

## Sprawozdanie Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „SPÓŁDZIELCA” za okres od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „SPÓŁDZIELCA” administruje:

- 21 budynkami mieszkalnymi,
- 67 klatkami schodowymi,
- 1383 lokalami mieszkalnymi (w tym 154 w najmie), w których zamieszkuje 2530 osób, w tym 1888 członków Spółdzielni (w okresie sprawozdawczym przyjęto w poczet członków 44 osoby, skreślono 52 osoby)
- 145 garażami (w tym 6 w najmie)
- 99 lokalami użytkowymi handlowo-usługowymi (83 własnościowe i 16 w najmie).

Powierzchnia eksploatacyjna całości zasobów wynosi	90.038,98 m <sup>2</sup> w tym:
- lokali mieszkalnych	77.508,35 m <sup>2</sup>
- lokali użytkowych	12.530,63 m <sup>2</sup> w tym:
• lokali handlowo-usługowych	9.455,74 m <sup>2</sup> (7.280,64 m <sup>2</sup> własnościowych 2.175,10 m <sup>2</sup> w najmie)
• garaży	2.402,73 m <sup>2</sup>
• lokali na potrzeby własne Spółdzielni ul. Kaszubska 8	672,16 m <sup>2</sup>

### I. STRUKTURA ORGANIZACYJNA

W omawianym okresie zasoby Spółdzielni obsługiwał zespół pracowników:

Pracownicy umysłowi	10 etatów
Pracownicy fizyczni	4 etaty

### STRUKTURA ORGANIZACYJNA SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ SPÓŁDZIELCA PRZEDSTAWIAŁA SIĘ NASTĘPUJĄCO:

Zarząd :

- Prezes Zarządu	1 etat
- Z-ca Prezesa Zarządu	1 etat
- Główny Księgowy	1 etat

Prezesowi Zarządu podlegają bezpośrednio:

- Z-ca Prezesa Zarządu	
- Główny Księgowy	
- Sekretariat	1 etat

Z-cy Prezesa Zarządu podlegają:

- |  |         |
|--|---------|
| - Kierownik Sekcji Członkowsko-Eksploatacyjnej     | 1 etat  |
| - Specjalista ds. eksploatacji i remontów          | 1 etat  |
| - Specjalista ds. przygotowania i nadzoru remontów | 1 etat  |
| - Grupa Remontowo-Konserwatorska                   | 4 etaty |

Głównemu Księgowemu podlega Dział Księgowo-Finansowy:

- |   |        |
|---|--------|
| - Z-ca Głównego Księgowego                  | 1 etat |
| - Starszy referent ds. czynszów i rozliczeń | 1 etat |
| - Księgowa                                  | 1 etat |

SUMA ETATÓW: 14 etatów

W roku 2023 Zarząd Spółdzielni pracował w następującym składzie:

Prezes Zarządu - inż. Marek KUCHARSKI

Z-ca Prezesa Zarządu – mgr Barbara KRAWCZYK do 31.03.2023 r.

Z-ca Prezesa Zarządu - inż. Ryszard MASZTALERZ do 20.04.2023 r.

Z-ca Prezesa Zarządu – mgr inż. Olga KRYMARYS od 01.06.2023 r.

Z-ca Prezesa Zarządu – Główna Księgowa – mgr Jolanta OWCZARZ od 01.04.2023 r.

W 2023 r. Zarząd Spółdzielni odbył 29 protokołowanych posiedzeń. Na posiedzeniach tych Zarząd podejmował kolegialnie decyzje dotyczące spraw wchodzących w zakres jego statutowych kompetencji.

Najważniejsze problemy, którymi Zarząd zajmował się w 2023 r. to:

**1. Sprawy członkowsko - mieszkaniowe:**

- przekształcenie praw do lokali,
- przyjęcia w poczet członków Spółdzielni,
- wykreślenia z listy członków,
- zawieranie umów na wynajem - mieszkania TBS.

**2. Sprawy inwestycyjno-remontowe:**

- realizacja zadań ujętych w planie remontów.

