

Wyremontowana sala w budynku usługowym „PIAST”



Modernizacja parkingu przy ul. Armii Krajowej



Wyremontowane place zabaw w naszych zasobach



Sport w Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej



Mecz towarzyski z Sandecją Nowy Sącz maj 2025

AkadeMMiA
Klub sportów walki
Stary Sącz w zasobach ZAB4



OXY GYM - siłownia



w zasobach ZAB2

Spis treści

<u>Wstęp</u>	str 4
<u>Sprawozdanie Rady Nadzorczej GSM</u>	str 5
<u>Wyciąg ze sprawozdania Zarządu GSM</u>	str 7
<u>Informacje Zespołów Administracji Budynków</u>	

Zespół Administracji Budynków nr 1 str 11

Zespół Administracji Budynków nr 2 str 15

Zespół Administracji Budynków nr 3 str 19

Zespół Administracji Budynków nr 4 str 22

Zespół Administracji Budynków nr 5 str 24

Grodzka Sala Bankietowa idealne miejsce na zorganizowanie wesel, imprez czy konferencji!

Szukasz idealnego miejsca na swoją następną imprezę lub konferencję? Nasza nowoczesna sala bankietowa to miejsce, które spełni Twoje oczekiwania!

Zapraszamy Państwa do skorzystania z nowoczesnej **Grodzkiej Sali Bankietowej**, w której można zorganizować zarówno kameralne przyjęcie jak i huczną zabawę na 120 osób.

Obiekt składa się z trzech sal, które mogą być łączone lub dzielone i tym samym stają się odrębnymi przestrzeniami z dostępem do zaplecza kuchennego oraz węzła sanitarnego. Połączenie wszystkich sal umożliwia organizację przyjęcia na powierzchni ok. 250 m² sali plus powierzchnie pomocnicze oraz taras.



Idealny dojazd, duży bezpłatny parking, udogodnienia dla osób niepełnosprawnych, dowolna aranżacja 3 sal w zależności od profilu spotkania – to tylko kilka z jej atutów .

- nowoczesne, klimatyzowane pomieszczenia o powierzchni 50 – 250 m²;
- dowolna, elastyczna aranżacja sal,
- lokalizacja 5 min. od centrum,
- wyposażenie sal dostosowane do potrzeb klienta: nagłośnienie, rzutnik multimedialny oraz łącze internetowe,
- efektowne oświetlenie, duże okna i mobilne, ściany działowe pozwalające na łączenie sal,
- przestronny hol,
- nowoczesne zaplecze kuchenne,
- dostępność przez cały rok.



Chętnie nawiążemy współpracę zarówno z klientami biznesowymi jak i z klientami indywidualnymi.

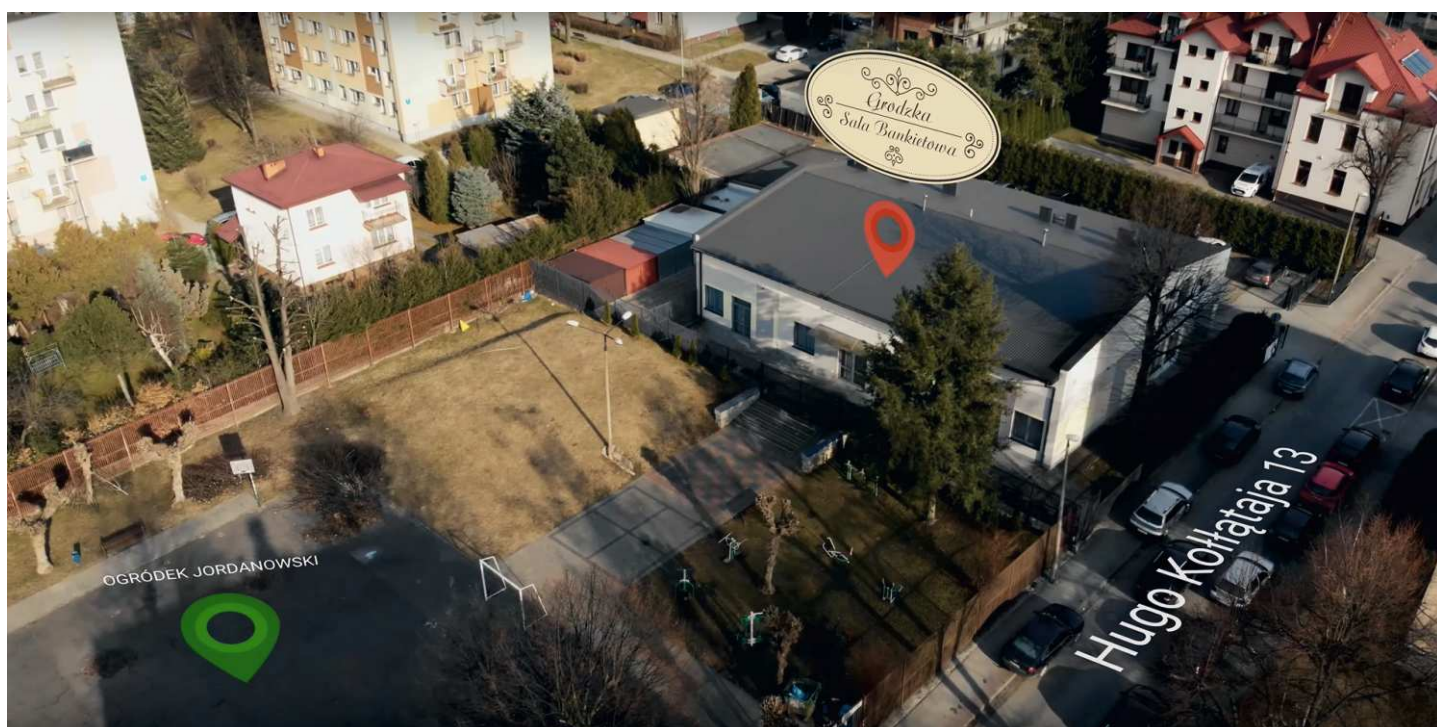
W przypadku pytań odnośnie szczegółów naszej oferty prosimy o kontakt telefoniczny

pod numerem.: 536 361 268

Zachęcamy również do kontaktu drogą mailową:

sala.bankietowa@grodzksm.pl

Serdecznie zapraszamy !!!



Szanowni Państwo

W imieniu Zarządu i Rady Nadzorczej Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej mamy przyjemność zaprezentować Państwu nasz biuletyn informacyjny, zawierający podsumowanie działalności Spółdzielni w roku 2025 oraz plany działalności w roku 2026 i w latach następnych.

Rok 2025 był bardzo udanym rokiem dla naszej Spółdzielni, szczególnie ze względu na dobre wyniki finansowe. Po raz pierwszy w swojej historii zysk brutto z działalności gospodarczej (z majątku Spółdzielni) przekroczył kwotę 3 milionów złotych osiągając wielkość około 3 180 000,- zł. Zarówno bieżąca płynność finansowa jak i inne wskaźniki ekonomiczne są na coraz lepszych poziomach, co pozwala na zintensyfikowanie prac remontowych i inwestycyjnych na naszych osiedlach. Walne Zgromadzenie określi sposób alokacji zysku z roku 2025 roku. Zarząd Spółdzielni proponuje podwyższenie kwoty pożytków czyli dywidendy wypłacanej członkom Spółdzielni z kwoty 0,35 zł do 0,45 zł miesięcznie na metr kwadratowy powierzchni mieszkalnej, co realnie wpłynie na obniżenie opłat ponoszonych przez członków Spółdzielni. Spółdzielnia w swoich działaniach skupia się przede wszystkim na wykonaniu najważniejszych prac remontowych i inwestycyjnych na terenie administrowanych osiedli mieszkaniowych, nie zaniedbując przy tym budynków mających charakter komercyjny. Sukcesywnie wykonywane remonty obejmują przede wszystkim prace takie jak mycie i malowanie elewacji, remonty kanalizacji, remonty parkingów oraz dróg wewnętrznych, zabezpieczanie dachów, remonty i doposażanie placów zabaw, wymiany wodomierzy, roboty dekarские i blacharskie, remonty logii i balkonów oraz wiele innych. Łączne wydatki z funduszu remontowego w 2025 wyniosły 9 149 798,43 zł. W 2025 roku w dalszym ciągu rozwijana była działalność komercyjna Spółdzielni. Na terenie Spółdzielni funkcjonuje już 40 paczkomatów, które nie tylko przynoszą realne dochody Spółdzielni ale również znacząco usprawniają życie mieszkańców. Część przychodów z działalności gospodarczej przeznaczana jest na remont lokali komercyjnych i lokali przeznaczonych do działalności społeczno-kulturalnej. Przykładami takiej działalności jest remont i powiększenie powierzchni świetlicy w zasobach administrowanych przez ZAB 2, czy też kompleksowy remont Sali bankietowej w budynku PIAST, przy Nawojowskiej 3, gdzie obecnie wciąż trwa rozbudowa zaplecza gastronomicznego sali bankietowej. Zapraszamy i zachęcamy naszych mieszkańców, nie tylko tych najmłodszych do korzystania z udogodnień i organizację życia społecznego w odnowionych obiektach. Na terenach administrowanych przez Spółdzielnię powstają lub są rewitalizowane nowe place zabaw, jak choćby plac zabaw przy budynku przy ulicy Królowej Jadwigi 23, oraz obiekty realizowane przez Miasto Nowy Sącz. W tym miejscu chcielibyśmy szczególnie podziękować naszym partnerom, zarówno Urzędowi Miasta Nowego Sącza jak i spółkom miejskim. Dzięki współdziałaniu i wzajemnej życzliwości możliwa jest realizacja wielu projektów, jak choćby miejski plac zabaw przy ulicy Sucharskiego 5.

Zdajemy sobie sprawę również z bolączek, które trapią naszych mieszkańców. W poprzednich latach dzięki zmianom regulaminów wyeliminowano problem drastycznych nierówności w opłatach za centralne ogrzewania w budynkach rozliczanych metodą podzielnikową. W kolejnych latach wdrażając między innymi zalecenia lustracji pełnej, która miała miejsce w spółdzielni pod koniec 2025 roku, Zarząd GSM będzie pracował nad zniwelowaniem problemów wynikających ze znacznych różnic cen ciepłej wody na poszczególnych budynkach, zmianą sposobu rozliczania kosztów wind oraz starał się wspólnie z Urzędem Miasta Nowego Sącza rozwiązać problemy występujące w gospodarce odpadami. W kontekście bardzo dobrych wyników ekonomicznych oraz niskiego, kształtującego się na poziomie nieco powyżej 5% zadłużenia Mieszkańców wobec Spółdzielni (w stosunku do rocznych naliczeń opłat) - perspektywy rozwoju spółdzielni należy uznać za bardzo optymistyczne, zarówno w aspekcie finansowym jak i gospodarczym. W kolejnych latach, oprócz rutynowej działalności, głównie remontowej, planujemy większą troską objąć tereny zielone i ogólną estetykę osiedli mieszkaniowych oraz pełne zagospodarowanie lokali komercyjnych. Przykładami takiej działalności jest przygotowanie do rozpoczęcia działalności przez klub MMA w Starym Sączu, planowane uruchomienie zajęć akrobatyki sportowej dla młodzieży w lokalu przy ulicy Kołłątaja 13, zwiększenie dostępu dla naszych mieszkańców do informacji na temat wydarzeń kulturalnych i sportowych odbywających się na terenie miasta, poprzez instalację słupów ogłoszeniowych i informacje na klatkach schodowych i wiele innych projektów.

Jednocześnie dziękujemy za zaangażowanie w pracę Spółdzielni zarówno członkom Rady Nadzorczej, rad członkowskich, partnerom spółdzielni, którzy w znaczący sposób przyczyniają się do jej rozwoju, oraz wszystkim mieszkańcom naszych zasobów, biorących aktywny udział w życiu spółdzielni.

Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowym Sączu za 2025 rok.

Na podstawie § 107 ust. 2 Statutu GSM, Rada Nadzorcza Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowym Sączu przedstawia Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie ze swojej działalności za 2025 rok.

I. Informacja ogólna o pracy Rady Nadzorczej.

Rada Nadzorcza pracowała zgodnie przyjętym ramowym planem pracy na 2025 rok. Porządek posiedzeń Rady Nadzorczej poszerzano o sprawy wynikające z bieżących potrzeb Spółdzielni. Rada Nadzorcza w swojej pracy kierowała się dobrem ogólnym, jakim jest wspólna własność mienia spółdzielczego, jak również dobrem poszczególnych członków naszej Spółdzielni. Rozpatrywanie każdego tematu, niezależnie od jego specyfiki kończyło się podjęciem stosownych uchwał lub wniosków - wydaniem Zarządowi zaleceń, bądź zajęciem przez Radę Nadzorczą stanowiska wobec rozpatrywanych spraw.

Funkcje ustawowe i statutowe w 2025 roku, podobnie jak w poprzednich latach Rada Nadzorcza sprawowała przy pomocy stałych Komisji Rady Nadzorczej. Rada wysoko ocenia pracę swoich Komisji stałych, dzięki którym możliwe jest szczegółowe analizowanie kosztów, wpływów, nakładów na remonty, a także lepsze rozpoznanie bieżących spraw przed podejmowaniem decyzji przez Radę Nadzorczą oraz sprawowanie kontroli nad działalnością Spółdzielni.

Uchwały Rady Nadzorczej zawsze były poprzedzone szczegółowymi i wnikliwymi analizami przez członków w/w Komisji.

Zgodnie z treścią § 128 Statutu Spółdzielni – Rada Nadzorcza Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowym Sączu w okresie sprawozdawczym pełniła również funkcje nadzorcze, kontrolne i sprawowała bieżący nadzór nad działaniami Zarządu.

II. Informacja o składzie Rady Nadzorczej.

W 2025 roku Rada Nadzorcza działała w następującym składzie. Od m-ca stycznia do m-ca września 2025 roku:

P. Andrzej Rajca - Przewodniczący,
P. Iwona Rzepka-Wróbel -

Z-ca Przewodniczącego,
P. Tomasz Cisoń - Sekretarz,
P. Magdalena Wolny - Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej,
P. Kazimierz Korczyński - Przewodniczący Komisji Eksploatacyjno-Inwestycyjnej,
P. Stanisław Bochenek - Przewodniczący Komisji Mieszkaniowo-Samorządowej,
P. Paulina Poray-Zbrożek - Przewodnicząca Komisji ds. Nadzoru nad współpracą Spółdzielni z podmiotami zewnętrznymi,
P. Katarzyna Jędryka - Członek,
P. Bożena Kiemystowicz - Członek,
P. Wojciech Kulak - Członek,
P. Krystyna Wiktor - Członek,
P. Andrzej Zdrodowski - Członek,
P. Andrzej Kulig - Członek.

Od miesiąca listopada 2025 roku działalność rozpoczęła nowa Rada Nadzorcza, która ukonstytuowała się w następującym składzie:

P. Henryk Boruch - Przewodniczący,
P. Kazimierz Korczyński - Z-ca Przewodniczącego,
P. Ilona Kronenberger - Sekretarz,
P. Elżbieta Ciapała - Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej,
P. Wojciech Zygmunt - Przewodniczący Komisji Eksploatacyjno-Inwestycyjnej,
P. Paulina Poray-Zbrożek - Przewodnicząca Komisji ds. Nadzoru nad współpracą Spółdzielni z podmiotami zewnętrznymi,
P. Bożena Kiemystowicz - Członek,
P. Marta Zubrzycka - Członek,
P. Barbara Pajor - Członek,
P. Andrzej Zdrodowski - Członek,
P. Damian Olesiak - Członek,
P. Marek Wąsowicz - Członek,
P. Dawid Lipka - Członek.

III. Komisje Rady Nadzorczej.

Od stycznia do września 2025 roku funkcjonowały 4 stałe Komisje Rady Nadzorczej:

1. Komisja Rewizyjna,
2. Komisja Eksploatacyjno-Inwestycyjna,
3. Komisja Mieszkaniowo-Samorządowa,
4. Komisja ds. Nadzoru nad współpracą Spółdzielni z podmiotami zewnętrznymi.

Od miesiąca listopada 2025 roku działalność rozpoczęła nowa Rada Nadzorcza, która na pierwszym posiedzeniu przegłosowała wniosek połączenia dwóch Komisji RN (Komisji Mieszkaniowo-Samorządowej oraz Komisji ds. Nadzoru nad współpracą Spółdzielni z podmiotami zewnętrznymi) i w związku z powyższym od listopada 2025 roku funkcjonowały 3 stałe Komisje Rady Nadzorczej:

1. Komisja Rewizyjna,
2. Komisja Eksploatacyjno-Inwestycyjna,
3. Komisja Mieszkaniowo-Samorządowa oraz Komisja ds. nadzoru nad współpracą Spółdzielni z podmiotami zewnętrznymi.

Komisje te opiniowały bądź opracowywały materiały będące przedmiotem obrad posiedzeń Rady Nadzorczej.

W roku 2025 roku Komisja:

1. Mieszkaniowo-Samorządowa odbyła 6 protokołowanych posiedzeń, oraz 1 posiedzenie połączonej Komisji Mieszkaniowo-Samorządowej oraz Komisji ds. Nadzoru nad współpracą Spółdzielni z podmiotami zewnętrznymi,
2. Komisja Rewizyjna odbyła 5 protokołowanych posiedzeń,
3. Komisja Eksploatacyjno-Inwestycyjna odbyła 8 protokołowanych posiedzeń,
4. Komisja ds. Nadzoru nad współpracą Spółdzielni z podmiotami zewnętrznymi nie odbyła protokołowanego posiedzenia od stycznia - do września 2025 r. Wszystkie sprawy poruszane przez Przewodniczącą Komisji omawiane były bezpośrednio na posiedzeniach Rady Nadzorczej.

W posiedzeniach Komisji brali udział wszyscy członkowie oraz przedstawiciele Zarządu. Komisje Rady Nadzorczej pracowały w oparciu o plany pracy zatwierdzone przez Radę Nadzorczą. Tematyka zadań wynikała m.in. z przyjętego planu pracy, a także z bieżących zadań Rady Nadzorczej.

Rada Nadzorcza zlecała zadania szczegółowe merytorycznym Komisjom dla uzyskania ich stanowiska i skonkretyzowania wniosków oraz opinii dla Rady Nadzorczej.

Sprawozdania poszczególnych Komisji stanowią załączniki do niniejszego sprawozdania.

IV. Informacja o posiedzeniach Rady Nadzorczej w 2025 r. oraz podjętych uchwałach.

Członkowie Rady Nadzorczej otrzymywali materiały kilka dni przed terminem jej posiedzenia.

Na każde posiedzenie Rady Nadzorczej byli zapraszani Członkowie Zarządu, którzy udzielali szczegółowych i wyczerpujących wyjaśnień na tematy ujęte w porządku obrad.

Posiedzenia Rady są nagrywane. Z posiedzeń sporządzany jest protokół podpisany przez przewodniczącego i sekretarza Rady, zawierający informacje określone w Regulaminie Rady Nadzorczej. Protokół otrzymują wszyscy członkowie Rady.

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza odbyła 12 protokołowanych posiedzeń.

Efektom pracy Rady Nadzorczej było m.in. omówienie i podjęcie 41 uchwał, w tym:

- 22 uchwały dot. spraw ekonomiczno - finansowych,
- 11 uchwał dot. spraw organizacyjno - samorządowych,
- 5 uchwał dot. spraw eksploatacyjno - inwestycyjnych,
- 3 uchwał dot. Regulaminów.

Po upływie każdego kwartału, Komisje oraz Rada Nadzorcza analizowały wyniki ekonomiczno-finansowe Spółdzielni, w tym również stany zadłużeń krótko i długoterminowych członków Spółdzielni za miniony okres, podsumowując i wnikliwie analizując działalność Spółdzielni za dany kwartał, a następnie w oparciu o te informacje RN dokonywała okresowej oceny pracy Zarządu GSM.

Stopień realizacji zadań oraz osiągnięte wyniki i działania Spółdzielni były podstawą premiowania pracy Zarządu. Uchwały Rady Nadzorczej zawsze były poprzedzone szczegółowymi i wnikliwymi analizami.

Na uwagę zasługuje fakt wspierania przez Radę Nadzorczą działań Zarządu w zakresie prac remontowo-inwestycyjnych w Spółdzielni ujętych w planie remontowym i inwestycyjnym. W 2025 r. w Grodzka Spółdzielnia Mieszkaniowa, poza stałymi robotami utrzymaniowymi dotyczącymi budynków oraz bieżącego utrzymania osiedla (w tym m.in. myciem i remontami elewacji, remontami instalacji elektrycznych, wodnych i kanalizacyjnych, malowaniem części wspólnych, wymianą

wodomierzy oraz innymi pracami eksploatacyjnymi), na szczególną uwagę zasługują zadania zrealizowane w ramach funduszu inwestycyjnego i funduszu remontowego. W ramach funduszu inwestycyjnego w Budynku Administracji nr 5 dokonano zmiany sposobu ogrzewania na MPEC oraz wykonano instalację fotowoltaiczną, co przyczynia się do poprawy efektywności energetycznej oraz optymalizacji kosztów funkcjonowania. W ramach funduszu remontowego kontynuowano remonty pokryć dachowych z zastosowaniem mas powłokowych, zakończono istotny etap wymiany drzwi przeciwpożarowych do piwnic w obrębie ZAB-3, przeprowadzono pilotażowy remont balkonów w technologii wentylowanej, kontynuowano proces wymiany pionów i poziomów kanalizacyjnych i wodnych. Przeprowadzono też remont ciągu pieszo/jezdnego (ul. Klasztorna/Kr. Jadwigi), a także dokonano wymiany instalacji domofonowych w ZAB-5.

Ważną rzeczą dla Spółdzielni jest dalsza kontynuacja rozszerzania zintegrowanego systemu informatycznego, który będzie sukcesywnie kontynuowany w latach następnych.

V. Informacja o Walnym Zgromadzeniu.

W 2025 roku Zarząd zwołał dwa Walne Zgromadzenia Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

W miesiącu maju i czerwcu zwołano Walne Zgromadzenie sprawozdawcze za 2024 rok, natomiast w miesiącu wrześniu 2025 roku zwołano Walne Zgromadzenie, podczas którego przeprowadzone zostały wybory do Rady Nadzorczej oraz dokonano zmiany Statutu GSM.

W miesiącach maju i czerwcu 2025 roku (w dniach 28.05-29.05.2025 r. oraz 03.06 - 05.06.2025 r., Zarząd GSM zwołał Walne Zgromadzenie sprawozdawcze za 2024 rok.

Na Walnym Zgromadzeniu GSM w 2025 roku poddano pod głosowanie 11 projektów uchwał. W wyniku głosowania na Walnym Zgromadzeniu w m-cach maju i czerwcu 2025 roku – wszystkie 11 uchwał zostało przyjętych.

W oparciu o protokoły Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej, w pięciu częściach Walnego Zgromadzenia GSM w m-cach maju-czerwcu 2025 roku uczestniczyło łącznie 137 członków Spółdzielni oraz 33 pełnomocników, co stanowi tylko 1,6 % ogólnej liczby członków GSM (dla porównania w 2024 roku w WZ

sprawozdawczym uczestniczyło łącznie 2,1 % ogólnej liczby członków Spółdzielni).

Procentowo rzecz ujmując podczas Walnego Zgromadzenia w 2025 roku, najmniejsza frekwencja była na ZAB-ie 3 i wyniosła 1,3 %, natomiast największa frekwencja była na ZAB-4 i wyniosła 2,5 % ogólnej ilości członków Spółdzielni.

W miesiącu wrześniu 2025 roku (w dniach 17.09-19.09.2025 r. oraz 24.09-25.09.2025 r., Zarząd GSM zwołał Walne Zgromadzenie celem którego było przeprowadzenie wyborów do Rady Nadzorczej GSM - na kadencję 2025-2028 oraz zmiany Statutu GSM w Nowym Sączu.

Podczas Walnego Zgromadzenia zwołanego w miesiącu wrześniu 2025 roku w wyborach na członków Rady Nadzorczej uczestniczyło 27 kandydatów, w tym:

- ZAB-1 – 8 kandydatów,
- ZAB-2 – 6 kandydatów,
- ZAB-3 – 9 kandydatów,
- ZAB-4 – 1 kandydat,
- ZAB-5 – 3 kandydatów.

Jak wynika z protokołów Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej, w pięciu częściach Walnego Zgromadzenia GSM w m-cu wrześniu 2025 roku, uczestniczyło łącznie 293 członków Spółdzielni oraz 64 pełnomocników, co stanowi 3,4 % ogólnej liczby członków GSM.

Dla porównania: w WZ wyborczym w 2019 roku uczestniczyło łącznie 2,8 % ogólnej liczby członków Spółdzielni, natomiast w WZ zwołanym w 2022 roku (za lata 2019, 2020, 2021

z uwagi na COVID-19), gdzie WZ sprawozdawcze zostało połączone z WZ wyborczym

- uczestniczyło łącznie 2,7 % ogólnej liczby członków Spółdzielni.

Podczas Walnego Zgromadzenia GSM w miesiącach maju i czerwcu oraz w wrześniu 2025 roku do Komisji Uchwał i Wniosków członkowie Spółdzielni złożyli łącznie 3 wnioski.

Rada Nadzorcza składa podziękowanie wszystkim członkom Spółdzielni, którzy swoją aktywnością, uczestnictwem w pracach Komisji i różnorodnym działaniem przyczynili się do sprawnego przebiegu w 2025 roku - dwóch Walnych Zgromadzeń.

VI. Realizacja przez Radę Nadzorczą podstawowych obowiązków wynikających ze sprawowania nadzoru i kontroli nad działalnością Spółdzielni.

Na organizowane przetargi na roboty remontowe, inwestycyjne oraz dostawy

i usługi zapraszani byli w charakterze obserwatorów przedstawiciele Rady Nadzorczej i Rad Członkowskich. W przetargach uczestniczyli również Kierownicy ZAB-ów, których dotyczyły przetargi, co jest decyzją pozwalającą na kontrolę przejrzystości podejmowanych czynności.

Jak wynika z dziennika korespondencji Rady Nadzorczej w 2025 roku wpłynęło 6 pism, które kierowane były do Rady Nadzorczej lub do wiadomości Rady Nadzorczej. Pisma te, zostały przekazane członkom Rady Nadzorczej i były omawiane na posiedzeniach poszczególnych Komisji oraz Rady Nadzorczej.

Wszystkie w/w pisma zostały rozpatrzone i załatwione. Na wszystkie pisma wymagające wyjaśnień została w terminie udzielona stosowna odpowiedź.

W pierwszy poniedziałek każdego miesiąca Członkowie Rady Nadzorczej odbywali dyżury w siedzibie Spółdzielni. Podczas dyżurów pełnionych przez przedstawicieli Rady Nadzorczej w 2025 roku nie było zainteresowania Mieszkańców tą formą kontaktu z Radą Nadzorczą - nikt się nie zgłosił.

W okresie sprawozdawczym odbyło się 35 posiedzeń Rad Członkowskich z udziałem

przedstawicieli Rady Nadzorczej i Zarządu. Należy podkreślić, że współpraca Rady Nadzorczej z Zarządem i Radami Członkowskimi układa się pozytywnie.

VII. Wnioski i uwagi końcowe.

Na uwagę zasługuje wykonanie na terenie GSM w 2025 roku licznych prac remontowych i inwestycyjnych. Wybudowano oraz zmodernizowano parkingi, chodniki, szlabany, instalacje wodno-kanalizacyjne, drogi wewnętrzne oraz wykonano wiele innych prac służących naszym mieszkańcom, które wpływają na estetykę naszych osiedli i poprawiają komfort życia mieszkańców.

Rada Nadzorcza w celu wykonywania swoich zadań otrzymywała od Zarządu wszelkie sprawozdania, materiały i wyjaśnienia. Przygotowane materiały pozwalały Radzie Nadzorczej podejmować racjonalne i merytoryczne decyzje.

Spółdzielnia terminowo reguluje swoje zobowiązania wobec dostawców mediów tj.: centralnego ogrzewania, ciepłej i zimnej wody, odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości jak również zobowiązania publiczno-prawne.

Sytuacja finansowa i gospodarcza Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej jest dobra i stabilna. Spółdzielnia postrzegana jest jako

wiarygodny partner w kontaktach gospodarczych i finansowych.

Rada Nadzorcza składa podziękowanie Zarządowi, Członkom Rad Członkowskich oraz wszystkim osobom, które swoją aktywnością przyczyniają się do prawidłowego funkcjonowania Spółdzielni.

Rada Nadzorcza przedkładając sprawozdanie ze swojej działalności za 2025 rok, pozytywnie ocenia pracę Spółdzielni i wnosi do Walnego Zgromadzenia o:

-zatwierdzenie sprawozdania Rady Nadzorczej GSM za rok 2025,

-zatwierdzenie sprawozdania finansowego GSM za rok 2025,

-zatwierdzenie sprawozdania z działalności Zarządu GSM za rok 2025,

-udzielenie absolutorium członkom Zarządu GSM za 2025 rok.

Przewodniczący Rady Nadzorczej
-Henryk Boruch

Sekretarz Rady Nadzorczej
-Ilona Kronenberger

Wyciąg ze sprawozdania Zarządu GSM za 2025 rok

I. Działalność Zarządu

W okresie sprawozdawczym Zarząd Grodzkiej Spółdzielni działał w następującym składzie:

Prezes Zarządu mgr inż. Jarosław Iwaniec,
Z-ca Prezesa Zarządu ds. Eksploatacyjno-Inwestycyjnych mgr inż. Ryszard Jasiński,
Członek Zarządu ds. Finansowych – Główny Księgowy – mgr Krystyna Biela.

W omawianym okresie Zarząd odbył 37 protokołowane posiedzenia, na których podjął 305 uchwał, dotyczyły one głównie spraw członkowsko-mieszkaniowych, finansowych, eksploatacyjno - technicznych i pracowniczych. Zgodnie z prowadzonym rejestrem umów Zarząd podpisał 370 umów dot. działalności Spółdzielni w wielu dziedzinach.

Zarząd uczestniczył w 12 posiedzeniach Rady Nadzorczej oraz w 20 posiedzeniach Komisji RN w tym:

-6 posiedzeniach Komisji Mieszkaniowo - Samorządowej, oraz 1 posiedzeniu połączonej Komisji Mieszkaniowo -

Samorządowej oraz Komisji ds. Nadzoru nad współpracą Spółdzielni z podmiotami zewnętrznymi

-8 posiedzeniach Komisji Eksploatacyjno - Inwestycyjnej,

-5 posiedzeniach Komisji Rewizyjnej,

W/w posiedzenia Rady Nadzorczej oraz poszczególnych Komisji były protokołowane.

W okresie sprawozdawczym odbyło się 35 posiedzeń Rad Członkowskich przy udziale przedstawicieli Rady Nadzorczej i Zarządu. W podstawowych sprawach bieżącej działalności Zarząd działał kolegiąlnie podejmując decyzje w formie uchwał, zarządzeń lub decyzji.

Praca Zarządu GSM koncentrowała się na:

W zakresie działalności eksploatacyjno - technicznej w 2025 roku realizowano zadania:

•Przygotowanie projektów uchwał RNgSM dotyczących między innymi:

-sprawozdania z wykonania planu inwestycyjnego za rok 2024,

-planu inwestycyjnego na rok 2025,

-sprawozdania z działalności eksploatacyjno - remontowej za 2024,

-uchwalenia jednolitego tekstu Regulaminu Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w zakresie dokonywania rozliczenia kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków z użytkownikami lokali,

-uchwalenia Regulaminu Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w zakresie dokonywania rozliczeń kosztów za centralne ogrzewanie z użytkownikami lokali.

•Przygotowanie projektów uchwał Zarządu dotyczących między innymi:

-ustalenia kwoty przypadającej do zwrotu lokatorom za wymianę stolarki drewnianej i PCV we własnym zakresie,

-zgody na zlecenie wykonania robót remontowych bez zachowania procedury przetargowej,

-przedłużenia na 2025 rok umowy na

konserwację instalacji domofonowych z uwzględnieniem inflacji za lata 2021-2024 w zasobach Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej administrowanych przez Zespoły Administracji Budynków Nr 2, 3, 5, -przedłużenia terminów realizacji umów na roboty kominiarskie w Zespołach Administracji Budynków Nr 3 i 5 na okres 2025/2026 oraz w Zespołach Administracji Budynków Nr 1, 2 i 4 na okres 2025-2027, -waloryzacji kwot ryczałtowych należnych lokatorom z tytułu odtworzenia warstw wykończeniowych zgodnie z zapisami Regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasady rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalniającymi lokale, -zakupu urządzenia wielofunkcyjnego na potrzeby Zespołu Administracji Budynków Nr 3, -wyboru wykonawcy robót drogowych w zasobach administrowanych przez Zespół Administracji Budynków Nr 1, 3 i 5 Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej, -zakupu elektronarzędzi na potrzeby Zespołu Administracji Budynków Nr 1,2,4 i 5. -wyboru wykonawcy robót budowlanych w zasobach administrowanych przez Zespół Administracji Budynków Nr 5 Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej, -wyboru wykonawcy robót związanych z remontem loggii/balkonów w zasobach administrowanych przez Zespół Administracji Budynków Nr 3 Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej, -wyboru wykonawcy robót związanych z remontem loggii/balkonów w zasobach administrowanych przez Zespół Administracji Budynków Nr 4 Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej, -wyboru wykonawcy robót związanych z remontem loggii/balkonów w zasobach administrowanych przez Zespół Administracji Budynków Nr 5 Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej, -zgody na zlecenie wykonania robót remontowych bez zachowania procedury przetargowej – wykonanie obróbek blacharskich, -przedłużenia na 2026 rok terminów realizacji umów na roboty i usługi remontowe w zasobach Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej administrowanych przez Zespoły Administracji Budynków Nr 1, 2, 3, 4 i 5.

•Ogłoszenie i przeprowadzenie postępowań przetargowych oraz zapytań ofertowych: -na roboty remontowe i usługi w zasobach Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowym Sączu i Starym Sączu w 2025 r. – I Etap, -na dostawę traktora ogrodowego koszącego CASTELGARDEN XDC 150HD lub o równoważnych parametrach dla Zespołu Administracji Budynków Nr 4

w Starym Sączu, -na wykonanie dokumentacji podziału działki nr 199/1 w Obr. 021 ul. Szkolna w Nowym Sączu na terenie Zespołu Administracji Budynków Nr 2, -na dostawę kserokopiarki Konica Minolta Bizhub C251i lub innego urządzenia o podobnych parametrach roboczych dla Administracji Ogólnej GSM, -na dostawę i montaż stolarki zewnętrznej z drzwiami wejściowymi do lokalu usługowego (piekarnia) w budynku os. Słoneczne 9 w zasobach Zespołu Administracji Budynków Nr 4 w Starym Sączu, -na roboty remontowe i usługi w zasobach Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowym Sączu i Starym Sączu w 2025 r. – II Etap, -na roboty remontowe i usługi w zasobach Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowym Sączu i Starym Sączu w 2025 r. – III Etap, -na dostawę elektronarzędzi zgodnie z planem inwestycyjnym na rok 2025, według zapotrzebowania Zespołów Administracji Budynków, -na wykonanie dokumentacji projektowej wzmocnienia węzłów płyt poziomych i pionowych loggii w budynkach mieszkalnych na terenie Zespołu Administracji Budynków Nr 3, -na remont loggi w Zespole Administracji Budynków Nr 5, -na serwis i czyszczenie klimatyzacji, -na roboty związane z myciem elewacji budynków w zasobach Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowym Sączu i Starym Sączu w 2025 r.

•Przygotowanie i zawarcie 36 umów i 43 aneksów do umów z wykonawcami robót remontowych i inwestycyjnych

•Prowadzenie spraw dotyczących: -wykonania zjazdu i parkingu przy ul. Hallera, -wykonania obowiązku sprawozdawczości GUS w zakresie danych o zakresie korzystania ze środowiska oraz o wysokości należnych opłat, -sprawozdawczości wymaganej przez Główny Urząd Statystyczny, Urząd Miasta i inne jednostki administracyjne,

•Współpraca / kontakt z MPEC Nowy Sącz Spółka z o.o. w sprawach: -optymalizacji kosztów c.o. i c.w.u. w porozumieniu z MPEC Nowy Sącz Spółka z o.o., -możliwości dostępu przez pracowników GSM do węzłów cieplnych, -przekazania węzłów cieplnych będących w posiadaniu GSM na rzecz MPEC, -przyłączenia do sieci ciepłowniczej nieruchomości położonej przy ul. Sikorskiego 2-4, -zmian w umowach ramowych dostaw

ciepła, -zmiany zasad pokrywania kosztów energii elektrycznej.

•Wykonywanie badań (przeглядów) technicznych obiektów budowlanych - rocznych i pięcioletnich, w ramach uprawnień Inspektora Nadzoru GSM i specjalisty ds. Technicznych.

•Prowadzenie centralnej ewidencji dokumentów, potwierdzających posiadanie uprawnień przez osoby dokonujące kontroli okresowych budynków i instalacji.

•Udział w Komisjach Eksploatacyjno – Inwestycyjnych Rady Nadzorczej Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

•Współpraca z ZAB-ami przy uzgodnieniach planowanych robót z gestorami sieci oraz przy wykonywaniu zgłoszeń robót remontowych i inwestycyjnych do Urzędu Miasta Wydziału Architektury i Budownictwa.

•Śledzenie postępu spraw dotyczących: -lokalizacji paczkomatów w zasobach GSM, -wymiany kostki uznanej za wadliwą przed garażami przy ul. Klasztornej, -demontażu instalacji fotowoltaicznej na budynku zlokalizowanym na os. Słonecznym 9 w Starym Sączu, -użytkowania pomieszczeń w budynku usługowym przy ul. Kołtąta 13, -przywrócenia instalacji c.o. do stanu pierwotnego w mieszkaniu przy ul. Nawojowskiej.

•Weryfikacja wniosków i dokumentacji podmiotów zewnętrznych występujących o zgodę na wejście w teren celem wykonania prac (w szczególności sieci gazowe, sieć ciepłownicza, prąd).

•Wykonanie 107 przeglądów gwarancyjnych dotyczących robót remontowych i inwestycyjnych.

•Wystawianie dowodów przyjęcia środków trwałych (OT) w ilości 21 szt.

•Wydawanie zgód na wymianę grzejników i montaż klimatyzacji (103 szt.).

•Załatwianie spraw bieżących, odpowiedzi na prośby i zastrzeżenia mieszkańców, śledzenie zamierzeń inwestycyjnych w sąsiedztwie terenów Spółdzielni. (L. Dz. 724 - pisma przychodzące i wychodzące z działu EET)

II. Sprawy Członkowsko – Mieszkaniowe

W okresie 2025 roku do Biura Zarządu/CM wpłynęło lub zostało wysłanych łącznie 2860 różnego rodzaju pism i wniosków.

W oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy prawo spółdzielcze, statutu Spółdzielni i obowiązujących regulaminów, wszystkie tematy zostały ze starannością rozpoznane i skierowane do załatwienia zgodnie z ich właściwością. Dotyczą one spraw, które zawierają bardzo różnorodną tematykę, niejednokrotnie skomplikowaną. Wymagają dużej staranności i poświęcenia nakładu czasu pracy w celu rozwiązania problemu i załatwienia sprawy. Ponadto bardzo często sprawy te związane są z wypadkami losowymi lub rodzinnymi takimi jak: śmierć, rozwód, podział majątku itp. wymagają zatem zwiększonej cierpliwości, taktu, wysłuchania i poświęcenia niejednokrotnie większej uwagi przy ich załatwianiu. Osoby oczekują zrozumienia, pokierowania i informacji o dalszym sposobie załatwiania sprawy.

Stan członków spółdzielni na dzień 31.12.2025 roku wynosi: **10368**

Stan mieszkań w GSM na dzień 31.12.2025 roku - **8842** w tym:

- 103 typu lokatorskiego
- 5326 typu własnościowego
- 3413 na zasadzie odrębnej własności.

Do ogólnego stanu mieszkań w GSM w roku 2025 został doliczony wyodrębniony lokal mieszkalny nr 40, przy ul. Armii Krajowej 27 w Nowym Sączu, zakupiony w IV kwartale 2024 roku.

Członkom Spółdzielni oraz wszystkim osobom uprawnionym do lokali przygotowywane i wydawane są zaświadczenia niezbędne do dokonania czynności cywilnoprawnych, związanych z tymi lokalami.

W okresie sprawozdawczym wydano 631 zaświadczeń - do sporządzenia aktów notarialnych, do założenia ksiąg wieczystych, urzędów skarbowych, banków i innych.

W ciągu 2025 roku zostało załatwionych:

-1000 spraw dot. nabycia i ustania członkostwa, przyjęcia w poczet członków, przeniesienia praw do lokali z czego:

- 324 osoby nabyły członkostwo z mocy prawa, zostały przyjęte w poczet członków GSM w związku z nabyciem prawa do lokalu mieszkalnego, lokalu o innym przeznaczeniu - garażu, na podstawie wyroku sądowego, umowy cywilnoprawnej, od spółdzielni itp.,
- 139 osób było już członkami,
- 107 osób to osoby uprawnione,
- 430 członkom ustało członkostwo w Spółdzielni.

Do nowego systemu SoftHard wprowadzane są „stare” akta członkowskie

w celu aktualizacji bazy danych oraz na bieżąco dodawane są aktualnie załatwiane sprawy. Powyższe czynności są bardzo pracochłonne i wymagają dużego nakładu pracy.

Ponadto załatwiane są sprawy związane ze śmiercią członka Spółdzielni lub jego współmałżonka oraz związane ze wskazaniem osoby na członka Spółdzielni przez współwłaścicieli, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu (nie będące małżeństwem). Do tych osób wysyłane są systematycznie informacje, jak również przypomnienia o obowiązku uregulowania w Spółdzielni spraw związanych z prawem do lokalu.

Nadal prowadzony jest proces przewłaszczenia mieszkań. Są także składane nowe wnioski o ustanowienie odrębnej własności. W okresie sprawozdawczym złożono 55 wniosków. Zgłaszają się również członkowie, którzy złożyli wnioski w okresie wcześniejszym. Wnioski są systematycznie realizowane. Ustalane są terminy do notariuszy, przygotowywane niezbędne i wymagane do tych czynności dokumenty. Akty notarialne zawierane są u 5 notariuszy w Nowym Sączu.

W okresie sprawozdawczym zawarto **65** aktów notarialnych dot. ustanowienia odrębnej własności lokali mieszkalnych i garaży:

- **7** przekształceń dotyczyło mieszkań lokatorskich,
- **57** przekształceń dotyczyło mieszkań własnościowych,
- **0** przekształceń dotyczyło garażu oraz
- **1** akt notarialny dot. ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr 40 przy ul. Armii Krajowej 27 (przetarg).

W związku z wejściem w życie znowelizowanej Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, osoby wykreślone/wykluczone, które posiadały spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, nabyły członkostwo z mocy prawa. Osoby, które posiadały nieruchomości lokalowe zostały osobami bez członkostwa w Spółdzielni. Natomiast osoby, którym wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, a dokonały spłaty zadłużenia oraz złożyły wnioski o ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu - nabyły członkostwo w Spółdzielni.

Część osób, którym wygasło lokatorskie prawo do lokalu jest w trakcie załatwiania spraw związanych z przedmiotowym prawem (sprawy spadkowe, spłata zadłużenia itp.).

Dział Biura Zarządu/CM prowadzi rejestry

ksiąg wieczystych. Dokonuje się w nich zapisów wszystkich zakładanych przez Sąd ksiąg wieczystych dla wyodrębnianych nieruchomości lokalowych, dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, jak również wszystkie inne zmiany dokonywane przez członków Spółdzielni, właścicieli lub osoby uprawnione np.: udzielone pod hipotekę kredyty, informacje o zmianach właścicieli, o spłaconych kredytach itp.

V. Analiza kosztów Zarządu za 2025

W 2025 r. GSM osiągnęła przychody z działalności GZM w wys. 33 352 053,84 zł

Przychody z pozostałej działalności zamknęły się kwotą: 5 250 735,12 zł

Razem przychody osiągnięte przez ZAB-y i A0 wynoszą: 38 602 788,96 zł

Przychody z mediów wynoszą: 44 042 425,60 zł

Koszty działalności GZM w tym okresie zamknęły się kwotą 34 692 496,16 zł

Koszty pozostałej działalności: 2 829 384,59 zł

Razem koszty poniesione wynoszą: 37 521 880,75 zł

Koszty mediów za rok 2025: 44 042 425,60 zł

Wynik z działalności GZM za rok 2025 wynosi: - 1 340 442,32 zł

Wynik z działalności gospodarczej: 2 421 350,53 zł

Razem wynik netto za 2025 rok wynosi: 1 080 908,21 zł

VII. Kontrola

W zakresie kontroli wewnętrznej przeprowadzonych zostało 23 kontrole:

1) Protokół 1/2025 – kontrola dotycząca weryfikacji liczby, lokalizacji oraz rodzaju paczkomatów znajdujących się na danym terenie tj. ZAB-1, a także przeglądu obowiązujących umów zawartych z operatorami, celem zapewnienia zgodności stanu faktycznego z zapisami kontraktowymi oraz ustaleniami organizacyjnymi.

2) Protokół 2/2025 – kontrola dotycząca weryfikacji liczby, lokalizacji oraz rodzaju paczkomatów znajdujących się na danym terenie tj. ZAB-2, a także przeglądu obowiązujących umów zawartych z operatorami, celem zapewnienia zgodności stanu faktycznego z zapisami kontraktowymi oraz ustaleniami organizacyjnymi.

3) Protokół 3/2025 – kontrola dotycząca weryfikacji liczby, lokalizacji oraz rodzaju paczkomatów znajdujących się na danym terenie tj. ZAB-3, a także przeglądu

obowiązujących umów zawartych z operatorami, celem zapewnienia zgodności stanu faktycznego z zapisami kontraktowymi oraz ustaleniami organizacyjnymi.

4) Protokół 4/2025 – kontrola dotycząca weryfikacji liczby, lokalizacji oraz rodzaju paczkomatów znajdujących się na danym terenie tj. ZAB-4, a także przeglądu obowiązujących umów zawartych z operatorami, celem zapewnienia zgodności stanu faktycznego z zapisami kontraktowymi oraz ustaleniami organizacyjnymi.

5) Protokół 5/2025 – kontrola dotycząca weryfikacji liczby, lokalizacji oraz rodzaju paczkomatów znajdujących się na danym terenie tj. ZAB-5, a także przeglądu obowiązujących umów zawartych z operatorami, celem zapewnienia zgodności stanu faktycznego z zapisami kontraktowymi oraz ustaleniami organizacyjnymi.

6) Protokół 6/2025 – kontrola z planowanej kontroli przestrzegania procedur w GSM oraz aktualności procedur i regulaminów wewnętrznych w Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowym Sączu. Mianowicie wybrano Dział Biura Zarządu.

7) Protokół 7/2025 – kontrola z planowanej kontroli przestrzegania procedur w GSM oraz aktualności procedur i regulaminów wewnętrznych w Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowym Sączu. Mianowicie wybrano Dział finansowo - księgowy.

8) Protokół 8/2025 – kontrola oceny prawnej zasadności fizycznego zwrotu zabezpieczenia należytego wykonania umowy (kaucji gwarancyjnej) na rzecz firmy KES PLUS w związku z upływem okresu gwarancji dla zadania nieobjętego sporem sądowym, w kontekście toczącego się równoległe procesu sądowego przeciwko w/w Wykonawcy

9) Protokół 9/2025 – kontrola wyników ankiety dotyczącej wykonania szlabanu przy budynku ul. Batorego 67-69 / Grota Roweckiego 2-6 na nieruchomości nr 120 obr. 90.

10) Protokół 10/2025 – kontrola sprawie zakresu dystrybucji ankiety dotyczącej instalacji szlabanu na nieruchomości przy ul. Matejki 32.

11) Protokół 11/2025 – kontrola zasadności żądania przez członka Spółdzielni /właściciela lokalu wydania zaświadczenia potwierdzającego numer księgi wieczystej dla działek gruntowych gruntu osobie

posiadającej odrębną własność lokalu.

12) Protokół 12/2025 – kontrola Deklaracji przystąpienia do Spółdzielni” w zakresie klauzuli zgody na przysyłanie informacji drogą elektroniczną (SMS, e-mail) oraz rekomendacja treści zgodnej z aktualnym stanem prawnym.

13) Protokół 13/2025 – kontrola dotycząca ustalenia, czy członek spółdzielni mieszkaniowej lub osoba, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jest uprawniona do żądania od spółdzielni mieszkaniowej informacji o numerze księgi wieczystej nieruchomości gruntowej, na której posadowiony jest budynek.

