

**Sprawozdanie Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „SPÓŁDZIELCA”
za okres od 01.01.2020 r. do 31.12.2020 r.**

I WSTĘP

W roku 2020 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 2020 r. Zarząd odbył 25 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 2020 r. to:

1. Sprawy członkowsko - mieszkaniowe:

- przekształcenie prawa do lokalu z lokatorskiego na własność wyodrębnioną,
- przyjęcia w poczet członków Spółdzielni,
- zawieranie umów na wynajem- mieszkania TBS.

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 31.12.2020 r.:

Członkowie ogółem – 1706

w tym zamieszkali w zasobach Spółdzielni – 1706

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 - 49

Skreślono 40 osób.

Przyczyny skreśleń to wystąpienie członków, oraz śmierć członka.

Stan zasobów w okresie sprawozdawczym:

- lokale mieszkalne - 1.382

- 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 2020 r. wykonano remonty bieżące polegające na:

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

ad – a)

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

W 2020 r. mieliśmy około 33 przypadków takich awarii.

W 2020 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.

II realizacja zadań rzeczowych w zakresie remontów.

W 2020 r. wykonano remonty bieżące polegające na:

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

ad – a)

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

W 2020 r. mieliśmy około 35 przypadków takich awarii.

W 2020 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 centrali 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 110 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 2020 r. :

- ul. Trzebnicka 9 – wymiana pionów zimnej wody, ciepłej wody i cyrkulacji ciepłej wody –
- ul. Żeromskiego 15 – wymiana pionów zimnej wody, ciepłej wody i cyrkulacji ciepłej wody
- ul. Kraińskiego 10 – 12 - modernizacja instalacji centralnego ogrzewania – wymiana zaworów pod pionowych
- ul. Kraińskiego 6 – 8 - modernizacja instalacji centralnego ogrzewania – wymiana zaworów pod pionowych
- ul. Niemcewicza 32a – wymiana drzwi wejściowych na klatkę schodową
- ul. Niemcewicza 32a – wymiana okien na klatce schodowej
- ul. Kraińskiego 10 – 12 - modernizacja węzła cieplnego – wymiana na kompaktowy

- ul. Kraińskiego 6 – 8 - modernizacja węzła ciepłego – wymiana na kompaktowy
- ul. Kraińskiego 2 – 4 - modernizacja węzła ciepłego – wymiana na kompaktowy
- ul. Kraińskiego 2 – 4 – modernizacja instalacji centralnego ogrzewania - wymiana zaworów pod pionowych
- ul. Św. Jerzego 15 – 15a – remont elewacji od strony podwórka [zakończenie prac rozpoczętych w roku 2019]
- ul. Na Polance 10 - 10d, 12 - 12d, 14 - 14d – wymiana wodomierzy na radiowe
- ul. Powstańców Śląskich 162 – 168 – wymiana wodomierzy na radiowe
- ul. Reja 2 – rozpoczęcie prac związanych z wymianą dźwigu osobowego [przeprowadzenie przetargu na wyłonienie wykonawcy, podpisanie umowy]
- ul. Mosbacha 4 – wymiana drzwi wejściowych do klatki schodowej
- ul. Mosbacha 6 – wymiana drzwi wejściowych do klatki schodowej
- ul. Hallera 24a – 24b – wymiana drzwi wejściowych do klatek schodowych

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

- **roboty dekarские** : [likwidacja przecieków do mieszkań i naprawa /uzupełnienie uszkodzonych elementów podczas nawalnych wiatrów] w budynkach:
 - _ ul. Powstańców Śląskich 164 – wymiana uszkodzonego odcinka rury spustowej przy lokalu użytkowym
 - _ ul. Powstańców Śląskich 168 – likwidacja przecieków dachu wiatrołapu
 - _ ul. Bolesławiecka 15 – naprawa i częściowa wymiana uszkodzonych przez wandalii rur spustowych na galeriach
 - _ ul. Mosbacha 8 – naprawa oraz częściowa wymiana obróbki blacharskiej muru ogniowego
 - _ ul. Powstańców Śląskich 162 – wymiana zdewastowanej rury spustowej przy stacji trafo
 - _ ul. Powstańców Śląskich 166 – likwidacja przyczyny zacieków nad mieszkaniem nr 30
 - _ ul. Powstańców Śląskich 162 – likwidacja przyczyny zacieków nad mieszkaniem nr 44
 - _ ul. Hallera 24a – 24b – czyszczenie i naprawa rynien i koryt zlewowych
 - _ ul. Na Polance 14d – uzupełnienie zerwanej podczas wichury oraz uszkodzonej obróbki blacharskiej attyki
 - _ ul. Powstańców Śląskich 166 – likwidacja przecieków dachu nad mieszkaniem 44
 - _ ul. Bolesławiecka 15 – uszczelnienie elewacji nad oknami i gzymsu nad mieszkaniem 36
 - _ ul. Mosbacha 4 – 8 – czyszczenie rynien i rur spustowych od strony podwórka oraz koryt i rur spustowych od strony ulicy
 - _ ul. Wszyńskiego 146 – likwidacja przecieków nad mieszkaniami 25 i 27
 - _ ul. Na Polance 10c – likwidacja otworu w ścianie przy rurze spustowej pod okapem , montaż stop ptaków na pasie podrynnowym
 - _ ul. Hallera 24a – likwidacja przecieków nad mieszkaniem 14
 - _ ul. Na Polance 14d – uzupełnienie zerwanej podczas wichury oraz uszkodzonej obróbki blacharskiej attyki
 - _ ul. Reja 2 – likwidacja przecieków z dachu nad mieszkaniem 57
 - _ ul. Na Polance 14b – uszczelnienie obróbek blacharskich wokół okna połączeniowego w mieszkaniu 12

- _ ul. Kraińskiego 8 – uszczelnienie listew wokół komina wentylacyjnego nad mieszkaniem 12
- _ ul. Ledóchowskiego 14 – likwidacja przecieków nad mieszkaniami 16
- _ ul. Na Polance 14 – uszczelnienie listew wokół komina wentylacyjnego nad mieszkaniem 19
- _ ul. Reja 2 – czyszczenie rynien nad galeriami
- _ ul. Żeromskiego 15 – udrożnienie i naprawa rury spustowej od strony podwórka
- _ ul. Na Polance 14a – wymiana kolana na połączeniu rynny i rury spustowej oraz uszczelnienie pasa podrynnowego [nad mieszkaniem nr 9]
- _ ul. Kaszubska 8 – wymiana skorodowanych obróbek blacharskich oraz czyszczenie rynien
- _ ul. Powstańców Śląskich 168 – zabezpieczenie [przed gołębiami] siatką balkonu mieszkania nr 32 [mieszkanie niezamieszkałe]
- _ ul. Bolesławiecka 1 – likwidacja przecieków [dach łukowy] nad mieszkaniami nr 51 i 59a
- _ ul. Reja 2 – wymiana skorodowanych rynien oraz pokrycia dachu nad galeriami od strony ul. Ładnej
- _ ul. Jedności Narodowej 207 – naprawa i częściowa wymiana uszkodzonych rur spustowych przy wejściu do klatki schodowej
- _ ul. Powstańców Śląskich 166 – uszczelnienie dylatacji na łączeniu płyt osłonowych nad mieszkaniem nr 23
- _ ul. Reja 2 – uszczelnienie dachów mansardowych nad mieszkaniami 57, 57a, 58 oraz montaż brakujących krater wentylacyjnych w stropodachu od strony ul. Reja
- Reja 2 - montaż stop-ptaków na pasie podrynnowym nad galerią, koło węzła cieplnego i na gzymsie nad wejściem do lokalu użytkowego od strony podwórka
- _ ul. Na Polance 14c – likwidacja przecieków nad mieszkaniami 12
- _ ul. Kraińskiego 10 – uszczelnienie dachu wokół kominów wentylacyjnych oraz wywiewek kanalizacyjnych nad mieszkaniem 12
- _ ul. Ledóchowskiego 14 – likwidacja przecieków nad mieszkaniami 16
- _ ul. Na Polance 14c – naprawa i uzupełnienie obróbek blacharskich nad mieszkaniem 8
- _ ul. Bolesławiecka 15 – likwidacja przecieków [dach łukowy] nad mieszkaniami nr 53a
- _ ul. Bolesławiecka 1 – uszczelnienie okna połaciowego oraz dachu łukowego – mieszkanie nr 51
- _ ul. Bolesławiecka 5 – 11 – uzupełnienie krater wentylacyjnych w stropodachu oraz montaż osłon z siatki na kominach wentylacyjnych
- _ ul. Jedności Narodowej 207 – likwidacja przecieków nad mieszkaniem 26
- _ ul. Niemcewicza 32a – wymiana rynien i montaż rur spustowych – odprowadzenia wody opadowej z daszku nad wejściem do budynku
- _ ul. Hallera 24a – 24b – uzupełnienie krater wentylacyjnych w stropodachu od strony ul. Wolbromskiej

