Stałej Komisji Statutowej HGSM.

Powyższe sprawozdanie Komisji Statutowej zostało zatwierdzone w ramach obrad korespondencyjnych Komisji w dniu 06.02.2023 r.

Przedmiotowe sprawozdanie Stała Komisja Statutowa HGSM przedłożył Walnemu Zgromadzeniu Członków HGSM w czerwcu 2023 roku.

Przyjęcie i podpisanie niniejszego Sprawozdania stwierdzone zostało w załączonych „Oświadczeniach Członków Stałej Komisji Statutowej HGSM w sprawie przyjęcia Sprawozdania z działalności Stałej Komisji Statutowej HGSM za okres od 01.01.2022 r. do 31. 12. 2022 r.”

**Przewodniczący**

(-) *Damian Chmura*

**Sekretarz**

(-) *Katarzyna Donerstag*

# SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ZARZĄDU HUTNICZO-GÓRNICZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ ZA ROK 2022

**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

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 2022 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 z dnia 24.06.1994r. z późn. zm.,
- Statut Spółdzielni,
- Uchwały Walnego Zgromadzenia Członków HGSM,
- Uchwały Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni.

## I. Zagadnienia zarządcze

### 1. Struktura zasobów mieszkaniowych stan na 31. 12. 2022 r.

**Własność i współwłasność Spółdzielni**

- Budynki - 340

### Własność Spółdzielni

- Lokale mieszkalne - 2.494
- Powierzchnia użytkowa mieszkań - 114.871,30 m<sup>2</sup>
- Pow. nieruch. Gruntowych będących własnością Spółdzielni - 842 m<sup>2</sup>
- Pow. udziału Spółdzielni w nieruch. Gruntowych - 185.573,25 m<sup>2</sup>
- Pow. gruntów w wieczystym użytkowaniu - 51.002,00 m<sup>2</sup>

### Lokale wyodrębnione

- Lokale mieszkalne - 3.064
- Pow. użytkowa mieszkań - 153.057,84 m<sup>2</sup>
- Pow. udziału odrębnych właścicieli w nieruchomościach gruntowych - 185.790,75 m<sup>2</sup>

## Ogółem Spółdzielnia zarządzała

- Budynki - 340
- Lokale mieszkalne - 5.558
- Pow. użytkowa mieszkań - 267.929,14 m<sup>2</sup>

### Dane dotyczące własności Spółdzielni w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych

- Lokale mieszkalne - 80
- Pow. użytkowa mieszkań - 4.415,59 m<sup>2</sup>
- Pow. udziału Spółdzielni w nieruchomościach gruntowych - 4.115,73 m<sup>2</sup>

Hutniczo-Górnica 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 Spółdziel-

ni 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 23.06.2022r.

## II. Techniczne

1. Realizacja Planu remontowego i remontów bieżących HGSM na rok 2022
2. Plan remontowy i remontów bieżących HGSM na rok 2023

## III. Ekonomiczne

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

nię zlokalizowane są w różnych dzielnicach Katowic oraz Mysłowic.

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:

## SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ZARZĄDU HUTNICZO-GÓRNICZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ ZA ROK 2022

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

W roku 2022 Hutniczo – Górnica Spółdzielnia Mieszkaniowa, w ramach realizacji Uchwały Nr 15/2020 Walnego Zgromadzenia Członków Hutniczo Górniczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Katowicach z dnia 17.09.2020r. w sprawie zbycia nieruchomości gruntowej niezabudowanej o powierzchni 44 m<sup>2</sup> – działka nr 2924/71, km 2, obręb Janów, rejon ulicy Oswobodzenia w Katowicach, dla której Sąd Rejonowy Katowice – Wschód prowadzi księgę wieczystą KA1K/00137195/4, na podstawie Aktu notarialnego Repertorium „A” Numer 103/2022 dokonała zbycia przedmiotowej działki w ramach zamiany na nieruchomość gruntową niezabudowaną o powierzchni 113 m<sup>2</sup> – działka nr 295/3, km 1, obręb Janów, rejon ulicy Oswobodzenia w Katowicach, dla której Sąd Rejonowy Katowice – Wschód prowadzi księgę wieczystą KA1K/00110300/9.

**2. Eksploatacja zasobów HGSM**  
Spółdzielnia wykonywała czynności związane z zarządzaniem zasobami mieszkaniowymi przy pomocy trzech administracji:

Administracja Budynków „Szo-pienice” **AD1**

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

Kierownik Administracji Kata-rzyna Liszka,

Administracja Budynków „Bail-don” **AD2**

Katowice, ul. Gliwicka 63, tel. 32/606-17-20;21

Kierownik Administracji Magda-lena Klimek.

Administracja Budynków „Wie-czorek” **AD3**

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

Kierownik Administracji Krzysz-tof Ochmann

**Do najważniejszych obowią-zków i uprawnień poszczególnych administracji w okresie sprawoz-dawczym zaliczyć należy:**

1. Prowadzenie spraw terenowo – prawnych, w ramach pod-ległego zasobu, obejmujących w szczególności zawieranie umów wejścia w teren nieru-chomości HGSM wraz z nad-zorem nad ich prawidłową re-alizacją, uczestnictwo i nadzór nad wszelkimi czynnościami o charakterze geodezyjnym re-alizowanymi w podległym za-sobie, prowadzenie i bieżącą ak-tualizację wykazu nieruchomości, działek geodezyjnych sta-nowiących własność, współwła-sność, użytkowanie wieczyste HGSM w zasięgu terytorialnej działalności Administracji.
2. Prowadzenie z współwłaścicie-lami i mieszkańcami budyn-ków konsultacji, w ramach których ustalane są zakresy re-montów danej nieruchomości oraz naprawy bieżące.
3. Prowadzenie ksiąg meldun-kowych, ich aktualizacja oraz przygotowywanie wniosków o wszczęcie postępowania ad-ministracyjnego o wymeldo-wanie z urzędu.
4. Prowadzenie ksiąg obiektów budowlanych, w tym kontro-la i nadzór nad dokonywa-niem wpisów przez Inspekto-rów Nadzoru Budowlanego.
5. Prowadzenie ewidencji bu-dynków, w których należy wy-konać niezbędne przeglądy wynikające z Prawa Budowlanego i sprawowanie nadzoru nad ich wykonywaniem.
6. Sporządzanie i ewidencjo-nowanie umów najmu loka-

li mieszkalnych, umów dzier-żawy gruntu, najmu części wspólnych budynków, garaży, umów na rozliczenia zużycia mediów.

7. Prowadzenie czynności przy-gotowawczych i pomocni-czych w celu realizacji postę-powań windykacyjnych i eg-zekucyjnych wobec dłużni-ków.
8. Przyjmowanie zgłoszeń miesz-kańców w sprawach ich doty-czących np.: awarii, dewastacji zasobów, wycinki drzew, pro-pozycji zagospodarowania te-renu.
9. Odpowiedzialność za włści-wy stan techniczny i sanitar-no-porządkowy podległych za-sobów mieszkaniowych oraz placów zabaw.
10. Przygotowywanie dokumen-tów umożliwiających zasiedla-nie pustostanów i wprowadza-nie zmian w umowach najmu wynikających z przyczyn natu-ralnych.
11. Prowadzenie dokumentacji związanej z montażem i wy-mianą wodomierzy.
12. Prowadzenie dokumentacji związanej z przebudową i bu-dową pieców węglowych.
13. Prowadzenie ewidencji i ak-tualizacja dokumentacji zwią-zanej z gospodarką odpadami komunalnymi.
14. Prowadzenie ewidencji i aktu-alizacja umów najmu dzierża-wy gruntów i garaży.
15. Przeprowadzanie przeglądów i prowadzenie dokumentacji związanej z komisjami tech-nicznymi.
16. Nadzór nad prawidłową reali-zacją obowiązku wynikające-go z art. 62 ustawy prawo bu-dowlane z dnia 07.07.1994r. - okresowe kontrole stanu tech-nicznego obiektu budowlane-go, instalacji i przewodów - w tym samodzielne ustalanie



harmonogramu przeglądów budynków (rocznych i 5-letnich).

17. Typowanie budynków do objęcia ich Planem remontowym oraz przygotowywanie harmonogramów i realizacja ujętych w nich napraw bieżących i konserwacji.
18. Uczestniczenie w czynnościach eksmisyjnych.
19. Potwierdzanie szkód występujących w indywidualnych lokalach mieszkalnych zasobów HGSM.
20. Bieżąca kontrola stanu technicznego urządzeń i instalacji gazowych, wodno – kanalizacyjnych, przyłączy do budynków, urządzeń ciepłych oraz wszelkich parametrów technicznych.
21. Zlecenie, zewnętrznym Wykonawcom, usuwania awarii, wykonywania napraw urządzeń i instalacji gazowych, wodno – kanalizacyjnych, grzewczych, elektrycznych oraz kominowych.
22. Koordynacja wszelkich prowadzonych prac na instalacjach gazowych, wodno – kanalizacyjnych, grzewczych, elektrycznych oraz kominowych.
23. Koordynacja procedury związanej z montażem i rozliczeniem kosztów ciepła przez firmy rozliczające koszty ogrzewania.
24. Kompleksowa i bieżąca obsługa Wspólnot Mieszkaniowych wraz z organizacją i przygotowywaniem zebrań zgodnie z ustawą o własności lokali z dnia 24.06.1994r.

### 3. Kwestie

#### samorządowo-członkowski

##### 3.1. Członkostwo

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

- członków Spółdzielni,
- posiadaczy spółdzielczego własnościowego prawa,

- posiadaczy lokatorskiego spółdzielczego prawa,
- właścicieli posiadających odrębną własność lokalu,
- ksiąg wieczystych,

W ramach Zespołu członkowskiego funkcjonuje Komisja Przetargowa, która w roku 2022 odbyła

zycji HGSM zajmowanego lokalu mieszkalnego.

