

GÓRNICZA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA

W BYTOMIU

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI
SPÓŁDZIELNI**

ZA 2022 ROK

Bytom, marzec 2023 r.

INFORMACJE ORGANIZACYJNE

Górnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa działa na podstawie Ustawy Prawo Spółdzielcze (Dziennik Ustaw 188 poz.1848 - tekst jednolity) oraz Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. (tekst jednolity: Dziennik Ustaw 2003 r. Nr 119 poz. 1116 z późniejszymi zmianami).

Kontrolę i nadzór nad działalnością spółdzielni sprawuje Rada Nadzorcza, która na lata 2022 - 2025 wyłoniona została w czerwcu 2022 roku i działała od tego czasu w następującym składzie:

1. Joachim Nowak – Przewodniczący RN
2. Zbigniew Kozicki - Zastępca Przewodniczącego RN
3. Henryk Krupa - Zastępca Przewodniczącego RN
4. Zofia Mikołajewska –Sekretarz RN
5. Edward Ambrosiewicz- Przewodniczący Komisji GZM
6. Katarzyna Grysko Kłujso - Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej
7. Piotr Grysko
8. Przemysław Konieczny
9. Piotr Kozibąk
10. Grzegorz Larysz
11. Paweł Pawleła
12. Rafał Radomiak
13. Ryszard Stefański
14. Rafał Szukała

W strukturze Rady Nadzorczej działają 2 stałe komisje: **Rewizyjna i Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi.**

Zarząd jako organ wykonawczy spółdzielni posiada kompetencje do podejmowania wszelkich decyzji niezastrzeżonych w Prawie Spółdzielczym dla innych jej organów w Ustawie o Spółdzielniach Mieszkaniowych i Statucie dla Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej.

Skład Zarządu jest niezmienny i przedstawiał się następująco:

1. **Marek Stalmach** – Prezes Zarządu
2. **Maria Krzan** – Wiceprezes Zarządu

Bieżąca działalność w tym gospodarka finansowa spółdzielni, jest na bieżąco konsultowana i kontrolowana przez Radę Nadzorczą, która wspólnie ze służbami spółdzielni czuwa zarówno nad finansami spółdzielni jak i stanem techniczno-rzeczowym. Misją firmy jest utrzymanie zasobów w stanie gwarantującym bezpieczeństwo i komfort życia użytkowników lokali przy optymalizacji kosztów ich utrzymania.

Podstawowe zadania gospodarki zasobami mieszkaniowymi są niezmiennie i polegają głównie na zapewnieniu członkom spółdzielni:

1. Racjonalne gospodarowanie majątkiem spółdzielni,
2. Bieżący nadzór stanu technicznego nieruchomości,

3. *Utrzymania estetyki zarządzanych nieruchomości i ich otoczenia,*
4. *Optymalizacji kosztów dostaw usług komunalnych w tym: centralnego ogrzewania i ciepłej wody, energii elektrycznej, gazu, wody, także usuwania nieczystości,*
5. *Racjonalne prowadzenie bieżących konserwacji i remontów dla utrzymania i polepszania stanu technicznego nieruchomości.*

W roku 2022 najistotniejsze zadania realizowane przez pracowników spółdzielni to:

- *optymalizacja kosztów spółdzielni,*
- *utrzymanie płynności finansowej spółdzielni,*
- *bieżące nadzorowanie stanu technicznego zarządzanych nieruchomości,*
- *nadzorowanie bieżących remontów i konserwacji, przeglądów technicznych,*
- *obsługa techniczna, ekonomiczna i organizacyjna zarządzanych przez spółdzielnię wspólnot mieszkaniowych,*
- *nadzorowanie, rozliczanie, raportowanie wyników ekonomiczno-finansowych przychodów i kosztów, wyników finansowych, wydatków funduszu remontowego dla potrzeb organów samorządowych spółdzielni,*
- *opracowanie i raportowanie w zakresie dofinansowania rewitalizacji, termomodernizacji i usuwaniu azbestu dotyczących zasobów własnych i wspólnot mieszkaniowych,*
- *raportowanie danych ekonomicznych służących badaniu przez banki standingu finansowego spółdzielni,*
- *bieżąca windykacja należności spółdzielni, opracowanie pozwów do sądu, monitorowanie realizacji ściągniętych w ich wyniku należności,*
- *ciągłe doskonalenie organizacji i jakości pracy oraz narzędzi do ich realizacji dla uzyskania coraz lepszej obsługi klientów spółdzielni.*

W roku 2022 Zarząd Górnicy Spółdzielni Mieszkaniowej odbył 19 protokołowanych posiedzenia, podejmując 29 uchwał i 35 decyzji dotyczących spraw administracyjnych, organizacyjnych i finansowych spółdzielni dotyczących głównie spraw:

1/ członkowsko- mieszkaniowych:

- *przyjęcia nowych członków, wykreślenia z rejestru członków,*
- *powstania lub ustania praw do lokalu mieszkalnego,*
- *ugód z dłużnikami,*

2/ ekonomicznych:

- *opracowywania krótko i długookresowych planów finansowo-gospodarczych, kalkulacji wysokości opłat,*
- *sprawozdawczości o stanie realizacji planów, wydatków, statystyki publicznej,*
- *nadzorowania i analiz kosztów wpływających na wysokość opłat za używanie lokali,*
- *analiz stanu należności i windykacji opłat za lokale mieszkalne i użytkowe,*

3/ gospodarki zasobami mieszkaniowymi:

- *opracowywanie planów napraw, konserwacji i remontów,*
- *remontów i konserwacji wynikających z okresowych przeglądów dokonywanych przez służby techniczne spółdzielni,*
- *stałego nadzoru, kontrolowania stanu technicznego nieruchomości,*

- *współpraca w opracowywaniu planu remontów,*
 - *analizowania wniosków użytkowników lokali dotyczących remontów i konserwacji,*
- 4/ spraw organizacyjno - samorządowych:
- *monitorowanie dłużników spółdzielni, współpraca z kancelarią prawną i komornikami,*
 - *organizacja zebrań organów samorządowych spółdzielni oraz spotkań z mieszkańcami.*

SPRAWY CZŁONKOWSKO-MIESZKANIOWE

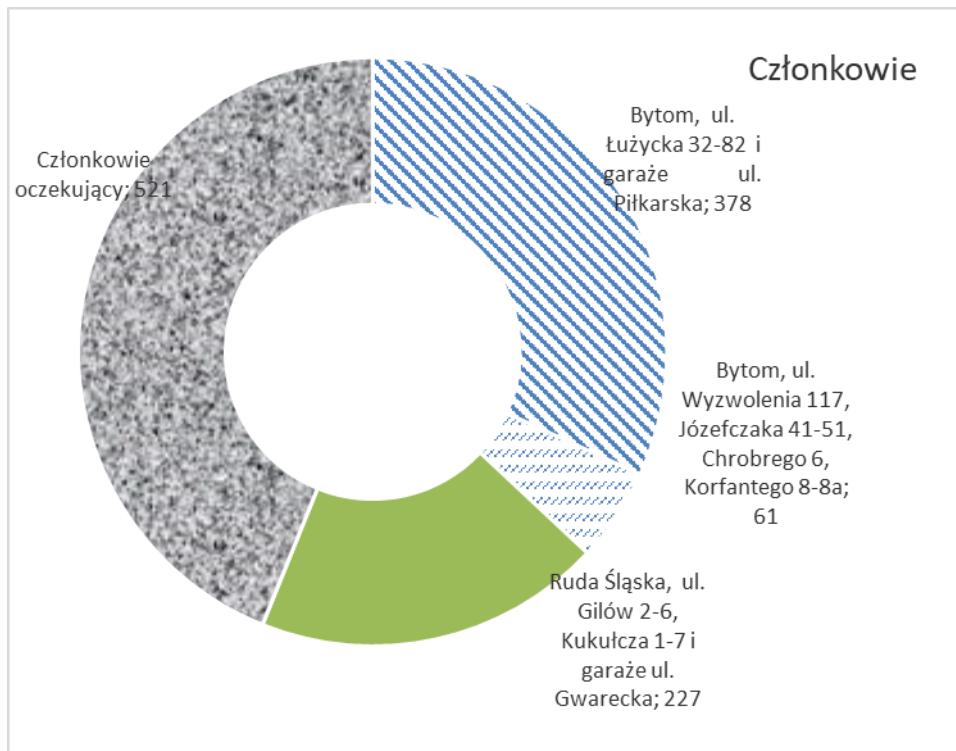
Stan zasobów będących w zarządzie spółdzielni na 31.12.2022 roku przedstawia się następująco:

Wyszczególnienie	Powierzchnia użytkowa m²	% udziału
Lokale niemieszkalne na użytek własny spółdzielni	143,00	0,4%
Lokale - użytkowe komercyjne	910,38	2,8%
Garaże	1 301,08	4,0%
Lokale mieszkalne	30 275,73	93,2%
Razem	32 487,19	100,0%

Natomiast struktura członków spółdzielni kształtuje się w latach od 2020 do 2022 następująco:

Wyszczególnienie	Ilość w 2020 r	Ilość w 2021 r	Ilość w 2022 r	Struktura %	wzrost + spadek - do roku ubiegłego
Ilość członków zamieszkałych w tym nieruchomości	648	647	666	56%	19
Bytom, ul. Łużycka 32-82 i garaże ul. Piłkarska	325	323	378	32%	55
Bytom, ul. Wyzwolenia 117, Józefczaka 41-51, Chrobrego 6, Korfantego 8-8a	109	109	61	5%	-48
Ruda Śląska, ul. Gilów 2-6, Kukułcza 1-7 i garaże ul. Gwarecka	214	215	227	19%	12
Członkowie oczekujący	521	521	521	44%	0
Razem	1169	1168	1187	100%	19

Co ilustruje wykres:



ZASOBY MIESZKANIOWE

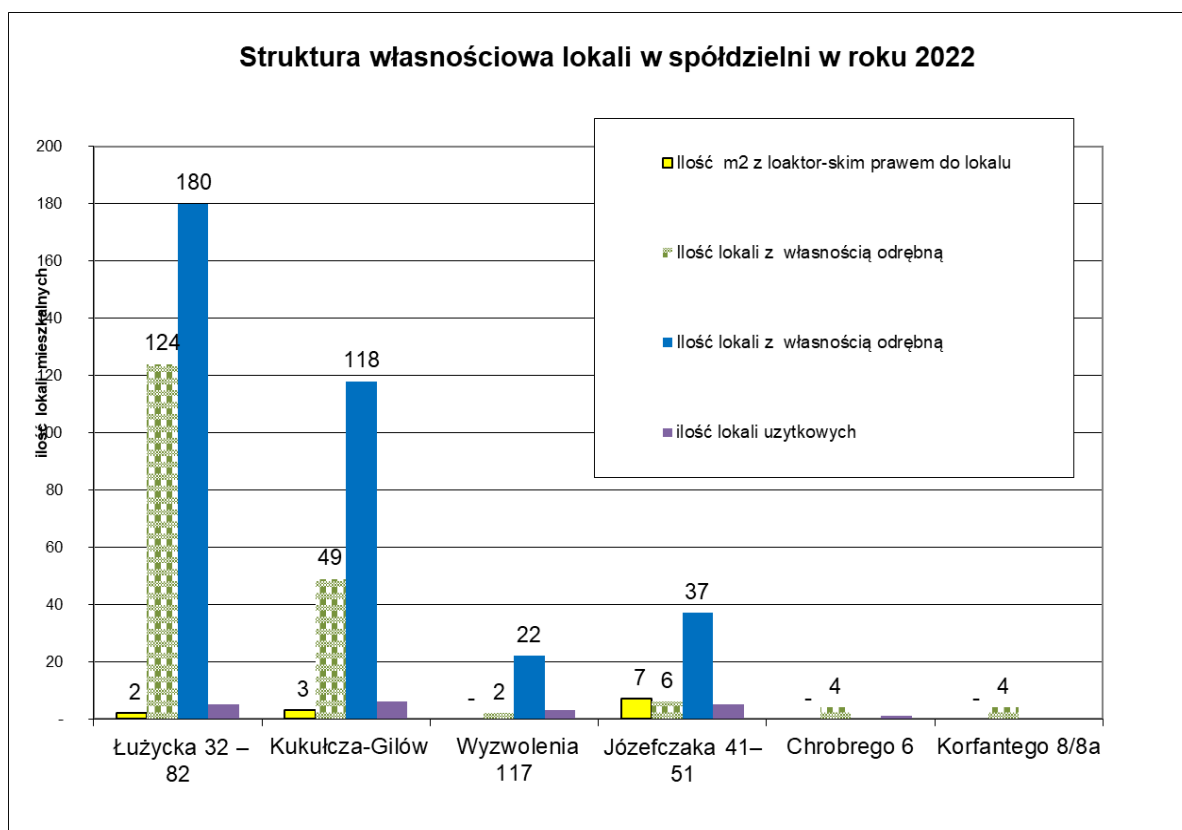
Stan substancji mieszkaniowej, który zaprezentowano w tabeli poniżej może jeszcze nadal ulegać zmianom w najbliższych latach, choć większość członków spółdzielni skorzystała już z przysługujących im uprawnień do preferencyjnego przekształcania spółdzielczych praw do lokali w prawo odrębnej własności.

W latach 2007 - 2022 „sfinalizowano” wszystkie prawidłowo złożone wnioski lokatorów.

Struktura własności lokali mieszkalnych przedstawia się następująco:

31-12-2022												
Lp.	Lokalizacja	Ilość budynków	Ilość lokali mieszkalnych ogółem	Ilość lokali z lokatorskim prawem do lokalu	Ilość m2 z lokatorskim prawem do lokalu	Ilość lokali z własnością w tym prawem do lokalu	w tym ilość m2 z własnościowym prawem do lokalu	Ilość lokali z własnością odrębną	% udział mieszkań z własnością odrębną w ramach nieruchomości	W tym ilość m2 z własnością odrębną	Powierzchnia lokali użytkowych	Lokale własne powierzchnia
1.	Łużycka 32 – 82	8	306	2	109,53	124	7 100,31	180	60%	10 714,71	172,14	9
2.	Kukułcza-Gilów	7	170	3	154,88	49	2 748,03	118	70%	6 801,23	331,85	23
3.	Wyzwolenia 117	1	24	-	-	2	119,62	22	92%	1 355,73	186,30	111
4.	Józefczaka 41– 51	1	50	7	385,82	6	292,14	37	76%	2 107,99	166,25	-
5.	Chrobrego 6	1	5	-	-	4	264,11	-	0%	0,00	53,84	-
6.	Korfantego 8/8a	1	4	-	-	4	229,62	-	0%	0,00	0,00	-
Razem		19	559	12	650,23	189	10 753,83	357	64%	20 979,66	910,38	143,00

