

**„SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI  
MIESZKANIOWEJ „Wspólny Dom” w Katowicach  
ZA 2019 ROK**

## **1. PODSTAWY PRAWNE DZIAŁANIA SPÓŁDZIELNI**

Spółdzielnia Mieszkaniowa „WSPÓLNY DOM” w Katowicach działa od 1983 roku. Podstawą prawną działalności Spółdzielni jest wpis do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000180959.

Spółdzielnia działa w oparciu o:

- ustawę z dnia 16 września 1982r. prawo spółdzielcze (z późniejszymi zmianami),
- ustawę z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych wraz z późniejszymi zmianami,
- Statut Spółdzielni z 20.11.2018 uchwalony przez Walne Zgromadzenie SM „Wspólny Dom” 12.06.2018 roku wpisany do KRS Postanowieniem z 20.11.2018 sygn. Akt KA.VII.NS-REJ.KRS/036507/18/784.

Podstawowa działalność gospodarcza Spółdzielni w 2019 roku skupiała się na zarządzaniu zasobami mieszkaniowymi, majątkiem własnym i majątkiem właścicieli lokali poprzez realizację planu gospodarczego na 2019 rok, przyjętego do realizacji uchwałą nr 6/2018 Rady Nadzorczej z 18.12.2018 ze szczególnym uwzględnieniem działań mających na celu:

- utrzymanie właściwych relacji i wskaźników ekonomicznych oraz stabilnej sytuacji finansowej Spółdzielni,
- realizację planu remontów na osiedlach i utrzymanie osiedli w należyтым stanie technicznym i porządkowym,
- wykonywanie zaleceń wynikających z obowiązujących przepisów prawa.

Organem nadzorującym i kontrolującym jest Rada Nadzorcza, której kadencja trwa trzy lata. Członkiem Rady może zostać członek Spółdzielni, a jej skład wybierany jest przez Walne Zgromadzenie.

W 2019 roku, Rada Nadzorcza, wybrana w 08.06.2017 roku, pracowała w następującym składzie:

Skład Rady Nadzorczej

Bogdan Pipia	- przewodniczący
Lesław Dutkowski	- z-ca przewodniczącego
Bogdan Orliński	- sekretarz
Joanna Zobek	- przewodnicząca Komisji Rewizyjnej
Marek Bujoczek	- członek
Józef Koltek	- członek
Mariusz Osicki	- członek (od 04.06.2019r.)
Krzysztof Podsiadło	- członek

W trakcie 2019 roku nastąpiła zmiana członka Rady Nadzorczej – przedstawiciela osiedla Zawilców w Mikołowie. Od lipca 2018 roku Rada Nadzorcza pracowała w 7 osobowym składzie. Wybory uzupełniające odbyły się na Walnym Zgromadzeniu w 2019 roku. Pan Mariusz Osicki dołączył do składu Rady Nadzorczej 04.06.2019 roku, wybrany Uchwałą WZS nr 8/2019 w sprawie wyborów uzupełniających do RN na osiedlu Zawilców.

## 2. INFORMACJA O FINANSACH ORAZ WYNIK FINANSOWY

Wynik finansowy w Spółdzielni tworzy działalność związana z zarządzaniem majątkiem własnym Spółdzielni oraz działalność finansowa. W poniższej tabeli przedstawiono w syntetycznej formie obroty i wyniki w poszczególnych sferach działalności kształtujących wynik finansowy Spółdzielni w 2019 roku.

Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	Wynik
Usługi dla lokali użytkowych	298 033,19	191 642,22	106 390,97
<i>w tym wynajmowanych</i>	<i>258 813,41</i>	<i>155 563,50</i>	<i>103 249,91</i>
Usługi dla garaży	60 628,24	46 320,55	14 307,69
Pozostała sprzedaż	12 326,32	2 146,91	10 179,41
Przych. i koszty z operacji finans.	42 865,13		42 865,13
Pozost.przych. i koszty operacyjne	2 888,28	442,28	2 446,00
<b>Razem (wynik brutto)</b>	<b>416 741,16</b>	<b>240 551,96</b>	<b>176 189,20</b>

podatek dochodowy 34 420,00

**Wynik netto 141 769,20**

Propozycja podziału zysku 141 769,20 zł przedstawiona przez Zarząd i przyjęta uchwałą Rady Nadzorczej nr 2/2020 z 17.03.2020 roku, jest następująca:

1. przeznaczyć osiągnięty za 2019 rok dochód z pożytków Spółdzielni w kwocie 133 523,79 zł na dofinansowanie stawki eksploatacyjnej w 2020 roku,
2. przeznaczyć osiągnięty dochód z pożytków z nieruchomości w kwocie 8.245,41 zł na dofinansowanie gospodarki zasobami mieszkaniowymi nieruchomości, na których został zakumulowany.

Ostatecznie o podziale zysku zadecyduje Walne Zgromadzenia SM „Wspólny Dom”.

Przychody z gospodarki zasobami mieszkaniowymi (bez naliczeń i kosztów na fundusz remontowy) wyniosły w 2019 roku – po skorygowaniu wynikiem na GZM za 2018 rok i dofinansowaniem wynikiem z zysku za 2018 rok – 4 499 482,74 zł, a koszty 4 263 801,04 zł. Wartości te nie kształtują wyniku finansowego; zgodnie z przepisami nadwyżka przychodów nad kosztami na danej nieruchomości zwiększy przychody roku następnego a niedobór obciąży koszty tej nieruchomości.

Stawki opłat za użytkowanie lokali na poszczególnych osiedlach kształtowały się następująco (stan na 31.12.2019r.):

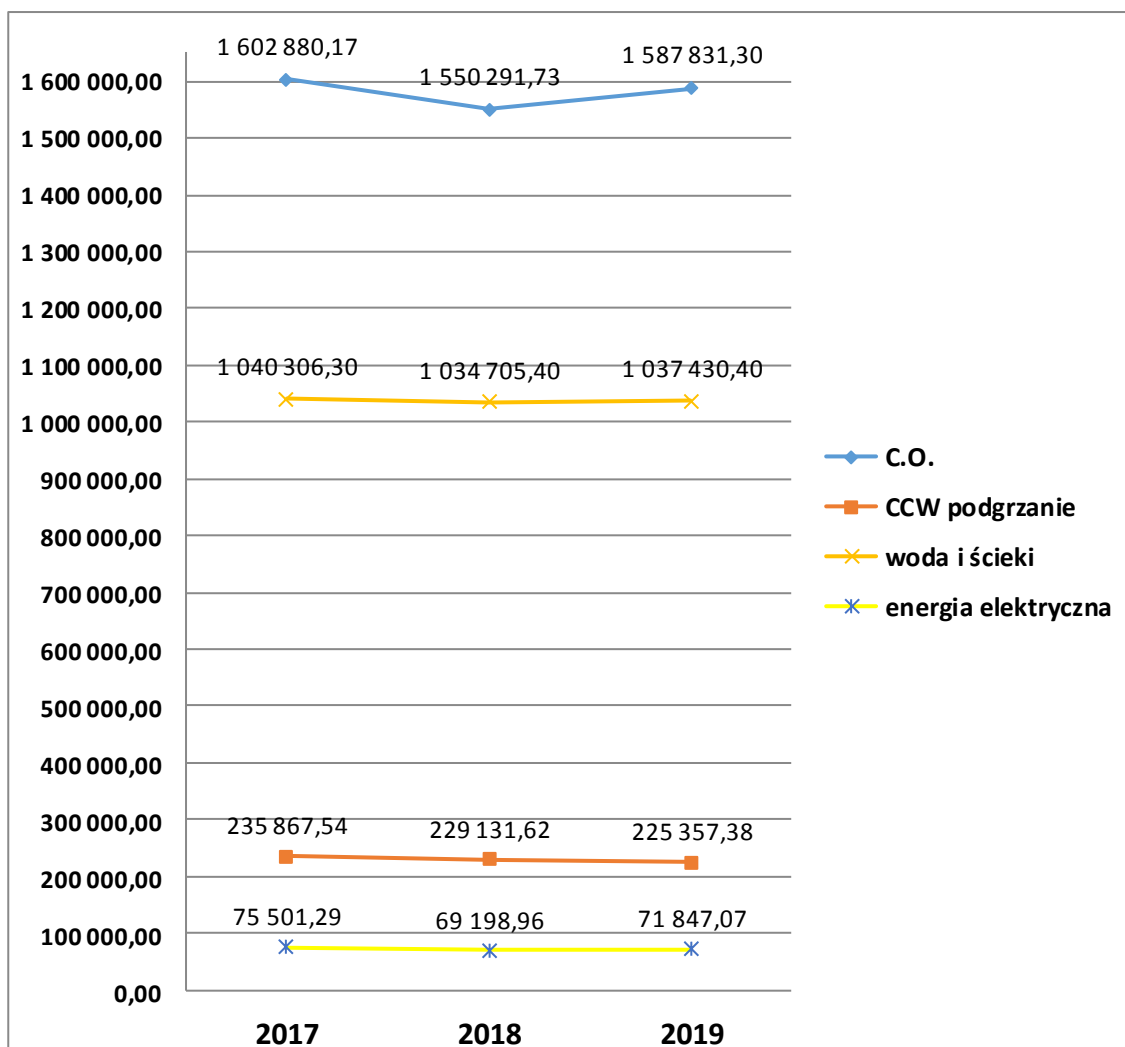
Osiedle	Eksploatacja zł/m <sup>2</sup>	Remontowa zł/m <sup>2</sup>	CO zł/m <sup>2</sup>
Śląska 32-34	1,72	1,95	2,90
Śląska 36	1,72	1,95	3,40
Franciszkańska	1,60	1,80	4,95
Sienkiewicza	2,20	1,70	3,00
Zawilców	2,02	1,70	2,30
Kraśńskiego- Skowrońskiego	2,38	1,90	2,80
Wczasowa	1,30	2,10	2,90
Myśliwska	2,12	1,55	
4-4a			3,30
6,12,16			2,85
8-10			3,30
18-22			3,30
14-16,			3,15
24-38			2,80
Legionów Polskich	2,35	1,40	2,70
Okrzei	2,32	1,90	3,50
Brzozowa	2,62	1,70	-

W ostatnim roku istotnym czynnikiem kształtującym wysokość stawki eksploatacyjnej był wzrost płacy minimalnej z 2250,00 zł do 2600,00 zł. Efektem było podniesienie cen za usługi porządkowe, konserwacyjne i bieżące naprawy co spowodowało konieczność urealnienia opłat za użytkowane lokale, w zależności od osiedla, o 0,20 do 0,30 zł na m<sup>2</sup>.

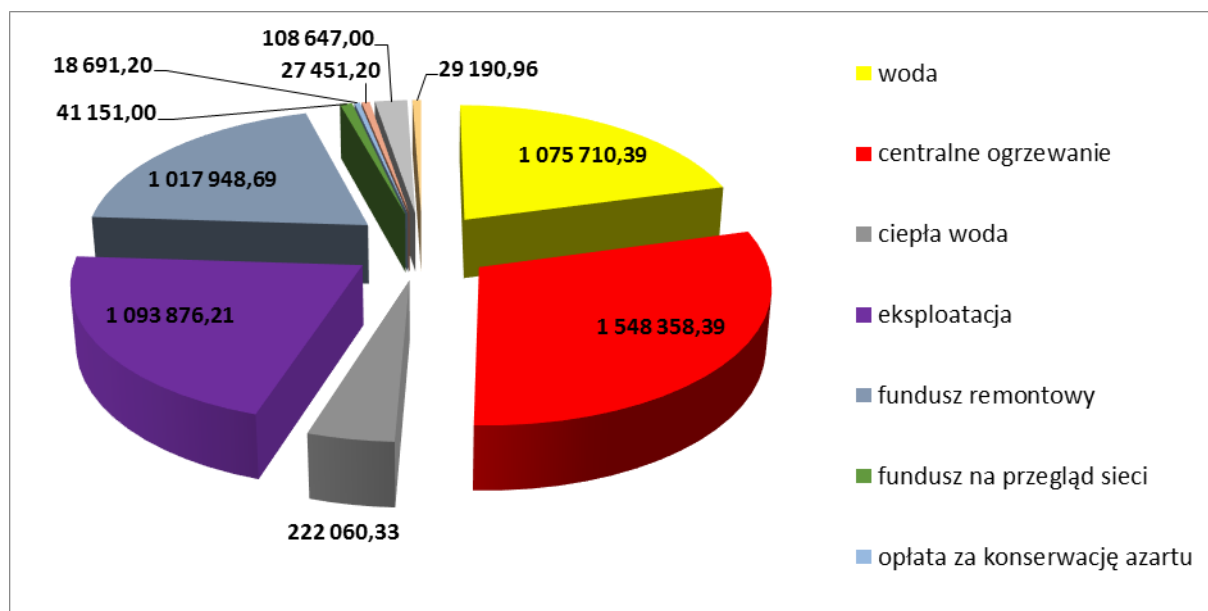
Opłaty za śmieci ustalane przez poszczególne gminy odprowadzane są kwartalnie do gmin według iloczynu ilości zadeklarowanych mieszkańców i stawki ustalonej przez Gminę.

Składnikiem kształtującym wysokość opłaty za użytkowany lokal są ceny za media, głównie za wodę i ścieki oraz za centralne ogrzewanie. W ostatnich latach koszty z tym związane utrzymywały się na podobnym poziomie, co prezentuje poniższa tabela:

	C.O.	CCW podgrzanie	woda i ścieki	energia elektryczna
<b>2017</b>	1 602 880,17	235 867,54	1 040 306,30	75 501,29
<b>2018</b>	1 550 291,73	229 131,62	1 034 705,40	69 198,96
<b>2019</b>	1 587 831,30	225 357,38	1 037 430,40	71 847,07



Udział poszczególnych naliczeń opłat zależnych i niezależnych od Spółdzielni w obszarze gospodarki zasobami mieszkaniowymi przedstawiono w tabeli jak niżej:



Koszty utrzymania zasobów Spółdzielni - stanowią 40,74% wszystkich naliczeń (stawki eksploatacyjna 21,10% i remontowa 19,64%).

Struktura naliczeń w opłatach	2018 rok	2019 rok	3 : 2
1	2	3	4
woda	1 060 471,13	1 075 710,39	1,01
centralne ogrzewanie	1 516 547,53	1 548 358,39	1,02
ciepła woda	226 089,89	222 060,33	0,98
eksploatacja	1 006 629,22	1 093 876,21	1,09
fundusz remontowy	1 012 999,09	1 017 948,69	1,00
fundusz na przegląd sieci	41 150,20	41 151,00	1,00
opłata za konserwację azartu	18 691,20	18 691,20	1,00
opłata za konserwację domofonów	27 006,00	27 451,20	1,02
podatki, ubezpieczenie	97 068,85	108 647,00	1,12
konserwacja windy	29 555,61	29 190,96	0,99
	5 036 208,72	5 183 085,37	1,03

Wysokość stawek eksploatacyjnych wynika z kosztów generowanych na danej nieruchomości. Poniesione koszty na m<sup>2</sup> za dany rok oraz przewidywany ich wzrost kształtują stawki eksploatacyjne na kolejny okres obrotowy.

Wysokość stawki remontowej jest wynikiem możliwości finansowej danej nieruchomości.

rok	stawka		oś.Sląska	oś.Franciszkańska	oś.Sienkiewicza	oś.Zawilców	oś.Kraśńskiego-Skowrońskiego	oś.Wczasowa	oś.Mysłowska	oś.Legionów	oś.Orzei	oś.Brzozowa
2007	ekspl.	do 30.06.	1,62	1,62	1,62	1,62	1,62	1,62	1,62	1,62	1,62	1,62
	fun.rem.		1,3	1,3	1,3	1,7	1,9	1,3	1,75	1,3	1,3	0,75
	ekspl.	od 01.07.	1,72	1,72	1,72	1,72	1,72	1,72	1,72	1,72	1,72	1,72
2008	eksol.		1,72	1,72	1,72	1,72	1,72	1,72	1,72	1,72	1,72	1,72
	fun.rem.		1,3	1,3	1,3	1,7	1,9	1,3	1,75	1,3	1,3	0,75
2009	ekspl.	od 01.02.	1,82	1,9	2	1,72	1,88	1,8	1,72	1,8	1,82	2,62
	f.rem.		1,4	1,3	1,7	1,7	1,96	1,3	1,85	1,4	1,3	1,3
2010	eksp.		1,82	1,9	2	1,72	1,88	1,8	1,72	1,8	1,82	2,62
	f.rem.		1,4	1,3	1,7	1,7	1,9	1,3	1,85	1,4	1,3	1,3
2011	eksp.		1,82	1,9	2	1,72	1,88	1,8	1,72	1,8	1,82	2,62
	f.rem.		1,4	1,3	1,7	1,7	1,9	1,3	1,85	1,4	1,3	1,3
2012	eksp.		1,82	1,9	2	1,72	1,88	1,8	1,72	1,8	1,82	2,62
	f.rem.		1,4	1,5	1,7	1,7	1,9	1,3	1,85	1,4	1,9	1,7
2013	eksp.		1,82	1,9	2	1,72	1,88	1,8	1,72	1,8	1,82	2,62
	f.rem.		1,4	1,5	1,7	1,7	1,9	1,3	1,85	1,4	1,9	1,7
2014	eks.		1,82	1,9	2	1,72	1,88	1,8	1,72	1,8	1,82	2,62
	f.re.		1,4	1,5	1,7	1,7	1,9	1,3	1,85	1,4	1,9	1,7
2015	eksp.		1,82	1,9	2	1,72	1,88	1,8	1,72	1,8	1,82	2,62
	f.rem.		1,4	1,5	1,7	1,7	1,9	1,3	1,85	1,4	1,9	1,7
2016	eksp.	od 01.07.	1,52	1,6	2	1,72	1,88	1,3	1,72	1,8	1,82	2,62
	f.rem.		1,7	1,8	1,7	1,7	1,9	1,8	1,85	1,4	1,9	1,7
2017	eksp.		1,52	1,6	2	1,72	1,88	1,3	1,72	1,8	1,82	2,62
	f.rem.		1,7	1,8	1,7	1,7	1,9	1,8	1,85	1,4	1,9	1,7

2018	eks.		1,52	1,6	2	1,72	2,08	1,3	1,92	2,05	2,02	2,62
	f.rem.		1,7	1,8	1,7	1,7	1,9	1,8	1,65	1,4	1,9	1,7
2019	ekspl.	od 01.04	1,72	1,6	2,2	2,02	2,38	1,3	2,12	2,35	2,32	2,62
	f.rem.	od 01.10	<b>1,95</b>	1,8	1,7	1,7	1,9	<b>2,1</b>	1,55	1,4	1,9	1,7

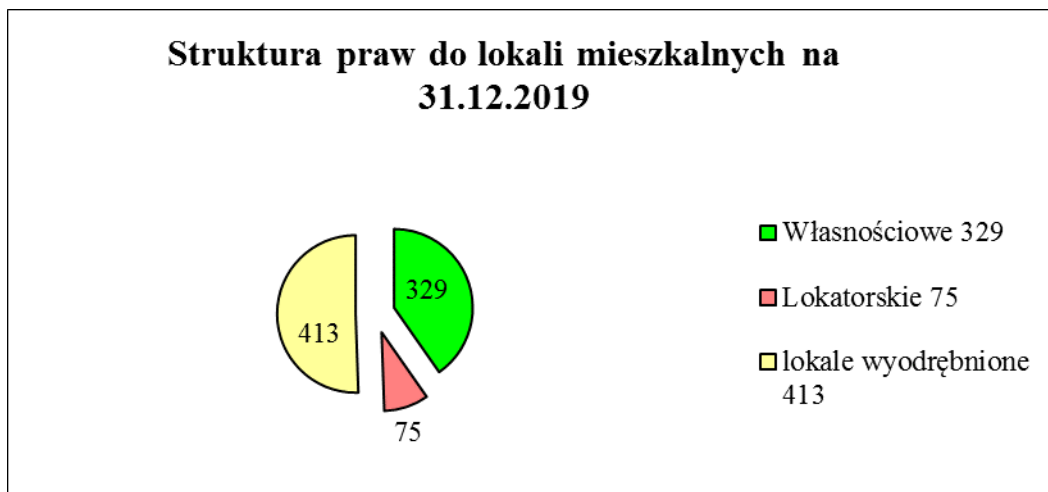
### 3. MAJĄTEK TRWAŁY

Majątek trwały Spółdzielni (netto) wynosi: 15 652 173,76 zł (15 600 923,76 + udziały w UNIQA 51 250,00 zł) i pokryty jest głównie funduszem statutowym i funduszami wkładów : 15 598 135,26 zł

Rzeczowe aktywa trwałe					
Wyszczególnienie	Stan brutto na	Zwiększenie	Zmniejszenie	Umorzenie	Stan netto na
	01.01.2019	w ciągu roku	w ciągu roku		31.12.2019
1	6	3	4	5	6
grunty	1 343 394,72		43 615,67		1 299 779,05
budynki i infrastr.	25 058 999,80		700 051,98	10 154 368,46	14 204 579,36
Urząd. techn. i maszyny	50 656,20			36 775,05	13 881,15
środki transportu	57 680,00			57 680,00	-
inne środki trwałe	179 859,90	4 246,87	-	163 581,79	20 524,98
środki trwałe w budowie	62 159,22				62 159,22
<b>Razem:</b>	<b>26 752 749,84</b>	<b>4 246,87</b>	<b>743 667,65</b>	<b>10 412 405,30</b>	<b>15 600 923,76</b>

Rubryka „zmniejszenie w ciągu roku” w wierszu dotyczącym budynków i infrastruktury obejmuje skutki wyodrębniania lokali i w konsekwencji zmniejszenie majątku Spółdzielni.

W 2019 roku zrealizowano wszystkie wnioski mieszkańców w zakresie zmiany prawa do zajmowanego lokalu. Przekształcono na własność wyodrębnioną 10 lokali mieszkalnych w tym 8 z praw spółdzielczych własnościowych i 2 z praw spółdzielczych lokatorskich. Zrealizowano także 3 przekształcenia praw do garażu.



**Inwestycje długoterminowe** Spółdzielnia posiada 2436 akcji, UNIQA których wartość księgowa wynosi 51.250,00 zł.

### Zadłużenie Spółdzielni z tytułu kredytów i odsetek

Na koniec 2019 Spółdzielnia nie posiadała zadłużenie z tytułu kredytów i odsetek.

## 4. ZASOBY LOKALOWE

SM „Wspólny Dom” w dniu 31 grudnia 2019 r. zarządzała:

- 22 budynkami mieszkalnymi,
- z 817 lokalami mieszkalnymi

OGÓŁEM - pow. użytkowa zarządzanych zasobów mieszkaniowych wynosiła 52 267,05 m<sup>2</sup> pu

Nieruchomości gruntowe stanowiły:

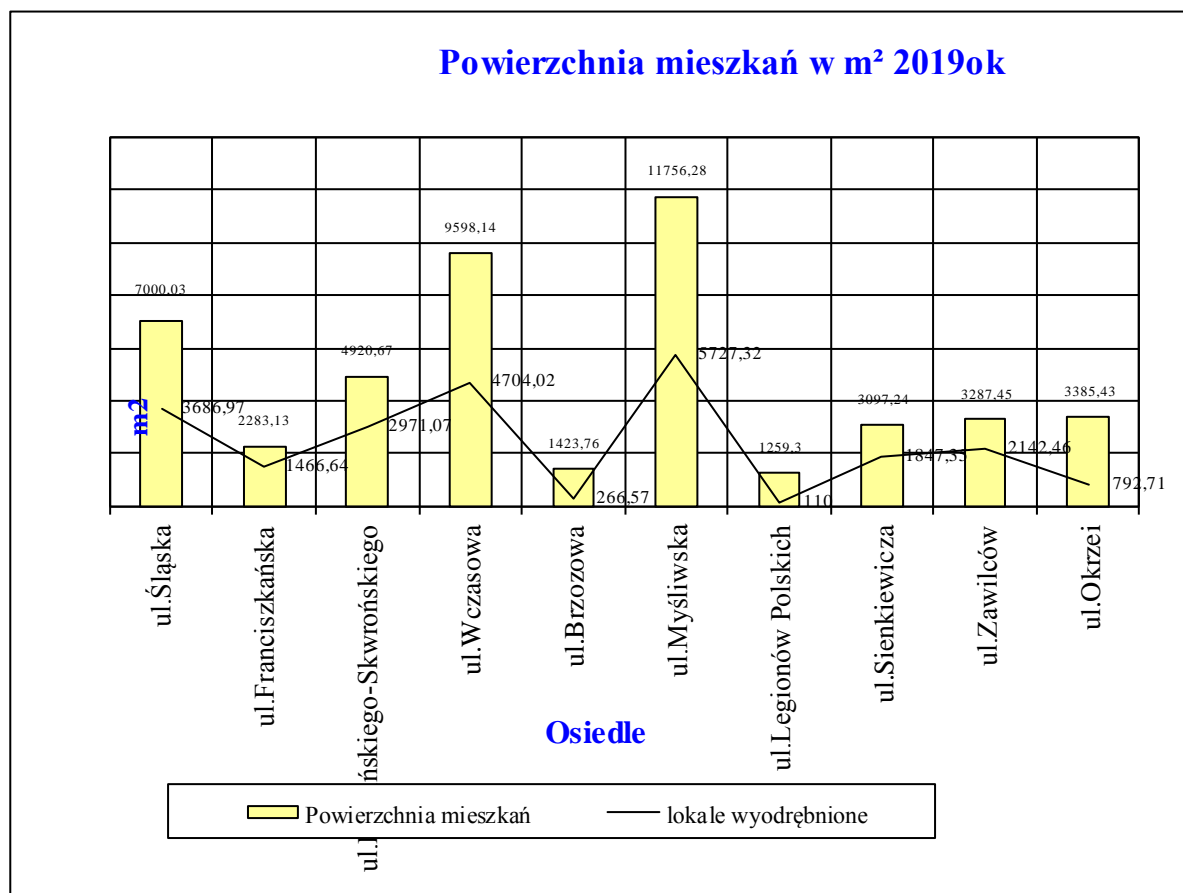
- OGÓŁEM 86 393,27 m<sup>2</sup>
- w tym:
  - do których Spółdzielnia posiada tytuł prawny 86 393,27 m<sup>2</sup>
  - o nieuregulowanym statusie prawnym 0 m<sup>2</sup>



Struktura praw do lokali w 2019 roku uległa niewielkiej zmianie. Zmiany prawa własności do lokalu dokonało 10 osób (13 lokali).



Udział powierzchni lokali wyodrębnionych w powierzchni użytkowej ogółem na poszczególnych osiedlach przedstawia tabela poniżej.



Stan zasobów Spółdzielni na 31.12.2019 rok przedstawia się następująco:

817 mieszkań	o łącznej powierzchni	48 068,94
w tym:		
329	o statusie własnościowym	20 221,07
75	o statusie lokatorskim	4 127,80
413	własność wyodrębniona	23 720,07
16 lokali użytkowych	o łącznej powierzchni	1 751,78
w tym:		
3	własność wyodrębniona	390,14
154 garaży	o łącznej powierzchni	2 446,33
w tym:		
12	własność wyodrębniona	276,77

## Zaległości w opłatach mieszkaniowych

Na koniec 2019 roku suma zaległości w opłatach mieszkaniowych wyniosła ogółem 231 505,61 zł co stanowi 4,14% naliczeń rocznych ogółem (łącznie z przychodami z wynajmu i funduszem remontowym). W porównaniu do ubiegłego roku (244 124,66zł) nastąpił spadek o 0,07%. Na tym podobnym poziomie wskaźnik ten utrzymuje się od wielu lat.

W celu wyegzekwowania zaległości w opłatach podejmowane były przez organy statutowe Spółdzielni oraz jej służby etatowe następujące działania, co obrazuje poniższe zestawienie:

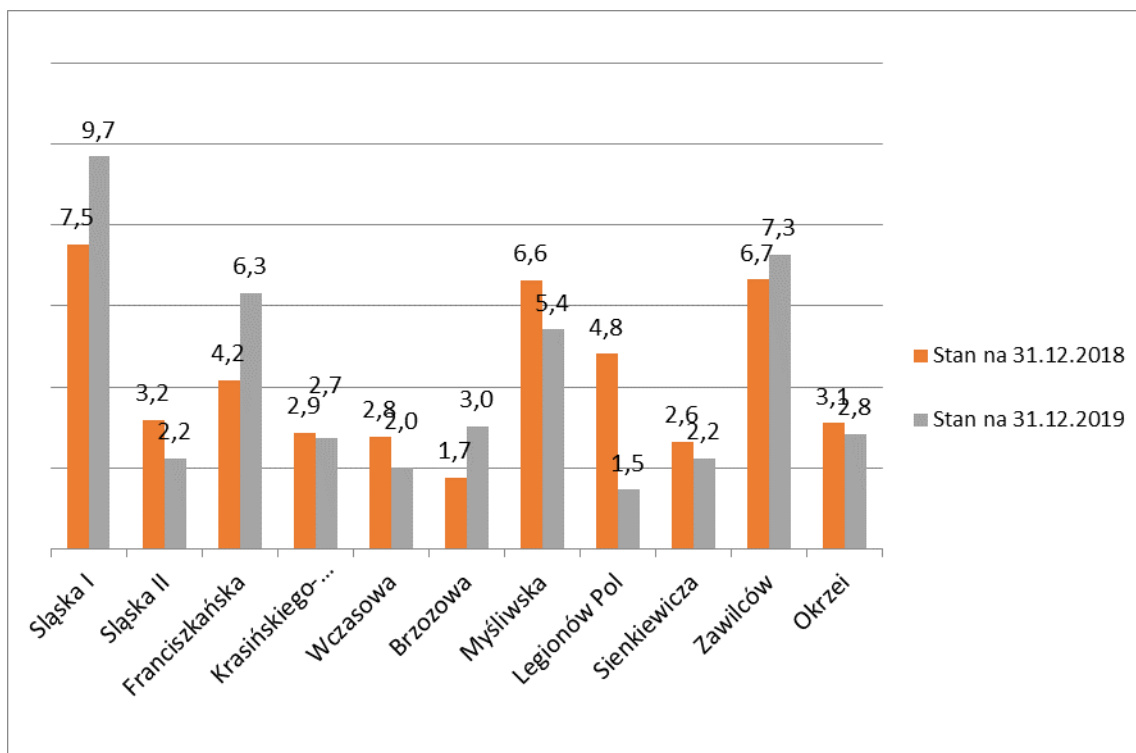
<i>wyszczególnienie</i>	<i>2016</i>	<i>2017</i>	<i>2018</i>	<i>2019</i>
<i>Liczba wezwań do zapłaty i monitów ostatecznych</i>	134	121	128	102
<i>Liczba osób wezwanych na rozmowy z Zarządem i Radą Nadzorczą</i>	8	6	9	5
<i>Liczba należności rozłożonych na raty</i>	11	15	17	12
<i>Liczba spraw sądowych o zapłatę</i>	9	9	12	10
<i>Wartość spraw sądowych</i>	31 543,96	39 955,88	56 307,83	26 210,77
<i>Liczba spraw skierowanych do egzekucji komorniczej</i>	5	3	5	5
<i>Wartość spraw skierowanych do egzekucji komorniczej</i>	20 425,14	20 981,43	24 145,42	37 353,29

Sytuację w zakresie pomocy lokatorom w ponoszeniu kosztów eksploatacji mieszkań poprawia pomoc państwa poprzez system dodatków.

Z każdym rokiem pomoc jest mniejsza. Wynika to z kryteriów, na podstawie których można się o takie dodatki ubiegać. Bierze się pod uwagę dochody i metraż na jednego zamieszkałego we wspólnym gospodarstwie. Dochód nie może przekraczać najniższej emerytury i normatywu powierzchni określanego w zależności od ilości osób.

Łączna kwota pomocy Państwa w kosztach utrzymania mieszkań dla indywidualnych mieszkańców w 2019 roku wyniosła 6 106,84 zł i dotyczyła 3 lokatorów.

Zadłużenie na poszczególnych nieruchomościach w porównaniu do roku 2018 wyniosło w przeliczeniu **zł /1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej**:



## 5. INFORMACJA O PRACY ZARZĄDU

Zarząd Spółdzielni w 2019 r. działał w składzie:

1. mgr inż. Piotr Kozioł - Prezes Zarządu
2. mgr Barbara Bolik - Członek Zarządu - Główny Księgowy.

W 2019 roku Zarząd na bieżąco realizował zadania wynikające z § 35 Statutu Spółdzielni koncentrując się na realizacji założeń objętych planami gospodarczo-finansowymi przyjętymi przez Radę Nadzorczą Spółdzielni a także na wykonywaniu zaleceń wynikających z obowiązujących nas przepisów i ustaw prawa.

Dla realizacji tych zadań, Zarząd odbył 37 protokołowanych posiedzeń, które odbywały się dwa razy w tygodniu – w poniedziałki i środy.

Do stałych zagadnień rozpatrywanych kolegialnie przez Zarząd należały sprawy w zakresie:

- członkowsko – mieszkaniowym
- analizy i oceny wyników gospodarczo – finansowych
- stanu technicznego zasobów spółdzielni
- funkcjonowania urządzeń technicznych i infrastruktury ze szczególnym uwzględnieniem wyników przeglądów gazowych, elektrycznych, sieci wodociągowej, wentylacji oraz przeglądów budynków

- spraw remontowych - stanu zaawansowania robót w ujęciu rzeczowym w odniesieniu do preliminowanych środków finansowych
- bieżącej analizy usuwania zgłaszanych awarii
- stanu opłat za lokale
- spraw pracowniczych
- czynności związanych z dalszym wyodrębnianiem lokali spółdzielczych na indywidualną własność członków.

W roku 2019 w Spółdzielni prowadzona była jedna kontrola przez Państwową Inspekcję Pracy - Okręgowy Inspektorat Pracy w Katowicach. Kontrola prowadzona była w dniach 3-10 października 2019 roku.

Zakres kontroli:

- przestrzeganie przepisów prawa pracy, w tym bhp
- przepisy dotyczące legalności zatrudnienia
- wypłacanie wynagrodzenia w wysokości wynikającej z wysokości minimalnej stawki godzinowej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 10 października 2002 roku o minimalnym wynagrodzeniu za pracę .

W wystąpieniu pokontrolnym zobowiązano Spółdzielnię do:

1. wyodrębniania liczby godzin wynikającej z każdej umowy w przypadku zawarcia więcej jak jednej umowy zlecenia z tą sama osobą,
2. wypłacania wynagrodzenia z umów zlecenia w okresach miesięcznych,
3. szkolenia bhp przed dopuszczeniem do pracy
4. pouczenia w umowie o pracę o dopuszczalnej liczbie nadgodzin
5. potwierdzania odbycia instruktażu stanowiskowego na karcie szkolenia wstępnego.

Wszystkie uwagi zostały wykonane co potwierdzono w odpowiedzi na wystąpienie pokontrolne 08.11.2019 roku.

Właściwa obsługa i zabezpieczenie interesów członków i mieszkańców to priorytetowe zadanie dla wszystkich organów Spółdzielni, których celem jest zapewnienie zgodności wszystkich działań z obowiązującymi przepisami. Podobnie jak w latach poprzednich na wszystkich nieruchomościach odbyły się spotkania z członkami Spółdzielni i mieszkańcami, niebędącymi członkami. O spotkaniu oraz o terminie Walnego Zgromadzenia każdy mieszkaniec był zawiadomiony zgodnie ze Statutem Spółdzielni. Spotkania pozwalają uściślić oczekiwania mieszkańców w zakresie podniesienia komfortu życia codziennego, ewentualną modyfikację planu remontów oraz umożliwiają omówienie wszelkich problemów dotyczących poszczególnych osiedli. Wnioski i postulaty mieszkańców spisano i umieszczono na stronie internetowej dla każdego osiedla oddzielnie.

Realizacji zadań z zakresu obsługi mieszkańców podporządkowane są zarówno struktura organizacyjna Spółdzielni, podział zadań pomiędzy komórki organizacyjne jak i wewnętrzny system norm prawnych.

W 2019 roku kontynuowano rozliczanie zaległości w każdą środę w godz. od 15,00 do 16,00 na posiedzeniach Zarządu, kiedy to analizowano sprawy zaległości

czynszowych szczególnie rozpatrując te, które przekraczają 1.000,00 zł i utrzymują się w dłuższym okresie czasu (powyżej 6 miesięcy).

## 6. ZATRUDNIENIE

Na dzień 31.12.2019 roku Spółdzielnia zatrudniała - 13 osób – 11,13 etatów w tym:

- W strukturze zarządzania nieruchomościami - 8 osób – 7,5 etatu
- w ADM-ach - 5 osób - 3,63 etaty

Sprzątaniem 6 nieruchomości zajmują się trzy zewnętrzne firmy sprzątające.

## 7. SPRAWOZDANIE Z WYKONANIA PLANU REMONTÓW ZA ROK 2019 WRAZ Z INFORMACJĄ W ZAKRESIE OBOWIĄZKOWYCH PRZEGLