

**Sprawozdanie Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „SPÓŁDZIELCA”  
za okres od 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r.**

**I WSTĘP**

W roku 2019 Zarząd Spółdzielni pracował w następującym składzie:

Prezes Zarządu - inż. Marek KUCHARSKI,  
Z-ca Prezesa Zarządu – mgr Barbara KRAWCZYK  
Z-ca Prezesa Zarządu - inż. Ryszard MASZTALERZ

W 2019 r. Zarząd odbył 20 protokołowanych posiedzeń.

Na posiedzeniach tych Zarząd podejmował kolegialnie decyzje w sprawach wchodzących w zakres jego statutowych kompetencji, a dotyczących podstawowych dziedzin Spółdzielni. Najważniejsze problemy, którymi Zarząd zajmował się w 2019 r. to:

**1. Sprawy członkowsko - mieszkaniowe:**

- przydział mieszkań,
- przekształcenie prawa do lokalu z lokatorskiego na własnościowe,
- przyjęcia w poczet członków Spółdzielni.

**2. Sprawy inwestycyjno-remontowe:**

- realizacja zadań remontowych ujętych w planie remontów.

**3. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi i lokalami usługowymi:**

- zawieranie umów, zmiany stawek czynszowych,
- analizowanie zaległości czynszowych za lokale mieszkalne i użytkowe,
- podejmowanie decyzji w sprawach konserwacji i bieżącej eksploatacji budynków,
- ocenianie prac służb technicznych Spółdzielni konserwatorów, gospodarzy domów, administracji,
- ocenianie stanu budynków i ich instalacji wewnętrznych w oparciu o protokoły przeglądów kwartalnych,
- omawianie kształtowania się kosztów zużycia energii cieplnej ( c.o).

**4. Sprawy pracownicze i organizacyjne:**

- organizacja Walnego Zgromadzenia,
- sprawy BHP,
- zmiany unormowań prawnych dotyczących funkcjonowania Spółdzielni.

Stan członków Spółdzielni na dzień **31.12.2019 r.:**

**Członkowie ogółem – 1808**

**w tym zamieszkali w zasobach Spółdzielni – 1808**

**Liczba mieszkań w najmie - 154**

**Członkowie, użytkownicy lokali - 128**

**Członkowie właściciele garaży ulic zamieszkujących w zasobach Spółdzielni - 127**

**W okresie sprawozdawczym przyjęto w poczet członków - 224**

Skreślono 91 osób.

Przyczyny skreśleń to wystąpienie członków, oraz śmierć członka.

Stan zasobów w okresie sprawozdawczym:

- lokale mieszkalne - 1.380

- lokale usługowe- 83 + 16 lokali na zasadzie umowy najmu przy ul. Kaszubskiej 6, 8

- garaże - 145 w tym 7 garaży na zasadzie umowy najmu

## **II realizacja zadań rzeczowych w zakresie remontów.**

W 2019 r. wykonano remonty bieżące polegające na:

- a) usuwaniu awarii i wad technologicznych,
- b) naprawie elementów budynków wind osobowych bądź ich instalacji uszkodzonych przez wandalów i chuliganów,
- c) remonty średnie.

ad – a)

Większość usuwanych awarii to zatkane przewody kanalizacyjne z powodu niewłaściwego użytkowania przez lokatorów urządzeń sanitarnych.

W 2019 r. mieliśmy około 31 przypadków takich awarii.

W 2019 r. wykonano naprawę dachów uszkodzonych podczas zimy, mieliśmy ok. 15 takich przypadków.

Koszty usuwania takich awarii są bardzo duże. Do tego często dochodzą odszkodowania dla lokatorów, których piwnice bądź mieszkania z tych powodów zostaną zalane.

ad – b)

Drugą grupą napraw i awarii jakie były usuwane bardzo często w ubiegłym roku są naprawy wynikające z wandalizmu i chuligaństwa. Głównie wybijane są szyby, kradzione i niszczone centrale domofonów oraz centralki sterowania wind. Ponadto permanentnie niszczone są drzwi do budynków, brudzone lub malowane sprayem elementy elewacji i klatek schodowych. W tej grupie mieliśmy do czynienia z około 98 remontami, których koszty rosną z każdym rokiem.

ad – c)

Trzecia grupa to planowane remonty dachów, klatek schodowych, elewacji oraz urządzeń wyposażenia budynków i instalacji.

## Przewidziane zadania w zakresie remontów zgodnie z zatwierdzonym planem remontów na 2019 r. :

- ul. Mosbacha 4 – 6 – 8 : wymiana ciepłomierzy
- ul. Maślicka 6a – 6e : wymiana ciepłomierzy
- ul. Niemcewicza 32a : wymiana ciepłomierzy
- ul. Trzebnicka 9 : wymiana poziomów zimnej wody, ciepłej wody i cyrkulacji wraz z podejściami pod piony
- ul. Trzebnicka 9 : wymiana okien na klatce schodowej
- ul. Jedności Narodowej 207-209 / ul. Wyszyńskiego 144-146 : wymiana poziomów zimnej wody, ciepłej wody i cyrkulacji wraz z podejściami pod piony
- ul. Piwna 10 : wymiana poziomów zimnej wody, ciepłej wody i cyrkulacji wraz z podejściami pod piony
- ul. Piwna 10 : malowanie klatki schodowej
- ul. Jedności Narodowej 207-209 / Wyszyńskiego 144-146 : osadzenie krat przed zejściami do piwnicy i wejściami na strych
- ul. Św. Jerzego 15 -15a : remont elewacji frontowej i balkonów
- ul. Kraińskiego 2 – 12 : wymiana ścianek z luksferów [obok drzwi wejściowych]
- ul. Reja 2 : malowanie galerii [ ściany, sufity, balustrady]
- ul. Reja 2 : wymiana okien na klatce schodowej
- ul. Na Polance 12b : remont wiatrołapu [wymiana odparzonego tynku na ścianach, obróbkę blacharskich, malowanie]
- ul. Na Polance 12d : wymiana drzwi wejściowych do budynku

- przeprowadzenie referendów dotyczących robót remontowych [ we wszystkich budynkach właściciele nie wyrazili zgody na te roboty] :

\_ ul. Na Polance 10-10d – remont elewacji: udział wzięło 53% właścicieli, w tym za 32 głosy, przeciw – 6 głosów

\_ ul. Na Polance 12-12d – remont elewacji - udział wzięło 28 % właścicieli, w tym za 14 głosów, przeciw – 7 głosów

\_ ul. Na Polance 14 – 14d – remont elewacji - udział wzięło 21 % właścicieli, w tym za 15 głosów, przeciw – 0 głosów

\_ ul Kluczborska 35-37 / Pestalozziego 8-12 – remont elewacji z termomodernizacją lub tylko remont balkonów: udział wzięło 32% właścicieli, w tym za 11 głosy, przeciw – 9 głosów

\_ ul. Pestalozziego 7-9 / Ledóchowskiego 14 – remont elewacji z termomodernizacją lub tylko remont balkonów: udział wzięło 36 % właścicieli, w tym za 9 głosów, przeciw – 9 głosów

\_ ul. Powstańców Śląskich 162 – 168 - remont elewacji z termomodernizacją: udział wzięło 51 % właścicieli, w tym za 22 głosy, przeciw – 66 głosów

**Roboty wykonane dodatkowo:** [ realizacja bieżących wniosków lokatorów i awarie ]

- **roboty dekarские** : [likwidacja przecieków do mieszkań i naprawa /uzupełnienie uszkodzonych elementów podczas nawałnych wiatrów] w budynkach:

\_ ul. Maślicka 6b : likwidacja przyczyny zacieków nad mieszkaniami 10

\_ ul. Maślicka 6d : naprawa dachu nad mieszkaniem 12

- \_ ul. Na Polance 10b : likwidacja przyczyny zacieków nad mieszkaniami 11
- \_ ul. Kraińskiego 12 : likwidacja przyczyny zacieków nad mieszkaniem 12
- \_ ul. Piwna 10 : wymiana okna połaciowego nad klatką schodową
- \_ ul. Wyszyńskiego 144 – likwidacja przyczyny zacieków nad mieszkaniem 33
- \_ ul. Trzebnicka 9 : uzupełnienie rury wywiewnej kanalizacyjnej w pionie kuchennym mieszkania nr 4
- \_ ul. Niemcewicza 32a : likwidacja przyczyny zacieków nad mieszkaniem 1
- \_ ul. Powstańców Śląskich 168 : likwidacja przyczyny zacieków nad mieszkaniem 31
- \_ ul. Powstańców Śląskich 166 : uszczelnienie dylatacji nad garażem nr 12
- \_ ul. Powstańców Śląskich 168 : uszczelnienie szczelin dylatacyjnych w pionie kuchennym mieszkania 31
- \_ ul. Powstańców Śląskich 166 : likwidacja przyczyny zacieków nad mieszkaniem nr 44
- \_ ul. Na Polance 14 - 14d : czyszczenie i naprawa rynien i rur spustowych od strony wejść do klatek schodowych
- \_ ul. Św. Jerzego 15a : uszczelnienie obróbek blacharskich nad mieszkaniem 10
- \_ ul. Mosbacha 8 : czyszczenie i udrożnienie koryt, rynien i rur spustowych od strony ulicy
- \_ ul. Kluczborska 37 : likwidacja przecieku nad mieszkaniem nr 9
- \_ ul. Bolesławiecka 1 i 15a : naprawa i częściowa wymiana uszkodzonych przez wandalów rur spustowych na galeriach
- \_ ul. Pestalozziego 8 – 10 – 12 : naprawa zadaszeń nad wejściami do klatek schodowych
- \_ ul. Reja 2 : czyszczenie, naprawa i udrożnienie rynien i rur spustowych od strony ulicy Reja oraz nad galeriami
- \_ ul. Kraińskiego 2 : likwidacja przyczyny zacieków nad mieszkaniem nr 11
- \_ ul. Kraińskiego 4 : likwidacja przyczyny zacieków nad mieszkaniem nr 12
- \_ ul. Na Polance 14 i 14a : czyszczenie i naprawa rynien i rur spustowych
- \_ ul. Hallera 24a – 24b : czyszczenie i naprawa rynien i koryt zlewowych
- \_ ul. Pestalozziego 7 – 9 : montaż zabezpieczeń przeciwko ptakom na skosach rur spustowych
- \_ ul. Św. Jerzego 15 – 15a : naprawa obróbek blacharskich attyki
- \_ ul. Bolesławiecka 13 : naprawa koryta zlewowego dachu łukowego nad mieszkaniem 17
- \_ ul. Reja 2 : likwidacja przecieków z płyty balkonowej m 1 nad lok. użytkowym nr 2d
- \_ ul. Św. Jerzego 15 : montaż dodatkowej rynny odprowadzającej wodę opadową z płyty balkonowej m 14
- \_ ul. Św. Jerzego 15 : likwidacja przyczyny zacieków na klatce schodowej między V a VI piętrzem przez uszczelnienie połączenia ściany szczytowej wschodniej z dachem budynku sąsiedniego

**- roboty inne:**

- ul. Maślicka 6c : demontaż urządzeń kotłowni gazowej oraz przystosowanie pomieszczenia do montażu kompaktowego węzła cieplnego podłączonego do miejskiej sieci ciepłej
- ul. Na Polance 14 i 14d : wymiana drzwi wejściowych do budynku
- ul. Na Polance 10b : wymiana drzwi wejściowych do budynku
- ul. Reja 2 : wymiana drzwi wejściowych do budynku

