

**Sprawozdanie Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „SPÓŁDZIELCA”
za okres od 01.01.2021 r. do 31.12.2021 r.**

I WSTĘP

W roku 2021 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 2021 r. Zarząd odbył 22 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 2021 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 31.12.2021 r.:

Członkowie ogółem – 1778

w tym zamieszkali w zasobach Spółdzielni – 1778

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 – 64 osób.

Skreślono 66 osób.

Przyczyny skreśleń to wystąpienie członków, oraz śmierć członka.

Stan zasobów w okresie sprawozdawczym:

- lokale mieszkalne - 1382

- 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 2021 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 2021 r. mieliśmy około 36 przypadków takich awarii.

W 2021 r. wykonano naprawę dachów uszkodzonych podczas zimy mieliśmy ok. 14 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 2021 r. :

1. Przewidziane zadania w zakresie remontów zgodnie z zatwierdzonym planem remontów na 2021 r.:

- ul. Pestalozziego 8 – 10 – 12 – wymiana okien na klatkach schodowych
- ul. Reja 2 – wymiana dźwigu osobowego na jedno-przedziałowy
- ul. Reja 2 – wymiana drzwi wejściowych na klatkę schodową od strony patio
- ul. Reja 2 – wykonanie ogrodzenia między Reja 2 a sąsiednią posesją z furką oraz dodatkowej bramy wjazdowej otwieranej na pilota
- ul. Reja 2 – remont klatki schodowej
- ul. Na Polance 12a – wymiana drzwi wejściowych do wiatrołapu
- ul. Na Polance 14 b i c – wymiana drzwi wejściowych do wiatrołapu
- ul. Na Polance 14 - 14d -- modernizacja instalacji centralnego ogrzewania – opracowanie projektu wymiany zaworów regulacyjnych pod pionowych oraz zaworów strefowych [zlecenie projektu]
- ul. Na Polance 10 – 10d – remont elewacji [wykonanie projektu i uzyskanie pozwolenia na budowę, przeprowadzenie I przetargu na wyłonienie wykonawcy robót – nie wpłynęła żadna oferta
- ul. Bolesławiecka 1-1a, 15 - przeprowadzenie przetargu i wyłonienie wykonawcy na wymianę dźwigów osobowych [4 kpl] – prace związane z wymianą - w trakcie
- ul. Bolesławiecka 5 -11, 13-15 – modernizacja instalacji centralnego ogrzewania – opracowanie projektu oraz wykonanie wymiany zaworów regulacyjnych pod pionowych oraz zaworów strefowych
- ul. Niemcewicza 32a – malowanie klatki schodowej
- ul. Maślicka 6a – 6e – malowanie elewacji [roboty w trakcie]
- ul. Kluczborska 35 – 37 / Pestalozziego 8 – 12 : remont ściany szczytowej budynku ul. Kluczborska 35 oraz wymiana odcinka rury spustowej wraz z czyszczakiem na szczycie budynku od strony podwórka
- ul. Kaszubska 8 – remont klatki schodowej

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

- roboty dekarские :

likwidacja przyczyny zacieków z dachu:

- _ ul. Kraińskiego 4 –nad klatką schodową i mieszkaniem nr 11
- _ ul. Kraińskiego 6 –nad mieszkaniem 11
- _ ul. Kraińskiego 10 – nad mieszkaniem 12
- _ ul. Kraińskiego 8 – nad mieszkaniem 12
- _ ul. Pestalozziego 12 – nad mieszkaniem 8
- _ ul. Pestalozziego 9 – nad mieszkaniem 17
- _ ul. Bolesławiecka 13 – nad mieszkaniem 32
- _ ul. Reja 2 – nad mieszkaniem 58
- _ ul. Wyszyńskiego 144 –nad mieszkaniem 33 i klatką schodową