Komisja Przetargowa rozpatruje wnioski w sprawie przyznania lub zamiany lokali mieszkalnych w oparciu o zapisy „Regulaminu ustalania pierwszeństwa w zawarciu umowy przyznającej prawo do



Walne Zgromadzenie Członków HGSM 2022

5 posiedzeń. Prace Komisji Przetargowej 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 dyspo-

lokalu w zasobach Hutniczo-Górnicej Spółdzielni Mieszkaniowej oraz pracy Komisji Przetargowej”.

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem Komisja zaopiniowała przyznanie **17 pustostanów** na zasadzie umowy o najem lokalu mieszkalnego, dla których zostały zawarte umowy o najem lokalu mieszkalnego, w tym:

- 1 umowa w związku z dobrowolną zamianą obecnie zajmowanego lokalu mieszkalnego na pustostan,
- 6 umów dla lokali, dla których w ramach postępowań przetargowych prowadzone były licytacje wpłaty środków pieniężnych na fundusz remontowy,
- 10 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:

- **39.675,28 zł** z tytułu wniesionych kaucji mieszkaniowych,
- **22.500,00 zł** z tytułu wpłaty

## SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ZARZĄDU HUTNICZO-GÓRNICZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ ZA ROK 2022

środków na fundusz remontowy. Ponadto, Komisja Przetargowa **zorganizowała w trybie online 10 postępowań przetargowych**, w wyniku których zostało sprzedanych na prawach odrębnej własności lokalu mieszkalnego **30** pustostanów. Spółdzielnia zawarła **28 umów notarialnych** w sprawie ustanowienia i przeniesienia własności lokali miesz-

**W roku 2022 Spółdzielnia zawarła 65 umów**, ustanawiając na rzecz członków i najemców, prawa odrębnej własności. Łącznie na dzień **31.12.2022r.** ustanowiono odrębną własność dla **3.064 lokali**.

**W roku 2022 członkostwo w Spółdzielni nabyły 44 osoby**, z czego 43 osoby na podstawie art. 3 ust. 1 pkt 2 ustawy o Spółdzielniach

W związku z przekształcaniem spółdzielczych praw do lokali mieszkalnych i ustanawianiem odrębnej własności, **na koniec roku 2022** wartość wkładów **budowlanych wyniosła 6.496.031,60 zł**, wkładów **mieszkańczych 151.920,00 zł**

### 3.2. Prawo

Ogół stosunków obejmujących działalność Spółdzielni, relacje

**Wysokość wkładów w poszczególnych latach przedstawia poniższa tabela.**

Lp.	Stan na:	Wkład budowlany (w zł)	Wkład mieszkaniowy (w zł)
1.	31.12.2019	6.741.302,11	185.910,00
2.	31.12.2020	6.644.145,90	171.090,00
3.	31.12.2021	6.610.662,29	160.470,00
4.	31.12.2022	6.496.031,60	151.920,00

kalnych będących pustostanami.

Wpływy jakie Spółdzielnia uzyskała w efekcie pracy Komisji przetargowej z tytułu sprzedaży pustostanów (wylicytowana cena zakupu lokalu) wynosiły **4.542.428,00 zł**,

W roku 2022 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 **37 aktów notarialnych**, w tym:

- **22 umów** o ustanowienie odrębnej własności lokali i ich sprzedaży na rzecz najemców,
- **15 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 **248.421,93 zł**.

mieszkańczych, tj. w związku z nabyciem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze kupna, darowizny lub spadku oraz 1 osobę 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 2022** w związku z ustanowieniem członkostwa na podstawie art. 3 ust. 6 ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych **z rejestru członków skreślono 89 osób**.

**Na dzień 31.12.2022r.** Spółdzielnia liczyła **1.641** członków, którzy wnieśli **1067** udziałów o łącznej wartości **53.350,00 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” zniósła, dla osób nabywających członkostwo w Spółdzielni, obowiązek wniesienia wpisowego oraz udziału.

Wykres nr 1 - str. 16 przedstawia, jak kształtowała się liczba udziałów w latach 2019-2022

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 gospodarczo - finansowy HGSM na dany rok.

### Sprawy sądowe

Spółdzielnia **w roku 2022 skierowała do sądu 204 pozwy** dotyczących zapłaty należności pieniężnych oraz eksmisji.

**Liczba spraw skierowanych do Sądu w roku 2022**, z podziałem na poszczególne kategorie, przedstawia się następująco:

- o eksmisję – 22,
- o zapłatę – 182.

Z chwilą uzyskania przez Spółdzielnię nakazów zapłaty:

- 19 osób dobrowolnie uregulowało zaległości wobec Spółdzielni,
- 3 osobom Zarząd HGSM wyraził zgodę na ratalną spłatę zasądzonych należności czynszowych wraz z odsetkami i kosztami sądowymi,
- 20 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 2019-2022** Spółdzielnia skierowała do Sądu 851 pozwów.

Wykres, nr 2 str. 16, przedstawia, jak kształtowała się na przełomie lat 2019-2022, 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 2022 dokonano łącznie 3 eksmisje i zamiany**, z czego:

- 1 eksmisję wykonano do lokalu socjalnego w zasobach HGSM,
- 2 eksmisje wykonano do noclegowni, schroniska lub innej placówki zapewniającej miejsce noclegowe.

Przeprowadzone eksmisje w podziale na poszczególne Administracje:

- Administracja AD1 – 2,
- Administracja AD2 – 1,

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 windykacji,
- przeprowadzanie przez Kierowników Administracji rozmów windykacyjnych z dłużnikami,



Walne Zgromadzenie Członków HGSM 2022

- udzielanie mieszkańcom porad oraz pomocy w uzyskaniu dodatków mieszkaniowych.

**W roku 2022r.** uprawnionych do korzystania z dodatku mieszkaniowego **było 211 mieszkańców**, kwota przyznanych dodatków, która wpłynęła na konto Spółdzielni wyniosła **674.471,25 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 – 162.539,76 zł
- 0-30 dni – 636.399,97 zł
- 31-90 dni – 567.499,36 zł
- od 91-180 dni – 384.314,76 zł
- powyżej 180 dni – 385.920,14 zł

W wyniku podejmowanych czynności windykacyjnych, współczynnik ściągłości opłat czynszowych w roku 2022 wyniósł 100,5 % na co wpływ miały otrzy-

mane odszkodowania z Urzędu Miasta oraz prowadzone przez Spółdzielnię czynności windykacyjne. Pomijając otrzymane odszkodowania współczynnik ściągłości wyniósł 99,9%.

Zarząd HGSM w myśl zapisów art. 18 pkt 5 Ustawy o ochronie praw lokatorów, występował do Urzędu Miasta Katowice o wypłatę odszkodowań z tytułu nie dostarczenia lokali socjalnych. Spółdziel-

nia zawarła w przedmiotowych sprawach ugody, na mocy których HGSM otrzymała w roku 2022 **odszkodowanie w kwocie 201.532,32 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 2022 odbyły się 24 posiedzenia Zarządu**, w trakcie których podejmowano uchwały i postanowienia. Posiedzenia są protokolowane i archiwizowane w odpowiednich rejestrach.

## SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ZARZĄDU HUTNICZO-GÓRNICZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ ZA ROK 2022

**Zatrudnienie w Spółdzielni** Stan na 31. 12. 2022 r.

Lp.	Rodzaj umowy	Etat	Stanowiska		Ogółem
			robotnicze	nierobotnicze	
1	Umowa o pracę	pełny	18	51	69
		3/4	3	1	4
		1/2	—	2	2
		1/16	—	1	1
<b>Razem</b>			<b>21</b>	<b>55</b>	<b>76</b>
2	Umowa zlecenie		10	1	11
<b>Ogółem osób</b>			<b>31</b>	<b>56</b>	<b>87</b>

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

Lp.	Numer Uchwały	Termin i sposób realizacji
1.	<b>Uchwała nr 3/2022</b> w sprawie przyjęcia i zatwierdzenia Sprawozdania finansowego Spółdzielni sporządzonego na dzień 31.12.2021r.	W ustawowym terminie Zarząd HGSM zgłosił zatwierdzone Uchwałą Sprawozdanie finansowe do Krajowego Rejestru Sądowego.
2.	<b>Uchwała nr 4/2022</b> w sprawie podziału wyniku finansowego Spółdzielni za rok 2021.	Dział księgowości, w ustawowym terminie, zgodnie z Uchwałą dokonał rozliczenia.
3.	<b>Uchwała nr 9/2022</b> w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań	Realizacja na bieżąco.
4.	<b>Uchwała nr 11/2022</b> w sprawie uchylenia Uchwały WZCz Nr 9/2016 z dnia 19.05.2016r. dotyczącej „Zasad tworzenia i wykorzystywania Budżetu Obywatelskiego przeznaczanego na wykonanie prac wnioskowanych przez mieszkańców zasobów HGSM	Dział księgowości dokonał rozliczenia środków finansowych Budżetu obywatelskiego HGSM.
5.	<b>Uchwała nr 12/2022</b> w sprawie wyrażenia zgody na zbycie działki o powierzchni około 16m <sup>2</sup> , powstałej w wyniku podziału geodezyjnego działki nr 1312/192 karta mapy 5, obręb Roździeń, rejon ulicy Borki w Katowicach.	Realizacja zgodnie z procedurami
6.	<b>Uchwała nr 13/2022</b> w sprawie wyrażenia zgody na zbycie nieruchomości gruntowej zabudowanej zdekaptalizowanymi budynkami, położonej w Katowicach przy ul. Oswobodzenia 42 i Ociepki 1 – działka nr 2726/168 karta mapy 2, obręb Janów.	Realizacja zgodnie z procedurami
7.	<b>Uchwała nr 14/2022</b> w sprawie wyrażenia zgody na zbycie nieruchomości gruntowej niezabudowanej, położonej w Katowicach przy ul. Ociepki 1 – działka nr 2723/168, 2725/168, 2832/168, 2833/168 karta mapy 2, obręb Janów.	Realizacja zgodnie z procedurami

W ramach posiedzeń Zarząd podjął 331 uchwał oraz 4 postanowienia.

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

W roku 2022, w ramach zgłaszanych do Zarządu HGSM skarg i wniosków, **przyjęto 13 osób**. Prowadzona jest ewidencja zgłaszanych skarg i wniosków, która służy Zarządowi do podejmowania odpowiednich działań i decyzji oraz jest przedmiotem analizy dla Rady Nadzorczej.

Do najważniejszych spraw zgłaszanych przez mieszkańców w ramach skarg i wniosków, zaliczyć należy: zapytania dotyczące przekształcenia spółdzielczych praw do lokali mieszkalnych w odrębną własność lokalu, przepisania umów najmu, przydzielenia lub zamiany lokali mieszkalnych, przyłączenia pustostanu do zajmowanego lokalu, podziału zajmowanego lokalu mieszkalnego, spłaty bądź umorzenia zadłużenia głównego lub odsetek, stanu technicznego budynków mieszkalnych i wykonania w nich remontów, oraz spraw ogólnych budynków, lokali mieszkalnych i mieszkańców.

### 3.4. Zatrudnienie w Spółdzielni

Stan na 31.12.2022r.

W roku 2022 zatrudnienie pozostawało na poziomie roku 2021. 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 wykres nr 4 - str. 16.

31. 12. 2019 r. - 79

31. 12. 2020 r. - 77

31. 12. 2021 r. - 76

31. 12. 2022 r. - 76

### 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 Dzień Dziadka,
2. Konkurs pn. „Bezpieczne Ferie”,
3. Akcja „Zima w mieście”,
4. Amatorski Turniej Badmintona,
5. Piknik wiosenny na „Padoku”,
6. Europejski Dzień Sąsiada,
7. Dzień Dziecka,
8. Lato w mieście,

9. Amatorski Turniej Tenisa Stołowego,
10. Dzień Seniora,
11. Tradycje i obrzędy wigilijne na Bagnie - współorganizacja,
12. Andrzejki,
13. Mikołajki,
14. Wigilia dla Seniorów oraz zajęcia o charakterze rekreacyjno – sportowym na wolnym powietrzu.

Wszystkie organizowane imprezy cieszyły się, wśród mieszkańców zasobów HGSM, dużą popularnością.

### 3.6. Realizacja uchwał i wniosków przyjętych na Walnym Zgromadzeniu Członków HGSM w dniu 23.06.2022r.

W ramach Walnego Zgromadzenia Członków HGSM w dniu 23.06.2022r. Członkowie nie złożyli i nie zgłosili żadnych wniosków.

Tabela przedstawiająca stan realizacji uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie Członków HGSM - patrz: strona obok.

## II. Zagadnienia techniczne

### 1. Realizacja Planu remontowego i remontów bieżących HGSM na rok 2022

„Plan remontowy i remontów bieżących HGSM na rok 2022” zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej Nr 797/2021/22 z dnia 13. 12. 2021 r.

Tabela poniżej przedstawia roboty, których realizacja, zgodnie z ciągiem dalszy na str. 14 ➤

### „Plan remontowy i remontów bieżących HGSM na rok 2022”

zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej Nr 797/2021/22 z dnia 13.12.2021r.

Lp.	Lokalizacja	Zakres prac	Wartość wykonanych robót w zł brutto	Zaawansowanie robót
<b>Administracja AD1</b>				
1.	Gustawa Morcinka 3a	Remont klatki schodowej, wymiana instalacji elektrycznej wraz z robotami towarzyszącymi.	76 341,51	Wykonano RB
2.	Ludwika Zamenhofska 24	Remont klatki schodowej, wymiana instalacji elektrycznej wraz z robotami towarzyszącymi.	99 940,94	Wykonano RB
3.	Fryderyka Szopena 26b	Remont klatki schodowej, wymiana instalacji elektrycznej wraz z robotami towarzyszącymi.	216 585,63	Wykonano RI

## SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ZARZĄDU HUTNICZO-GÓRNICZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ ZA ROK 2022

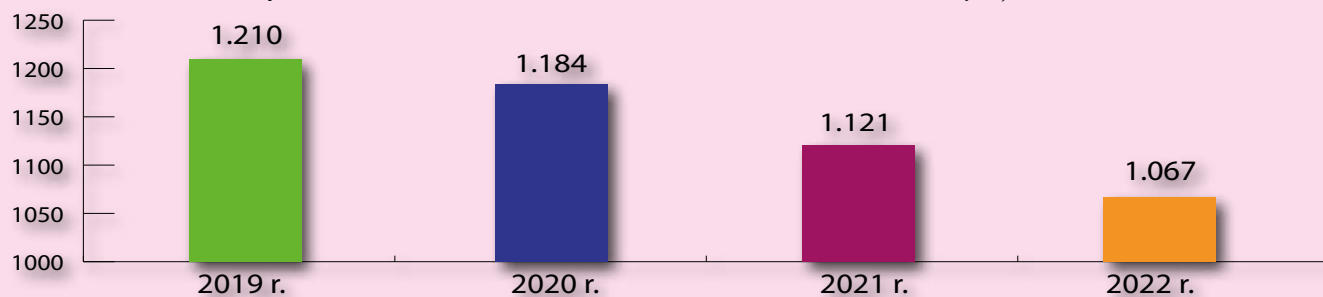
Lp.	Lokalizacja	Zakres prac	Wartość wykonanych robót w zł brutto	Zaawansowanie robót
4.	Gen. Józefa Hallera 64a	Remont klatki schodowej, wymiana instalacji elektrycznej wraz z robotami towarzyszącymi.	69 200,70	Wykonano RB
5.	Ciesielska 13	Remont klatki schodowej, wymiana instalacji elektrycznej wraz z robotami towarzyszącymi.	92 782,30	Wykonano RB
6.	Roździeńska 20b, 20c	Remont schodów wewnętrznych wraz z podestami w klatce schodowej.	109 425,60	Wykonano RB
7.	Os. Michalskiego Etap I	Remont/przebudowa sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej.	1 225 940,15	Wykonano RI
<b>ADMINISTRACJA AD2</b>				
8.	Bronisławy 17b	Remont klatki schodowej, wymiana instalacji elektrycznej wraz z robotami towarzyszącymi.	78 652,26	Wykonano RB
9.	Anioła 8	Remont klatki schodowej wraz z robotami towarzyszącymi.	177 340,69	Wykonano RI
10.	Zielonogórska 5	Remont klatki schodowej, wymiana instalacji elektrycznej wraz z robotami towarzyszącymi.	133 876,40	Wykonano RI
11.	Władysława Łokietka 1-1a	Docieplenie ścian szczytowych północnej i wschodniej.	110 684,38	Wykonano RI
<b>ADMINISTRACJA AD3</b>				
12.	Krakowska 81	Remont dachu wraz z kominami i robotami towarzyszącymi.	358 313,47	Wykonano RI
13.	Oswobodzenia 38, 38b, 38c Etap II	Wymiana łazienkowych pionów wod-kan, c. w. u. cieplnych.	148 438,96	Wykonano RI
14.	Oswobodzenia 36	Remont klatki schodowej wraz z robotami towarzyszącymi.	79 184,24	Wykonano RB
15.	Oswobodzenia 38	Remont klatki schodowej wraz z robotami towarzyszącymi.	74 660,86	Wykonano RB
16.	Plac 7, Osiedle Nikiszowiec	Remont poziomów wodociagowych.	94 021,55	Wykonano RB
17.	Plac 8, Osiedle Nikiszowiec	Remont poziomów wodociagowych.	94 156,67	Wykonano RB
18.	Janowska 7	Remont kominów.	77 471,02	Wykonano RB
19.	Grodowa 24	Wykonanie projektu instalacji centralnego ogrzewania, ciepłej wody użytkowej wraz ze źródłem ciepła oraz termomodernizacji budynku.	44 526,00	Wykonano RI
<b>Ogółem AD1, AD2, AD3</b>			<b>3 358 542,33</b>	
w tym:				
<b>Remonty bieżące</b>			942 837,65	
<b>Remonty inwestycyjne</b>			2 415 704,68	

Poniższa tabela przedstawia roboty, których realizacja, zgodnie z „Plan remontowym i remontów bieżących HGSM na rok 2022”, obejmuje lata 2022/2023, wobec czego rozliczenie tych robót zostanie przedstawione w sprawozdaniu Zarządu HGSM za rok 2023r.

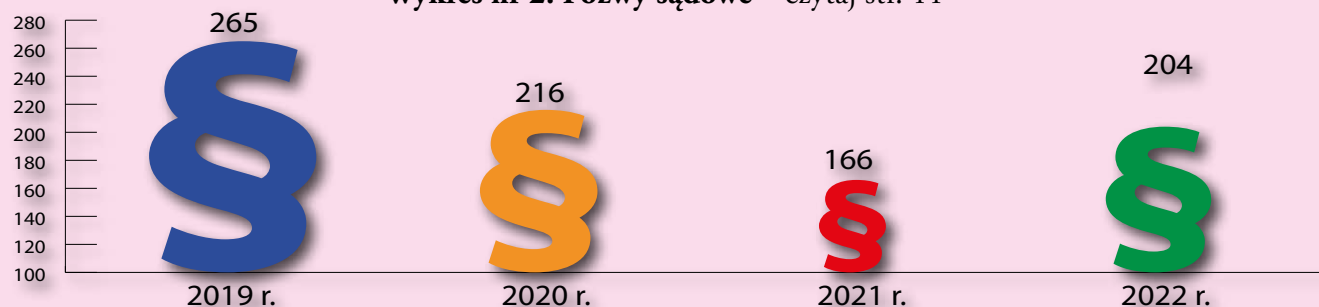
LP	Lokalizacja	Zakres robót	Zaawansowanie robót
20.	Lwowska 15, 15a	Likwidacja piecy węglowych, wykonanie instalacji c.o. wraz z remontem elewacji i robotami towarzyszącymi. Uporządkowanie gospodarki ściekowej.	Roboty w trakcie – zakończenie 2023 rok RI
21.	Lwowska 16	Likwidacja piecy węglowych, wykonanie instalacji c.o. wraz z remontem elewacji i robotami towarzyszącymi. Uporządkowanie gospodarki ściekowej.	Roboty w trakcie – zakończenie 2023 rok RI
22.	Lwowska 17	Likwidacja piecy węglowych, wykonanie instalacji c.o. wraz z remontem elewacji i robotami towarzyszącymi. Uporządkowanie gospodarki ściekowej.	Roboty w trakcie – zakończenie 2023 rok RI
23.	Lwowska 18	Likwidacja piecy węglowych, wykonanie instalacji c.o. wraz z remontem elewacji i robotami towarzyszącymi. Uporządkowanie gospodarki ściekowej.	Roboty w trakcie – zakończenie 2023 rok RI
24.	Lwowska 20	Likwidacja piecy węglowych, wykonanie instalacji c.o. wraz z remontem elewacji i robotami towarzyszącymi. Uporządkowanie gospodarki ściekowej.	Roboty w trakcie – zakończenie 2023 rok RI
25.	Lwowska 22	Likwidacja piecy węglowych, wykonanie instalacji c.o. wraz z remontem elewacji i robotami towarzyszącymi. Uporządkowanie gospodarki ściekowej.	Roboty w trakcie – zakończenie 2023 rok RI
26.	Lwowska 24	Likwidacja piecy węglowych, wykonanie instalacji c.o. wraz z remontem elewacji i robotami towarzyszącymi. Uporządkowanie gospodarki ściekowej.	Roboty w trakcie – zakończenie 2023 rok RI
27.	Lwowska 26,	Likwidacja piecy węglowych, wykonanie instalacji c.o. wraz z remontem elewacji i robotami towarzyszącymi. Uporządkowanie gospodarki ściekowej.	Roboty w trakcie – zakończenie 2023 rok RI
28.	Lwowska 28	Likwidacja piecy węglowych, wykonanie instalacji c.o. wraz z remontem elewacji i robotami towarzyszącymi. Uporządkowanie gospodarki ściekowej.	Roboty w trakcie – zakończenie 2023 rok RI
29.	Lwowska 30, 30a, 30b	Likwidacja piecy węglowych, wykonanie instalacji c.o. wraz z remontem elewacji i robotami towarzyszącymi. Uporządkowanie gospodarki ściekowej.	Roboty w trakcie – zakończenie 2023 rok RI
30.	Woźniaka 2	Likwidacja piecy węglowych, wykonanie instalacji c.o. wraz z remontem elewacji i robotami towarzyszącymi. Uporządkowanie gospodarki ściekowej.	Roboty w trakcie – zakończenie 2023 rok RI

# SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ZARZĄDU HUTNICZO-GÓRNICZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ ZA ROK 2022

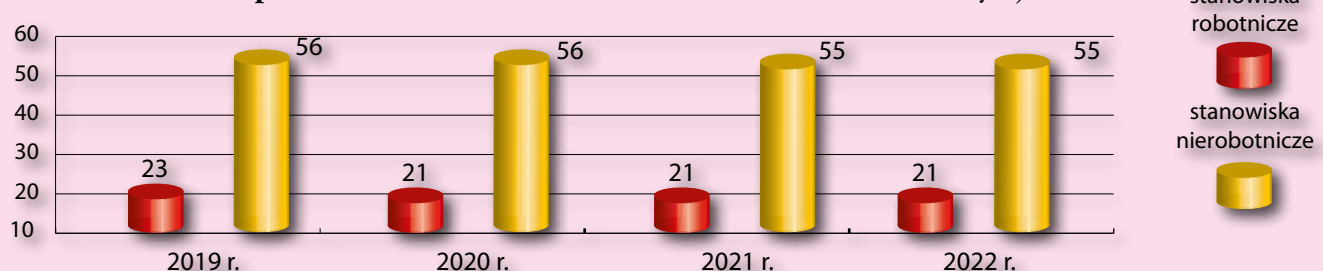
Wykres nr 1. Liczba udziałów w latach 2019-2022 – czytaj str. 10



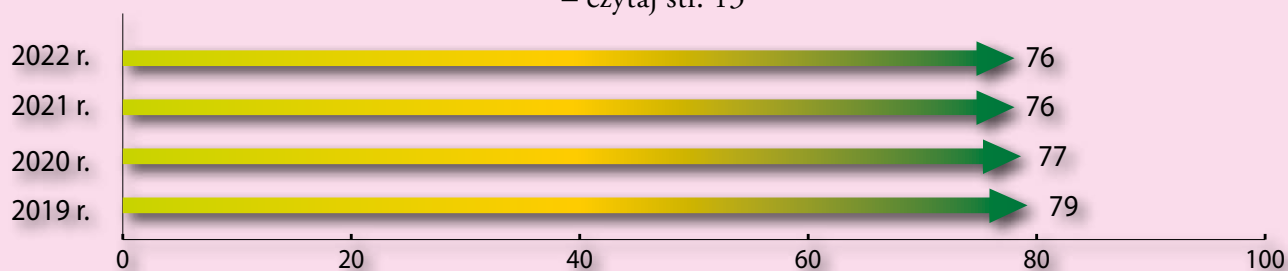
Wykres nr 2. Pozwy sądowe – czytaj str. 11



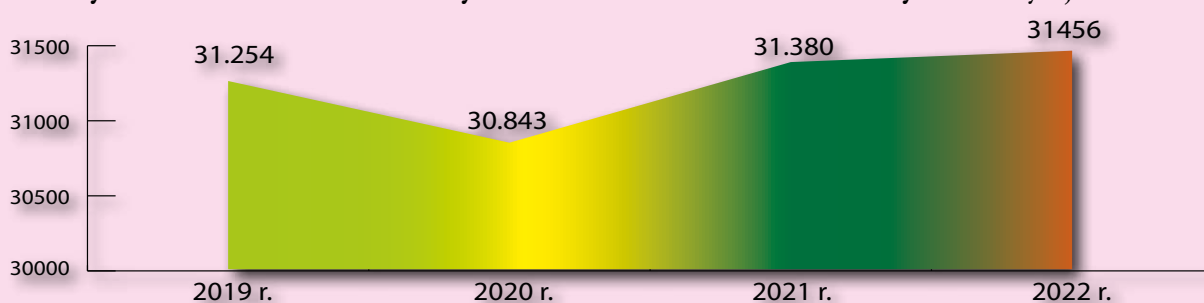
Wykres nr 3. Zatrudnienie w HGSM na przestrzeni lat 2019-2022 w podziale na stanowiska robotnicze i nierobotnicze – czytaj str. 13



Wykres nr 4. Struktura zatrudnienia w HGSM w latach 2019-2022 w rozbiciu na poszczególne lata – czytaj str. 13



Wykres nr 5. Wartość funduszy HGSM w latach 2019-2022 w tys. zł – czytaj str. 24

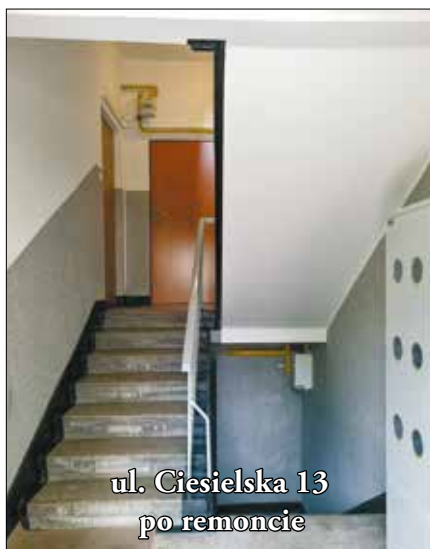




# SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ZARZĄDU HUTNICZO-GÓRNICZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ ZA ROK 2022



ul. Zielonogórska 5



# SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ZARZĄDU HUTNICZO-GÓRNICZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ ZA ROK 2022

## 2. „Plan remontowy i remontów bieżących HGSM na rok 2023”

Lp.	Lokalizacja	Zakres prac	Planowana kwota brutto w zł.	Rodzaj robót
<b>Administracja AD 1</b>				
1	Roździeńska 20, 20a; 20b, 20c; 22-26	Remont instalacji odgromowej	45 000,00	RB
2	Bednorza 43	Remont ścian budynku zakresie naprawy pęknięć murów ścian międzyokiennech (od strony podwórza)	40 000,00	RB
3	Wiosny Ludów 50, 52	Remont instalacji odgromowej	30 000,00	RB
4	Wytapiaczy 2	Remont instalacji odgromowej	15 000,00	RB
5	Wiosny Ludów 21	Wykonanie izolacji tzw. wannowej w piwnicy budynku	20 000,00	RB
6	Ludwika Zamenhofs 26	Wymiana łazienkowych pionów wodno - kanalizacyjnych	22 000,00	RB
7	Ludwika Zamenhofs 37	Wymiana łazienkowych pionów wodno - kanalizacyjnych	22 000,00	RB
8	Wiosny Ludów 54b	Wymiana stolarki okiennej w klatce schodowej	20 000,00	RB
9	Morawa 74	Wymiana drzwi wejściowych do budynku	8 000,00	RB
10	Morawa 80	Wymiana drzwi wejściowych do budynku	8 000,00	RB
11	Generała Józefa Hallera 17	Wymiana okienek piwnicznych	15 000,00	RB
12	Wiosny Ludów 63	Uzupełnienie spoin w elewacji budynku wraz z uzupełnieniem cegieł	50 000,00	RB
13	Ratuszowa 3	Remont klatki schodowej wraz z robotami towarzyszącymi	120 000,00	RI
14	Roździeńska 20b	Remont klatki schodowej wraz z robotami towarzyszącymi	60 000,00	RI
15	Ludwika Zamenhofs 26	Remont klatki schodowej wraz z robotami towarzyszącymi	120 000,00	RI
16	11-go Listopada 9	Remont klatki schodowej wraz z robotami towarzyszącymi	250 000,00	RI
17	Wiosny Ludów 54	Remont klatki schodowej wraz z robotami towarzyszącymi	200 000,00	RI
18	Hallera 64b	Remont klatki schodowej wraz z robotami towarzyszącymi	100 000,00	RI
19	Ratuszowa 1	Remont połaci dachu wraz remontem kominów ponad dachem budynku	300 000,00	RI
<b>Razem AD1</b>			<b>1 445 000,00</b>	
<b>AD 2</b>				
20	Pawła Chromika 19	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej w klatce schodowej	50 000,00	RB
21	1-go Maja 98	Wymiana okienek piwnicznych	20 000,00	RB
22	Dobra 6	Remont balkonów	60 000,00	RB
23	Dobra 19	Remont kominów ponad dachem	25 000,00	RB

Lp.	Lokalizacja	Zakres prac	Planowana kwota brutto w zł.	Rodzaj robót
24	Dębowa 5	Wymiana pionów wodno -kanalizacyjnych	20 000,00	RB
25	18-go Sierpnia 3	Remont balkonów	120 000,00	RB
26	Piotra Niedurnego 2	Remont klatki schodowej wraz z robotami towarzyszącymi.	270 000,00	RI
27	Anioła 4	Remont klatki schodowej wraz z robotami towarzyszącymi	200 000,00	RI
28	Zielonogórska 7	Remont klatki schodowej wraz z robotami towarzyszącymi	230 000,00	RI
<b>Razem AD2</b>			<b>995 000,00</b>	
<b>AD 3</b>				
29	Plac 1, Osiedle Nikiszowiec	Remont poziomów wodociągowych.	130 000,00	RB
30	Odrawążów 2	Wykonanie wpustu ściekowego wraz z robotami towarzyszącymi	12 500,00	RB
31	Odrawążów 14	Remont kominów ponad dachem	75 000,00	RB
32	Odrawążów 16	Remont kominów ponad dachem	75 000,00	RB
33	Odrawążów 18	Remont kominów ponad dachem	75 000,00	RB
34	Odrawążów 20	Remont kominów ponad dachem	75 000,00	RB
35	Plac 1, 3, 6, 7, 8, 9 (Osiedle Nikiszowiec)	Uzupełnienie izolacji na instalacji grzewczej w częściach piwnic budynków	100 000,00	RB
36	Giszowiecka 7	Wymiana okienek strychowych	20 000,00	RB
37	Św. Anny 19, Giszowiecka 2	Remont połaci dachu (przewiązka)	100 000,00	RB
38	Oswobodzenia 36b	Remont klatki schodowej wraz z robotami towarzyszącymi	100 000,00	RI
39	Oswobodzenia 38b	Remont klatki schodowej wraz z robotami towarzyszącymi	100 000,00	RI
<b>Razem AD3</b>			<b>862 500,00</b>	
<b>razem wartość Planu remontowego</b>			<b>3 302 500,00</b>	
w tym:				
- remonty bieżące			1 252 500,00	
- remonty inwestycyjne			2 050 000,00	



➤ ciąg dalszy tekstu ze str. 13 z „Plan remontowy i remontów bieżących HGSM na rok 2022”, obejmuje lata 2022/2023, wobec czego rozliczenie tych robót zostanie przedstawione w sprawozdaniu Zarządu HGSM za rok 2023r.

## 2. „Plan remontowy i remontów bieżących HGSM na rok 2023”

„Plan remontowy i remontów bieżących na rok 2023” obejmuje jedynie roboty budowlane, których realizacja, ze względu na znaczny wzrost oprocentowania kredytów,

odbywać się będzie wyłącznie ze środków własnych Spółdzielni.

### III. Zagadnienia ekonomiczne

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

Na dzień 31.12.2022 roku HGSM do prowadzenia ksiąg ra-

chunkowych wykorzystywała Zintegrowany System Informatyczny „GRANIT” w zakresie modułów: czynsze, media, windykcja, 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

## SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ZARZĄDU HUTNICZO-GÓRNICZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ ZA ROK 2022

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 za rok

stają się planowane dla poszczególnych nieruchomości koszty.

Spółdzielnia w roku 2022 uzyskała na gospodarce zasobami mieszkaniowymi łączny wynik stanowiący nadwyżkę kosztów nad przychodami na poziomie 1.149.627,31 zł, w tym nadwyżka kosztów nad przychodami

dów nad kosztami 383.741,01 zł.

Skumulowany wynik na eksploatacji podstawowej wynosi „minus” 590.516,24 zł, z czego nadwyżka kosztów nad przychodami zamyka się kwotą 1.415.700,80 zł, natomiast nadwyżka przychodów nad kosztami 825.184,56 zł.

### W okresie sprawozdawczym roku 2022 Spółdzielnia uzyskała wyniki na pozostałej działalności, który obrazuje poniższa tabela

Wyszczególnienie	2022 r. w zł
Lokale użytkowe i najem części wspólnych	421.106,10
Sprzedż usług, materiałów, towarów	263.769,70
Działalność kulturalno-oświatowa	- 130.550,32
Pozostała działalność operacyjna	5.941.359,30
Operacje finansowe	-8.260.854,84
Podatek dochodowy	- 154.544,00

otwarto bilansem otwarcia na dzień 01.01.2022r. i zakończono bilansem zamknięcia na dzień 31.12.2022r.

Działania HGSM w aspekcie finansowym realizowane były

1.755.543,27 zł, i nadwyżka przychodów nad kosztami 605.915,96 zł.

Na eksploatacji podstawowej łączny wynik stanowi nadwyżkę kosztów nad przychodami o wartości 946.015,75 zł, w tym nadwyżka

W okresie sprawozdawczym roku 2022 Spółdzielnia uzyskała wyniki na pozostałej działalności, który obrazuje powyższa tabela:

Strata na działalności kulturalno-oświatowej jest efektem ponoszenia

### Koszty HGSM w układzie rodzajowym w roku 2022

Rodzaj kosztów	Plan za 2022r. w tys. zł	Wykonanie za 2022r. w tys. zł
Zużycie materiałów	378,0	341,5
Energia (media)	15.717,0	12.822,9
Usługi obce	5.035,0	6.028,6
Podatki i opłaty	3.594,0	3.546,8
Wynagrodzenia	5.607,0	5.502,9
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	1.265,0	1.109,8
Amortyzacja	128,0	127,2
Pozostałe koszty rodzajowe	456,0	450,0
Odpisy na fundusz remontowy	11.350,0	11.152,2
<b>Razem</b>	<b>43.530,0</b>	<b>41.081,9</b>

w oparciu o opracowany przez Zarząd i zatwierdzony przez Radę Nadzorczą „Plan gospodarczo – finansowy na rok 2022”.

Ustawa o Spółdzielniach mieszkaniowych nakłada na Spółdzielnię obowiązek rozliczania przychodów i kosztów w podziale na poszczególne nieruchomości, a podstawą wyliczania opłaty dla mieszkańców

kosztów nad przychodami 1.168.190,70 zł, i nadwyżka przychodów nad kosztami 222.174,95 zł. Media i świadczenia regulowane za pośrednictwem Spółdzielni wykazują łączną nadwyżkę kosztów nad przychodami o wartości 203.611,56 zł, w tym nadwyżkę kosztów nad przychodami 587.352,57 zł, i nadwyżkę przycho-

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 oraz pozyskania zewnętrznych środków finansowych.

## Zobowiązanie z tytułu kredytów wg wartości nominalnej przedstawia poniższa tabela.

Lp.	Lokalizacja	Razem pobrane kredyty w okresie 2011-2022	Zobowiązanie wg wartości nominalnej na dzień 31. 12. 2022 r.
1.	11 Listopada 9	2 567 741,89	1 804 501,73
2.	18 Sierpnia 1-1a	881 689,13	566 492,27
3.	18 Sierpnia 2-6a	1 041 483,84	0,00
4.	18 Sierpnia 3a	475 080,30	302 570,36
5.	18 Sierpnia 5-5a	953 348,52	622 795,30
6.	18 Sierpnia 7-7a	945 652,52	617 904,08
7.	18 Sierpnia 8-12a	3 219 542,20	1 627 094,41
8.	Anioła 4, 6, 8	1 949 000,00	1 590 378,95
9.	Barbary 5, 5a – g, 7, 9	1 956 015,29	1 351 588,47
10.	Bednarska 35a-c	755 619,14	487 386,44
11.	Błękitna 10	550 719,31	359 244,69
12.	Błękitna 12	512 897,04	334 572,56
13.	Błękitna 6	483 504,59	314 609,83
14.	Błękitna 8	445 461,05	242 915,16
15.	Bronisławy 17a-b	423 555,26	277 020,15
16.	Ciesielska 4, 6, 8	1 327 895,00	1 105 655,50
17.	Ciesielska 11-13	456 751,11	313 200,08
18.	Dobra 10	419 775,47	273 142,19
19.	Dobra 12	410 000,00	267 008,79
20.	Dobra 14	399 863,31	260 185,58
21.	Dobra 15	370 059,26	199 725,85
22.	Dobra 17	277 278,12	151 017,06
23.	Dobra 8	446 460,76	291 225,74
24.	Gliwicka 117	212.997,00	199 224,60
25.	Grodowa 26a-d	2 039 584,08	1 317 226,22
26.	Grodowa 30a-c	163 371,64	105 203,00
27.	Grzegorzka 14a-d	1 865 537,85	1 204 049,52
28.	Grzegorzka 18a-d	2 009 003,54	1 313 939,06
29.	Hallera 30e-h	1 112 205,99	720 088,10
30.	Hallera 64a-b	631 358,86	336 128,24
31.	Jasna 17	296 334,81	158 905,58
32.	Jasna 19	283 532,76	152 536,62
33.	Kantorówny 11,13,15	2 705 054,21	1 428 153,89
34.	Korczaka 29-31	616 386,42	311 532,58
35.	Korczaka 33-35	611 742,53	309 183,05
36.	Korczaka 40-44	808 855,43	408 806,82
37.	Le Ronda 16d-f	209 088,06	136 756,81
38.	Lipowa 1-3	624 931,29	423 372,92
39.	Lipowa 2-4	983 367,28	706 775,64

## SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ZARZĄDU HUTNICZO-GÓRNICZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ ZA ROK 2022

Lp.	Lokalizacja	Razem pobrane kredyty w okresie 2011-2022	Zobowiązanie wg wartości nominalnej na dzień 31. 12. 2022 r.
40.	Lipowa 5-7	633 805,36	431 709,07
41.	Lipowa 6-8	987 505,56	710 326,32
42.	Lwowska 15, 15a	300 425,89	300 425,89
43.	Lwowska 16	581 753,05	581 753,05
44.	Lwowska 17	354 992,94	354 992,94
45.	Lwowska 18	588 842,45	588 842,45
46.	Lwowska 20	574 935,85	574 935,85
47.	Lwowska 22	345 800,10	345 800,10
48.	Lwowska 24	453 800,10	453 800,10
49.	Lwowska 26	466 300,10	466 300,10
50.	Lwowska 28	441 300,10	441 300,10
51.	Lwowska 30, 30a, 30b	413 717,12	413 717,12
52.	Mikołowska 54	206 086,71	155 675,91
53.	Morcinka 3,3a	366 665,25	236 113,60
54.	Narutowicza 9-9a	915 016,07	591 065,78
55.	Niedurnego 2, 2a	521.506,91	385 537,55
56.	Niedurnego 4, 4a, 4b	1 319 958,06	1 097 851,34
57.	Niedurnego 6, 6a, 6b, 8	2 304 409,12	2 071 073,53
58.	Oswobodzenia 36, 36a-c	1 761 866,35	1 511 287,94
59.	Oswobodzenia 38, 38a-c	2 006 799,57	1 636 434,00
60.	Przedwośnie 2,4,6	1 031 079,75	551 970,14
61.	Przedwośnie 8,10	746 044,82	400 334,06
62.	Przedwośnie 8a,10a	787 983,47	435 058,01
63.	Ratuszowa 1	200 000,00	129 790,62
64.	Strz. Bytomskich 21a-c	3 499 884,27	2 283 905,96
65.	Strz. Bytomskich 23a-c	1 248 759,10	710 403,69
66.	Szopena 26a-b	1 567 221,37	1 027 637,86
67.	Szopena 28a-b	676 436,40	435 590,35
68.	Wandy 20	921 557,27	921 557,27
69.	Widok 10	368 704,51	232 972,85
70.	Widok 10a	398 437,13	254 489,39
71.	Widok 12	413 862,50	218 183,71
72.	Widok 14	368 032,68	199 546,91
73.	Widok 16	361 426,89	193 268,00
74.	Widok 27	579 439,32	377 979,29
75.	Widok 29	405 908,07	213 890,69

Lp.	Lokalizacja	Razem pobrane kredyty w okresie 2011-2022	Zobowiązanie wg wartości nominalnej na dzień 31. 12. 2022 r.
76.	Widok 31	411 121,04	217 060,50
77.	Widok 35	541 795,60	353 423,65
78.	Widok 37	508 751,62	331 037,75
79.	Wiosny Ludów 19, 19a, Ciesielska 2	1 352 643,41	1 140 151,47
80.	Zamenhofa 22-26	849 825,07	577 041,25
<b>Razem kredyty wg wartości nominalnej:</b>		<b>69 227 145,81</b>	<b>47 146 354,00</b>
Różnica z tytułu wyceny wg skorygowanej ceny nabycia			5 849 462,69
<b>Razem wartość bilansowa kredytów po wycenie</b>			<b>52 995 816,69</b>

Spółdzielnia w roku 2022 użyła:

- odszkodowania od Miasta Katowice **w wysokości 201.532,32 zł**, z tytułu niedostarczenia lokali socjalnych,
- premie termomodernizacyjne **w wysokości 924.189,22 zł**.
- dotacje z Urzędu Miasta Katowice przeznaczoną na modernizację systemu ogrzewania (likwidacja piecy kaflowych i przejście na ogrzewanie zdalaczynne) w lokalach mieszkalnych w budynkach przy ul. Lwowska 15, 15a, 16, 17, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 30a, 30b w Katowicach **w wysokości 430.000,00 zł**.

**Łączna wartość pozyskanych środków zewnętrznych w roku 2022 wyniosła 1.555.721,54 zł.**

Wynik na działalności finansowej wykazuje wartość ujemną z uwagi na obciążenie kosztami kredytów zaciąganych na kompleksowe roboty remontowe – dociepleniowe. Jego poziom wynika ze znacznego wzrostu, w roku 2022, oprocentowania kredytów bankowych.

Wynik uzyskany z całokształtu działalności Spółdzielni stanowi wynik brutto Spółdzielni i za rok 2022 wynosi „minus” 2.914.797,37 zł.

Dochód (w rozumieniu ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych) uzyskany przez Spół-

dzielnie mieszkaniowe z działalności innej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi podlega opodatkowaniu podatkiem dochodowym, którego stawka wynosiła 19%.

Wynik brutto uzyskany z całokształtu działalności Spółdzielni po wyłączeniu wyniku z gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz po opodatkowaniu stanowi **wynik finansowy netto, który za 2022r., wynosi „minus” 1.919.714,06 zł** i prezentowany jest w bilansie w pozycji „Zysk(strata) netto”. O sposobie rozliczenia straty postanowi Walne Zgromadzenie Członków HGSM.

W porównywalnym okresie w roku 2021 HGSM osiągnęła na pozostałej działalności Spółdzielni następujące wyniki:

Lokale użytkowe i najem części wspólnych: 387.529,97 zł  
Sprzedaż usług: 221.993,71 zł  
Działalność Kulturalno- Oświatowa: -104.069,90 zł  
Pozostała działalność operacyjna : 6.607.510,54 zł  
Operacje finansowe: -2.338.442,79 zł  
Podatek dochodowy: - 204.228,00 zł  
i uzyskała, w tym też roku wynik finansowy netto o wartości 4.570.293,53 zł.

Strata spowodowana jest obowiązkiem zaksięgowania wyceny kredytów zaciągniętych przez Spół-

dzielnię wg skorygowanej ceny nabycia uwzględniającej wzrost oprocentowania. Obowiązek ten wynika z „Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 12. 12. 2001 r. w sprawie szczegółowych zasad uznawania, metod wyceny, zakresu ujawniania i sposobu prezentacji instrumentów finansowych”.

Przyjęte w planie gospodarczym na rok 2022 stawki opłaty eksploatacyjnej i funduszu remontowego umożliwiły utrzymanie nieruchomości będących własnością lub współwłasnością Spółdzielni w stanie niepogorszonym. 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 6,87 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 tabeli na stronie 20 przedstawiono planowane i wykonane koszty rodzajowe Spółdzielni w roku 2022.

#### **Koszty HGSM w układzie rodzajowym w roku 2022**

Wykonanie Planu dla kosztów rodzajowych ukształtowało się na poziomie 94,4 % wartości planowanych.

W 2022r. Spółdzielnia zaciągnęła

## SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ZARZĄDU HUTNICZO-GÓRNICZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ ZA ROK 2022

zobowiązania w postaci kredytów bankowych w PKO BP SA w kwocie 7.562.051,28 zł na sfinansowanie kosztów remontów budowlanych oraz termomodernizacji budynków przy ul. Lwowska 15, 15a, 16, 17, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 30a, 30b w Katowicach.

Kredyty, zgodnie z zawartymi umowami, zostały udzielone na 20 lat, prowizja wyniosła 0,5% wartości kredytu. Oprocentowanie zmienne spłacanych kredytów, oparte o stawkę WIBOR 3M, zamykało się w przedziale 2,71 % - 10,28 %.

Zobowiązania z tytułu kredytów zaciągnięte do końca roku 2022 wyceniono na dzień bilansowy w wysokości skorygowanej ceny nabycia, 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:

W 2022 r. dokonano wyceny kredytów wg skorygowanej ceny nabycia z uwzględnieniem zasady ostrożnej wyceny. Wartość odchylenia z tytułu wyceny wg skorygowanej ceny nabycia wyniosła 5 190 914,80 zł. i została ujęta w kosztach finansowych.

Podsumowując, na koniec 2022r Spółdzielnia posiadała zobowiązania z tytułu kredytów bankowych w PKO BP w łącznej kwocie **52.995.816,69 zł.**

### Fundusze własne Spółdzielni stan na 31.12.2022r.

1. Fundusz udziałowy: 53.350,00 zł
  2. Fundusz zasobów mieszkaniowych: 16.612.155,31 zł
  3. Fundusz zasobowy: 8.142.233,73 zł
  4. Fundusz wkładów budowlanych: 6.496.031,60 zł
  5. Fundusz wkładów mieszkaniowych: 151.920,00 zł
- Razem: 31.455.690,64 zł

Jak kształtowała się łączna wartość funduszy własnych HGSM w latach 2019-2022 przedstawia wykres na str. 16.

Zmiana wielkości funduszy na przestrzeni lat 2019 – 2022 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 podjętych Uchwał Walnego Zgromadzenia Członków w sprawie podziału wyniku finansowego Spółdzielni.

Czynnikami ryzyka wpływającym na działalność Spółdzielni w najbliższych okresach staje się sytuacja ekonomiczno – finansowa zarówno na rynkach europejskich jak i w Polsce spowodowana obecną sytuacją polityczno – gospodarczą, która wpływa na zaburzenie stabilności rynku energetycznego co przekłada się na wzrost cen energii cieplnej, energii elektrycznej i gazu.

Sytuacja ta może niekorzystnie wpływać na dochody rodzin zamieszkujących w zasobach HGSM.

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

Znaczny wzrost inflacji oraz wzrost płacy minimalnej powodują dużą niestabilność (wzrost) cen materiałów i usług budowlanych, co może powodować konieczność czasowego ograniczania (przesuwania) terminów realizacji zaplanowanych robót remontowych.

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 przeciwdziałanie negatywnym zjawiskom.

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

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

Posiadane przez Spółdzielnię instrumenty finansowe w postaci kredytów zaciągnięte zostały w złotych i nie niosą ryzyka finansowego. Należy zwrócić jednak uwagę na znaczny wzrost stóp procentowych, który przełożył się na wartość spłacanych rat kredytowych.

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 poprawę komunikacji z mieszkańcami Spółdzielni w zakresie oczekiwań dotyczących prac remontowych, zagospodarowania terenów HGSM i możliwości realizacji ich inicjatyw.

Niniejsze sprawozdanie dotyczące roku 2022 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 31.03.2023r.



## Trzydzieści lat wyzwań i ekscytująca przyszłość

**30** listopada 1993 roku Wydział Rejestrowy Sądu Rejonowego w Katowicach wpisał Hutniczą Spółdzielnię Mieszkaniową przy HMN „Szopienice” do rejestru spółdzielni i to wydarzenie uznawane jest za początek istnienia Hutniczo Górniczej Spółdzielni Mieszkaniowej. W 2023 roku przypadają nasze trzydzieste urodziny.

Początki działalności to administrowanie zasobami mieszkaniowymi HMN „Szopienice” i innych zakładów przemysłowych takich jak: ZM „Silesia”, Śląskie Przedsiębiorstwo Przemysłu Mięsnego w Katowicach, Montomet, PRG „Mysłowice”, Montokwas, Huta Baildon.

Prawdziwie spółdzielcza struktura zaczęła się kształtować pod koniec 1997 roku, kiedy to po przejęciu większości zasobów Huty Baildon i HMN „Szopienice” w trybie *ustawy o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe*, rozpoczął się proces ustanawiania spółdzielczych własnościowych praw do lokali na rzecz najemców, którymi byli mieszkańcy przejętych budynków. Spółdzielnia stopniowo rezygnowała z administrowania budynkami, których właściciele nie zamierzali przekazać ich na własność, koncentrując się na sprawowaniu zarządu nad zasobami przekazywanymi na własność. Proces ten został zakończony w 1999 roku po przekazaniu zasobów mieszkaniowych przez KWK „Wieczorek” i reszty zasobów przez Hutę Baildon.

Działania prowadzone przez Zarząd Spółdzielni zmierzały w kierunku dostosowania struktury i sposobu administrowania zasobami do zasad właściwych dla spółdzielczości mieszkaniowej i do potrzeb mieszkańców:

- podzielono zasoby na trzy administracje
- zmieniono nazwę na Hutniczo-Górnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa
- rozpoczęto wydawanie gazetki spółdzielczej „Nasze Osiedle”
- przeniesiono siedzibę z wynajmowanej od HMN Szopienice części budynku przy ul. Lwowskiej do stanowiącego własność spółdzielni budynku przy ul. Gliwickiej 65

- przeniesiono siedzibę Administracji AD1 z wynajmowanej od HMN „Szopienice” do budynku spółdzielni na terenie Osiedla Michalskiego.



### Wyzwania

Pierwsze lata działalności stanowiły ogromne wyzwanie dla służb spółdzielni z uwagi na znaczące potrzeby remontowo-eksploatacyjne przejętych budynków. Trudna sytuacja ekonomiczna zakładów przekazujących zasoby spowodowała, że w przekazywanych budynkach przez wiele lat nie były prowadzone prace remontowe i eksploatacyjne, a wpłaty lokatorów były nieregularne i Spółdzielnia przejmowała zasoby ze znacznymi zaległościami w opłatach czynszowych.

Znaczącą część zasobów stanowiły budynki wybudowane w okresie międzywojennym i pod koniec XIX wieku. Bardzo często o niskim standardzie i dużych potrzebach remontowych. Przejmowane zasoby jedynie w niewielkim stopniu stanowiły osiedla składające się z powtarzalnych budynków. Większość zasobów to pojedyncze budynki lub ich niewielkie grupy, rozmieszczone

w odległych od siebie miejscach, zróżnicowane co do standardu i potrzeb, a co za tym idzie - wymagające indywidualnego podejścia.

Początkowe działania sprowadzały się więc do utrzymania budynków w niepogorszonym stanie oraz realizacji robót niezbędnych dla poprawy bezpieczeństwa zamieszkania.

Sukcesywna praca służb spółdzielni we wszystkich aspektach działalności czyli: oceny stanu technicznego budynków i możliwości generowania dochodów, określanie potrzeb remontowych, źródeł finansowania i dofinansowywania remontów, określenie priorytetów w kolejności i zakresie robót, windykacja należności, współpraca z Urzędem Miasta w zakresie lokali socjalnych i dodatków mieszkaniowych, działania w celu efektywnego korzystania z energii elektrycznej i ciepłej, pozwoliły w ciągu kilku lat na ustabilizowanie dochodów, wypracowanie zasad konsultacji z mieszkańcami w sprawach znaczących remontów, przyjęcie procedur wyboru wykonawców i sposobów finansowania robót oraz nakreślenie kierunków rozwoju Spółdzielni.

### Efektom podjętych działań było:

- wprowadzenie zmian w statucie Spółdzielni
- wyłączenie z eksploatacji/wyburzenie nieefektywnych budynków
- relokacja dłużników i pozyskiwanie dofinansowań z Urzędu Miasta
- ucieplnienie Nikiszowca (50% kosztów ze środków UM Katowice)
- zmiana źródła ogrzewania dla Osiedla Michalskiego
- rozpoczęcie robót termomodernizacyjnych

- realizacja corocznych planów remontowych
- likwidacja niskiej emisji

#### Do 2023 roku HGSM:

- przeprowadziła termomodernizację 124 budynków,
- dokonała likwidacji niskiej emisji w 109 budynkach,
- wykonała instalacje fotowoltaiczne na dachach budynków na terenie „Osiedla Michalskiego”,
- przeprowadziła remonty dachów i kominów większości budynków,
- wykonała kompleksowe remonty 320 klatek schodowych,
- przeprowadziła wymianę wszystkich dźwigów osobowych,
- przeprowadziła wymianę liczników wody na wodomierze z odczytem radiowym w większości zasobów,
- przeprowadziła wymianę podzielników ciepła na podzielniki z odczytem radiowym,
- zagospodarowała tereny przyległe do budynków dla potrzeb mieszkańców (miejsca parkingowe, chodniki, drogi wewnętrzne, tereny zielone, miejsca wypoczynku) dla 130 budynków,
- wykonała kilkadziesiąt nowych miejsc składowania odpadów komunalnych (w tym osiem lokalizacji pojemników półpodziemnych ze środków zewnętrznych),
- wprowadzono usługę ochrony miejsc parkingowych na wyłączność dla mieszkańców dla 14 lokalizacji,

- wprowadzono monitoring wizyjny w miejscach dewastacji i niewłaściwych zachowań.

Działania prowadzone były z wykorzystaniem dostępnych ze-

## Trzydzieści lat

wewnętrznych źródeł dofinansowania tj. dotacji, premii remontowych i termomodernizacyjnych, kredytów, białych certyfikatów, dotacji ze środków Wojewódzkiego Kon-



serwatora Zabytków i Urzędu Miasta Katowice, środków Budżetu Obywatelskiego Katowic.

Zmiana sytuacji gospodarczej w 2022 roku, gwałtowny wzrost oprocentowania kredytów spowodował konieczność wstrzymania planowanych realizacji projektów termomodernizacji i likwidacji niskiej emisji w kolejnych budynkach. Mamy nadzieję na szybką

stabilizację sytuacji geopolitycznej i obniżkę stóp procentowych, co pozwoli na kontynuację wyczekiwanych przez mieszkańców prac.