Co na wykresie przedstawia się dla poszczególnych nieruchomości następująco:



Lokale użytkowe

- Lokale użytkowe niemieszkalne, przeznaczone na użytek własny spółdzielni.**

Lp.	Lokalizacja	Pow.użyt.m ²
1.	Bytom, ul. Wyzwolenia 117 (biura spółdzielni)	111
2.	Bytom, ul. Łużycka 66- administracja dla zasobów w Bytomiu	9
3	Ruda Śl., ul. Kukułcza 1a- pomieszczenie administracyjne	23
Razem		143

- Garaze**

Lp.	Lokalizacja	Ilość	Prawo do lokalu	Pow.użyt.m ² do 06.09.2011r
1.	Bytom, ul. Piłkarska	21	spółdzielcze własnościowe lub odrębna własność	425,5
2.	Ruda Śl., ul. Gwarecka	46	spółdzielcze własnościowe lub odrębna własność	875,58
Razem		67		1 301,08

Komercyjne lokale - użytkowe

Lp.	Lokalizacja	Prawo do lokalu	Powierzchnia użytkowa w m ²
1.	Bytom, ul. Łużycka 38	spółdzielcze w łasnościow e (kiosk w olnostojący)	23,00
2.	Bytom, ul. Łużycka 44	spółdzielcze w łasnościow e (kiosk w olnostojący)	32,50
3.	Bytom, ul. Łużycka 64	umowa dzierżawy	75,14
4.	Bytom, ul. Łużycka 66	umowa dzierżawy	29,50
5.	Bytom, ul. Łużycka 68	umow a dzierżaw y (kiosk w olnostojący)	12,00
6.	Bytom, ul. Wyzwolenia 117	odrębna własność	140,30
7.	Bytom, ul. Wyzwolenia 117	umowa dzierżawy (kiosk wolnostojący)	25,00
8.	Bytom, ul. Wyzwolenia 117	umowa dzierżawy	21,00
9.	Bytom, ul. Józefczaka 45	umowa dzierżawy	24,06
10.	Bytom, ul. Józefczaka 47	umowa dzierżawy	23,31
11.	Bytom, ul. Józefczaka 49	umowa dzierżawy	41,00
12.	Bytom, ul. Józefczaka 51	umowa najmu	34,98
13.	Bytom, ul. Józefczaka 51	umowa najmu	42,90
14.	Bytom, ul. Chrobrego 6	umowa najmu	53,84
15.	Ruda Śl., ul. Kukułcza 1	umowa najmu	22,00
16.	Ruda Śl., ul. Kukułcza 1a	umowa najmu	20,50
17.	Ruda Śl., ul. Kukułcza 1a	umowa dzierżawy	68,00
18.	Ruda Śl., ul. Kukułcza 1b	umowa dzierżawy	90,00
19.	Ruda Śl., ul. Kukułcza 1b	umowa dzierżawy	57,60
20.	Ruda Śl., ul. Kukułcza 1b	umowa dzierżawy	73,75
	Razem		910,38

Niestety, niska atrakcyjność usytuowania lokali oraz nowe realia ekonomiczne niekorzystne dla małych sklepów i punktów usługowych powoduje, że w ostatnich latach ciągle pozostają przynajmniej 3-4 pustostany.

DANE EKONOMICZNE

• Ściągalność

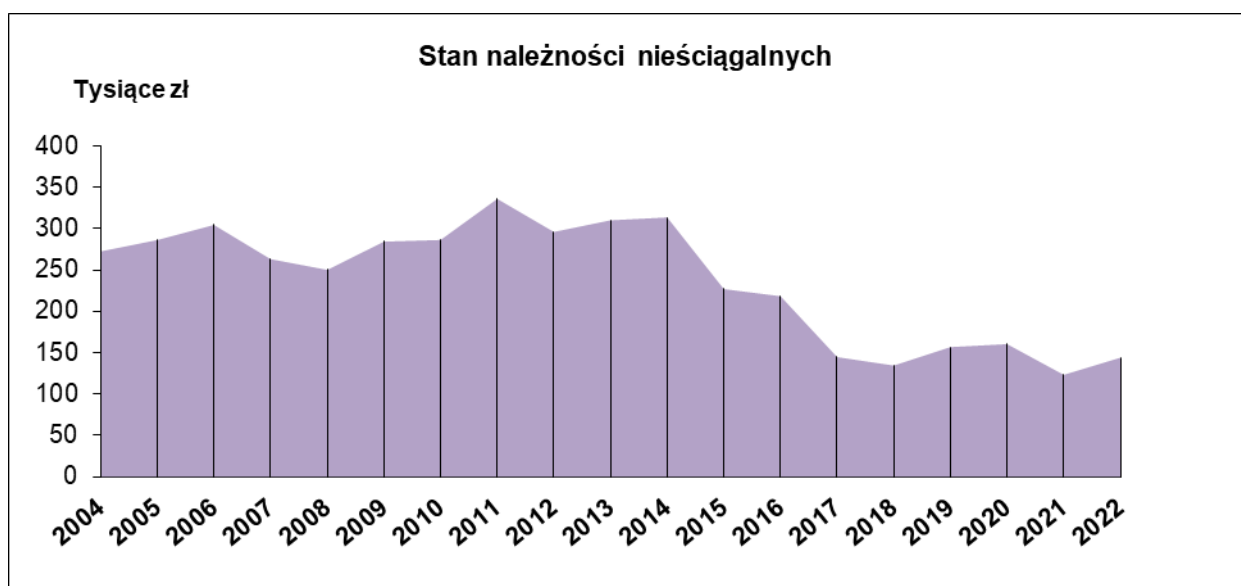
Poziom należności nieściągalnych w opłatach za lokale (liczony jako stosunek zadłużenia do rocznego wymiaru opłat – w %) w ostatnich 3 latach około wartości 3 %, za 2022 rok 3,31% co na tle innych zarządców z rejonu jest bardzo dobrym wskaźnikiem oznaczającym dużą skuteczność windykacyjną.

Intensywna windykacja zadłużeń użytkowników lokali w opłatach, wielokrotne monity wierzycieli, ugody, a w przypadku braku widocznych efektów polubownej windykacji kierowanie dochodzonych wierzytelności na drogę sądową, aż do eksmisji z lokalu włącznie dało w kolejnym roku widoczne efekty. Dane porównawcze

kształtowania się wskaźnika zaległości czynszowych z ostatnich lat w zakresie ściągalności należności przedstawia poniżej zamieszczona tabela.

Rok	% nieściągalnych należności w stosunku do naliczeń	Saldo zaległości w opłatach
2004	8,70%	272 528,35
2005	8,70%	286 278,02
2006	8,90%	304 595,29
2007	7,50%	263 188,43
2008	7,60%	250 187,70
2009	7,86%	284 390,94
2010	7,71%	286 465,88
2011	8,31%	336 097,78
2012	7,18%	296 108,71
2013	7,19%	310 225,78
2014	7,29%	313 719,20
2015	5,45%	227 064,29
2016	5,26%	218 406,88
2017	3,77%	144 728,52
2018	3,57%	134 551,29
2019	4,10%	156 831,07
2020	3,62%	160 416,40
2021	2,78%	123 248,85
2022	3,31%	144 067,27

Na wykresie zaobserwować można trend kształtowania się wskaźnika nieściągalności:



• Termomodernizacje

Na przeprowadzone w latach 2004 do 2021 termomodernizacje i rewitalizacje wraz z pracami towarzyszącymi wydatkowano łącznie 11 014,2 tys. zł. Były one przeprowadzane ze wsparciem o:

- środki unijne (rewitalizacja Bytom Łużycka 52-82) dotacja 3 223,7 tys. zł – najwyższa dotacja dla woj. śląskiego w latach 2012-2014, wysokość tej dotacji pokrywa 6 lat wpłat na fundusz remontowy tej nieruchomości i wynosi 2,50 zł/m²,
- środki z BGK (dla Rudy Śląskiej Kukułcza 1-1b, 3-3a, 7-7a) uzyskano premie za termomodernizacje 169,2 tys. zł
- środki z WFOŚ (dla Bytomia; Łużycka 32-36, 38-42, 44-50, Ruda Śląska: Gilów 2,-2a 4-4a, 6-6a, Kukułcza 3-3a, 5-5a), uzyskano umorzenia pożyczek na łączną kwotę 381,4 tys. zł,
- pożyczki i kredyty spółdzielni, z których pozostała do zapłaty na dzień 31.12.2022r kwota 469 007,63 zł (z tego 232,9 tys. dotyczy Wyzwolenia 117 w Bytomiu i 236,1 tys. zł Rudy Śląskiej)

Termomodernizacji poddanych zostało 100% nieruchomości.