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

- zawieranie umów z kontrahentami,
- zmiany stawek czynszowych,
- analizowanie zaległości czynszowych za lokale mieszkalne i użytkowe,

- podejmowanie decyzji w sprawach konserwacji i bieżącej eksploatacji budynków,
- ocenianie pracy służb techniczno-administracyjnych Spółdzielni,
- ocena stanu budynków i ich instalacji wewnętrznych w oparciu o protokoły przeglądów,
- omawianie kształtowania się kosztów zużycia mediów,

#### **4. Sprawy pracownicze i organizacyjne:**

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

## **II. INFORMACJE OGÓLNE**

Budynki wyposażone są we wszystkie podstawowe instalacje:

- wodociągową
- kanalizacyjną
- ciepłowniczą
- gazową
- elektryczną
- telewizyjną

W budynkach Spółdzielni zainstalowanych jest 2500 szt. indywidualnych wodomierzy z odczytem radiowym. Opomiarowanych jest 1343 mieszkań na ogólną liczbę 1383, stanowi to 97% ogółu mieszkań.

Całość zasobów jest wyposażona w centralne ogrzewanie. We wszystkich węzłach ciepłych są zainstalowane ciepłomierze do pomiaru zużycia energii cieplnej. Trzy budynki wyposażone są w indywidualne ciepłomierze. Natomiast w pozostałych budynkach w celu indywidualnego rozliczania zużycia energii cieplnej na grzejnikach w lokalach mieszkalnych zamontowane są podzielniki kosztów ogrzewania. Odczyt i rozliczenie finansowe dokonywane jest raz w roku zgodnie z umową zawartą przez Spółdzielnię z firmą rozliczeniową „Ista”. Wyjątek stanowi nieruchomości przy ul. Piwnej 10, którą rozlicza firma Energosystem.

Budynki w Spółdzielni posiadają łącznie 23 węzły ciepłe.

## **III. ROBOTY REMONTOWE I KONSERWACYJNE**

Prace remontowe i konserwacyjne prowadzone były przez zatrudnionych w Spółdzielni pracowników oraz wykonawców obcych w systemie zleconym lub w trybie przetargowym.

### **1. Wykonane zadania w zakresie remontów zgodnie z zatwierdzonym planem remontów na 2023 r.:**

- ✓ ul. Bolesławiecka 1a – naprawa i konserwacja dachu łukowego budynku,
- ✓ ul. Bolesławiecka 5 – 11 – remont elewacji,
- ✓ ul. Bolesławiecka 13-15 – wymiana zaworów podpionowych na instalacji centralnego ogrzewania – I etap,

- ✓ ul. Na Polance 10 – 10d, 12 - 12d, 14 - 14d – remont klatek schodowych,
- ✓ ul. Na Polance 10a – 10d, 12a -12d, 14a -14d – remont wiatrołapów,
- ✓ ul. Pestalozziego 8 – 12 – wymiana poziomu kanalizacyjnego i podejść pod piony,
- ✓ ul. Pestalozziego 9 – remont balkonów - 11 szt. ( 2 piony ) – I i II etap,
- ✓ ul. Piwna 10 – wymiana zaworów podpionowych na instalacji centralnego ogrzewania,
- ✓ ul. Reja 72 – 72b – wymiana zaworów podpionowych na instalacji centralnego ogrzewania,
- ✓ ul. św. Jerzego 15 – 15a – wymiana poziomów i pionów zimnej wody, ciepłej wody i cyrkulacji oraz wodomierzy,
- ✓ ul. Wyszyńskiego 144, 146 – wymiana pionów zw, cw i cyrkulacji – 6 kpl.