- roboty inne:

- ul. Reja 2 – wymiana drzwi wejściowych do budynku
- ul. Pestalozzkiego 10 – wymiana drzwi wejściowych do budynku [od podwórza]

- ul. Pestalozziego 9 - awaryjna wymiana odcinka poziomego kanalizacyjnego piwnicy
- ul. Na Polane 12 – 12a – wymiana odcinka pionu oraz poziomego kanalizacyjnego w piwnicy [do przykanalika]
- ul. Bolesławiecka 11 – awaryjna wymiana odcinka poziomego cyrkulacji ciepłej wody
- ul. Reja 2 – usunięcie spróchniałych konarów i gałęzi z drzewa przy wjeździe do garażu [z podnośnika]
- ul. Na Polance 10 – 10d, 12 – 12d, 14 – 14d – montaż dodatkowych lamp LED z czujnikami ruchu przy zejściach do piwnicy
- ul. Na Polance 10, 12 – wymiana ramion szlabanów przy wjeździe na parking
- ul. Kaszubska 8 – wymiana lamp oświetlenia zewnętrznego przed budynkiem biurowym
- ul. Bolesławiecka 15 - naprawa WLZ mieszkania 38a
- ul. Maślicka 6a – 6e - wymiana zdewastowanego szlabanu przy wjeździe na parking
- ul. Na Polance 10, 12; ul. Powstańców Śląskich 162; ul. Bolesławiecka 1, 15; ul. Jedności Narodowej 207-209 ; ul. Mosbacha 4; ul. Żeromskiego 15; ul. Hallera 24a; ul. Maślicka 6e , ul. Na Polance 10c, ul. Na Polance 12, ul. Na Polance 14c
- ul. Powstańców Śląskich 162 – 168 - remont pomieszczeń gospodarczych
- ul. Powstańców Śląskich 166 – wymiana odcinka pionu kanalizacyjnego w mieszkaniach 40 i 33
- ul. Maślicka 6b – wymiana odcinka pionu ciepłej wody w mieszkaniu 3
- ul. Na Polance 10 d - wykonanie chodnika z kostki brukowej betonowej
- ul. Na Polance 12 d - wykonanie chodnika z kostki brukowej betonowej
- ul. Na Polance 14 d - wykonanie chodnika z kostki brukowej betonowej
- ul. Kraińskiego 2 - 4, 6 - 8, 10 – 12 - montaż zaworów spustowych na pionach centralnego ogrzewania w piwnicy;
- ul. Kraińskiego 6 – 8, 10 – 12 – wymiana odcinków rurociągów zimnej wody w węzłach cieplnych
- ul. Mosbacha 4 i 6 – wymiana drzwi wejściowych do budynku [2 kpl.]
- ul. Wyszyńskiego 144 - awaryjna wymiana odcinka pionu kanalizacyjnego od mieszkania 12 do poziomu w piwnicy
- ul. Na Polance 10 d – wymiana drzwi do piwnicy
- ul. Na Polance 10 – wymiana czujek ruchu na parterze i II piętrze
- ul. Wyszyńskiego 146 – wymiana tablicy elektrycznej ADM w rozdzielni budynku
- ul. Na Polance 10 d – wymiana żarówki sodowej oświetlenia parkingu
- ul. Na Polance 14 d – wymiana żarówki sodowej oświetlenia parkingu
- ul. Na Polance 12 d – wymiana bariery optycznej solarnej w sterowni szlabanu na parkingu
- ul. Powstańców Śląskich 162 - 168 – wymiana bariery optycznej solarnej w sterowni szlabanu na parkingu [2 kpl. – od ul. Jaworowej i ul. Kasztanowej]
- ul. Bolesławiecka 15 - naprawa drzwiczek w szafkach elektrycznych oraz montaż zamków i zamknięć na wszystkich kondygnacjach
- ul. Na Polance 10 d - wykonanie remontu osłony śmietnikowej oraz wygradzenie i utwardzenie dodatkowego miejsca dla pojemników na odpady segregowane
- ul. Na Polance 12 d - wykonanie remontu osłony śmietnikowej oraz wygradzenie i utwardzenie dodatkowego miejsca dla pojemników na odpady segregowane