14) Protokół 14/2025 - kontrola dotycząca wraków i przyczep w 2025 roku na terenie ZAB Nr - 1 Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowym Sączu.

15) Protokół 15/2025 - kontrola dotycząca wraków i przyczep w 2025 roku na terenie ZAB Nr - 2 Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowym Sączu.

16) Protokół 16/2025 - kontrola dotycząca wraków i przyczep w 2025 roku na terenie ZAB Nr - 3 Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowym Sączu.

17) Protokół 17/2025 - kontrola dotycząca wraków i przyczep w 2025 roku na terenie ZAB Nr - 4 Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowym Sączu.

18) Protokół 18/2025 – kontrola dotycząca wraków i przyczep w 2025 roku na terenie ZAB Nr - 5 Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowym Sączu.

19) Protokół 19/2025 - kontrola zadłużeń czynszowych w ZAB -1 Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

20) Protokół 20/2025 - kontrola zadłużeń czynszowych w ZAB -2 Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

21) Protokół 21/2025 - kontrola zadłużeń czynszowych w ZAB -3 Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

22) Protokół 22/2025 - kontrola zadłużeń czynszowych w ZAB -4 Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

23) Protokół 23/2025 - kontrola zadłużeń czynszowych w ZAB -5 Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

VIII. Podsumowanie

Na koniec 2025 roku przychody z gospodarki mieszkaniowej wyniosły

33.352.053,84 zł. i były wyższe od 2024 roku o 11,5%. Razem osiągnięte przychody wyniosły 38.602.788,96 zł. i były wyższe od 2024 roku o 11,0%.

Koszty działalności za 2025 rok zamknęły się kwotą 34.692.496,16 zł. Koszty wypłaconych wynagrodzeń pracowników oraz Członków Rady Nadzorczej i Rad Członkowskich kształtowały się na poziomie ponad 99% wielkości zaplanowanej na 2025 rok.

Wynik finansowy brutto obejmujący działalność podstawową, operacyjną i finansową GSM za 2025 rok wynosi 1.845.713,71 zł.

Zadłużenia w opłatach na koniec 2025 roku w porównaniu do III kwartału 2025 roku zmniejszyły się o kwotę 7.306,68 zł. i w stosunku do naliczeń wynoszą 5,14%

Na uwagę zasługuje również utrzymanie przychodów ogółem z lokali użytkowych najmowanych za 2025 rok, które wynoszą 3.576.096,84 zł. i są wyższe w porównaniu z rokiem 2024 o 4,48%.

Przychody z dzierżawy terenów wynosiły 1.552.446,99 zł i są wyższe w porównaniu do roku 2024 roku o 17,07%, pomimo dużej konkurencyjności na rynku. Jest to wynikiem między innymi podejmowanych licznych działań w zakresie wynajmu wolnych powierzchni użytkowych i utrzymywania cen za dzierżawę.

Terminowo regulowane są zobowiązania wobec dostawców mediów tj.: centralnego ogrzewania, ciepłej i zimnej wody, odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości jak również zobowiązania publiczno-prawne.

Sytuacja finansowa i gospodarcza Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej jest dobra. W minionym okresie na terenie zasobów Spółdzielni wykonano wiele prac remontowych na łączną kwotę 9.149.798,43 zł., w wyniku których bezpieczeństwo, eksploatacja budynków oraz ich otoczenia jest na wysokim poziomie, co wpływa na ich estetykę i komfort życia mieszkańców.

Spółdzielnia postrzegana jest jako wiarygodny partner w kontaktach gospodarczych i finansowych.

Zarząd:

Jarosław Iwaniec - Prezes Zarządu
Ryszard Jasiński - Z-ca Prezesa Zarządu
Krystyna Biela - Członek Zarządu ds. Finansowych - Główny Księgowy

Zespół Administracji Budynków Nr 1

Zespół Administracji Budynków Nr 1 Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej, z siedzibą przy ul. M. Konopnickiej 3 w Nowym Sączu, zarządza nieruchomościami położonymi na osiedlach Millenium i Przydworcowe. W jego zasobach znajduje się 49 budynków wielorodzinnych obejmujących 2541 lokali mieszkalnych, a także 147 garaży oraz 7 pawilonów handlowo-usługowych.

Pragniemy serdecznie podziękować za Państwa terminowe wpłaty. Środki te przeznaczane są na pokrycie kosztów energii elektrycznej części wspólnych, dostawy wody i odprowadzania ścieków, centralnego ogrzewania, gospodarowania odpadami oraz podatku od nieruchomości. Jednocześnie zasilają one fundusz remontowy.

Dziękujemy również za Państwa uwagi, sugestie i pomysły dotyczące zagospodarowania oraz modernizacji naszych osiedli. To dzięki nim z roku na rok stają się one coraz bardziej estetyczne i przyjazne dla mieszkańców.

Zapraszamy do kontaktu osobistego w naszej siedzibie przy ul. M. Konopnickiej 3 w Nowym Sączu od poniedziałku do piątku w godzinach 7:00–15:00,

z wyjątkiem środy (dzień wewnętrzny). Można się z nami skontaktować także telefonicznie pod numerem 18 443 68 38 lub mailowo: zab1@grodzka-sm.pl.

Dbając o bezpieczeństwo mieszkańców, regularnie przeprowadzamy przeglądy instalacji technicznych oraz realizujemy bieżące prace remontowe, takie jak wymiana instalacji, odnawianie elewacji czy klatek schodowych. Sukcesywnie przybywa także miejsc postojowych jak np. przy okazji remontu drogi przy ulicy Klasztornej 28 – Kr. Jadwigi 43 i innych.

Pamiętamy również o osobach z niepełnosprawnościami. W miarę możliwości tworzymy kolejne podjazdy przy wejściach do budynków, ułatwiając im codzienne funkcjonowanie i pokonywanie barier architektonicznych.

Na osiedlu Millenium przy ul. Klasztornej 46A działa „Świetlica Marzeń” która prowadzi: codzienne gry i zabawy, pomoc w odrabianiu lekcji, oraz przygotowaniu do sprawdzianów, organizowane są także wyjścia i zajęcia w czasie ferii i wakacji, o k o l i c z n o ś c i o w e i m p r e z y i wydarzenia dla dzieci, zabawy ruchowe, plastyczne, animacje i wiele wiele więcej. Szczegółowe informacje dot. działania Świetlicy można uzyskać pod numerem 533 500 489.

W odpowiedzi na zmiany klimatyczne oraz rosnące zapotrzebowanie na wodę, na terenie osiedli instalowane są kolejne zbiorniki na deszczówkę, wykorzystywaną do podlewania zieleni. Wprowadzane są również rozwiązania ograniczające wysychanie trawników, takie jak koszenie hybrydowe z mulczowaniem i bez mulczowania. Ponadto rozwijane są łąki kwietne oraz prowadzona jest szkółka roślin.

W zasobach ZAB-1 od kilku lat funkcjonuje **strefa płatnego parkowania**, obsługiwana przez zewnętrzną firmę ATPark Sp. z o. o.

Początkowo obejmowała ona okolice **ul. Nawojowskiej 3** oraz **Pawilonu PIAST**, natomiast **od stycznia 2026 r.** została rozszerzona również na obszar przy **ul. Nawojowskiej 29** oraz **ul. Królowej Jadwigi 19, 21, 23, 25 i 27**.

Wprowadzenie strefy, wraz z systemem kart parkingowych dla mieszkańców, przyniosło oczekiwane rezultaty w postaci zwiększenia dostępności miejsc parkingowych. Udało się w ten sposób ograniczyć parkowanie przez osoby spoza zasobów (m.in. użytkowników sąsiadujących lokali), które wcześniej pozostawiały w tych miejscach pojazdy na dłuższy czas.

Wyremontowana sala w budynku usługowym „PIAST”





W najbliższym okresie planowane jest dalsze poszerzenie strefy o kolejne osiedla, tak aby sukcesywnie obejmować nią następne parkingi.

ROBOTY WYKONANE Z FUNDUSZU REMONTOWEGO

W ROKU 2025 w Zespole Administracji Budynków Nr 1 GSM

1. ROBOTY DEKARSKIE, BLACHARSKIE

-Nawojowska 15 - wykonanie drzwiczek gazowych: 3949,22
 -Klasztorna 30 - wymiana blachy na śmietniku: 300,02
 -Konopnickiej 32 - wykonanie drzwiczek gazowych: 6908,78
 -Konopnickiej 28-32 - malowanie drzwiczek gazowych: 267,98
 -Kr. Jadwigi 19, 25 - wykonanie drzwi do piwnicy: 918,48
 -Kr. Jadwigi 37 - wykonanie drzwi do piwnic: 278,86
 -Kunegundy 47 - wykonanie drzwi do piwnic: 1959,28
 -Nawojowska 11, 15 - naprawa kominów: 3444,43

-Kr. Jadwigi 21 - wymiana rur spustowych: 4768,19
 -Nawojowska 21 - naprawa kominów: 2944,83
 -Kr. Jadwigi 37 - wymiana drzwi piwnicznych: 27,00
 -Konopnickiej 28 - wymiana drzwiczek gazowych: 350,70
 -Konopnickiej 28 - wykonanie drzwiczek gazowych: 661,82
 -Konopnickiej 18 - wymiana drzwi piwnicznych: 27,00
 -Nawojowska 5 - naprawa kominów: 4194,47
 -Nawojowska 29 - wymiana rynien, likwidacja zacieków: 10690,88
 -Konopnickiej 3 - remont dachu: 72226,37
 -Konopnickiej 3 - remont instalacji odgromowej: 27647,02
 -Nawojowska 11, 15 - remont pokrycia dachowego: 66853,16
 -Kr. Jadwigi 27 - wymiana rur spustowych: 14168,82
 -Nawojowska 5 - remont pokrycia dachowego: 37794,11
RAZEM: 260381,42

2. ROBOTY OGÓLNO - BUDOWLANE
 -Kr. Jadwigi - wykonanie mapy placu zabaw: 1599,00
 -Grota Roweckiego 12 - wykonanie wylewki w piwnicy: 729,25
 -Grota Roweckiego 12 - wymiana drzwi w piwnicy: 27,00
 -Nawojowska (11, 13, 15, 17, 19) - operat geodezyjny dla budynków wysokich: 22500,00
 -Kr. Jadwigi 27 - remont śmietnika: 4037,26
 -Nawojowska 21 - operat geodezyjny dla budynków wysokich: 4500,00
 -Konopnickiej 28 - remont elewacji ściany szczytowej: 31847,76
 -Konopnickiej 28 - remont śmietnika: 2743,83
 -Rejtana 14 - remont elewacji ściany szczytowej: 30952,88
 -Nawojowska (5, 7) - operat geodezyjny dla budynków wysokich: 9000,00
 -Batorego 54-58 - remont śmietnika: 853,64
 -Grota Roweckiego 12, 12A, 14 - malowanie elewacji: 190,00
 -Kr. Jadwigi 23 - mycie i malowanie elewacji + wymiana rynien: 109596,22
 -Kr. Jadwigi 21 - remont elewacji + wymiana rynien: 251711,57

Plac zabaw przy ul. Królowej Jadwigi 23



-Kr. Jadwigi 33 - wykonanie pochylni dla niepełnosprawnych: 15 827,85
 -Klasztorna 30 - remont śmietnika: 347,01
 -Kunegundy 34 - naprawa elewacji: 1169,10
 -Al. Wolności 45 - naprawa elewacji: 1467,73
 -Nawojowska 13 - remont balkonów: 2500,00
 -Kr. Jadwigi 23 - zagospodarowanie terenu (plac zabaw): 26 140,50
 -Kr. Jadwigi 39 - podjazd dla niepełn. oraz wymiana rur spustowych: 15 900,80
RAZEM: 533 641,40

3.ROBOTY WOD-KAN

-Żółkiewskiego 25 - wymiana grzejników: 1693,14
 -Konopnickiej 32 - wymiana grzejników: 2175,10
 -Żółkiewskiego 25 - wymiana poziomów instalacji wodnej i C.O.: 152 488,05
 -Konopnickiej 28, 30 - wymiana grzejników: 3 462,30
 -Konopnickiej 28, 30, 32 - uszczelnienie instalacji gazowej: 676,90
 -Matejki 32 - wymiana pionu: 1500,76
 -Nawojowska 13, 17 - wymiana zaworów gazowych: 1591,76
 -Klasztorna 38 - wymiana poziom. C.O. oraz poziom. zimnej wody: 228663,40
 -Konopnickiej 18 - wym. poziom. C.O. oraz poziom. zimn. wody: 169676,51
 Sienkiewicza 24 - zakup i montaż wodomierzy: 139,86
 Kunegundy 11 - zakup i montaż wodomierzy: 2869,93
 -Podhalańska - zakup i montaż wodomierzy: 3 020,98
 -Kunegundy 34 - zakup i montaż wodomierzy: 4 520,28

-Batorego 46-50 - zakup i montaż wodomierzy: 559,44
 -Batorego 54-58 - zakup i montaż wodomierzy: 6 797,20
 -Al. Wolności 45 - zakup i montaż wodomierzy: 8 307,68
 -Żółkiewskiego 25 - zakup i montaż wodomierzy: 6 041,94
 -Matejki 32 - wymiana pionów wod-kan: 52 322,00
 -Matejki 32 - zakup i montaż wodomierzy: 6344,05
 -Matejki 50/Długosza 35 - zakup i montaż wodomierzy: 9 504,89
 -Nawojowska 29 - zakup i montaż wodomierzy: 3 076,92
 -Kr. Jadwigi 33 - zakup i montaż wodomierzy: 839,16
 -Nawojowska 5,7 - zakup i montaż wodomierzy: 827,97
 -Nawojowska 13 - oplombowanie gazomierzy: 414,08
RAZEM: 667 514,30

4.STOLARKA OKIENNA - brak.

5.ROBOTY DROGOWE

-Kr. Jadwigi 43, Klasztorna 36 - remont drogi + utwardz. ażur.: 39 626,58
 -Klasztorna 28, 36, Kr. Jadwigi 43 - remont drogi + utwardz. ażur.: 243 420,49
 -Nawojowska 7 - utwardzenie terenu płytami ażurowymi: 26 415,44
RAZEM: 309 462,51

6.ROBOTY ELEKTRYCZNE

-Żółkiewskiego 25 - wymiana przycisków dzwonekowych: 464,94
 -Konopnickiej 32 - wymiana przycisków dzwonekowych: 619,92
 -Nawojowska 13 - remont instalacji

elektrycznej: 134 128,31
 -Nawojowska 13 - założenie plomb na urządzenia pomiarowe: 880,97
 -Kr. Jadwigi 19-27 - instal. oświetlenia węzłów: 92,92
RAZEM: 136 187,06

7.ROBOTY MALARSKIE

-Żółkiewskiego 25 - malowanie klatek schodowych (BiC): 28 100,00
 -Konopnickiej 32 - malowanie klatek schodowych: 45 262,71
 -Nawojowska 13 - malowanie klat schod. wraz z wym. pochwyty: 46 859,26
RAZEM: 120 221,97

8.REZERWA

-Żółkiewskiego 25 - założenie plomby gazowej: 152,02
 -Nawojowska 29 - wymiana regulatora C.O.: 193,49
 -Konopnickiej 32 - wymiana zaworów gazowych wraz z plombowaniem: 2433,23
 -Nawojowska 29 - naprawa szlabanu (odszkodowanie Uniq): 1474,76
 -Matejki 32 - zwrot kosztów (po wymianie pionów wod-kan): 302,10
 -Kr. Jadwigi 43 - naprawa regulatora: 756,00

8.1.REMONT WIND

-Nawojowska 15 - wymiana przycisku wywołania: 707,40
 -Nawojowska 13 - wymiana przycisku w windzie: 1 414,80
 -Nawojowska 5 - wymiana ogranicznika prędkości: 10 476,00
 -Nawojowska 11, 13, 15, 19 - naprawa wind: 6 976,80
 -Nawojowska 5 - wymiana akumulatora windy: 378,00

-Nawojowska 21 - naprawa dźwigu: 4968,00
RAZEM: 30 232,60

9. Klapy oddymiające

-Nawojowska 11 - naprawa urządzenia oddymiającego: 2 251,40
-Nawojowska 7 - naprawa urządzenia oddymiającego: 5 567,24
RAZEM: 7 818,64
GSM - spłata funduszu remontowego: 72000,00

ŁĄCZNIE: 2 137 459,90

W 2026 zostaną przeprowadzone następujące prace remontowe:

Roboty elektryczne

Modernizacja instalacji elektrycznej z wykonaniem projektu modernizacji instalacji elektrycznej przyjmując na każde mieszkanie obciążenie – 11 kW: Kunegundy 11, Żółkiewskiego 3, Nawojowska 15, Nawojowska 29

Roboty dekarskie/blacharskie/ślusarskie

-Naprawa obr blacharskich, rynien, rur spustowych - Według potrzeb
-Remont pokrycia dachu metoda natryskowa - Konopnickiej 32
-Remont pokrycia dachu wraz z remontem instal. odgromu - Nawojowska 21

Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej

Mieszkania - Według potrzeb

Roboty malarskie (m.in. malowanie klatek schodowych)

-Malowanie klatek schodowych: Kunegundy 11, Żółkiewskiego 3, Nawojowska 15, Nawojowska 29

Roboty drogowe

-Utwardzenia terenu, remont drog, miejsca pod trzepaki - Według potrzeb
-Utwardzenie terenu zielonego płytami ażurowymi: Batorego 67-69 Grota 2,4,6, Konopnickiej 28-18
-Utwardzenie terenu zielonego płytami ażurowymi wraz z położeniem asfaltu na działce nr 14/55, 14/57 obr 72: Królowej Jadwigi 25-27
Remont drogi - utwardzenie terenu płytami ażurowymi: Królowej Jadwigi 33-39

Roboty ogólnobudowlane (w tym mycie/malowanie/remont elewacji)

Remont wiat śmietnikowych - Według potrzeb
Wykonanie podjazdów dla osób niepełnosprawnych - Według potrzeb
Wykonanie wiaty śmietnikowej - Nawojowska 29,
Remont elewacji ściany szczytowej - Kr. Jadwigi 23, 27,
Remont elewacji od str. wejść do klatek schodowych - Klasztorna 30, Remont elewacji ściany szczytowej A oraz ściany od strony balkonów - Konopnickiej 18,
Remont elewacji - odspojony styropian - Kr. Jadwigi 21
Doposażenie placu zabaw - Kr. Jadwigi 25-27
Likwidacja przecieków, naprawa kominów wg zaleceń kominiarza oraz inne prace zlecane przez ZAB 1; iniekcja fundamentów

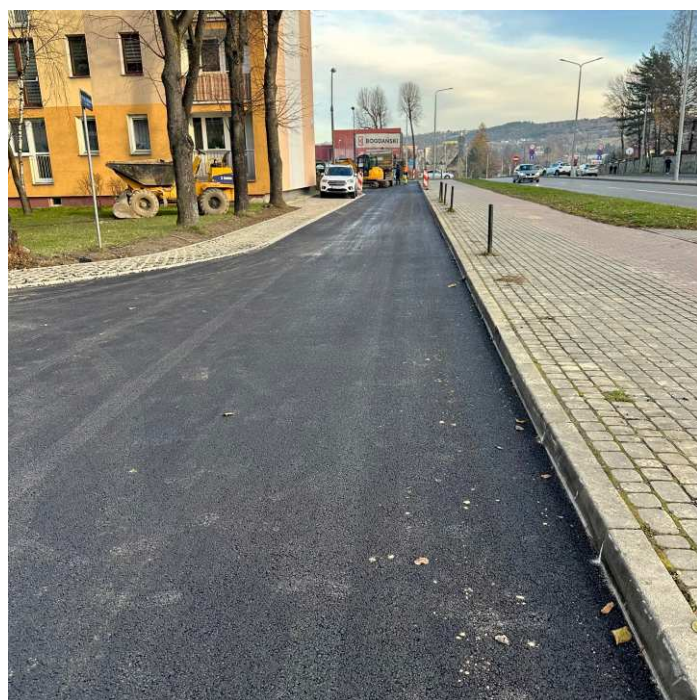
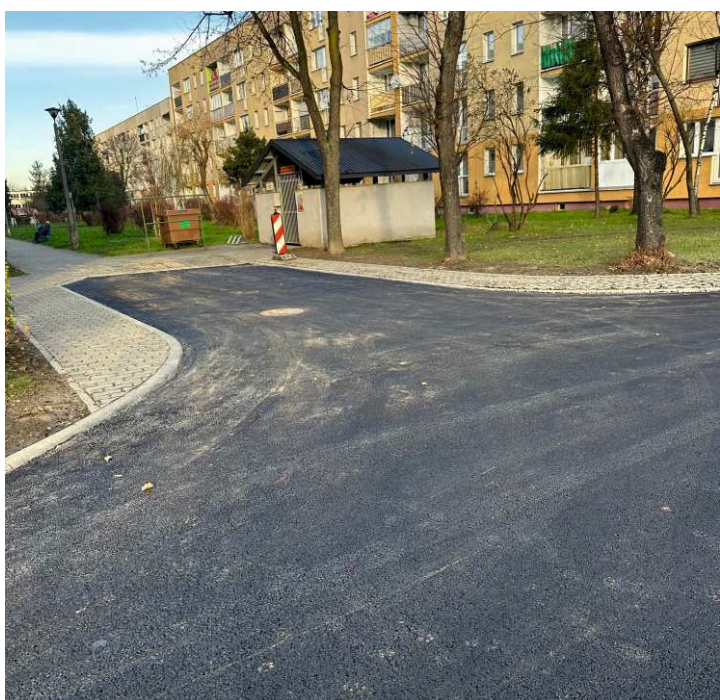
oraz docieplenie stropu ścian piwnicznych - Według potrzeb, Grota Roweckiego 12

Roboty instalacyjne (c.o., wod-kan, gaz, wodomierze)

-Wymiana poziomów inst. c.o. w piwnicach wraz z podłączeniem do pionów wraz wymiana poziomów wody: Sienkiewicza 23, Konopnickiej 28, Królowej Jadwigi 43
-Wymiana pionów kanalizacyjnych i wodnych w mieszkaniach - Matejki 50 - kl. BiC,
Wymiana grzejników na kl. Schodowych - Według potrzeb
Wymiana wodomierzy w mieszkaniach: Nawojowska 5, 7, 11, 13, 15, 17, 19, 21; Rejtana 14, Konopnickiej 16, 18, 28, 30, 32; Grodzka 28, Batorego 46-50, 54-58; Batorego 67-69 Gr. Row. 2-4-6, Żółkiewskiego 3, Gr. Roweckiego 12, 12A, 14; I PSP 8, 14; Sienkiewicza 23, 24-26, 36; Kunegundy 47

Remonty dźwigów - Według potrzeb

Remont drogi Klasztorna - Królowej Jadwigi



ŚWIETLICA MARZEŃ

NOWY SĄCZ, UL.
KLASZTORNA 46A

CZYNNE PON.-PT. 8.00 - 16.00

OSIEDLE
MILLENIUM



ZAPRASZAMY !!!

PROGRAM:



- CODZIENNE GRY I ZABAWY
- POMOC W ODRABIANIU LEKCJI
- POMOC W PRZYGOTOWANIU DO SPRAWDZIANÓW I TESTÓW
- ZORGANIZOWANE WYJŚCIA I ZAJĘCIA NA CZAS FERII I WAKACJI
- OKOLICZNOŚCIOWE IMPREZY I WYDARZENIA DLA DZIECI
- ZABAWY RUCHOWE, PLASTYCZNE, ANIMACJE, PIŁKARZYKI, PING-PONG, PIŁKA NOŻNA, SIATKÓWKA, AKROBATYKA I WIĘCEJ



www.grodzkasm.pl

+48 533 500 489

Zespół Administracji Budynków Nr 2

Zespół Administracji Budynków Nr 2 GSM w Nowym Sączu. Administruje budynkami wielorodzinnymi usytuowanymi przy zbiegu ulic Lwowska, Paderewskiego, Kochanowskiego, Hallera, Kołłątaja, Kraszewskiego.

Ogółem w naszych zasobach jest 36 budynków mieszkalnych o łącznej powierzchni ponad 69 tys. m² oraz liczbie mieszkań 1650.

Ponadto administrujemy 23 garażami i 10 pawilonami użytkowymi.

Od stycznia 2026 roku nastąpiła zmiana adresu siedziby Administracji ZAB-2 GSM - na ul. Kołłątaja 13 w Nowym Sączu (dawny tzw. Ogródek Jordanowski)

W roku 2025 wykonane zostały następujące prace w ramach funduszu remontowego:

- Roboty dekarские, blacharskie i ślusarskie: 401 836,99 zł
- Roboty malarskie: 20 921,47 zł
- Roboty ogólnobudowlane: 121 649,58 zł
- Roboty instalacyjne (gaz, wod-kan, c.o.): 750 727,48 zł
- Inne: 13 669,06 zł

Ponadto nasi pracownicy na bieżąco

wykonywali prace konserwacyjno – remontowo – usługowe, mające na celu jak najlepsze utrzymanie stanu technicznego budynków, otoczenia i architektury.

Przeprowadzali również obowiązkowe przeglądy stanu technicznego budynków, instalacji elektrycznej, gazowej i odgromowej.

Ogółem wykonali 2163 napraw (w tym: 1120 robót inst. wod-kan, c.o., gaz, 745 - roboty stolarsko-ślusarskie, 294 robót elektrycznych, 36 przeglądów elektrycznych, kominiarskich i gazowych budynków).

Zespół Administracji Budynków Nr 2 GSM, po dokonanych przeglądzie przewodów spalinowo – wentylacyjnych przez Mistrza Kominiarskiego przypomina o bezwzględnym wykonaniu zaleceń kominiarskich.

Informujemy, że na Użytkowniku /Właścicielu mieszkania ciąży obowiązek wykonania zaleceń kominiarskich zawartych w protokołach z okresowej kontroli stanu technicznego przewodów kominowych oraz doprowadzenie odpowiedniej ilości powietrza z zewnątrz.

Montaż nawiewników okiennych i wykonanie prawidłowego podłączenia pieca gazowego do przewodu spalinowego realizowany jest przez GSM bez ponoszenia dodatkowych kosztów.

Zabrania się montowania wentylatora elektrycznego w przewodach wentylacyjnych i urządzeń typu okap, gdyż powoduje to zakłócanie działania wentylacji w innych mieszkaniach (Dz. U. Nr 75 z dnia 15.06.2002r. § 141.)

Przypominamy o obowiązkowym wykonaniu corocznego przeglądu piecyków gazowych przez zakład serwisowy posiadający stosowne uprawnienia.

W celu zwiększenia Państwa bezpieczeństwa w dalszym ciągu apelujemy o zakup czujników tlenku węgla.

Prosimy o pilny kontakt z Administracją Osiedla (Dział Techniczny) przy ul. Kołłątaja 13 lub tel. (0-18) 441-26-87 w celu ustalenia zakresu prac i terminu wykonania zaleceń kominiarskich.

Informujemy, że zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, jak i regulaminem wewnętrznym, użytkownik lokalu zobowiązany jest do udostępnienia lokalu do przeglądu stanu technicznego instalacji gazowej, elektrycznej, kominiarskiej (spalinowej i wentylacyjnej).

Udostępnianie mieszkania na wszystkie przeglądy i wykonywanie wszelkich zaleceń spowoduje, że w pełni zadamy o nasze bezpieczeństwo.

W związku z pracami remontowymi wykonywanymi przez mieszkańców w lokalach mieszkalnych, Grodzka

Nowy adres naszej administracji, od stycznia znajdujemy się w budynku przy ul. Kołłątaja 13



Place zabaw na naszym osiedlu



Spółdzielnia Mieszkaniowa w Nowym Sączu przypomina, że:

* przed przystąpieniem do remontu lokalu mieszkalnego należy uzgodnić jego planowany zakres z pracownikami Spółdzielni

* niedozwolona jest jakakolwiek ingerencja w elementy konstrukcyjne budynku jak np.: ściany nośne, nadproża, filary nośne, przewody kominowe, itp.

* niedozwolone jest ingerowanie w wewnętrzne instalacje np.: instalacje gazowe

* nie wymagają pozwolenia na budowę ani zgłoszenia do organu administracji architektoniczno-budowlanej takie roboty jak: wymiana podłóg, drzwi wewnętrznych, malowanie, układanie płytek.

Planując remont w swoim mieszkaniu upewnij się czy postępujesz zgodnie z prawem i czy swoimi pracami nie spowodujesz zagrożenia dla zdrowia i życia wszystkich mieszkańców budynku

wielorodzinnego.

Przypominamy również o każdorazowym sprzątnięciu klatki schodowej (myciu) w trakcie trwania remontu mieszkania.

Klatka schodowa jest częścią wspólną budynku, o którą należy dbać.

Zwracamy się z prośbą o segregację odpadów oraz nie pozostawianie śmieci na klatkach schodowych i przed zabudowami śmietników.

Apelujemy o zwrócenie szczególnej uwagi na dewastacje, zarówno budynków, jak i terenów wokół budynków, łącznie z placami zabaw.

Przypominamy właścicielom psów:

-należy sprzątać nieczystości po swoich pupilach

-psy wyprowadzać na smyczy

-nie wprowadzać psów na teren placów zabaw

-nie pozostawiać psa bez opieki lub pod opieką dzieci.

Użytkownik lokalu zobowiązany jest udostępnić swoje mieszkanie w celu dokonania przeglądu.

Coroczne przeglądy pozwolą na dokładne sprawdzenie stanu technicznego budynków, jak i znajdujących się w nich urządzeń, przez co przyczynią się do podniesienia bezpieczeństwa mieszkańców.

W przypadku wykrycia nieprawidłowości wskazanych w protokołach pokontrolnych, zwracamy się z prośbą o natychmiastowy kontakt z Administracją Osiedla w celu ich usunięcia.

Przypominamy, że wszystkie prace oraz przeglądy wykonywane są po wcześniejszych informacjach wywieszanych na klatkach schodowych – z pieczęcią Administracji – za które pracownicy bezpośrednio nie pobierają opłat.

Nowe paczkomaty na naszym osiedlu



OXY GYM

Twoje miejsce na zdrowie, formę i dobre samopoczucie



W OXY GYM znajdziesz trening dopasowany do siebie – niezależnie od wieku, kondycji i poziomu zaawansowania. Tworzymy przestrzeń, w której każdy może zacząć i rozwijać się we własnym tempie.

Regularne treningi pomagają zmniejszyć napięcia, poprawić mobilność, wesprzeć kręgosłup i poczuć realną ulgę. To idealne rozwiązanie dla osób, które chcą zadbać o zdrowie i lepsze samopoczucie każdego dnia.

Ćwiczenia prowadzone są w spokojnym tempie, z naciskiem na bezpieczeństwo, mobilność stawów i wzmocnienie mięśni. To także świetna forma aktywnego spędzania czasu.

Treningi, które dają efekty

Od energetycznych zajęć takich jak Zumba, Tabata, TRX czy Booty Builder, po treningi wzmacniające, funkcjonalne i modelujące sylwetkę. Każde zajęcia prowadzone są przez doświadczonych trenerów, którzy dbają o technikę, bezpieczeństwo i realne efekty. U nas nie ma miejsca na nudę – jest progres, motywacja i energia.

Zdrowie, mobilność i regeneracja

Zadbaj o swoje ciało dzięki zajęciom prozdrowotnym:

- joga
- pilates
- stretching
- zdrowy kręgosłup



Zajęcia dla seniorów – ruch to zdrowie

Specjalnie dopasowane treningi dla osób starszych pomagają utrzymać sprawność, równowagę i kondycję.

Nowoczesne rozwiązania treningowe

Pilates na reformerach – precyzyjna praca z ciałem, wzmacnianie mięśni głębokich, poprawa postawy i szybkie efekty.

Elektrostymulacja mięśni (EMS) – innowacyjny trening, który angażuje głębokie partie mięśniowe i pozwala osiągnąć efekty w krótkim czasie.

Dla każdego – bez wyjątków

Niezależnie od tego, czy zaczynasz, wracasz do formy czy trenujesz regularnie znajdziesz u nas coś dla siebie.

Ponad 30 zajęć tygodniowo!

Poranne, popołudniowe i wieczorne dopasujesz trening do swojego dnia.

Rozwijamy się dla Ciebie

OXY GYM stale się zmienia, aby zapewnić Ci jeszcze lepsze warunki treningu. W najbliższym czasie wprowadzamy:

- większą przestrzeń treningową
- nowe możliwości i sprzęt

Bądź na bieżąco i rozwijaj się razem z nami! Nie odkładaj zdrowia na później. Zaczynaj teraz.

OXY GYM,
Kochanowskiego 20, Nowy Sącz
tel.: +48 606 575 996
www.instagram.com/oxygym_ns



Zespół Administracji Budynków Nr 3

Zespół Administracji Budynków Nr 3 Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej, z siedzibą przy ul. Westerplatte 23 w Nowym Sączu.

Realizacja prac remontowych objętych planem remontowym ZAB nr 3 w 2025 roku.

W planie remontowym ZAB 3 na 2025 rok przewidziane zostały prace remontowe na łączną kwotę 3.524.020,00 zł. Ostatecznie zrealizowano prace na łączną kwotę 3.474.768,53 zł co stanowi 98,6% wykonania przyjętego planu (wzrost wydatków o kwotę 938.001,01 zł (36,9%) w porównaniu do 2024 roku).

Na powyższą kwotę składają się poniższe prace sfinansowane ze środków funduszu remontowego:

1. Roboty elektryczne – 211.089,67 zł.

W ramach tej kwoty zrealizowano:
• remont instalacji elektrycznej w budynku mieszkalnych przy ul. Sucharskiego 46 oraz

modernizację instalacji odgromowych w 6-ciu kolejnych budynkach (Barska 12, Hubala 3, Partyzantów 7, Armii Krajowej 21, Nadbrzeżnej 63, Lwowskiej 110).

2. Roboty dekarskie – 552.398,54 zł.

W ramach tej kwoty zrealizowano:

• naprawy pokrycia dachowego, wymiany rynien, naprawy daszków logii w budynkach mieszkalnych, pawilonach handlowych oraz kompleksach garażowych – na kwotę – 15.162,54 zł,

• kompleksowy remont pokrycia dachowego budynków przy ul. Barska 12, Hubala 3, Partyzantów 7, Armii Krajowej 21, Nadbrzeżnej 63, Lwowskiej 110.

3. Roboty malarskie – 221.109,14 zł.

W ramach tej kwoty zrealizowano:

• malowanie klatek schodowych w budynkach mieszkalnych przy ul.: Sucharskiego 46, 62, 64, Armii Krajowej 27, Lwowskiej 130, 138,

• malowanie komór zsypanych w budynkach wysokich, malowanie elewacji, przejść dla pieszych itp.

4. Roboty drogowe – 0,00 zł. Prace przesunięte na I kwartał 2026.

5. Roboty ogólnobudowlane - 960.265,77 zł.

W ramach tej kwoty zrealizowano min.:

• naprawy elewacji zewnętrznej budynków, naprawa izolacji płyt balkonowych, remont posadzek, naprawy czoła płyty balkonowej, wylewki, naprawy elewacji w poszczególnych budynkach mieszkalnych (Hubala 6, 7, 8, Sucharskiego 19, 21, 54, Partyzantów 16, Bat. Chłopskich 22, 24, Lwowska 136) – na kwotę 865.147,55 zł,

• wykonanie dokumentacji projektowej wzmocnienia płyt konstrukcyjnych, operaty geodezyjne – na kwotę 93.323,52 zł,

• zakup materiałów do wykonania wiat na odpady segregowane - na kwotę 1.794,70 zł.

Nowy standard wind w naszych blokach. Wejście oraz wnętrze wymienionego dźwigu.



6. Instalacyjne / gaz, wod – kan, c.o - elektrycznym – na kwotę 5.078,47 zł.
888.027,79 zł.

W ramach tej kwoty zrealizowano:

- wymianę kanalizacji sanitarnej oraz burzowej w budynkach przy ul. Bat. Chłopskich 22, Armii Krajowej 27, Lwowskiej 110, Hubala 2, Sucharskiego 66, Nadbrzeżnej 63 – na kwotę – 623.670,19 zł,

- wymiana i montaż wodomierzy oraz inne usługi – łącznie na kwotę – 254.275,20 zł.

7. Remont dźwigów - 221.760,91 zł.

W ramach tej kwoty zrealizowano bieżące naprawy oraz remonty dźwigów w budynkach wysokich (57 napraw).

8. Wykonanie remontów klap oddymiających - 18351,90 zł.

- remont bieżący, usunięcie usterek po przeglądzie klap oddymiających na budynkach mieszkalnych XI kondygnacyjnych.

9. Zakup oraz wymiana bram wejściowych do pomieszczeń zspów oraz piwnic – 181.296,82 zł.

- dostawa i montaż drzwi do korytarzy w piwnicach w budynkach mieszkalnych przy ul.: Sucharskiego 46, 62, 64, Armii Krajowej 27, Lwowskiej 130, 138, – na kwotę 176.218,35 zł,

- zakup i montaż drzwi w budynkach przy ul. Hubala 1, Armii Krajowej 27, warsztacie

Ponadto w ramach obowiązującego w 2025 roku funduszu remontowego dokonaliśmy zgodnie zobowiązującymi w Spółdzielni zasadami zwrotu kwoty 220.468,00 zł.

Ww. kwota jest spłatą raty wewnętrznej pożyczki (nieoprocentowanej), którą ZAB 3 pobrał z funduszu centralnego GSM w celu sfinansowania przeprowadzenia remontu dróg osiedlowych itp.

Na terenie administrowanym przez ZAB 3 zostały wykonane konieczne prace konserwacyjne, usunięte usterki, awarie przez pracowników technicznych administracji zgodnie ze zgłoszeniami mieszkańców osiedli (koszty eksploatacji), łącznie 6.745 zleceń, są to:

Prace wod – kan , c.o. , gaz:

- Usuwanie usterek wg dziennika zgłoszeń w ilości 2.335 zleceń od mieszkańców.

Konserwacje elektryczna:

- Usuwanie usterek wg dziennika zgłoszeń w ilości 2.643 zleceń od mieszkańców.

Konserwacja malarsko-murarska:

- Usuwanie usterek wg dziennika zgłoszeń w ilości 599 zleceń od mieszkańców.

Konserwacja ślusarsko stolarska:

- Usuwanie usterek wg książki zgłoszeń 1.160 zleceń od mieszkańców.

PLANOWANA PRACE REMONTOWE W ZAB 3 W 2026 ROKU.

Łączna planowana wartość robót na 2026 rok to kwota 4.243.500,00 zł (wzrost w porównaniu do ubr. o kwotę 719.480 zł).

1. Roboty elektryczne Roboty elektryczne – przewidziano kwotę 170.000,00 zł.

- modernizacja instalacji odgromowej w budynkach wysokich.

2. Roboty dekarские - przewidziano kwotę 230.000,00 zł.

- wymiana pokrycia dachowego w budynkach mieszkalnych wysokich (4 budynki),

- oraz prace naprawcze zgodnie z występującymi potrzebami.

3. Wymiana stolarki przewidziano kwotę 216.500,00 zł.

- wymiana drzwi wejściowych do korytarzy piwnic w budynkach przy ul. Armii Krajowej 2, Sucharskiego 1, 3, 5, Partyzantów 1.

4. Roboty malarskie – przewidziano kwotę 608.500,00 zł.

- malowanie i remont klatek schodowych w budynkach mieszkalnych przy ul.: Armii Krajowej 2, Sucharskiego 1, 3, 5, Partyzantów 1, Bat. Chłopskich 22, 24,

- mycie, malowanie elewacji,

Wyremontowany plac zabaw przy ul. Sucharskiego



•dezynfekcja i malowanie komór ul. Sucharskiego 54,
zspowych w budynkach wysokich.

5. Roboty drogowe- przewidziano kwotę 100.000,00 zł.

•remont miejsc postojowych, dróg i chodników,
•wykonanie zapór drogowych,

•wykonanie opasek wokół budynków wg potrzeb.

6. Roboty ogólnobudowlane – przewidziano kwotę 713.000,00 zł.

prace remontowe wynikające z przeglądu technicznych budynków, min.:

•wzmocnienie mocowania płyt warstwowych oraz mocowania docieplenia,

•wzmocnienie balustrad + podwyższenie barierki na budynkach wysokich,

•naprawa czoł balkonowych, izolacji oraz wykonanie wylewek 2 piony przy

ul. Sucharskiego 54,
•naprawa czoł balkonowych w budynkach wysokich,

•wzmocnienie węzłów loggi w budynkach wysokich przy ul. Armii Krajowej 1, 3, 7, 9, 17, 19, 25, Lwowska 136,

•remont ścian szczytowych w budynkach przy ul. Partyzantów 14, Sucharskiego 19, 21,

•przebudowa nasad kominowych,

•remont wylewek na balkonach,

•remont czoł loggii i obróbki blacharskie.

7. Roboty instalacyjne -przewidziano kwotę 1.179.000,00 zł.

•wymiana wodomierzy –2.561 sztuk,

•wymiana poziomów kanalizacyjnych w 5-ciu budynkach.

8. Remont dźwigów – przewidziano kwotę 770.000,00 zł.

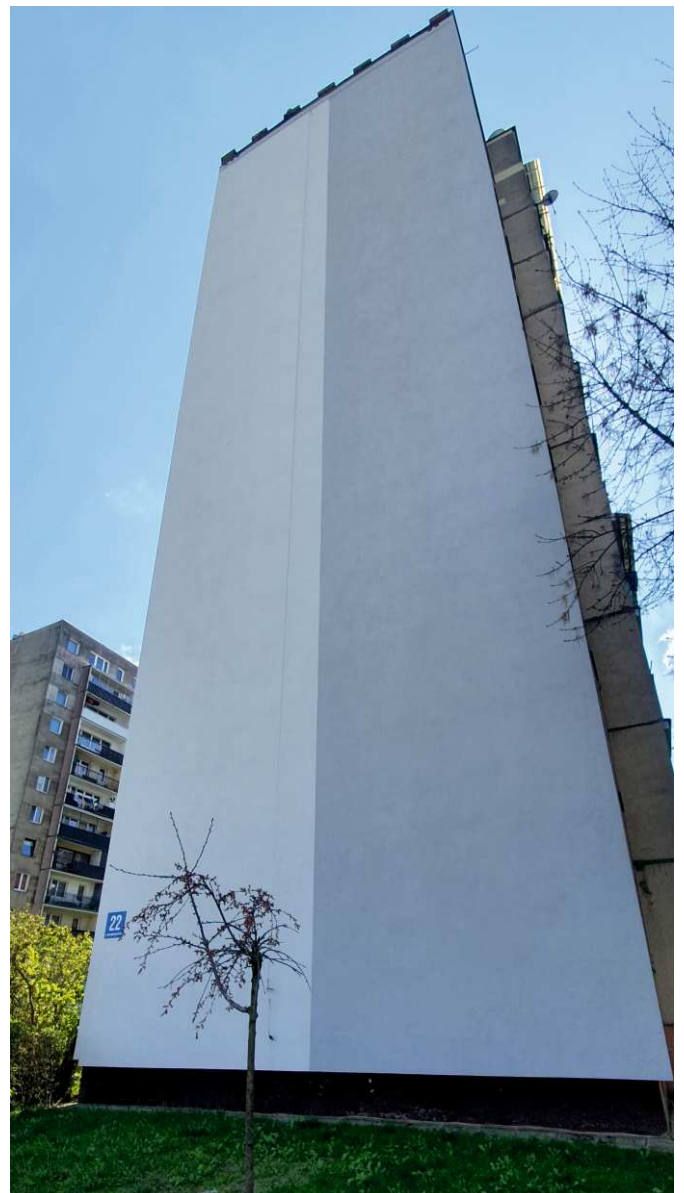
•Wymiana z modernizacją 3 sztuk dźwigów osobowych w budynkach przy ul. Armii Krajowej 25 (klatka A) oraz Armii Krajowej 1 (klatka A i B),

•remonty bieżące wg potrzeb.

Ponadto w ramach zatwierzonego w 2026 roku funduszu remontowego dokonamy zgodnie z obowiązującymi w Spółdzielni zasadami zwrotu kwoty 256.500,00 zł..

Ww. kwota jest spłatą raty wewnętrznej pożyczki (nieoprocentowanej), którą ZAB 3 pobrał z funduszu centralnego GSM w celu sfinansowania przeprowadzenia remontu dróg osiedlowych oraz innych prac.

Renowacja balkonów oraz elewacji w budynkach w naszych zasobach



Zespół Administracji Budynków Nr 4

Zespół Administracji nr 4 w Starym Sączu to swoista, zielona enklawa. Kameralne osiedle, najbardziej wysunięte na południe z zasobów Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Charakteryzuje się zwartą zabudową, dużą ilością terenów zielonych, świetną komunikacją, spokojem i harmonią. Na miejscu znajdują się sklepy, punkty usługowe, dzięki czemu w dużej mierze jest samowystarczalne.

Duży nacisk kładziemy na modernizację naszych budynków i otoczenia. Staramy się jak najwięcej prac wykonywać własnymi siłami, dzięki czemu możemy szybciej reagować na potrzeby Mieszkańców przy okazji oszczędzając ich pieniądze względem firm zewnętrznych.

Dzięki racjonalnemu zarządzaniu wyniki

finansowe są bardzo dobre, oszczędności widoczne, przy jednoczesnym zachowaniu wysokiego tempa inwestycyjnego. Prace są rozplanowane na kilka najbliższych lat w taki sposób, żeby zapobiegać ewentualnym awariom, wykonywane w sposób systematyczny i ciągły zapewniając tym samym spokój i bezpieczeństwo Mieszkańcom przy jednoczesnym wzroście wartości mieszkań w naszych zasobach.

W roku Pańskim AD2025 udało się wykonać modernizację elewacji na budynku nr 4, poziomy kanalizacyjne sanitarne i opadowe na bloku nr 2, modernizację loggii w nowym standardzie na budynku nr 8, wymienić wodomierze, oraz wiele mniejszych prac wykonanych często własnym sumptem.

Warto wspomnieć, że jako jedyny ZAB sami dbamy o koszenie trawy czy odśnieżanie

w okresie zimy. Co roku modernizujemy nasz park maszyn, aby zapewnić maksymalną wydajność i jakość wykonywanych zadań. Warto też wspomnieć o nowych nasadzeniach, które pojawiły się w donicach przy pawilonie handlowym. Ogólne otoczenie wpływa pozytywnie na wzrost dochodów z najmowanych lokali w naszych zasobach.

Warto wspomnieć bardzo dobrą współpracę na linii- Administracja, Rada Członkowska, która układa się w sposób modelowy- za co serdecznie dziękujemy. Dzięki sygnałom i inicjatywie Rady możemy lepiej wykonywać pracę na Państwa rzecz- starając się sprostać oczekiwaniom.

Członkami są:

Beata Wenecka-Lipka - Przewodnicząca

Jarosław Brzozowski - Zastępca Przewodniczącej



AkadeMMiA

Klub sportów walki

Stary Sącz
Os. Słoneczne 9





Remont elewacji budynku os. Słoneczne 4

Elżbieta Maślanka - Sekretarz
Grażyna Obrzut - Członek

Jesteśmy także wdzięczni za terminowe wpłaty- dzięki nim możemy modernizować i dbać o nasze osiedle zachowując płynność i ciągłość.

Z miesiąca na miesiąc wrażliwość wpływu z najmu- dzięki coraz większej wynajętej powierzchni, oraz paczkomatom, które przyjęły się na naszym osiedlu. Wszystko to wpływa na zwiększone wpływy na rzecz Spółdzielni.

Nie byłoby tych sukcesów, gdyby nie codzienna praca Zarządu Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej:

Jarosław Iwaniec - Prezes
Ryszard Jasiński Zastępca - Prezesa
Krystyna Biela Główna Księgowa, - Członek Zarządu

Zarząd zawsze przychylnym okiem patrzy na nasz ZAB, a dzięki twardej ręce negocjacyjnej z kontrahentami i wykonawcami zawsze możemy liczyć na najwyższą jakość w korzystnej cenie. Każda wydana złotówka oglądana jest dwa

razy i wydawana w sposób maksymalnie racjonalny.

Dziękujemy także Radzie Nadzorczej zarówno byłej, jak i obecnej, która czuwa odpowiedzialnie nad całym procesem zarządczym naszej wspaniałej organizacji.

Na końcu pragnę docenić i podziękować załodze ZAB-4, która zawsze staje na wysokości zadania, potrafi znaleźć rozwiązanie wyzwań przed nami stojącymi, a dzięki ciężkiej i oddanej pracy możemy z dumą patrzeć na nasze osiedle, które z roku na rok pięknieje.