**Minione 30 lat działalności zostało dobrze wykorzystane. Działania zarządu i pracowników spółdzielni, we współpracy z organami – Radą Nadzorczą i Walnym Zebraniem Członków, przy wsparciu mieszkańców, przyniosły oczekiwane efekty i mieszkańcy HGSM mogą patrzeć w przyszłość ze spokojem i cieszyć się mieszkaniem w budynkach o zdecydowanie wyższym niż kiedyś standardzie.**

Sytuacja Spółdzielni jest stabilna, zachowana jest pełna płynność finansowa. Najbliższe lata, oprócz kontynuacji termomodernizacji i likwidacji niskiej emisji, powinny pozwolić Spółdzielni na rozpoczęcie nowego etapu w działalności – budowy nowych budynków wielorodzinnych.

**Z okazji jubileuszu 30-lecia Rada Nadzorcza i Zarząd Hutniczo-Górnictwa Spółdzielni Mieszkaniowej składamy serdeczne podziękowania dla mieszkańców i pracowników Spółdzielni oraz wszystkich, którzy przyczynili się do jej rozwoju. Życzymy Państwu i sobie aby nadchodzące lata zamieszkiwania w budynkach Spółdzielni zapewniły Państwu spokój, wygodę, bezpieczeństwo, komfort i poprawę warunków życia.**

## Zapraszamy do udziału w imprezach!

**S**półdzielnia z okazji obchodów 30-lecia w ciągu roku organizuje liczne imprezy plenerowe, a także wycieczki autokarowe dla dzieci i młodzieży oraz seniorów.

Plan imprez jest zamieszczony na stronie internetowej HGSM, jak również na tablicach ogłoszeń w klatkach schodowych.

Najbliższa impreza już 3 czerwca. Będzie to wycieczka autokarowa dla seniorów do Wieliczki.

Zapraszamy dzieci i młodzież do udziału w wydarzeniu pod nazwą „Piknik Żeglarski”, który odbędzie się **w niedzielę, 18 czerwca**, w Stanicy harcerskiej w Szopienicach przy ul. Morawa 119 w godzinach od 10:00 do 14:00.



W programie rejsy po stawie „Morawa” łodzią żaglowo - motorową, zjeżdżalnie dla najmłodszych, występ artystyczny dla dzieci z udziałem „Roco i Colino”, gry, zabawy, konkursy oraz grill.

Zapisy od 29 maja do 12 czerwca. Zgłoszenia proszę przysyłać na adres e-mail: klub7@hgsm.pl

# Spółdzielczość to nie tylko budynki – to również społeczność

➤ ciąg dalszy ze str. 28

11. Tradycje i obrzędy wigilijne na Bagnie – współorganizacja.
12. Andrzejki,

ży zaliczyć warsztaty plastyczne oraz gry i zabawy na wolnym powietrzu takie jak zbijak, tenis stołowy, badminton czy gry planszowe.



Turniej Tenisa Stołowego

13. Mikołajki,

14. Wigilia dla Seniorów.

Ponadto odbywały się zajęcia świetlicowe w ramach których uczestnicy brali udział w konkursach, grach, zabawach, warsztatach. Do najpopularniejszych zajęć nale-

W okresie sprawozdawczym w ramach realizowanego programu w Klubie „Siódemka” średnio rocznie brało udział 15 osób. Największą frekwencję odnotowaliśmy w trakcie: - Europejskiego Dnia Sąsiada – 101 osób.

HGSM w minionym roku była współorganizatorem trzech inicjatyw lokalnych, które odbyły się w klubie osiedlowym z inicjatywy mieszkańców:

HGSM ma nadzieję, że w latach kolejnych działalność społeczno – kulturalno – oświatowa będzie cieszyć się dużo większą frekwencją niż w roku sprawozdawczym.

**Serdecznie zapraszamy wszystkich na wycieczki, turnieje i zajęcia organizowane przez Klub Osiedlowy „Siódemka”. To kapitalna okazja, żeby wyjść z domu, poznać nowych znajomych albo zacieśnić więzy sąsiedzkie i po prostu... zrobić coś fajnego wspólnie z innymi.**

Informacje o działalności klubu i planowanych wydarzeniach można znaleźć na tablicach informacyjnych Spółdzielni, a także na stronie internetowej HGSM: zakładka Informacje -> Klub „Siódemka” [hgsm.pl/category/klub-siodemka/](http://hgsm.pl/category/klub-siodemka/).

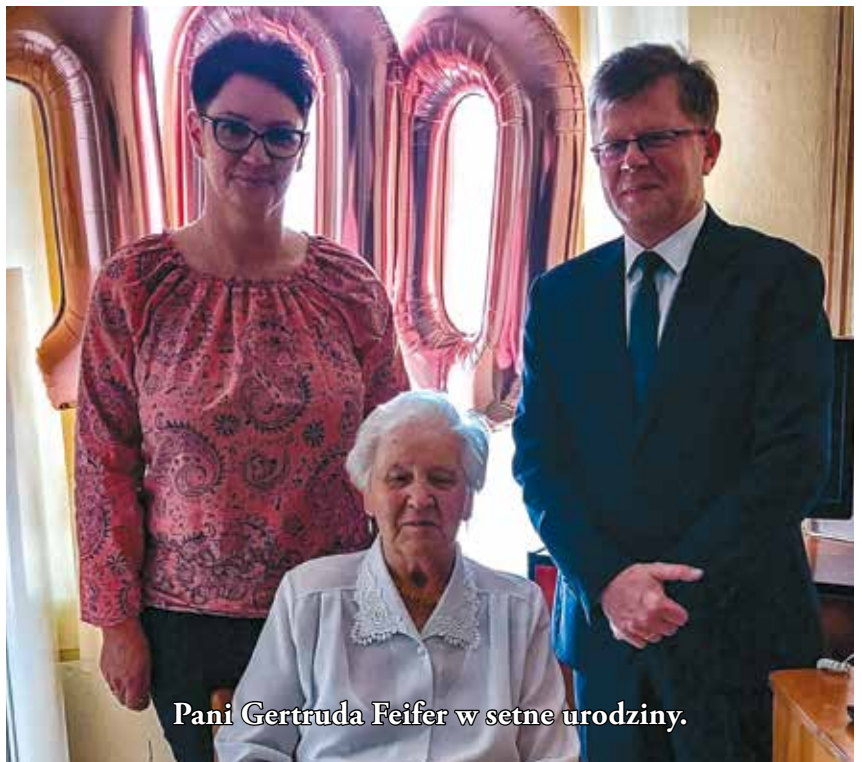
## 200 lat Pani Gertrudo

**4** grudnia 2022 roku stulecie urodzin obchodziła mieszkanka zasobów mieszkaniowych HGSM Pani Gertruda Feifer.

Zarząd Spółdzielni przekazał Szanownej Jubilatce list gratulacyjny, a życzenia osobiście przekazali Wiceprezes Zarządu i Kierownik Administracji.

Pani Gertruda mieszka przez całe swoje życie w budynku przy ul. Narutowicza przekazanym Spółdzielni przez Hutę Baildon. Najpierw w sąsiedniej klatce, która wówczas była odrębnym jednopiętrowym budynkiem, a następnie, po zamążpójściu - w obecnym miejscu zamieszkania.

Szanownej Jubilatce życzymy zdrowia i pogody ducha. Życzymy, aby każdy dzień dostarczał Pani radości i uśmiechu, by otoczona była Pani życzliwymi i pomocnymi ludźmi.



Pani Gertruda Feifer w setne urodziny.

# Spółdzielczość to nie tylko budynki - to również społeczność

**Rok** 2022 był kolejnym rokiem, w którym Spółdzielnia, w ramach statutowej działalności prowadziła działalność społeczną, kulturalną i oświatową w celu zaspokojenia potrzeb swoich członków, jak również dla instytucji prowadzących działalność charytatywną lub non – profit.



Akademia Małego Strażaka



Dzień Dziecka



Wigilia dla Seniorów

W dalszym ciągu wydawana jest gazetka „Nasze Osiedle”, w której publikowane są najważniejsze kwestie dotyczące problemów Spółdzielni i jej mieszkańców. Członkowie informowani są o posiedzeniach organów Spółdzielni, podjętych uchwałach, bieżącej działalności, w tym także Klubu Osiedlowego „Siódemka”.

W minionym roku, podobnie jak w latach ubiegłych, HGSM prowadziła działalność w ramach Klubu



Akademia Małego Strażaka

Osiedlowego „Siódemka” Filia w Szopienicach ul. Rożdzieńska 24/3. W okresie sprawozdawczym zgodnie z założeniami programowymi zrealizowano poniższe zadania:

1. Dzień Babci i Dziadka,
  2. Konkurs pn. „Bezpieczne Ferie”,
  3. Akcja „Zima w mieście”,
  4. Amatorski Turniej Badmintonna,
  5. Piknik wiosenny na „Padoku”
  6. Europejski Dzień Sąsiada,
  7. Dzień Dziecka,
  8. Lato w mieście,
  9. Amatorski Turniej Tenisa Stołowego,
  10. Dzień Seniora,
- ciąg dalszy na str. 27 ➤

WYDAWCA: Hutniczo-Górnicza Spółdzielnia Mieszkaniowej w Katowicach. Nakład - 5.500 egz.

REDAKCJA „Nasze Osiedle”, Redaktor naczelny: Rafał Grzywocz; 40-853 Katowice, ul. Gliwicka 65, tel. 32 606-17-00, e-mail: nasze.osiedle.hgsm@gmail.com

SKŁAD I ŁAMANIE: Spółka Wydawnicza „PiR” s.c. e-mail: barteksowislo@gmail.com; Druk: Drukarnia „Kolumb”, Chorzów. Numer zamknięto 20. maja 2023 r.