- ul. Pestalozziego 12 – wymiana żarówek w lampach ulicznych od strony podwórka
- ul. Wyszyńskiego 144 - wymiana żarówek w lampach ulicznych od strony podwórka
- ul. Jedności Narodowej 207 – wymiana lampy ulicznej we wnętrzu podwórzowym
- ul. Mosbacha 8 / 18 i 36 – wymiana grzejników c.o. [ po 1 szt. w mieszkaniu]
- ul. Jedności Narodowej 209 – wymiana odcinka pionu kanalizacyjnego między mieszkaniami 4 – 8
- ul. Bolesławiecka 5 – 11 – remont garażu podziemnego tj. uzupełnienie tynków, likwidacja zacieków, malowanie
- ul. Trzebnicka 9 / 4 – wymiana podejścia do wodomierza cw
- ul. Maślicka 6c – wymiana odcinka poziomego zimnej wody i ciepłej wody w węźle ciepłym
- ul. Na Polance 10 – 10d – modernizacja oświetlenia na klatkach schodowych [lampy LED z czujnikami ruchu]
- ul. Na Polance 12 – 12d – modernizacja oświetlenia na klatkach schodowych [lampy LED z czujnikami ruchu]
- ul. Na Polance 14 – 14d – modernizacja oświetlenia na klatkach schodowych [lampy LED z czujnikami ruchu]
- ul. Kaszubska 8 – modernizacja systemu monitoringu na parkingu
- ul. Kaszubska 8 – wykonanie instalacji elektrycznej zasilającej piwnice
- ul. Kaszubska 8 - wykonanie nawierzchni z mieszanki bitumicznej na wjeździe na parking;
- ul. Jedności Narodowej 207 – awaryjna wymiana pionów zimnej wody, ciepłej wody i cyrkulacji – pion mieszkań 3 - 34
- ul. Wyszyńskiego 144 – awaryjna wymiana pionów zimnej wody, ciepłej wody i cyrkulacji – pion mieszkań 5 – 33 ; z wykonaniem obejścia, przez klatkę schodową, gabinetu stomatologicznego p. Sebastiana Tęczy
- ul. Jedności Narodowej 207 – 209 – zlikwidowanie „graffiti” na ścianach do wysokości parteru
- ul. Mosbacha 4 – zlikwidowanie „graffiti” na ścianach do wysokości parteru
- ul. Kluczborska 35-37 / Pestalozziego 8-10-12 – naprawa i malowanie tynków ścian elewacji do wysokości parteru
- ul. Pestalozziego 7-9 / Ledóchowskiego 14 – naprawa i malowanie tynków ścian elewacji do wysokości parteru
- ul. Bolesławiecka 15 – naprawa ścian i sufitu na balkonie m 33
- ul. Powstańców Śląskich 162 – 168 – wymiana przewodnic w 2 bramach garażowych
- ul. Na Polance 12 – 12d – modernizacja oświetlenia na klatkach schodowych [lampy LED z mikrofalowymi czujnikami ruchu]
- ul. Na Polance 10 – montaż dodatkowych lamp w bocznych korytarzach
- ul. Na Polance 14 – montaż dodatkowych lamp przy zejściach do piwnicy
- ul. Na Polance 12c – wymiana głównej tablicy administracyjnej oraz wykonanie gniazd wtykowych [10c, 12c, 14c]
- ul. Bolesławiecka 1 i 15 – naprawa, wymiana dysków w 2 rejestratorach monitoringu oraz uruchomienie i czyszczenie obiektywów kamer
- ul. Jedności Narodowej 209 – awaryjna wymiana pionów zimnej wody, ciepłej wody i