Remont loggy os. Słoneczne 7



Wymiana pionów os. Słoneczne 6



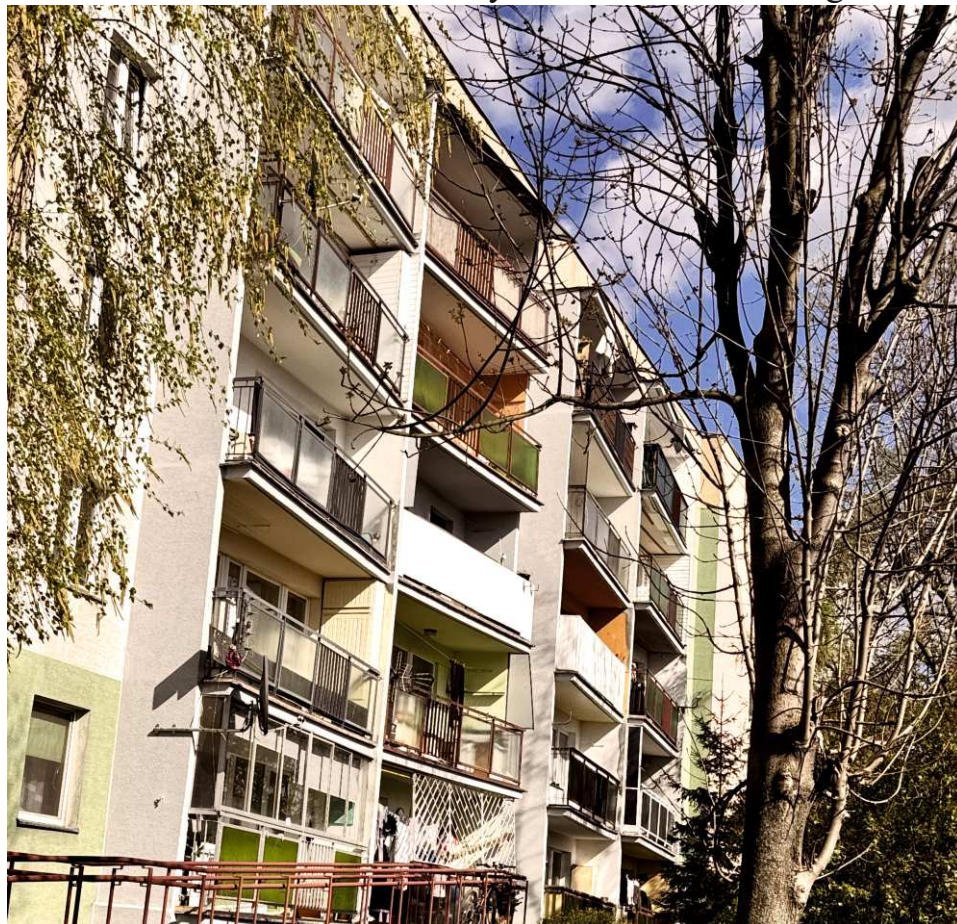
Zespół Administracji Budynków Nr 5

INFORMACJA Z DZIAŁALNOŚCI ZESPOŁU ADMINISTRACJI BUDYNKÓW NR 5 W ROKU 2025

Zespół Administracji Budynków Nr 5 (ZAB nr 5) funkcjonuje jako jedna z pięciu jednostek odpowiedzialnych za zarządzanie zasobami mieszkaniowymi Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Pod naszą opieką znajduje się 1 385 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 74 145 m², usytuowanych w 24 budynkach wielorodzinnych. Dodatkowo administracja zarządza 99 garażami oraz 2 pawilonami handlowo-usługowymi. Całość obejmuje teren o powierzchni 12,98 ha, położony na osiedlach Wojska Polskiego i Gorków w Nowym Sączu.

Zespół tworzą pracownicy o różnicowanych kompetencjach – administracyjnych, technicznych i księgowych – współdziałający w celu zapewnienia sprawnego funkcjonowania zarządzanych nieruchomości. Stan zatrudnienia, zgodny z decyzją Rady Nadzorczej, wynosi 25,5 etatu, w tym: 12 etatów przypada na personel sprzątający, 7 na konserwatorów, 6 na pracowników administracji i księgowości oraz 0,5 etatu na działalność społeczno-wychowawczą.

Remont czułek balkonowych ul. Korzeniowskiego



Zakres działań ZAB nr 5 obejmuje przede wszystkim bieżące utrzymanie budynków oraz kontrolę ich stanu technicznego, w tym instalacji, dachów i elewacji.

Wykonujemy niezbędne przeglądy, realizujemy naprawy oraz prowadzimy prace modernizacyjne. Równoległe zapewniana jest obsługa mieszkańców – przyjmowane są zgłoszenia awarii, udzielane informacje dotyczące regulaminów w oraz prowadzone rozliczenia finansowe. Dotyczy to m.in. rozliczania mediów (woda, energia elektryczna, ogrzewanie), naliczania czynszów oraz gospodarowania funduszem remontowym.

Jednym z priorytetów jest zapewnienie bezpieczeństwa mieszkańcom poprzez regularne kontrole instalacji oraz planowanie i przeprowadzanie niezbędnych remontów i modernizacji infrastruktury. Szczególna troska kierowana jest również do najmłodszych użytkowników osiedli – prowadzone są systematyczne kontrole placów zabaw, a piaskownice utrzymywane są w czystości dzięki regularnej wymianie piasku.

Istotnym elementem pracy zespołu jest także troska o estetykę otoczenia.

Prowadzone są prace pielęgnacyjne zieleni, obejmujące m.in. przycinanie drzew i krzewów, formowanie żywopłotów oraz koszenie trawników. W okresie zimowym, przy wsparciu firmy zewnętrznej, realizowane są działania związane z odśnieżaniem oraz zabezpieczaniem dróg wewnętrznych i chodników.

Rozwój i poprawa wyglądu osiedli są możliwe również dzięki zaangażowaniu mieszkańców i ich sugestiom, które stanowią cenne źródło inspiracji do dalszych działań. Pracownicy zespołu traktują swoją pracę jako służbę na rzecz społeczności, jednocześnie dokładając starań, by stale podnosić swoje kwalifikacje. W przypadku ewentualnych niedociągnięć zwracają się z prośbą o wyrozumiałość.

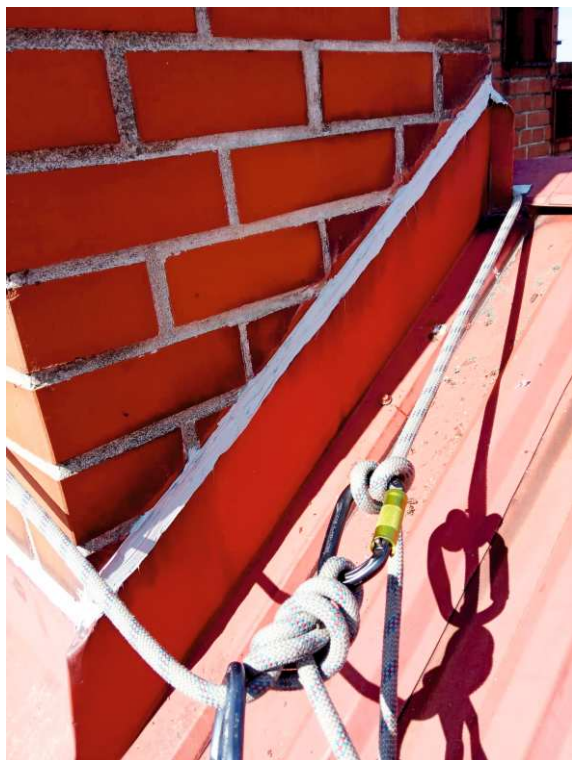
Siedziba ZAB nr 5 znajduje się przy ul. I Brygady 6, 33-300 Nowy Sącz. Z administracją można skontaktować się telefonicznie pod numerem 18 442 76 39 lub mailowo: zab5@grodzka-sm.pl.

W roku 2025 wykonane zostały następujące prace w ramach funduszu remontowego oraz konserwacji:

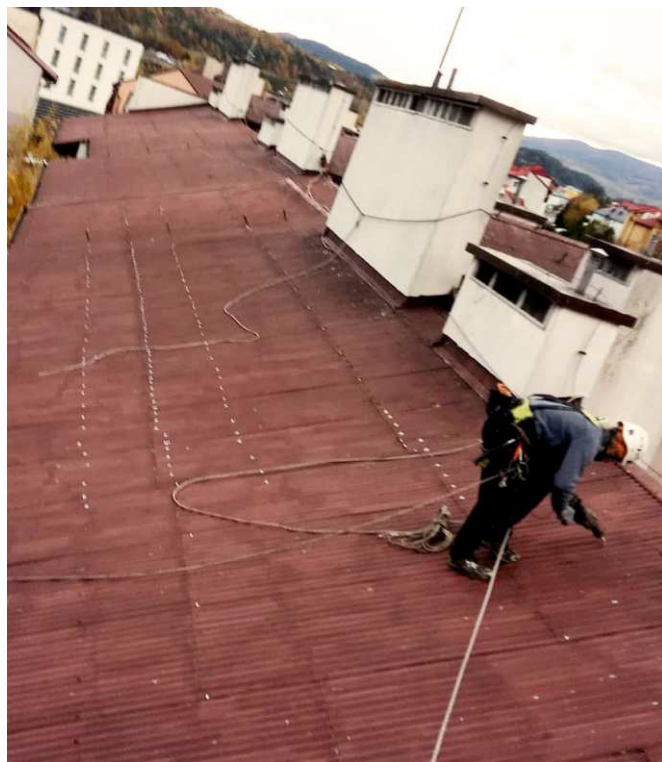
Roboty WOD-KAN, C.O. GAZ – 1118 zgłoszeń

- udrożnienie instalacji kanalizacyjnej wg zgłoszeń: mieszkania hydraulicy ZAB Nr 5, studzienki Vuko.
- naprawa i wymiana zaworów głównych wodnych i gazowych wg zgłoszeń oraz awarie,
- usuwanie usterek zgodnie z dziennikiem zgłoszeń, odp. grzejników, naprawa baterii – kuchnia łazienka, spłuczki, usuwanie awarii wod-kan, odpowietrzanie instalacji c.o., (oraz wymiana odpowietrzników w razie potrzeb, montaż podzielników po wymiana grzejników)
- przeglądy instalacji gazowej - 520 mieszkań oraz w piwnicach i na klatkach schodowych oraz zaworów głównych w zewnętrznych skrzynkach gazowych,
- ul. I Brygady 6 likwidacja – demontaż pieca gazowego
- ul. I Brygady 20 – węzeł, modernizacja instalacji wodnej.
- odczyt stanu wodomierzy w mieszkaniach
- ul. I Brygady 6 – sprawdzenie – uruchomienie C.O. – po podłączeniu instalacji C.O. - MPEC
- ul. I Brygady 6 Pawilon, ul. Freislera 4A – Pawilon przegląd instalacji gazowej.
- ul. I Brygady 16 A, C- naprawa instalacji wodnej – deszczówka IV p.
- ul. Korzeniowskiego 6 B – węzeł - wymiana zaworu oraz półsrubunku.

Uszczelnienie w budynku przy ul. Traugutta



Wzmocnienie mocowań połączi dachu w budynku przy ul. Rokitniańczyków 36



-udrożnienie kanalizacji – ul. Rokitniańczyków 36, ul. Rokitniańczyków 40 B, ul. Freislera 4A
-wymiana zaworów w mieszkaniach – zawór 1/2” 6 szt. zawór 3/4” - 10 szt.
-ul. I Brygady 4, ul. I Brygady 14, ul. Korzeniowskiego 8, ul. I Brygady 26, ul. I Brygady 36 pomieszczenie gospodarcze wymiana zaworów czerpialnych 6 szt.
-ul. I Brygady 8 / 20 - wymiana zaworu termostatycznego C.O.
-ul. I Brygady 8 C piwnica - wymiana zaworu 3/4' - cyrkulacja.
-ul. Korzeniowskiego 10 Ł – wymiana zaworu stromax 1' - piwnica.
- w y m i a n a o d p o w i e t r z n i k ó w w mieszkaniach - 3 szt.
-ul. I Brygady 16/21 - wymiana wodomierzy 2 szt. (za firmę ISTA)
-ul. I Brygady 14/60 - wymiana wodomierzy 4 szt. (za firmę ISTA)
-ul. I Brygady 4 B – piwnica naprawa pionu kanalizacyjnego – wózkownia.
-ul. I Brygady 14/79 – montaż zaworu zwrotnego oraz półsrubunku.
-przeгляд węzłów ciepłych wraz z pracownikami MPEC.
-w okresie zimowym wg. potrzeb, posypywanie – odśnieżanie ciągów pieszych, alejek, parkingów oraz dróg wzdłuż garaży.
-wymiana piasku – piaskownice place zabaw
-ul. Korzeniowskiego 8 uruchamianie / otwarcie / instalacji gazowej po naprawie zaworu głównego - mieszkania

Roboty ELEKTRYCZNE – 762 zgłoszeń

-usuwanie usterek wg. zgłoszeń, wymiana żarówek – piwnice, naprawa/regulacja/lamp LED na klatkach schodowych, naprawa instalacji elektrycznej - mieszkania, piwnice, (brak prądu – wybite bezpieczniki, konserwacja oraz naprawa przełączników elekt. piwnice, świetlica, administracja),
-przeگłady 5 – letnie instalacji elektrycznej wraz z osprzętem (ul. I Brygady 26 – 40 mieszkań, ul. I Brygady 18 - 30 mieszkań, ul. I Brygady 24 - 30 mieszkań oraz piwnic i klatek schodowych, ul. I Brygady 22 - 40 mieszkań oraz piwnic i klatek schodowych, ul. I Brygady 6 Pawilon – przeگład instalacji elektrycznej)
-wykonanie nowego okablowania pod instalację odgromową – ul. I Brygady 6,
-utrzymanie szachtów w należytym porządku – otwieranie zamykanie ZELP - wymiana liczników elektrycznych Tauron, skrzynki główne na klatkach schodowych - kontrola oraz wymiana bezpieczników,
-garaże 99 szt. – odpisy stanów liczników elektrycznych
-naprawa instalacji odgromowej - ul. I Brygady 16,
-prace remontowe - modernizacyjne lokalu ul. ul. I Brygady 6 Ip.,
-badanie instalacji odgromowej – ul. I Brygady 26, ul. I Brygady 28, ul. I Brygady 32, ul. I Brygady 34, ul. I Brygady 36
-ul. I Brygady 6 – montaż podlicznika oraz grzejnika elektrycznego - pomieszczenie WC,

-wymiana skrzynek bezpiecznikowych - 9 mieszkań
-ul. Traugutta 35, ul. Korzeniowskiego 10, ul. I Brygady 6, ul. I Brygady 16, Fr. 4A – kontrola połączeń elektrycznych – paczkomaty,
-ul. I Brygady 6 – montaż 2 szt. gniazd hermetycznych do instalacji C.O.
-ul. I Brygady 6 – montaż 5 lamp LED – administracja.
-przeپیęcie instalacji elektrycznej zasilającej węzły ciepłe na liczniki administracyjne oraz montaż podliczników energii elektrycznej - 23 szt.
-ul. I Brygady 26 – oznaczenie rozdzielni, skrzynek elektrycznych ZELP – nalepki informacyjne.
-wymiana piasku w piaskownicach na placach zabaw,
-ul. I Brygady 16, ul. I Brygady 32 – modernizacja instalacji elektrycznej /wymiana przełączników, lamp/ – piwnice.
-wymiana bezpieczników, skrzynek elektrycznych oraz tarcz rozdzielczych.
-przeگład grzałek zamontowanych na rurach spustowych - IV p.
-ul. I Brygady 16 – uzupełnianie nalepek informacyjnych po malowaniu kl. schodowych, przykręcanie włączników /dzwonki/
-ul. I Brygady 34, ul. I Brygady 28, ul. Korzeniowskiego 6, 10 – podłączenie instalacji elekt. – wykonawcą.
-wymiana skrzynek bezpiecznikowych – ul. I Brygady 34/27, ul. I Brygady 16/26, ul. I Brygady 36/65, ul. Korzeniowskiego 10/36.
-ul. Freislera 4A Świetlica – wymiana

wyłączników.

-ul. I Brygady 6 Fundacja - parter przegląd instalacji elekt.

-obcinanie żywopłotów.

-odczyt podliczników energii elektrycznej - węzły MPEC, odczyt stanu liczników elektrycznych paczkomaty.