- ul. Hallera 24a – 24b – wykonanie nowej osłony śmietnikowej
- ul. Mosbacha 8 – remont elewacji wraz z naprawą koryta oraz rur spustowych
- ul. Św. Jerzego 15 – 15a – wymiana rynny wraz z koszem nad mieszkaniem nr 14 [15], wymiana rynien wraz z koszami na ścianie szczytowej od strony budynku nr 17, malowanie elementów metalowych na dachu [barierki, drabiny, mocowanie ław itp.]
- ul. Reja 2 – wykonanie monitoringu [na klatce schodowej i na zewnątrz budynku]
- ul. Kaszubska 8 – wykonanie nowej bramy na parking [przesuwna, automatyczna oraz naprawa furtki]
- ul. Żeromskiego 15 – wymiana kamery i zasilacza monitoringu
- ul. Na Polance 10 – 10 d - wymiana ramienia automatycznego szlabanu
- ul. Bolesławiecka 13 – wymiana tablicy domofonowej w branie wejściowej na klatkę schodową
- ul. Bolesławiecka 15 - wymiana instalacji domofonowej na IX piętrze
- ul. Jedności Narodowej 209 – wymiana tablicy administracyjnej [elektrycznej]
- ul. Bolesławiecka 15 – remont pomieszczenia na pojemniki na odpady komunalne po pożarze [wykonanie nowej instalacji elektrycznej, wykonanie nowych tynków, malowanie, montaż nowego daszku nad drzwiami wejściowymi, naprawa tablicy domofonowej itp.]
- ul. Reja 2 – wymiana paska i rolki przewojowej w garażowym automacie
- ul. Bolesławiecka 15 – wymiana tablicy domofonowej na IX p. przy wejściu na galerie
- ul. Na Polance 10 – 10 d - wymiana bariery optycznej przy szlabanie [uszkodzona przez nieznanego sprawcę]
- ul. Powstańców Śląskich 162 – 168 - montaż stojaka na rowery
- ul. Wyszyńskiego 146 – wymiana wyłącznika głównego zasilania drzwi wejściowych na klatkę schodową
- ul. Mosbacha 4 – 6 – 8 – wymiana uszkodzonego automatu bramy garażowej
- ul. Reja 72 – montaż lamp LED z czujnikami ruchu w bramie przejazdowej
- ul. Pestalozziego 10 – 12 – naprawa instalacji elektrycznej w piwnicy
- ul. Powstańców Śląskich 164 – awaryjna wymiana pionów zimnej wody, ciepłej wody i cyrkulacji oraz odcinka pionu kanalizacyjnego od m 9 do poziomu w piwnicy [3 kondygnacje]
- ul. Maślicka 6a – przeróbka podejść pod piony oraz montaż zaworów podpionowych na instalacji centralnego ogrzewania
- ul. Mosbacha 4 – 6 – 8 – wymiana grzejników w mieszkaniach – wg zgłoszeń
- ul. Mosbacha 4 – 6 – 8 – wymiana odcinków rur spustowych wraz z czyszczakami
- ul. Kluczborska 35 – wymiana odcinka rury spustowej wraz z czyszczakiem

W ciągu całego roku 2020 wykonano zgodnie z terminami wg Prawa budowlanego:

- przeglądy roczne instalacji gazowej we wszystkich budynkach,
- przeglądy kominów wentylacyjnych we wszystkich budynkach,
- przeglądy 1-no roczne budowlane
- przeglądy 5-cio 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 2020 było zarejestrowanych 11 wniosków o wyodrębnienie własności lokali – zrealizowano 10 wniosków.

IV. Windykacja należności

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

Średnie miesięczne zadłużenie członków wobec Spółdzielni stanowiło 6,38% miesięcznych wpływów, co stanowi zmniejszenie w stosunku do 2019 r. o 0,11 %.

Z przedstawionych liczb wynika, że Zarząd musiał w 2020 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 2020 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.

Średnia obsada kadrowa w 2020r.

Zarząd- 2 i 1/2

Księgowość – 4

Eksploatacja i sprawy członkowskie – 2

Sekretariat- 1

Konserwatorzy – 3

RAZEM: 12 i 1/2

Zarząd SM „SPÓLDZIELCA”

Z-ca PRZESIA ZARZĄDU

inż. Ryszard Maszalerz

Z-ca Prezesa Zarządu
Główny księgowy

mgr Barbara Krawczyk

PREZES ZARZĄDU

inż. Marek Kucharski