Szeroko zakrojone termomodernizacje wpłynęły na:

- istotne zminimalizowanie strat ciepła dzięki uzyskaniu zwiększonej izolacyjności termicznej zewnętrznych przegród budowlanych, w efekcie czego zmniejszone zostają wydatki związane z ogrzewaniem lokali,
- usunięcie niebezpiecznych dla zdrowia i życia mieszkańców materiałów ze środowiska zamieszkania,
- poprawę warunków i estetyki zamieszkania oraz atrakcyjności otoczenia,
- poprawę jakości powietrza dzięki zmniejszeniu zapotrzebowania na energię cieplną.

Pożyczki i kredyty na termomodernizację	
Stan na początek roku obrotowego	517 157,78
Spląty w 2022	48 150,15
Stan na koniec roku obrotowego	469 007,63
Kwota zabezpieczenia lokatą	0,00
Cesja przyszłych wierzytelności kredytobiorcy od lokatorów budynków mieszkalnych	

• Działalność gospodarcza

Dochody z działalności gospodarczej zasilają finanse spółdzielni i pozwalają mimo rosnących kosztów, taryf, cen i stawek usług, materiałów, stóp podatkowych

utrzymać stawki eksploatacyjne na najniższym poziomie wśród spółdzielni mieszkaniowych z terenu Bytomia.

Począwszy od 2003 roku uzyskano łącznie 11 420,30 tys. zł przychodów z tytułu zarządzania wspólnotami mieszkaniowymi (w roku 2022 to 686,3 tys. zł).

Przychody wypracowane na działalności gospodarczej wraz z przychodami finansowymi z lokali użytkowych i pozostałymi kosztami operacyjnymi wyniosły za 2022 rok 849 647,75 tys. zł z czego największa kwota przychodów osiągnięta została z zarządzania 23 wspólnotami z 1379 lokalami o łącznej powierzchni 73 154,96 m².

W gronie tych wspólnot są także 2 wspólnoty dla których spółdzielnia jest obecnie zarządcą z własnym udziałem w tych wspólnotach.

• **Wynik finansowy**

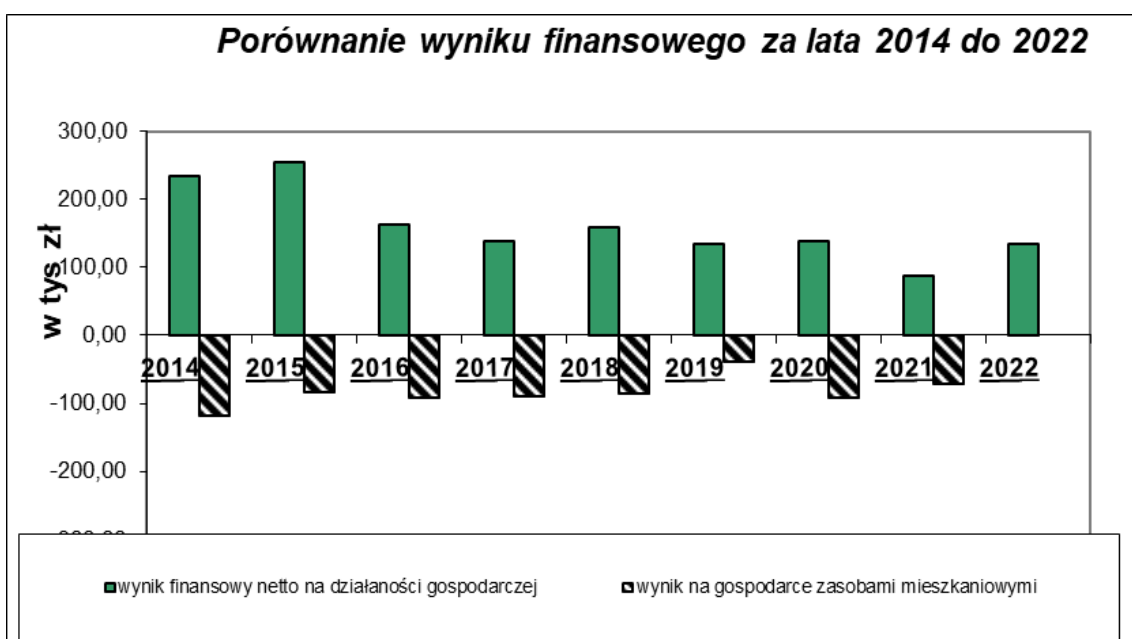
Całokształt działalności spółdzielni pozwolił na wypracowanie w 2022 r dodatniego wyniku finansowego w kwocie 134435,27 (brutto 145183,27 zł) na działalności gospodarczej.

Ujemny wynik za 2022r w kwocie 43 577,02 zł na działalności związanej z gospodarką zasobami mieszkaniowymi (GZM), zarząd proponuje rozliczyć wraz z dochodem netto na działalności gospodarczej jak wyżej.