-sadzenie żywopłotów, uzupełnianie piasku skrzynie/piwnice/

-w okresie zimowym wg. potrzeb, posypywanie – odśnieżanie ciągów pieszych, alejek, parkingów oraz dróg wzdłuż garaży.

Roboty ŚLUSARSKIE - 1130 zgłoszeń

-usuwanie usterek zgodnie z dziennikiem zgłoszeń,

-udrażnianie rynien (klatki schodowe, wiatrołapy),

-naprawa kostki – alejki, chodniki, nierówności (korzenie drzew oraz szczury),

-konserwacja bram wejściowych (I i II), smarowanie, wymiana zamków, dorabianie kluczy, regulacja samozamykaczy,

-piwnice - podcinanie drzwi, naprawa zawiasów, zamków,

-wiaty śmietnikowe - naprawa zamków, regulacja zawiasów,

-naprawa okienek na klatkach schodowych,

-naprawa / wymiana, zamków w pomieszczeniach wspólnego użytku oraz w skrzynkach oddawczych,

-fizyczne odczyty wodomierzy – kontrola stanów zużycia oraz poprawności odczytywania wartości przez nakładki radiowe zamontowane na wodomierzach w budynkach ul. Korzeniowskiego 6, 8, 10, ul. I Brygady 24, 26, 34,

-ul. Korzeniowskiego 10 – ul. I Brygady 36 montaż znaków drogowych / przejście dla pieszych/

-wykonanie robót remontowo – budowlanych – ul. I Brygady 6 I piętro,

-rozwieszanie flag,

-obcinanie żywopłotów,

-wymiana piasku w piaskownicach na placach zabaw, malowanie oraz wymiana listew - piaskownice

-ul. Rokitniańczyków 40, ul. I Brygady 12, ul. Traugutta 37, siłownia - wykonanie nasadzeń drzew oraz krzewów, żywopłotów

-ul. I Brygady 32 A – montaż barierki dla osób niepełnosprawnych – wejście do klatki schodowej,

-piwnice – wynoszenie gabarytów,

-wykonanie ramek – balustrady balkonowe,

-wymiana ramek w balustradach na balkonach - 16 balkonów,

-ul. I Brygady 28 B, ul. I Brygady 34 C, ul. Rokitniańczyków 36 B - montaż stojaków na rowery,

-przegląd urządzeń - place zabaw oraz siłownia,

-wymiana zamków - skrzynki pocztowe - 8 szt.

-garaże, tunele, ściany bloków – zamalowywanie graffiti.

-malowanie + naprawa koszy na śmieci, wymiana uszkodzonych listew - ławki.

-wiaty śmietnikowe - malowanie oraz naprawa

-ul. I Brygady 8 A – E, likwidacja metalowych kratek wejściowych do budynku – wycieraczki gumowe.

-malowanie linii, kopert, przejść dla pieszych.

-ul. I Brygady 12, ul. I Brygady 28 – naprawa oraz malowanie cokołów.

-wykonanie 4 szt. konstrukcji ławek.

-malowanie oraz wymiana listew piaskownice.

-montaż nowych koszy: ul. Traugutta 35, ul. I Brygady 24, ul. I Brygady 16, ul. I Brygady 34

- w y m i a n a s a m o z a m y k a c z y : ul. Rokitniańczyków 36 E, ul. I Brygady 26 A, ul. I Brygady 28 A.

-udrażnianie odpływów na dachach: ul. I Brygady 34 C, ul. I Brygady 36 C, ul. Korzeniowskiego 6 E, ul. I Brygady 28 E,

ul. I Brygady 18 b, ul. I Brygady 10. A

-uzupełnianie piasku – skrzynie kl. schodowe.

-ustawianie barierek ochronnych/wykopy/- prace z instalacji gazową na osiedlu.

-w okresie zimowym odśnieżanie, posypywanie ciągów pieszych, alejek, parkingów oraz dróg wzdłuż garaży, udrażnianie kratek ściekowych – kanalizacyjnych.

PLAN – 858 370,33 zł

WYKONANIE – 744 389,39 zł

FUNDUSZ REMONTOWY

-Spłata funduszu remontowego zwrotnego: 96 000,00 zł

-Ekspertyza dźwigu po zalaniu ul. I Brygady: 6800,00 zł

-Balustrady na balkonach: 6 051,26 zł

-Wymiana instalacji domofonowej: 94 300,00 zł

Remont balkonów w budynku przy ul. I Brygady 12



- Remont czół balkonowych ul. Korzeniowskiego 8, 6, ul. I Brygady 12, 28, 20/40, remont płyt stropowych loggii wraz z izolacją ul. Korzeniowskiego 8: 481 729,46 zł

-Wymiana pionów kanalizacyjnych w piwnicy ul. Korzeniowskiego 6, ul. I Brygady 24,36,20,12,10: 443 876,18 zł

-Remont pokrycia dachowego ul. I Brygady 16, 32, 20, ul. Rokitniańczyków 36, garaże 72-75: 292 461,08 zł

-Roboty malarskie ul. I Brygady 26, 16, zamalowanie graffiti ul. I Brygady 10, 12, 14, 16, 20, 28: 102 357,17 zł

-Remont instalacji odgromowej ul. I Brygady 16, 32: 73 650,60 zł

-Remont instalacji elektrycznej ul. I Brygady 32, 16, 26: 10 779,52 zł

-Wymiana stolarki okiennej ul. Traugutta 37/37: 4 636,18 zł

-Pozostałe roboty realizowane przez pracowników ZAB Nr 5 w ramach funduszu remontowego spółdzielni m.in. roboty malarskie (graffiti), wodno-kanalizacyjne, dekarskie, elektryczne, znaki drogowe na osiedle, wymiana wodomierzy, wymiana szyb na balkonach: 30 548,85 zł

PLAN – 1 353 658,30 zł

WYKONANIE – 1 637 190,30 zł

SPRAWOZDANIE z działalności społeczno- wychowawczej w placówce kulturalno - oświatowej przy ZESPOLE ADMINISTRACJI BUDYNKÓW NR 5 GSM W NOWYM SĄCZU za rok 2025

Świetlica przy ZAB nr 5 od stycznia do grudnia 2025 zorganizowała zajęcia dla dzieci i młodzieży od poniedziałku do piątku w godzinach popołudniowych od 14:00 do 18:00. (W czasie ferii zimowych i wakacji świetlica otwarta była w godzinach przedpołudniowych).

Od stycznia do czerwca 2025 zrealizowano stałe zajęcia tematyczne:

-od poniedziałku do piątku organizowane były zajęcia edukacyjno-wyrównawcze.

-w każdy piątek odbywały się zajęcia plastyczne i artystyczne a także Studio Kolażu (nauka fotomontażu tradycyjnego). Ferie zimowe podzielone były na dwa tygodniowe turnusy. W każdym turnusie odbyła się Akademia Integracji i Bezpieczeństwa a także wyjścia do kina, na lodowisko i na bal karnawałowy. Ponadto zrealizowano zajęcia integracyjne, sportowe, kreatywne i planszowe a także zajęcia plastyczne i manualne (wykonanie kreatywnych strojów oraz masek karnawałowych, makiety zimowego miasteczka, autoportretów z tektury, breloczków, przypinek i biżuterii).

Ponadto dzieci ze świetlicy przy ZAB Nr 5 wzięły udział:

-w zajęciach manualnych z zakresu

tworzenia ozdób wielkanocnych (dzieci wykonały m.in. przestrzenne kartki świąteczne dla Dobroczyńców Sądeckiego Hospicjum, palmę wielkanocną, wielkanocne witraże i wyklejanki oraz stroiki)

-w zajęciach plastycznych (dzieci wykonały zakładki do książek, portrety i autoportrety, wiosenne kwiaty z bibuły i krepiny, laurki, u p o m i n k i, o b r a z k i, p l a k a t y i wielkoformatowe dekoracje z okazji Dnia Babci i Dziadka, walentynek, Świątowego Dnia Kota, Dnia Kobiet, Pierwszego Dnia Wiosny, Świątowego Dnia Ziemi, Dnia Matki i Ojca).

-dzieci uczestniczyły też w integracyjnych warsztatach tworzenia biżuterii z koralików m.in. naszyjników, kolczyków i zawieszek (we współpracy z młodzieżą z Ośrodka Szkolenia i Wychowania w Nowym Sączu)

Zorganizowano również wyjście z dziećmi do sali zabaw- Nibylandii oraz na lody (w ramach nagrody za zajęcie I miejsca w konkursie na najpiękniejszą palmę wielkanocną) oraz wyjście na imprezę plenerową z okazji Dnia Dziecka do Klubu Kotłownia w N. Sączu.

Zrealizowano również zajęcia sportowe (min. turniej piłkarzyków, ping-ponga, bilarda), komputerowe, planszowe, turnieje wiedzy, zabawy integracyjne, kreatywne, gry i zabawy przy wykorzystaniu konsoli do gier X-box. Zorganizowano także konkursy plastyczne i muzyczne („Konkurs kolęd i pastorałek” oraz „Walentynkowa piosenka”).

W lipcu i sierpniu odbyły się 4 dwutygodniowe turnusy wakacyjne w ramach których, zorganizowano szereg ciekawych zajęć. Były to:

-zabawy integracyjne, planszowe, kreatywne, plastyczno- manualne i sportowe, projekcje bajek animowanych, gry i zabawy przy wykorzystaniu konsoli do gier X-box

-warsztaty fotograficzne (luksografia, fotografia organiczna w plenerze, fotografia cyfrowa- malowanie światłem)

-warsztaty artystyczne: wykonywanie kolorowych eko-toreb, domków dla owadów, prac przestrzennych z mokrego filcu (BWA Sokół) oraz autoportretów, przypinek, breloków, magnesów, wakacyjnej biżuterii a także totemu świetlicowego, łapaczy snów, wakacyjników i roślinnych mandali.

-w każdym turnusie odbywały się wyjścia na lody i place zabaw

-zorganizowano również wyjście na prezentację zespołów w ramach Święta Dzieci Gór oraz spotkanie z weterynarzem, który opowiedział o swojej pracy

-zorganizowano wyjazdy do Czarnej Kępcy w Kamionce Wielkiej oraz do Starego Sącza do galerii IMO gdzie dzieci zwiedzały

wystawę z przewodnikiem. Dzieci brały też udział w Święcie Sądeckiej Policji na starosądeckim rynku a także uczestniczyły w zajęciach w Kole Wędkarskim na starosądeckich Stawach.

-ponadto zrealizowano zajęcia z zakresu kaligrafii w filii SBP osiedla Gorzków/ Wojska Polskiego, zajęcia dot. bezpieczeństwa prowadzone przez pracownika MORD-u, zajęcia p.n. „las w szkole” w Muzeum Lachów Sądeckich w Podegrodziu a także warsztaty archeologiczne „Tropem przeszłości- zostań małym archeologiem”

-zorganizowano też liczne konkursy plastyczne i konkursy piosenki wakacyjnej.

-na zakończenie każdego turnusu dzieci uczestniczyły w integracyjnych piknikach piana-party w Klubie Kotłownia oraz Grodzkiej Sali Bankietowej (spotkanie wszystkich świetlic biorących udział w akcji „Bezpieczne Wakacje”).

Od września do grudnia świetlica zrealizowała zajęcia wyrównawcze, edukacyjne (w tym pomoc w odrabianiu zadań domowych), zajęcia kreatywne, planszowe a także zajęcia sportowe. W każdy piątek organizowano naukę fotomontażu tradycyjnego oraz zajęcia plastyczno- manualne (m.in rysowanie akwarelami, praca z tekturą, wykonywanie jesiennych prac dekoracyjnych oraz kotylionów z okazji Dnia Niepodległości).

W grudniu dzieci wykonały; kalendarz adwentowy, kartki świąteczne, dekorację bożonarodzeniowe, kolorowanki wraz z życzeniami dla mieszkańców ZAB Nr 5, ozdoby świąteczne, stroiki, makramy oraz witraże.

W ciągu całego roku udzielano wsparcia pedagogiczno- wychowawczego w rozwiązywaniu trudności i problemów wychowanków.

Informacja o planowanych pracach remontowych w 2026 roku w ZAB Nr 5 Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Roboty elektryczne

montaż lamp LED oraz wymiany tablic rozdzielczych w piwnicach

ul. I Brygady 28

ul. I Brygady 36

remont istniejących instalacji monitoringu

ul. Rokitniańczyków 36

ul. I Brygady 16 -28

ul. I Brygady 32

Roboty dekarskie

poprawa mocowań pokrycia dachu

ul. Rokitniańczyków 38

ul. Rokitniańczyków 40

ul. I Brygady 4

wymiana wpustów dachowych wraz z ich ogrzewaniem - wg potrzeb

Roboty stolarskie

zwrot za montaż stolarki okiennej i drzwiowej - wg potrzeb

Roboty malarskie

malowanie klatek schodowych

ul. I Brygady 4

ul. Rokitniańczyków 38

ul. Rokitniańczyków 40

malowanie dachów wiat śmietnikowych

wg. potrzeb

malowanie pasów, kopert, linii drogowych

wg. potrzeb

Roboty ogólnobudowlane

roboty budowlane w postaci wykonania remontu balkonów (pionami)

ul. I Brygady 34

ul. I Brygady 36

ul. I Brygady 12

remonty balkonów, wymiana wylewów w piwnicach - wg. potrzeb

remont czółek balkonowych

ul. Korzeniowskiego 10

ul. I Brygady 14

ul. I Brygady 20

wymiana szyb na tralki na balkonach

wg zgłoszeń - wg. potrzeb

remont windy * (finansowane z odszkodowania) - ul. I Brygady 6

Elewacje

mycie i malowanie elewacji / remont elewacji:

ul. Korzeniowskiego 6
ul. Korzeniowskiego 8
ul. Korzeniowskiego 10
ul. I Brygady 36

Domofony

modernizacja instalacji domofonowej - wymiana kaset oraz słuchawek

ul. I Brygady 8

ul. I Brygady 12

ul. I Brygady 14

Roboty drogowe

remont chodnika - ul. I Brygady 28

remont wraz z zwężeniem chodnika -

ul. I Brygady 20

Roboty instalacyjne

wymiana poziomów kanalizacji w budynkach

ul. I Brygady 10 klatka C

ul. I Brygady 12 klatka E

ul. I Brygady 20 klatka G

ul. I Brygady 36 klatka A

Zespół Administracji Budynków nr 5 przypomina o konieczności właściwej segregacji odpadów komunalnych:

ŻÓLTE – służące do gromadzenia metalu i tworzyw sztucznych.

NIEBIESKIE – składujemy w nich papier.

BRAZOWE – przeznaczone są do przechowywania odpadów biologicznych.

ZIELONE – służą do składowania szkła.

CZARNE – składa się w nich odpady zmieszane.

Niektóre odpady jak np.: budowlane, leki, sprzęt elektroniczny, żarówki, tekstylia czy baterie należy oddać do tzw. PSZOK'u. Nie wolno ich wyrzucać do pojemników na odpady zmieszane!!!

Szczegóły uzyskasz w Wydziale Komunalnej Obsługi m. Nowego Sącza
W przypadku niewłaściwej segregacji grożą nam kary!!!

Apelujemy o przestrzeganie regulaminu utrzymania czystości, porządku, higieny i estetyki w obiektach Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej oraz ich otoczeniu. Podmiotami właściwymi w zakresie ochrony spokoju i porządku oraz kontrola ruchu drogowego zgodnie z przepisami o ruchu drogowym są Policja oraz Straż Miejska

Zwracamy się również z prośbą o wyrozumiałość podczas kontrolnych (fizycznych) odczytów wodomierzy – działania te mają na celu kontrolę stanów zużycia oraz poprawności odczytywania wartości przez nakładki radiowe.

Powłoka ochronna hydronylon wykonana na budynku przy ul. I Brygady 16



AKADEMIA SANDECJA

DARMOWE TRENINGI Z TYGRYSKIEM dla dziewczynek i chłopców

**NABÓR ROCZNIKÓW 2020-2022
W KAŻDĄ SOBOTĘ | GODZ. 10:00**

PRZETAKÓWKA

*NABÓR UZUPEŁNIAJĄCY 2015-2019

☎ 784 515 199 ✉ biuro@akademiasandecja.pl 🌐 akademiasandecja.pl
📍 akademiasandecja 📱 Akademia Sandecja

PIWICZANKA **meble Złobro** **M EB-LAK MEBLE** **Dromader Junior** **Nowy Sącz**