cyrkulacji – pion mieszkań 2 - 26

- ul. Bolesławiecka 15 – wykonanie nowej izolacji na tarasie nad mieszkaniem 49 a
- ul. Reja 72 a - awaryjna wymiana odcinka poziomu zimnej wody w piwnicy
- ul. Na Polance 10 – awaryjna wymiana odcinka pionu od lokalu 1 i poziomu kanalizacyjnego w piwnicy
- ul. Na Polance 12 – naprawa schodów zewnętrznych na parking oraz montaż balustrad przy schodach
- ul. Powstańców Śląskich 164 – udrożnienie pionu kanalizacyjnego od mieszkania 33
- ul. Kraińskiego 2 – 4, 6 – 8, 10 – 12 – wymiana wycieraczek przed wejściami do budynków
- ul. Kraińskiego 10 – 12 – regulacja instalacji centralnego ogrzewania [ wymiana zaworów pod pionowych ]
- ul. Kraińskiego 2 – 4, 6 – 8, 10 – 12 - wykonanie izolacji termicznej poziomów i podejść pod pion centralnego ogrzewania
- ul. Powstańców Śląskich 162 – 168 – montaż odbiorników zdalnego sterowania do bram garażowych
- ul. Bolesławiecka 5 – 11 – wymiana uszkodzonego napędu bramy garażowej wjazdowej
- ul. Na Polance 12 – 12d – wymiana opraw z nr policyjnym z wyłącznikami zmierzchowymi i piktogramami
- ul. Na Polance 14 – 14 d - wymiana opraw z nr policyjnym z wyłącznikami zmierzchowymi i piktogramami
- ul. Maślicka 6a – 6e - wymiana opraw z nr policyjnym z wyłącznikami zmierzchowymi i piktogramami
- ul. Pestalozziego 12 – wymiana lampy oświetlenia ulicznego na budynku
- ul. Jedności Narodowej 207 – wymiana uszkodzonej tablicy domofonowej
- ul. Pestalozziego 7 – wymiana uszkodzonej tablicy domofonowej

**W ciągu całego roku 2019 wykonano zgodnie z terminami wg Prawa budowlanego:**

- przeglądy roczne instalacji gazowej we wszystkich budynkach,
- przeglądy kominów wentylacyjnych we wszystkich budynkach,
- przeglądy 1-letnie budowlane
- przeglądy 5-letnie budowlane

### **III. Realizacja wniosków lokatorów w sprawie wyodrębnienia własności lokali.**

Spółdzielnia prowadzi działania w celu uporządkowania stanu prawnego gruntów, o których mowa w art. 41 u.s.m.

W roku 2019 było zarejestrowanych 13 wniosków o wyodrębnienie własności lokali – zrealizowano 9 wniosków.

### **IV. Windykacja należności**

W okresie sprawozdawczym, Zarząd Spółdzielni poświęcił dużo uwagi egzekucji zaległości w opłatach czynszowych.

Średnie miesięczne zadłużenie członków wobec Spółdzielni stanowiło 6,49% miesięcznych wpływów, co stanowi zmniejszenie w stosunku do 2018 r. o 0,24 %.

Z przedstawionych liczb wynika, że Zarząd musiał w 2019 r. wykazać się dużą przedsiębiorczością, aby nie doprowadzić do zadłużenia Spółdzielni lub nie dopuścić do wyłączeń w dostawie mediów ( c.o., wody itp. ).

Deficyt w płatnościach bieżących pokrywaliśmy z dochodów uzyskanych z działalności pozastatutowej takiej jak:

- wynajem lub sprzedaż powierzchni użytkowych w budynkach ( dot. korytarzy, piwnic, strychów, terenów ),
- świadczenie usług reklamowych ( dot. wynajmu powierzchni, terenu i ścian budynków na reklamy),
- zarządzanie nieruchomościami obcych jednostek organizacyjnych.

Wracając do problemu egzekucji od członków należności z tytułu opłat eksploatacyjnych trzeba stwierdzić, że w 2019 r. działania Zarządu były zdecydowane, w stosunku do dłużników prowadzono wszelkie możliwe działania statutowe oraz prawne zmierzające do zmniejszenia lub likwidacji zadłużenia.

## V. Podsumowanie

Jak wynika z wyżej przedstawionych danych liczbowych - okres sprawozdawczy cechuje ogrom wykonanych zadań eksploatacyjnych i remontowych.

Obsada kadrowa w 2019r.

Zarząd- 2 i 3/5

Księgowość – 4

Eksploatacja i sprawy członkowskie – 3

Sekretariat- 1

Konserwatorzy – 4

**RAZEM: 14 i 3/5**

## Zarząd SM „SPÓLDZIELCA”

Z-ca PREZESA ZARZĄDU

inż. Ryszard Waszalec

Z-ca Prezesa Zarządu  
Główny Księgowy

mgr Barbara Krawczyk

PREZES ZARZĄDU

inż. Marek Kucharski

**ZARZĄD**

Spółdzielni Mieszkaniowej  
„SPÓLDZIELCA” we Wrocławiu