- _ ul. Na Polance 14d –nad mieszkaniem 12
- _ ul. Na Polance 14 – w pionie mieszkań 14 - 17
- _ ul. Na Polance 12 – w pionie mieszkań 11 - 23
- _ ul. Bolesławiecka 15 – usunięcie śniegu z dachu nad mieszkaniem 49a
- _ ul. Bolesławiecka 1 – naprawa i częściowa wymiana elementów rur spustowych [2 piony od strony wnętrza podwórzowego
- _ ul. Powstańców Śląskich 162-168 – uszczelnienie elewacji [połączenie płyt] od strony parkingu na wysokości mieszkania nr 6
- _ ul. Bolesławiecka 13 – uszczelnienie obróbek blacharskich i wymiana odcinka rury spustowej – nad m 27
- _ ul. Maślicka 6d – wymiana okna wyłazowego na dach nad klatką schodową, montaż siatek p. ptakom na kominach wentylacyjnych
- _ ul. Mosbacha 6 – uszczelnienie dylatacji na elewacji [zacieki w m 8 i na kl. schod]
- _ ul. Żeromskiego 15 – uzupełnienie odcinka rury spustowej [po kradzieży]
- _ ul. Na Polance 12c – uszczelnienie obróbek blacharskich ścian lukarny, naprawa pokrycia dachu, wymiana uszczelek okna połaciowego w mieszkaniu 12
- _ ul. Mosbacha 4 – czyszczenie rynien i koryta, udrożnienie i naprawa rur spustowych, zabezpieczenie koryt stop-ptakami
- _ ul. Reja 2 – zamocowanie siatek ochronnych p. ptakom na kominach wentylacyjnych
- _ ul. Reja 2 – wymiana rynien i rur spustowych na dobudówce we wnętrzu podwórzowym oraz nad węzłem cieplnym
- _ ul. Wyszyńskiego 144 – likwidacja przecieków z dachu nad mieszkaniem 33 i klatką schodową
- _ ul. Mosbacha 6 – uszczelnienie okien na klatce schodowej
- _ ul. Piwna 10 – likwidacja przyczyny przemarzania ściany w mieszkaniu nr 24 - docieplenie połaci dachu i ściany od strony balkonu, wymiana rynny i pasa pod rynnowego

- roboty inne:

- ul. Jedności Narodowej 207 - awaryjna wymiana pionów zimnej wody, ciepłej wody i cyrkulacji – mieszkania 1 – 30 + lokal użytkowy
- ul. Jedności Narodowej 209 - awaryjna wymiana pionów zimnej wody, ciepłej wody i cyrkulacji – mieszkania 4 – 28 + lokal użytkowy
- ul. Mosbacha 8 – przełożenie odspojonych płytek gresowych i częściowe uzupełnienie brakujących na V piętrze klatki schodowej
- 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 i tp]
- ul. Reja 2 – wymiana automatu garażowego
- ul. Reja 2 – wymiana rozdzielnic elektrycznych hermetycznych w garażu [2 kpl]
- ul. Powstańców Śląskich 162 – 168 - wymiana modułu elektronicznego automatu przesuwnej bramy garażowej
- ul. Bolesławiecka 5 – 11 - - wymiana świetlówek na LED- owe w garażu podziemnym
- ul. Powstańców Śląskich 162 – 168 - wymiana obudowy szlabanu na parkingu
- ul. Powstańców Śląskich 162 - wymiana tablicy domofonowej w drzwiach wejściowych

do budynku

- ul. Powstańców Śl. 162-168- remont murków przed budynkiem od strony ulicy,
- ul. Bolesławiecka 7 naprawa tynków [uszkodzonych przez lokatorów, odspojonych oraz malowanie – klatka schodowa do I piętra
- ul. Bolesławiecka 1 – 15 / lokale użytkowe – remont elewacji parteru-podcienia oraz wymiana obróbek blacharskich wraz z uszczelnieniem posadzki na galerii I piętro
- ul. Hallera 24a – 24b – docieplenie ścian i stropu w bramie przejazdowej [w mieszkaniach na I piętrze wystąpiło zimą przemarzanie ścian]
- ul. Reja 2 – remont instalacji p.poż na klatce schodowej [suche piony]
- ul. Powstańców Śląskich 162 – 164 – wymian 4 odcinków pionów zimnej wody , ciepłej wody i cyrkulacji od I piętra do poziomu w piwnicy – przechodzące przez lokal użytkowy – „sklep meblowy”
- ul. Na Polance 10 d – remont kapitalny schodów wejściowych do budynku wraz z montażem nowej balustrady
- ul. Kaszubska 8 – montaż zamków cyfrowych w furtce wejściowej na parking
- ul. Reja 72a – wymiana gniazda bezpiecznikowego zasilającego WLZ budynku
- ul. Reja 2 – doprowadzenie zasilania do nowej bramy wjazdowej na posesję
- ul. Mosbacha 4 – wykonanie zabezpieczenia przed licznikowego obwodów ADM
- ul. Mosbacha 8 – wykonanie zabezpieczenia przed licznikowego obwodów ADM
- ul. Mosbacha 8 - wymiana sprężyny w bramie garażowej
- ul. Reja 72b – wykonanie i montaż bariery metalowej przy schodach zewnętrznych
- ul. Reja 2 – zamaskowanie licznych kabli telekomunikacyjnych na klatce schodowej [przed przystąpieniem do malowania klatki schodowej]
- ul. Reja 2 – modernizacja instalacji domofonowej na galeriach
- ul. Reja 2 – montaż stojaków na rowery w patio
- ul. Reja 72- 72a – remont elewacji od strony podwórka
- ul. Reja 2 – naprawa bramy wjazdowej na teren posesji [zdewastowana przez nieznaną sprawców
- ul. Powstańców Śląskich 162 – 168 – wymiana 3 lamp na terenie posesji
- ul. Żeromskiego 15 – awaryjna wymiana poziomu kanalizacyjnego w piwnicy
- ul. Reja 72a – awaryjna wymiana 2 odcinków poziomu kanalizacyjnego w piwnicy
- ul. Piwna 10 – wymiana tablicy domofonowej
- ul. Bolesławiecka 5 – wymiana tablicy domofonowej
- ul. Reja 2 – zakup i logowanie pilotów do bram wjazdowych na posesję i do garażu
- ul. Pestalozziego 8 i 7 – wymiana lamp oświetlenia ulicznego
- ul. Reja 2 – wykonanie dodatkowej bariery optycznej przy bramie wjazdowej
- ul. Na Polance 10 – 12 – 14 – naprawa urządzeń na placu zabaw
- ul. Reja 2 – przerobienie instalacji elektrycznej w garażu tj. ułożenie nowego przewodu zasilającego bramę garażową aby odseparować zasilanie bramy od zasilania garażu [oświetlenie oraz gniazda wtykowe w indywidualnych boksach], montaż licznika wraz z ogranicznikiem poboru prądu
- ul. Maślicka 6a – 6e – naprawa zasilania szlabanu [po dewastacji i kradzieży przewodu zasilającego zaporę]
- ul. Maślicka 6a -- 6e -- wymiana ramienia szlabanu po dewastacji przez nieznanego