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

- ✓ ul. Bolesławiecka 1 - likwidacja przyczyny zacieków z dachu do mieszkania 49
- ✓ ul. Bolesławiecka 5 – 11 – naprawa pokrycia dachu oraz konserwacja obróbek blacharskich,
- ✓ ul. Bolesławiecka 5 – 11 – montaż „koryta” pod stropem garażu nr 22 – odprowadzenie wody opadowej przedostającej się z tarasu nad halą garażową,
- ✓ ul. Bolesławiecka 9 - likwidacja przyczyny zacieków z dachu do mieszkania 11,
- ✓ ul. Hallera 24a – likwidacja przyczyny zacieków na elewacji z dachu,
- ✓ ul. Jedności Narodowej 209/ Wyszyńskiego 146 - wymiana skorodowanych lub uszkodzonych rur spustowych – od strony ulicy,
- ✓ ul. Kaszubska 6 - likwidacja przyczyny zacieków z dachu nad klatką schodową,
- ✓ ul. Kluczborska 35 – likwidacja przyczyny zacieków z dachu nad mieszkaniem 15,
- ✓ ul. Kluczborska 37 – wymiana rynien od strony ulicy,
- ✓ ul. Kraińskiego 12 - likwidacja przyczyny zacieków z dachu do mieszkania 12,
- ✓ ul. Kraińskiego 6 – likwidacja przyczyn zacieków z dachu nad mieszkaniami 9 i 11,
- ✓ ul. Kraińskiego 8 – likwidacja przyczyny zacieków z dachu do mieszkania 6, 8, 10, 12
- ✓ ul. Mosbacha 6 - likwidacja przyczyny zacieków z dachu do mieszkania 17,
- ✓ ul. Na Polance 10b – likwidacja przyczyny zacieków nad mieszkaniem nr 12,
- ✓ ul. Na Polance 10c – likwidacja przyczyny zacieków z dachu nad mieszkaniem 11,
- ✓ ul. Na Polance 10d – likwidacja przyczyny zacieków z dachu nad mieszkaniem 12,
- ✓ ul. Na Polance 12c – likwidacja przyczyny zacieków z dachu nad mieszkaniem 12,
- ✓ ul. Na Polance 12d – likwidacja przyczyny zacieków z dachu nad mieszkaniem 10,
- ✓ ul. Na Polance 14 - likwidacja przyczyny zacieków z dachu nad mieszkaniem 17 i 19,
- ✓ ul. Na Polance 14a-c – wymiana skorodowanych rur wywiewnych na dachu,
- ✓ ul. Na Polance 14c - likwidacja przyczyny zacieków z dachu nad mieszkaniem 12,

- ✓ ul. Na Polance 14d - likwidacja przyczyny zacieków z dachu nad mieszkaniem 12,
- ✓ ul. Niemcewicza 32a – naprawa dachu nad mieszkaniem 17 i nad klatką schodową,
- ✓ ul. Pestalozziego 9 – likwidacja przyczyny zacieków z dachu do mieszkania 16,
- ✓ ul. Pestalozziego 10 – likwidacja przyczyny zacieków z dachu nad mieszkaniem 11,
- ✓ ul. Piwna 10 – likwidacja przyczyny zacieków z dachu nad mieszkaniem 23,
- ✓ ul. Powstańców Śląskich 162 -168 – uzupełnienie tynku na kominach, uzupełnienie rur wywiewnych,
- ✓ ul. Powstańców Śląskich 162 i 164 – remont pokrycia dachu łukowego wykonanego z blachy ocynkowanej,
- ✓ ul. Powstańców Śląskich 164 – likwidacja przyczyny zacieków z elewacji – lokal użytkowy,
- ✓ ul. Powstańców Śląskich 166 – likwidacja przyczyny zacieków w m 37 – uszczelnienie szczeliny dylatacyjnej na elewacji,
- ✓ ul. Powstańców Śląskich 166 – 168 – naprawa betonowych czapek kominów wentylacyjnych,
- ✓ ul. Powstańców Śląskich 166 – wymiana uszkodzonej rury spustowej nad mieszkaniem 43,
- ✓ ul. Powstańców Śląskich 168 – likwidacja przyczyny zacieków do lokalu usługowego oraz do wiatrołapu,
- ✓ ul. Reja 2 – likwidacja przyczyny zacieków z dachu do mieszkania 57a, czyszczenie rynien od strony ul. Reja.
- ✓ ul. Reja 72b – likwidacja przyczyny zacieków z dachu do mieszkania 10 i 12,
- ✓ ul. Wyszyńskiego 144 – likwidacja przyczyny zacieków z dachu nad mieszkaniem 33,
- ✓ ul. Żeromskiego 15 – likwidacja przyczyna zacieków nad mieszkaniem nr 12 i 13,
- ✓ ul. Bolesławiecka 1 – 15 – likwidacja i utylizacja placu zabaw,
- ✓ ul. Bolesławiecka 1 – 1a – naprawa bramy wejściowej do klatki schodowej,
- ✓ ul. Bolesławiecka 1 – wymiana drzwi wejściowych do budynku ( od strony ul. Legnickiej),
- ✓ ul. Bolesławiecka 1 – wymiana odcinka poziomego zimnej i ciepłej wody w piwnicy oraz kształtek na poziomie centralnego ogrzewania,
- ✓ ul. Bolesławiecka 1 – wymiana uszkodzonej wykładziny na podłodze w windzie,
- ✓ ul. Bolesławiecka 15 - naprawa bramy / kraty wjazdowej na podwórko,
- ✓ ul. Bolesławiecka 15 – wymiana okien w pom. gosp. na X piętrze oraz drzwi wejściowych na balkony przy wspólnych korytarzach (3 kpl),
- ✓ ul. Bolesławiecka 15 – wymiana elektrozaczeput,
- ✓ ul. Bolesławiecka 15 – zabezpieczenie [impregnacja] elewacji przed wodą opadową na VIII i IX piętrze,
- ✓ ul. Bolesławiecka 15-15a – wymiana rozbitych dwóch szyb w drzwiach do budynku

