

**Sprawozdanie Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „SPÓŁDZIELCA” za okres  
od 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r.**

Spółdzielnia Mieszkaniowa „SPÓŁDZIELCA” administruje:

- 21 budynkami mieszkalnymi,
- 67 klatkami schodowymi,
- 1383 lokalami mieszkalnymi (w tym 154 w najmie), w których zamieszkuje 2444 osób, w tym 1681 członków Spółdzielni (w okresie sprawozdawczym przyjęto w poczet członków 57 osoby, skreślono 58 osób)
- 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	9 etatów
Pracownicy fizyczni	4 etaty

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

Zarząd :

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

Prezesowi Zarządu podlegają bezpośrednio:

- Z-ca Prezesa Zarządu
- Z-ca Prezesa Zarządu Główny Księgowy
- Sekretariat 1 etat
- Specjalista ds. eksploatacji i remontów 1 etat
- Specjalista ds. przygotowania i nadzoru remontów 1 etat

- Referent ds. członkowsko-eksploatacyjnych	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:	13 etatów

W roku 2025 Zarząd Spółdzielni pracował w następującym składzie:

Prezes Zarządu - mgr inż. Olga KRYMARYS

Z-ca Prezesa Zarządu – Główna Księgowa – mgr Jolanta OWCZARZ

Z-ca Prezesa Zarządu - inż. Marek KUCHARSKI

W 2025 r. Zarząd Spółdzielni odbył 33 protokołowane posiedzenia. Na posiedzeniach tych Zarząd podejmował kolegialnie decyzje dotyczące spraw wchodzących w zakres jego statutowych kompetencji.

Najważniejsze problemy, którymi Zarząd zajmował się w 2025 r. to:

**1. Sprawy członkowsko - mieszkaniowe:**

- przekształcanie 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 3856 szt. indywidualnych wodomierzy z odczytem radiowym. Opomiarowanych jest 1381 mieszkań na ogólną liczbę 1383, stanowi to 99,86% 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 ciepłne.

## **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. Zadania wykonane w zakresie remontów zgodnie z zatwierdzonym planem remontów na 2025 r.:**

- ✓ ul. Trzebnicka 9 – wymiana drzwi szybowych dźwigu osobowego na poziomie 0,
- ✓ ul. Jedności Narodowej 207-209 / ul. Wyszyńskiego 144-146 – remont podestów wejściowych do klatek nr 209 i 144,
- ✓ św. Jerzego 15-15A – wykonanie dodatkowej instalacji domofonowej od strony podwórka,
- ✓ ul. Jedności Narodowej 209 - wymiana koła ciernego oraz lin nośnych dźwigu osobowego,
- ✓ ul. Kluczborska 35 – wymiana zawieszenia przeciwwagi dźwigu osobowego,

- ✓ ul. Maślicka 6a – remont nawierzchni pochylni.
- ✓ ul. Jedności Narodowej 207 – remont dźwigu,
- ✓ ul. Mosbacha 4-8, ul. Niemcewicza 32a, ul. Maślicka 6a-6e – wymiana legalizacyjna ciepłomierzy w lokalach mieszkalnych i użytkowych,
- ✓ ul. Pestalozziego 7-9 / ul. Ledóchowskiego 14 – remont balkonów - IV etap
- ✓ ul. Piwna 10 – remont dźwigu
- ✓ ul. Powstańców Śląskich 162 - remont balkonów w technologii TRIFLEX (1segment ),
- ✓ ul. Reja 72A – remont dźwigu,
- ✓ ul. Żeromskiego 15 – wymiana zaworów podpionowych c.o., zw, cw i cyrkulacji,
- ✓ ul. Na Polance 10-10E, 12-12D, 14-14E, ul. Powstańców Śląskich 162-168 – wymiana legalizacyjna wodomierzy zimnej i ciepłej wody w lokalach mieszkalnych i użytkowych,
- ✓ ul. Pestalozziego 7-9 / ul. Ledóchowskiego 14 – remont balkonów - IV etap,
- ✓ ul. Reja 2 – wymiana wewnętrznej linii zasilającej wraz z poprowadzeniem koryt na galeriach do montażu instalacji lokatorskich,
- ✓ ul. Pestalozziego 8-10 / Kluczborska 35-37 – remont balkonów kl. nr 35-37 ( łuk),
- ✓ ul. Powstańców Śląskich 162-168 – prace arborystyczne obejmujące cięcia pielęgnacyjne drzew znajdujących się od strony wejść do klatek schodowych.

## 2. Roboty wykonane dodatkowo w 2025 r.: [ realizacja bieżących wniosków lokatorów i awarie]

### a) dekarskie:

- ✓ ul. Bolesławiecka 7 – likwidacja przyczyny zacieków z dachu do mieszkania nr 12,
- ✓ Hallera 24a-24b – wykonanie i montaż siatek ochronnych na wlotach przewodów wentylacyjnych na kominach,
- ✓ ul. Powstańców Śląskich 166 – naprawa gzymsu wraz z wykonaniem opierzenia z blachy na balkonie mieszkania 43,
- ✓ ul. Niemcewicza 32A – likwidacja przyczyny zacieków z dachu do mieszkania nr 17,
- ✓ ul. Reja 72A – naprawa pokrycia dachowego nad lokalem mieszkalnym nr 18,
- ✓ ul. Bolesławiecka 1 – naprawa pokrycia dachowego nad lokalem mieszkalnym nr 51,
- ✓ ul. Bolesławiecka 13 – naprawa pokrycia dachowego nad lokalem mieszkalnym nr 32,
- ✓ ul. Bolesławiecka 15A - wymiana i mocowanie uszkodzonej rury spustowej na 3 piętrze galerii oraz wymiana uszkodzonego odcinka rury spustowej od strony podwórka,

- ✓ ul. Jedności Narodowej - wymiana uszkodzonego odcinaka rury spustowej między klatkami 207 i 209 oraz usunięcie nieszczelności rynny i obróbki blacharskiej na dachu budynku na wysokości wejścia do lokalu usługowego przy ul. Jedności Narodowej 209B,
- ✓ ul. Kaszubska 8 – wymiana uszkodzonej rynny i rury spustowej na garażu,
- ✓ ul. Mosbacha 4-6 – wyczyszczenie dwóch ciągów rynien i koszy zlewowych na wysokości lokali mieszkalnych 4/17 i 6/20,
- ✓ ul. Powstańców Śląskich 162 – wymiana 1 pionu rury spustowej od strony podwórka,
- ✓ ul. Niemcewicza 32A – awaryjne roboty dekarские polegające na remoncie części pokrycia dachowego w wielorodzinnym budynku mieszkalnym,
- ✓ ul. Na Polance 14 – naprawa pokrycia dachowego nad lokalem mieszkalnym nr 15,
- ✓ ul. Wyszyńskiego 144 – czyszczenie rynny i kosza zlewowego wraz z uszczelnieniem połączeń rynnowych i kosza zlewowego, naprawą rynny i obróbek blacharskich oraz łataniem dziury w elewacji nad lokalem mieszkalnym nr 26,
- ✓ ul. Mosbacha 8 – awaryjne czyszczenie rynny i koszy zlewowych oraz uszczelnienie obróbek blacharskich,
- ✓ ul. Hallera 24A – naprawa pokrycia dachowego nad lokalem mieszkalnym nr 14,
- ✓ ul. Bolesławiecka 15 – usunięcie przyczyn zalewania mieszkania nr 33 poprzez prace naprawcze obróbek blacharskich na balkonie mieszkania 37,
- ✓ ul. Na Polance 12-12A – uszczelnienie nieszczelności połączeń obróbek blacharskich na dachu i elewacji,
- ✓ ul. Bolesławiecka 5 – wymiana odcinka pionu rury spustowej przy klatce nr 5

**b) domofonowe:**

- ✓ ul. Haller 24B – naprawa kasety rozmównej,
- ✓ ul. Kraińskiego 10 - naprawa kasety rozmównej,
- ✓ ul. Jedności Narodowej 207 – wymiana kasety domofonowej wraz z wczytaniem kodów,
- ✓ ul. Powstańców Śląskich 166 – wymiana instalacji domofonowej wraz z unifonami
- ✓ ul. Reja 2 – zarobienie i włączenie kabli stacyjnych na częściach wspólnych do lokalu mieszkalnego nr 2,
- ✓ ul. Reja 72A – montaż okablowania na klatce schodowej do mieszkania nr 1A

**c) dźwigowe:**

- ✓ ul. Mosbacha 4 – naprawa zespołu napędowego drzwi kabinowych,
- ✓ ul. Bolesławiecka 1 – wymiana akumulatorów zjazdu awaryjnego ( dźwig prawy),

- ✓ ul. Bolesławiecka 15 – wymiana akumulatorów oświetlenia awaryjnego ( dźwig prawy),
- ✓ ul. Reja 72B – wymiana przeciwkontaktów drzwi szybowych 2 i 6 piętro,
- ✓ ul. Jedności Narodowej 207-209 / ul. Wyszyńskiego 144-146, ul. Mosbacha 4-8, ul. Kluczborska 35 – wykonanie przeglądów specjalnych dźwigów osobowych,
- ✓ ul. Mosbacha 4-8 – wymiana chwytaczy dźwigów osobowych ( 3 szt. ),
- ✓ ul. Bolesławiecka 15P – wymiana kontaktu i przeciwkontaktu drzwi kabinowych dźwigu osobowego,
- ✓ ul. Bolesławiecka 1P - wymiana żarówek LED w kabinie dźwigu, wymiana przewodnika skrzydła drzwi oraz naprawa skrzydła drzwi szybowych, wymiana przeciwkontaktu w drzwiach szybowych 1 p oraz wymiana żarówek przycisków dyspozycji
- ✓ ul. Jedności Narodowej 207-209 - naprawa bloczka oraz progu kabiny po dewastacji, wymiana przeciwkontaktu w drzwiach szybowych / parter / - kl. nr 207, wymiana przeciwkontaktu w drzwiach szybowych 1 p i wymiana żarówek przycisków dyspozycji – klatka nr 209,
- ✓ ul. Wyszyńskiego 144 – wymiana akumulatora oświetlenia awaryjnego,
- ✓ ul. Piwna 10 – wymiana przeciwkontaktu w drzwiach szybowych 3 p oraz wymiana stycznika,
- ✓ ul. Kluczborska 35 – naprawa kontaktu drzwi szybowych,
- ✓ ul. Powstańców Śląskich 168 – wymiana kontaktu drzwi kabinowych dźwigu osobowego,
- ✓ ul. Jedności Narodowej 207 – wymiana stycznika w szafie,
- ✓ ul. Mosbacha 6, 8 – wymiana akumulatora oświetlenia awaryjnego,
- ✓ ul. Mosbacha 4 – regeneracja czujników zwalniania strefy drzwi
- ✓ ul. Reja 72B – wymiana kontaktu i przeciwkontaktu w drzwiach szybowych – parter,
- ✓ ul. Reja 2 – regulacja drzwi szybowych po dewastacji oraz wymiana falownika,
- ✓ ul. Bolesławiecka 15L, 15P – wymiana LEDów w kabinach dźwigów osobowych oraz suwaków drzwi kabinowych,
- ✓ ul. Wyszyńskiego 144 – wymiana krzywki ruchomej drzwi kabinowych oraz prostownika sterowniczego,
- ✓ ul. Mosbacha 4 – wymiana przeciwkontaktu drzwi kabinowych,
- ✓ ul. Powstańców Śląskich 166 – regulacja linki ogranicznika prędkości,
- ✓ ul. Trzebnicka 9 – wymiana amortyzatora drzwi szybowych,
- ✓ ul. Bolesławiecka 15P - wymiana krzywki ruchomej drzwi,

**d) elektryczne:**

- ✓ ul. Bolesławiecka 1-15a – wymiana przepalanej oprawy światła ostrzegawczego zamontowanej przy bramie wjazdowej do garażu od str. kl. nr 11 oraz montaż zestawu UPS do szlabanów od strony kl. nr 3 i 13,
- ✓ ul. Kraińskiego 12 – naprawa skrzynki elektrycznej,
- ✓ ul. Bolesławiecka 1-15A - wymiana opraw oświetleniowych na klatce ppoż.,
- ✓ ul. Bolesławiecka 15 – wymiana opraw na LEDowe na 1 i 2 piętrze klatki na korytarzu przy windach,
- ✓ ul. Jedności Narodowej 207 - montaż opraw LEDowych w piwnicy przy windzie,
- ✓ ul. Jedności Narodowej 207-209 – montaż systemu monitoringu,
- ✓ ul. Reja 2 – wymiana fotokomórek w bramie wjazdowej,
- ✓ ul. Reja 72a – wymiana opraw na LEDowe przy drzwiach windy na piętrach oraz montaż oprawy przy maszynowni dźwigu,
- ✓ ul. Bolesławiecka 15 – wymiana opraw w piwnicy na oprawy LEDowe,
- ✓ ul. Na Polance 10D i 14D – wymiana opraw lamp ulicznych przy szlabanach

**e) instalacyjne:**

- ✓ ul. Kraińskiego 6 – wymiana uszkodzonego odcinka pionu wody w mieszkaniu nr 1,
- ✓ ul. Bolesławiecka 1 – wymiana grzejnika w mieszkaniu nr 3A,
- ✓ ul. Mosbacha 4 – wymiana grzejnika w mieszkaniu nr 19,
- ✓ ul. Bolesławiecka 15 – wymiana uszkodzonej pompy w piwnicy,
- ✓ ul. Bolesławiecka 3 - czyszczenie wraz z wykonaniem inspekcji TV kanalizacji deszczowej zewnętrznej od wpustu ulicznego do studni,
- ✓ ul. Powstańców Śląskich 162-164 – udroźnienie poziomej kanalizacji zewnętrznej,
- ✓ ul. Bolesławiecka 1- spawanie instalacji centralnego ogrzewania na rozdzielaczu w piwnicy,
- ✓ ul. Reja 2 - wymiana odcinka pionu instalacji centralnego ogrzewania w łazienkach między mieszkaniem 2/10 i 2/20,
- ✓ ul. Kraińskiego 2-4, 6-8, 10-12 – prace obejmujące konserwację węzłów ciepłych wraz z usunięciem przecieków na instalacji,
- ✓ ul. Jedności Narodowej 209 – udrażnianie kanalizacji zewnętrznej,
- ✓ ul. Jedności Narodowej 207/7 – czyszczenie pionu kanalizacyjnego,
- ✓ ul. Reja 72A - wymiana odcinka poziomej kanalizacji sanitarnej,

- ✓ ul. Mosbacha 6 – wymiana uszkodzonego zaworu podpionowego na cyrkulacji,
- ✓ ul. Bolesławiecka 15 – usunięcie awarii na instalacji centralnego ogrzewania w lokalu nr 47a,
- ✓ ul. Jerzego 15a/4 i 15a/6 – wymiana uszkodzonego odcinka pionu centralnego ogrzewania w łazience,
- ✓ ul. Kaszubska 8 – montaż 4 szt. automatycznych nawiewników ciśnieniowych w oknach PCV w pomieszczeniach piwnicy,
- ✓ ul. Kraińskiego 2-4, 6-8, 10-12 – wymiana zaworów podpionowych w piwnicy na instalacji centralnego ogrzewania,
- ✓ ul. Ledóchowskiego 14 – czyszczenie wraz z wykonaniem inspekcji TV kanalizacji zewnętrznej od budynku do studni na terenie nieruchomości w celu ustalenia zakresu jej uszkodzeń,
- ✓ ul. Ledóchowskiego 14 – wymiana odcinka uszkodzonego pionu centralnego ogrzewania w piwnicy,
- ✓ ul. Maślicka 6a-6b – czyszczenie wraz z wykonaniem inspekcji TV kanalizacji zewnętrznej od wpustu ulicznego do studni na terenie nieruchomości,
- ✓ ul. Mosbacha 4 i 8 – wymiana zaworów podpionowych cyrkulacji w piwnicy,
- ✓ ul. Mosbacha 8 – wymiana 7 szt. zaworów grzejnikowych wraz z montażem głowic antykradzieżowych na klatce schodowej,
- ✓ ul. Mosbacha – usunięcie przecieków na instalacji centralnego ogrzewania wraz z wymianą zaworów w mieszkaniach nr 8/24, 8/16,
- ✓ ul. Na Polance 12a - montaż zaworów na grzejnikach klatki schodowej wraz z głowicami antykradzieżowymi kl. nr 12a,
- ✓ ul. Powstańców Śląskich 168 – usunięcie nieszczelności na instalacji centralnego ogrzewania w mieszkaniu nr 29,
- ✓ ul. Reja 2 – wymiana zaworu podpionowego na cyrkulacji w piwnicy,
- ✓ ul. Trzebnicka 9 – doszczelnienie ciekących zaworów podpionowych w piwnicy
- ✓ ul. Wyszyńskiego 144 – usunięcie nieszczelności na pionie kanalizacyjnym,
- ✓ ul. Bolesławiecka 1 – częściowa wymiana rozdzielacza centralnego ogrzewania w piwnicy,
- ✓ ul. Bolesławiecka 13 – usunięcie przecieku na trójniku na pionie w lokalu użytkowym (ABC ),
- ✓ ul. Kluczborska 35 - wymiana odcinka poziomej ciepłej wody na klatce nr 35,
- ✓ ul. Maślicka 6d – doszczelnienie instalacji przy ciepłomierzu w mieszkaniu nr 1,
- ✓ ul. Mosbacha 6 – wymiana grzejnika w mieszkaniu nr 6,

- ✓ ul. Reja 2 – wymiana pokrywy studzienki kanalizacyjnej na podwórku,
- ✓ ul. Wyszyńskiego 144 – wymiana uszkodzonego odcinka pionu kanalizacyjnego w mieszkaniu nr 10,

**f) ślusarskie:**

- ✓ ul. Bolesławiecka 15/15A – wymiana 10 szt. wkładek, 2 zamków oraz klamek na gałko-klamki,
- ✓ ul. Bolesławiecka 1-15A – wymiana elektrozaczepów w klatkach nr 1, 3, 9, 15,
- ✓ ul. Mosbacha 8 – wymiana dwóch zamków wraz z klamkami w bramce osłony śmietnikowej,
- ✓ ul. Pestalozziego 10 – montaż wyrwanej poręczy oraz naprawa drzwi wejściowych od strony podwórka,
- ✓ ul. Powstańców Śląskich 168 - wymiana elektrozaczepu,
- ✓ ul. Bolesławiecka 1-15 – naprawa kraty znajdującej się przy schodach zewnętrznych prowadzących na 1 p galerii od strony ul. Legnickiej,
- ✓ ul. Na Polance 12 – naprawa i malowanie kraty znajdującej się przy wejściu do klatki nr 12 od strony podwórka,
- ✓ ul. Mosbacha 8 – naprawa kraty znajdującej się przy zejściu do piwnicy ,
- ✓ ul. Mosbacha 8 – wymiana 2 szt. zamków i klamek, montaż 2 szt. wkładek w bramkach osłon śmietnikowych,
- ✓ ul. Wyszyńskiego 144 – wymiana elektrozaczepu w drzwiach wejściowych,
- ✓ ul. Reja 72a - wymiana elektrozaczepu w drzwiach wejściowych,
- ✓ ul. Bolesławiecka 1 - naprawa bramy / kraty wjazdowej /,
- ✓ ul. Bolesławiecka 13 i 15a oraz ul. Na Polance 10C, 12C i 14C – wymiana wkładek w drzwiach do węzłów cieplnych związku z wykupem i przejęciem węzłów od Kogeneracji,
- ✓ ul. Bolesławiecka 15 – naprawa barierek przy wejściu do klatki nr 15 oraz przy zejściu do węzła ciepłego,
- ✓ ul. Bolesławiecka 15A – wymiana samozamykacza w drzwiach 6 piętra galerii,
- ✓ ul. Mosbacha 8 – naprawa pochwytu pochylni dla osób niepełnosprawnych,
- ✓ ul. Na Polance – zabezpieczenie przed dostępem osób nieuprawnionych do osłon śmietnikowych i miejsc gromadzenia odpadów przeznaczonych do użytkowania dla mieszkańców budynków przy ul. Na Polance 10-10D, 12-12D i 14-14D poprzez ich zamknięcie i osiatkowanie wraz z wymianą zamków i montażem wkładek,
- ✓ ul. Reja 72A – wykonanie i montaż nowej drabinki na nadbudówce na dachu,

- ✓ ul. Bolesławiecka 1-15 – naprawa drzwi do węzła ciepłego kl. nr 13 oraz drzwi do hydroforni kl. nr 15,
- ✓ ul. Bolesławiecka 15a – wymiana samozamykacza na 6 piętrze,
- ✓ ul. Kluczborska 37 – wymiana klamki i zamka, montaż wkładki w drzwiach do suszarni,
- ✓ ul. Na Polance 10C i 14C, ul. Bolesławiecka 7, 13, i 15 - wykonanie i montaż furtek przy zejściach do węzłów ciepłych

**g) pielęgnacja zieleni:**

- ✓ ul. Kluczborska 35-37 – prace w drzewostanie topoli obejmujące: usunięcie posuszu, redukcje korony, usunięcie jemioly wraz utylizacją biomasy,
- ✓ ul. Pestalozziego 8-12 – prace w drzewostanie obejmujące: usunięcie posuszu i cięcia pielęgnacyjne,
- ✓ ul. Reja 2 – poprawa statyki oraz usunięcie posuszu w obrębie korony drzewa (kasztanowca) znajdującego się w podwórku,
- ✓ ul. Jerzego 15-15a – przycięcie krzewów na terenie nieruchomości,
- ✓ ul. Powstańców Śląskich 162-168 – usunięcie samosiejek z terenów zielonych,
- ✓ ul. Reja 2 - prace w drzewostanie obejmujące usunięcie posuszu oraz cięcia techniczne poprawiające statykę drzewa rosnącego przed wejściem do banku,

**h) inne:**

- ✓ ul. Bolesławiecka 15 – naprawa posadzki przy drzwiach wejściowych na galerię 7p,
- ✓ ul. Powstańców Śląskich garaż – reprofilacja odpływu kanalizacji deszczowej,
- ✓ ul. Powstańców Śląskich 164-166 – naprawa zapadniętego chodnika,
- ✓ ul. Reja 2 – wymiana drzwi do pomieszczenia technicznego,
- ✓ ul. Na Polance 12 - 12D - zamurowanie otworów w stropach przy pionach w piwnicy,
- ✓ ul. Trzebnicka 9 – skucie luźnego tynku z 3 pionów balkonów od strony ulicy wraz z zabezpieczeniem zbrojenia farbą antykorozyjną,
- ✓ ul. Na Polance 14 – naprawa nawierzchni chodnika,
- ✓ ul. Reja 2 - skucie i usunięcie luźnego tynku z balkonów ( 2 piony ) wraz z zabezpieczeniem zbrojenia konstrukcji farbą antykorozyjną ( m. 46 i 47 ),
- ✓ Bolesławiecka 11 - wymiana 2 lin nośnych w bramie wjazdowej do garażu,
- ✓ ul. Na Polance 12 – naprawa zdewastowanego ramienia szlabanu ( skrócenie uszkodzonego ramienia o ok. 40 cm ),

- ✓ ul. Na Polance 14 – skucie i usunięcie luźnego tynku z balkonów od strony Odry ( 2 piony ) wraz z zabezpieczeniem zbrojenia konstrukcji farbą antykorozyjną,
- ✓ ul. Św. Jerzego 15A – usunięcie nieszczelności między obróbkami blacharskimi i oknami na wysokości dwóch ostatnich kondygnacji klatki schodowej,
- ✓ ul. Bolesławiecka 1 - skucie luźnego tynku z 4 pionów balkonów od strony podwórka wraz z zabezpieczeniem zbrojenia konstrukcji farbą antykorozyjną,
- ✓ ul. Bolesławiecka 7 – usunięcie graffiti ( malowanie skrzynki pocztowej i ściany parteru ) oraz naprawa drzwi wejściowych,
- ✓ ul. Powstańców Śląskich 164 - skucie luźnego tynku z 1 pionu balkonów od strony ulicy wraz z zabezpieczeniem zbrojenia konstrukcji farbą antykorozyjną,
- ✓ ul. Na Polance 10 – malowanie pomieszczenia gospodarczego
- ✓ ul. Powstańców Śląskich 166 – czyszczenie daszków nad wejściami do klatek,
- ✓ ul. Na Polance 14 – malowanie podstopnic schodów zewnętrznych,
- ✓ ul. Maślicka 6a – naprawa piorunochronu - wymiana ściągę,
- ✓ ul. Powstańców Śląskich 162 – malowanie ścian, sufitu i posadzki suszarni,
- ✓ ul. Reja 2, ul. Reja 72 i ul. Hallera 24a– montaż zbiorników na deszczówkę,
- ✓ ul. Wyszyńskiego 144-146 / ul. Jedności Narodowej 209 – oszklenie drzwiczek wyłączników dźwigów,
- ✓ ul. Bolesławiecka 1-15 – montaż 3 stojaków na rowery we wnętrzu podwórkowym,
- ✓ ul. Bolesławiecka 1-15a – wymiana zdewastowanego okna na 7 piętrze klatki przeciwpożarowej,
- ✓ ul. Bolesławiecka 15 - malowanie drzwi do pomieszczenia hydroforni oraz barierki przy wejściu do klatki nr 15 oraz przy zejściu do węzła ciepłego,
- ✓ ul. Bolesławiecka 3 – wymiana uszkodzonego ramienia szlabanu,
- ✓ ul. Bolesławiecka 5 – wymiana bramy wjazdowej do garażu podziemnego,
- ✓ ul. Jedności Narodowej 207-209 – naprawa i malowanie tynku podmurówki tarasu przy lokalach użytkowych,
- ✓ ul. Kaszubska 6 – wymiana drzwi zewnętrznych od strony podwórka na drzwi przeciwpożarowe,
- ✓ ul. Kraińskiego 8 – naprawa ściany szczytowej poprzez zamurowanie dziur w elewacji,
- ✓ ul. Maślicka 6a-6b – uzupełnienie ubytków dylatacji pianą rozprężającą i przykrycie dylatacji środkiem trwale elastycznym na elewacji budynku mieszkalnego,

- ✓ ul. Maślicka 6a-6e – remont nawierzchni parkingu i drogi wewnętrznej wraz z wykonaniem nawierzchni z kostki brukowej o powierzchni ok. 12 m<sup>2</sup> i montażem 5 szt. stojaków na rowery typu C na nowo utwardzonym terenie,
- ✓ ul. Na Polance 10 – wymiana szyby w drzwiach wejściowych,
- ✓ ul. Na Polance 12 – wymiana uszkodzonego ramienia szlabanu,
- ✓ ul. Powstańców Śląskich 168 – naprawa bramy garażowej obejmująca wymianę listwy zębatej oraz wymiana zestawu napędowego wraz z montażem zestawu podtrzymania awaryjnego UPS w bramie wjazdowej do garażu,
- ✓ ul. Powstańców Śląskich 162 – montaż około 12 m ogrodzenia od strony al. Kasztanowej,
- ✓ ul. Powstańców Śląskich 162 – naprawa czoła balkonu mieszkania nr 32 poprzez wykonanie nowych obróbek i otynkowanie,
- ✓ ul. Powstańców Śląskich 166 – czyszczenie elewacji i parapetów z ptasich odchodów oraz montaż osłon przeciw ptakom na pasie podrynnowym i parapetach okien w pionie mieszkania nr 14,
- ✓ ul. Powstańców Śląskich 166 – montaż brakujących parapetów zewnętrznych przy oknach mieszkania nr 16,
- ✓ ul. Powstańców Śląskich 168 – malowanie drzwi wejściowych ,
- ✓ ul. Powstańców Śląskich 168 – skucie luźnego tynku ze stropu z balkonu mieszkania nr 19,
- ✓ ul. Powstańców Śląskich 168 - wymiana szlabanu wraz z montażem zestawu UPS i SOS przy wjeździe na teren nieruchomości od strony al. Jaworowej,
- ✓ ul. Bolesławiecka 1 – naprawa ubytków tynków ścian wraz z malowaniem pomieszczenia gospodarczego znajdującego się obok windy,
- ✓ ul. Bolesławiecka 1-15A - naprawa okładziny elewacyjnej z płytek klinkierowych wraz z naprawą obróbek okiennych ściany zewnętrznej od strony podwórka na wysokości lokali użytkowych,
- ✓ ul. Bolesławiecka 1-15A – naprawa ubytków tynku wraz z malowaniem ścian klatki schodowej ppoż,
- ✓ ul. Bolesławiecka 9 i 11 – wymiana odspojonego tynku ścian między parterem a pierwszym spocznikiem klatki schodowej,
- ✓ ul. Kluczborska 37 – wykonanie izolacji przeciwwilgociowej ściany zewnętrznej przy rurze spustowej na wysokości komórki piwnicznej przynależnej do mieszkania nr 5,
- ✓ ul. Kluczborska 37 – wymiana drzwi w pomieszczeniu piwnicy / suszarnia /
- ✓ ul. Maślicka 6a-6e – remont ścian przy wejściu do klatek schodowych - naprawa tynków,

- ✓ ul. Mosbacha 8 - serwis interwencyjny zablokowanej bramy wjazdowej do garażu oraz wymiana dwóch lin nośnych i montaż lewego amortyzatora wypychającego w bramie wjazdowej do garażu,
- ✓ ul. Na Polance 12-12d – montaż tulei wentylacyjnych w drzwiach do rowerowni w klatce nr 12c,
- ✓ ul. Pestalozziego 7- skucie luźnego tynku z 1 pionów balkonów od strony ulicy wraz z zabezpieczeniem zbrojenia konstrukcji farbą antykorozyjną,
- ✓ ul. Reja 2 / ul. Ładna - naprawa nawierzchni chodnika po usunięciu uszkodzonych wycieraczek przy wejściach do lokali użytkowych,
- ✓ ul. Reja 72A - skucie luźnego tynku z balkonu znajdującego się nad chodnikiem wraz z zabezpieczeniem zbrojenia konstrukcji farbą antykorozyjną,
- ✓ ul. Reja 72B – remont nawierzchni podestu przed wejściem do klatki nr 72B,
- ✓ ul. Trzebnicka 9 – demontaż grzejnika na klatce schodowej wraz z naprawą i malowaniem ściany po demontażu,
- ✓ ul. Trzebnicka 9 – montaż 4 szt. narożników ochronnych ( kątowników stalowych ), naprawa ubytków tynków ścian i sufitu oraz malowanie bramy przejazdowej.

### **3. Wszystkie budynki Spółdzielni:**

- ✓ 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 dźwigów osobowych,
- ✓ konserwacja bram garażowych i szlabanów w zasobach SM „SPÓŁDZIELCA” – [1 x w miesiącu ].

### **W roku 2025 wykonano wszystkie wymagane wg Prawa budowlanego kontrole:**

- przeglądy instalacji gazowej,
- przeglądy kominiarskie,
- przeglądy roczne budynków.

#### 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:

- a) firma ABC SERVICE Sp. z o.o.  
ul. Bolesławecka 15 Wrocław 17.025,95 m<sup>2</sup>
- b) 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>
- c) p. Ewa Bieniek-Psztur
  - Św. Jerzego 15, 15a 289,15 m<sup>2</sup>

2. Za utrzymanie czystości na terenach zewnętrznych:

- a) firma ABC SERVICE Sp. z o. o. 31.118,00 m<sup>2</sup>  
ul. Bolesławecka 15 Wrocław
- b) p. Elżbieta Jarecka
  - Pestalozziego 7, 9/Ledóchowskiego 14,
  - Pestalozziego 8, 10, 12, Kluczborska 35, 37
  - Żeromskiego 15 1327,15 m<sup>2</sup>
- c) p. Ewa Bieniek-Psztur
  - Św. Jerzego 15, 15a 540,17 m<sup>2</sup>

3. Za utrzymanie i pielęgnację terenów zielonych o powierzchni 9.043 m<sup>2</sup> do dnia 30.09.2025 r. odpowiadał p. Grzegorz Wąsik. Od dnia 1.10.2025 r. prace związane z konserwacją zieleni realizuje firma Agricola II Sp. z o.o., z siedzibą we Wrocławiu, przy ul. Wilkszyńskiej 25.

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

W roku 2025 było zarejestrowanych 7 wniosków o wyodrębnienie własności lokali – zrealizowano 7 wniosków.

#### **Zarząd SM „SPÓLDZIELCA”**

Z-CA PREZESA ZARZĄDU  
Główny Księgowy  
mgr Jolanta Owczarz  
PREZES ZARZĄDU  
mgr inż. Olga Krymarys