W porównaniu do lat ubiegłych wynik finansowy kształtuje się następująco:

rok	wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi	wynik na działalności gospodarczej brutto	podatek dochodowy	wynik finansowy netto na działalności gospodarczej	w tym nadwyżka z roku ubiegłego
2014	-117 945,39	279 887,01	44 974,00	234 913,01	69 774,05
2015	-82 945,39	304 319,25	50 527,00	253 792,25	116 993,62
2016	-91 197,74	201 400,05	38 405,00	162 995,05	170 836,97
2017	-89 304,02	173 578,76	34 674,00	138 904,76	73 182,42
2018	-85 109,49	196 391,66	38 042,00	158 349,66	53 749,38
2019	-38 329,88	166 813,85	31 985,00	134 828,85	73 240,17
2020	-91 892,40	173 314,14	34 388,00	138 926,14	11 672,73
2021	-70 593,75	122 742,17	35 676,00	87 066,17	16 472,42
2022	-43 577,02	145 183,27	10 748,00	134 435,27	33 224,62

Na wykresie prezentuje się to następująco:



W roku 2022 uzyskano per saldo nadwyżkę przychodów nad kosztami centralnego ogrzewania w kwocie 464 976,47 zł, która zostanie rozliczona z użytkownikami lokali w czerwcu roku bieżącego, pozostałe składniki mediów zostały już rozliczone w lutym 2023r

Nazwa wskaźnika	Wskaźnik	Wskaźnik
_____ Metoda określenia	2022	2021
Suma bilansowa	8 426 472,24	7547791,8
Wynik finansowy netto	148776,41	87066,17
- zyskowność sprzedaży brutto %		
$\frac{\text{wynik na sprzedaży}}{\text{przychody ze sprzedaży produktów i towarów}} \times 100$	3,41%	2,40%
- zyskowność sprzedaży netto w %		
$\frac{\text{zysk netto}}{\text{przychody ze sprzedaży produktów i towarów}} \times 100$	3,18%	1,71%
- zyskowność majątku		
$\frac{\text{zysk netto}}{\text{majątek aktywa (ogółem)}} \times 100$	1,77%	1,15%
- zyskowność kapitałów (funduszy) własnych		
$\frac{\text{zysk netto}}{\text{fundusz własny}} \times 100$	2,99%	1,71%
- rentowność majątku		
$\frac{\text{zysk netto}}{\text{przeciętne aktywa}}$	0,47%	0,29%

Wskaźniki bieżącej płynności finansowej	Wskaźnik	Wskaźnik
	2022	2021
- płynność ogólna		
<i>środki obrotowe ogółem</i>	2,93	2,79
<i>zobowiązania krótkoterminowe (bez funduszy)</i>		
-płynność szybka		
<i>środki obrotowe ogółem-zapasy</i>	2,93	2,79
<i>zobowiązania krótkoterminowe (bez funduszy)</i>		
- pokrycie zobowiązań zasobami pieniężnymi		
<i>środki pieniężne i papiery wartościowe przekazane do obrotu</i>	2,45	2,12
<i>zobowiązania krótkoterminowe (bez funduszy)</i>		
- szybkość inkasa należności w dniach		
<i>stan należności z tytułu dostaw i usług x365</i>	19,65	8,49
<i>Przychody ze sprzedaży produktów i towarów</i>		
- szybkość spłaty zobowiązań w dniach		
<i>stan zobow. krótkoterm z tytułu dostaw i usług x365</i>	89,63	66,58
<i>koszt wytworzenia sprzedanych produktów oraz wartość w cenie nabycia sprzedanych towarów i materiałów</i>		
- obrót zapasami w dniach		
<i>stan zapasów x 365</i>	0	0
<i>przychody ze sprzedaży produktów i towarów</i>		

Wskaźniki stabilizacji finansowej	Wskaźnik	Wskaźnik
	2022	2021
- ogólny poziom zadłużenia		
zobowiązania długoterminowe i majątek aktyw a (ogółem)	0,30	0,34
- pokrycie majątku trwałego kapitałami (funduszami) stałymi		
<i>fundusze własne + zobowiązania długoterminowe</i>	1,32	1,32
<i>majątek trwały ogółem</i>		
- trwałość struktury finansowania		
<i>fundusze własne + rezerwy + zobowiązania długoterminowe</i>	0,72	0,83
<i>majątek(aktywa) ogółem</i>		
-wskaźnik ogólnego zadłużenia		
<i>stan zobowiązań z tyt. dostaw i usług x 365</i>	49,04	43,79
<i>aktywa</i>		
-wskaźnik udziału kapitałów własnych w finansowaniu majątku		
<i>kapitał własny +rezerwy</i>	1,05	1,05
<i>aktywa</i>		

• **Analiza wskaźnikowa**

Poniżej zaprezentowano najważniejsze wskaźniki ekonomiczne charakteryzujące działalność spółdzielni za ostatnie 2 lata.

Fundusze własne wynoszą 4 829 020,62 zł. Ich zmniejszenie w stosunku do lat ubiegłych (4 992 907,76) jest wynikiem umorzeń w ciężar funduszu u wykupów lokali. Fundusz zmniejszają nieliczne jeszcze zmiany zasobów wynikające z realizacji przekształceń lokali we własność odrębną oraz odpisy umorzeniowe zasobów mieszkalnych (budynków i gruntów) w ciężar funduszu.

Wskaźnik tzw. ogólnej płynności finansowej jest nadal wysoki (mimo znaczących wydatków spółdzielni na spłatę kredytów za prace termomodernizacyjne i rewitalizacyjne na osiedlach w Rudzie Śląskiej, przy ul. Łużyckiej i Wyzwolenia 117 w Bytomiu) wynosi 2,93 (rok ubiegły 2,79), co oznacza nadal brak zagrożeń wypłacalności spółdzielni mimo wzrostu na koniec roku poziomu zobowiązań.

Pokrycie majątku trwałego kapitałem własnym utrzymuje się również na niezmiennie bardzo wysokim poziomie i wynosi 1,32 (ub. rok 1,32).

Zyskowność kapitałów własnych jest również wystarczająca jak dla spółdzielni mieszkaniowej i wynosi 2,99 % (rok ubiegły 1,71%), co jest wyrazem należytego gospodarowania majątkiem spółdzielni.

Szybkość obrotu należności pozostaje na niezmiennie bardzo wysokim poziomie i wynosi zaledwie 19,65 dni (rok ubiegły 8,49 dni).

Wskaźnik szybkości spłaty zobowiązań z tytułu dostaw robót i usług zmalał z ubiegłorocznego poziomu 89,63 dni na 66,58 dni.

Podsumowując, w minionym roku osiągnięto bardzo dobry poziom wskaźników ekonomicznych. Mimo poniesienia znacznych wydatków w latach ubiegłych na termomodernizację i rewitalizację, a obecnie na spłatę kredytów na te zadania podtrzymano niezachwianą wzorcowo wysoką płynność finansową, pozwalającą na zapłatę terminową wszystkich zobowiązań spółdzielni, a także dobre wskaźniki pokrycia kapitałów własnych oraz wysoki dodatni wynik finansowy.

Przesłanki powyżej wymienione pozwalają stwierdzić, że wyniki ekonomiczne spółdzielni należy ocenić pozytywnie.

Spółdzielnia była i jest wiarygodnym podmiotem gospodarczym działającym od 07.02.1984 r., czyli działamy już 39 rok.

W 2020 roku spółdzielnia zdobyła kolejny raz laur – 1 miejsce w ogólnopolskim konkursie inwestycja roku 2019, za remont budynków należących do wspólnot mieszkaniowych przy ul. Olimpijskiej 1-11, 13-23, 25-37 w Bytomiu obejmujący demontaż i utylizację płyt zawierających azbest z wymianą docieplenia ścian zewnętrznych oraz pracami towarzyszącymi.

W 2023r spółdzielnia otrzymała status laureata w konkursie Orły nieruchomości.

Czujemy się zaszczytzeni znalezieniem się w tym gronie zwłaszcza biorąc pod uwagę to, że nie jesteśmy dużym podmiotem gospodarczym, a uhonorowani zostaliśmy za ambitne podejmowanie dużych przedsięwzięć zachowując przy tym efektywność działalności gospodarczej oraz niskie koszty obciążeń mieszkańców.

Gospodarskie podejście do dysponowania powierzonym majątkiem, skrzętna racjonalna realizacja planów długo i krótkookresowych nakładów rzeczowych, przy równoczesnym utrzymaniu ścisłego rygoru finansowego pozwoliły kolejny rok zamknąć niezłymi wynikami ekonomicznymi. Reżim finansowy pozwala na terminowe regulowanie zobowiązań, w tym zwłaszcza spłaty zobowiązań kredytowych, budżetowych wobec pozostałych wierzycieli. Spółdzielnia i zarządzane przez nią wspólnoty nie posiadają przeterminowanych zobowiązań. Wszystko to pozwala myśleć o bezpiecznym technicznie i ekonomicznie funkcjonowaniu spółdzielni i zarządzanych wspólnot oraz realizacji nowych zamierzeń w kolejnych latach.

Zarząd dziękuje za współpracę, zaangażowanie oraz wkład pracy wszystkim użytkownikom lokali, zarządom wspólnot mieszkaniowych i mieszkańcom naszej spółdzielni.

Serdeczne podziękowania składamy także wszystkim członkom Rady Nadzorczej oraz pracownikom za ich zaangażowanie i rzetelną pracę.

W dalszym ciągu priorytetami w naszym codziennym działaniu będzie polepszanie skuteczności działania naszych służb, ulepszanie relacji z użytkownikami lokali naszej spółdzielni oraz zarządzanych wspólnot mieszkaniowych i stałe podnoszenie standardów jakości obsługi.

Zarząd
Górnicy Spółdzielni Mieszkaniowej