- ✓ ul. Bolesławiecka 15-15a – wymiana tablicy domofonowej
- ✓ ul. Bolesławiecka 5 – 11 – wymiana wyłączników oświetleniowych w garażu
- ✓ ul. Hallera 24a – wymiana rozbitych trzech szyb w drzwiach do budynku,
- ✓ ul. Jedności Narodowej 207 – wymiana tablicy domofonowej,
- ✓ ul. Kluczborska 35 – naprawa windy [ wymiana przekładni ślimakowej wraz z uszczelnieniem reduktora]
- ✓ ul. Kluczborska 37 – wymiana odcinka podejścia kanalizacyjnego wraz z wymianą zasuw burzowej,
- ✓ ul. Kraińskiego 2 – 12 – likwidacja starej betonowej, niezadaszonej osłony śmietnikowej
- ✓ ul. Kraińskiego 2 – 12 – usunięcie graffiti poprzez pomalowanie ścian elewacji do wysokości okien na parterze [ likwidacja tzw. „mowy nienawiści”]
- ✓ ul. Kraińskiego 4 – wymiana elektrozaczeput,
- ✓ ul. Maślicka 6a – 6e – naprawa zniszczonego szlabanu wraz z okablowaniem oraz naprawa kamery monitoringu,
- ✓ ul. Maślicka 6b / 1a – udrożnienie poziomu kanalizacyjnego w mieszkaniu,
- ✓ ul. Mosbacha 4 – 8 - naprawa bramy wjazdowej do garażu : wymiana rolek prowadzących, wymiana linek stalowych i sprężyn wspomagających otwieranie bramy garażowej oraz smarowanie i regulacja,
- ✓ ul. Mosbacha 4-8/Jedn. Narodowej 207-209 i Wyszyńskiego 144-146 – wykonanie i montaż drzwi do osłony śmietnikowej [2 kpl]
- ✓ ul. Na Polance 10 - 10c – remont chodników i podestów przed wejściami do klatek schodowych
- ✓ ul. Na Polance 10 - 10d, 12 – 12d, 14 – 14d - likwidacja wyłączników światła na klatkach schodowych [są lampy z czujnikami ruchu]
- ✓ ul. Na Polance 10 – remont rowerowni / wózkowni
- ✓ ul. Na Polance 10c – naprawa drzwi do rowerowni / wózkowni
- ✓ ul. Na Polance 10d - wymiana czujki zmierzchowej oraz lampy LED
- ✓ ul. Na Polance 12 – 12d – wymiana grzejników na klatkach schodowych
- ✓ ul. Na Polance 12 – wymiana elektrozaczeput,
- ✓ ul. Na Polance 12-12b – remont fragmentu chodnika oraz podestów wejściowych do klatek schodowych,
- ✓ ul. Na Polance 12a – remont drzwi z wiatrołapu na klatkę schodową
- ✓ ul. Na Polance 14 – remont 1 pionu balkonów ( 6 szt. ),
- ✓ ul. Na Polance 14a , 12c, 10c, 14, ul. Bolesławiecka 15, 1 , ul. Jedności Narodowej 207 - wymiana elektro-zaczeput w drzwiach wejściowych i regulacja drzwi