- sprawcę
- ul. Powstańców Śląskich 162 – 168 – wymiana obudowy zapory drogowej przy wjeździe na parking od strony ul. Jaworowej
 - ul. Powstańców Śląskich 162 – 168 – montaż dodatkowego oświetlenia w osłonie śmietnikowej
 - ul. Trzebnicka 9 – modernizacja oświetlenia na IV piętrze klatki schodowej – montaż lamp z czujnikami ruchu
 - ul. Jedności Narodowej 207-209 – awaryjne czyszczenie odcinka poziomu kanalizacyjnego w piwnicy i przykanalika, czyszczenie studzienek w chodniku przed budynkiem, czyszczenie rurociągu kanalizacyjnego między tymi studzienkami; wykonanie inspekcji kamerą TV w celu określenia stanu technicznego tego rurociągu;
 - ul. Bolesławiecka 1 – 15 – naprawa urządzeń na placu zabaw we wnętrzu podwórzowym
 - ul. Niemcewicz 32a – reprofilacja schodów wejściowych do klatki schodowej oraz montaż nowych balustrad
 - ul. Mosbacha 8 – naprawa tarasu przed wejściem do klatki schodowej [wymiana uszkodzonych płytek ceramicznych] oraz malowanie ścian na klatce schodowej od parteru do I piętra
 - wymiana zaworów termostatycznych przy grzejnikach, zaworów odpowietrzających, zaworów przed wodomierzami – wg zgłoszeń w rejestrze;
 - wszystkie budynki SM – naprawy bieżące i awaryjne dźwigów osobowych
 - konserwacja bram garażowych w zasobach SM „SPÓŁDZIELCA” – 1x w miesiącu.

W ciągu całego roku 2021 wykonano zgodnie z terminami wg Prawa budowlanego:

- przeglądy roczne instalacji gazowej we wszystkich budynkach,
- przeglądy kominów wentylacyjnych we wszystkich budynkach,
- przeglądy 1-letnie roczne 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 2021 było zarejestrowanych 9 wniosków o wyodrębnienie własności lokali – zrealizowano 6 wniosków.

IV. Windykacja należności

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

Średnie miesięczne zadłużenie członków wobec Spółdzielni stanowiło 5,5 % miesięcznych wpływów, co stanowi zmniejszenie w stosunku do 2020 r. o 9,74 %.

Z przedstawionych liczb wynika, że Zarząd musiał w 2021 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 2021 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 2021r.

Zarząd- 2

Księgowość – 4

Eksploatacja i sprawy członkowskie – 2,5

Sekretariat- 1

Konserwatorzy – 4

RAZEM: 13,5

Zarząd SM „SPÓLDZIELCA”

Z-ca PREZESA ZARZĄDU

inż. Ryszard Masztalerz

Z-ca Prezesa Zarządu
Główny Księgowy

mgr Barbara Krawczyk

PREZES ZARZĄDU

inż. Marek Kucharski