- ✓ ul. Na Polance 14-14d – wymiana uszkodzonego ramienia szlabanu wraz z jego oświetleniem i barierą optyczną szlabanu,
- ✓ ul. Niemcewicza 32a/8 – usunięcie przecieku na instalacji c.o.,
- ✓ ul. Pestalozziego 7 – 9 – awaryjna wymiana odcinka poziomego kanalizacyjnego,
- ✓ ul. Pestalozziego 7-9 – wymiana odcinków pionów wody zimnej i ciepłej oraz cyrkulacji,
- ✓ ul. Pestalozziego 9 – wymiana uszkodzonego daszka nad wejściem do klatki,
- ✓ ul. Piwna 10 — remont wjazdu do garażu - montaż podjazdu przy krawężniku
- ✓ ul. Piwna 10 – naprawa uszkodzonych drzwi wejściowych wiatrołapu,
- ✓ ul. Piwna 10 – wymiana drzwi wejściowych do budynku
- ✓ ul. Powstańców Śląskich 162 – 168 – wykonanie instalacji elektrycznej oraz montaż zestawu kamer monitoringu z podłączeniem do internetu [ od strony parkingu]
- ✓ ul. Powstańców Śląskich 162 – 168 – wymiana ponownie zniszczonych ramion dwóch szlabanów na parkingu
- ✓ ul. Powstańców Śląskich 162 – 168 – wymiana rolek prowadzących w bramie wjazdowej do garażu
- ✓ ul. Powstańców Śląskich 162 – 168 – wymiana uszkodzonego ramienia szlabanu wraz z podłączeniem lamp ostrzegawczych
- ✓ ul. Powstańców Śląskich 162 – 168 – wymiana zdewastowanej bariery optycznej w bramie garażowej od strony ul. Kasztanowej
- ✓ ul. Powstańców Śląskich 162 – wymiana elektrozaczeptu,
- ✓ ul. Powstańców Śląskich 162-164 – naprawa murku od strony ulicy [ uszkodzony od strony skarpy przez samochód – koszt pokrył ubezpieczyciel]
- ✓ ul. Powstańców Śląskich 162-168 – wymiana grzejników, demontaż zbędnych grzejników w suszarniach ; malowanie suszarni „168”
- ✓ ul. Powstańców Śląskich 164 – wymiana czujek mikrofalowych [ parter, I piętro, II piętro ]
- ✓ ul. Powstańców Śląskich 166 - usunięcie zwarcia instalacji domofonowej
- ✓ ul. Powstańców Śląskich 168 – remont słupów i podestów ciągów komunikacyjnych galerii - 1 pionu – ( etap I i II etap )
- ✓ ul. Reja 2 - przywrócenie działania uszkodzonego automatu bramy dwuskrzydłowej,
- ✓ ul. Reja 2 – wymiana tablicy domofonowej,
- ✓ ul. Reja 2 – montaż skrzynki elektrycznej wraz z podlicznikiem w rowerowni,
- ✓ ul. Reja 72 – wymiana tablicy domofonowej
- ✓ ul. Reja 72b - awaryjna wymiana odcinka ok. 15 m poziomego kanalizacyjnego w piwnicy,
- ✓ ul. Trzebnicka 9 – demontaż zbędnego grzejnika i malowanie suszarni,
- ✓ ul. Wyszyńskiego 144 – wymiana zasilacza domofonowego,

- ✓ ul. Wyszyńskiego 146 / Jedności Narodowej 209 – wymiana zaworów pod pionowych na instalacji centralnego ogrzewania,
- ✓ ul. Żeromskiego 15 – wymiana tablicy domofonowej
- ✓ wszystkie budynki Spółdzielni:
  - montaż we wszystkich węzłach cieplnych dodatkowych ciepłomierzy zgodnie z Dyrektywą UE i Prawem energetycznym [łącznie 22 kpl] – podliczniki centralnego ogrzewania,
  - wymiana na częściach wspólnych żarówek LED, przepalonych opraw, uszkodzonych włączników,
  - wymiana wyeksploatowanych lub uszkodzonych lamp na lampy z czujnikami ruchu,
  - wymiana zaworów termostatycznych przy grzejnikach – wg zgłoszeń,
  - wymiana zaworów odpowietrzających na pionach centralnego ogrzewania,
  - wymiana zaworów przed wodomierzami – wg zgłoszeń w rejestrze,
  - naprawy bieżące i awaryjne dźwigów osobowych,
  - konserwacja bram garażowych i szlabanów w zasobach SM „SPÓŁDZIELCA” – [1 x w miesiącu ].

**W roku 2023 wykonano wszystkie wymagane wg Prawa budowlanego kontrole:**

- przeglądy instalacji gazowej,
- przeglądy kominiarskie,
- przeglądy roczne budynków,
- przeglądy 5-cio letnie budowlane,
- przeglądy i pomiary elektryczne 5-cio letnie .

**IV. SPRZĄTANIE NIERUCHOMOŚCI I KONSERWACJA TERENÓW ZIELONYCH**

Sprzątanie wewnątrz budynków, na terenach zewnętrznych i konserwacja terenów zielonych prowadzone były przez zatrudnionych w Spółdzielni pracowników oraz wykonawców obcych w systemie zleconym.

1. Za utrzymanie czystości na powierzchniach wewnątrz budynków odpowiadała 1 firma oraz 2 dozorców:

1.1.a. W okresie od 01.01.2023 r. do 30.09.2023 r. firma:

Przedsiębiorstwo Handlowo-Usługowe „ABA” Dorota Brzostek 17.025,95 m<sup>2</sup>

1.1.b. W okresie od 01.10.2023 r. do 31.12.2023 r. firma:

ABC SERVICE Sp. z o.o.  
ul. Bolesławiecka 15 Wrocław 17.025,95 m<sup>2</sup>



1.1.c. p. Elżbieta Jarecka w zasobach:

- Pestalozziego 7,9, Ledóchowskiego 14,
- Pestalozziego 8, 10,12, Kluczborska 35,37
- Żeromskiego 15 1247,23 m<sup>2</sup>

1.1.d. p. Ewa Bieniek-Psztur

- Św. Jerzego 15, 15a 289,15 m<sup>2</sup>

2. Za utrzymanie czystości na terenach zewnętrznych:

2.1.a. W okresie od 01.01.2023 r. do 30.09.2023 r. firma:

Przedsiębiorstwo Handlowo-Usługowe „ABA” Dorota Brzostek 31.118,00 m<sup>2</sup>

2.2.a. W okresie od 01.10.2023 r. do 31.12.2023 r. firma:

ABC SERVICE Sp. z o. o. 31.118,00 m<sup>2</sup>

ul. Bolesławiecka 15 Wrocław

2.2.b. p. Elżbieta Jarecka

- Pestalozziego 7, 9/Ledóchowskiego 14,
- Pestalozziego 8, 10, 12, Kluczborska 35, 37
- Żeromskiego 15 1327,15 m<sup>2</sup>

2.2.c. p. Ewa Bieniek-Psztur

- Św. Jerzego 15, 15a 540,17 m<sup>2</sup>

3. Za utrzymanie i pielęgnację terenów zielonych:

3.1.a. W okresie od 01.01.2023 r. do 30.09.2023 r. firma:

Przedsiębiorstwo Handlowo-Usługowe  
„ABA” Dorota Brzostek 9.043 m<sup>2</sup>

3.1.b. W okresie od 01.12.2023 r.

p. Grzegorz Wąsik 9.043 m<sup>2</sup>

## V. Realizacja wniosków lokatorów w sprawie wyodrębnienia własności lokali.

W roku 2023 było zarejestrowanych 9 wniosków o wyodrębnienie własności lokali – zrealizowano 9 wniosków.

### Zarząd SM „SPÓŁDZIELCA”

Z-ca PREZESA ZARZĄDU      PREZESA ZARZĄDU      PREZES ZARZĄDU  
inż. Marek Kucharski      Główny księgowy      mgr inż. Olga Krymarys  
mgr Jolanta Owczarz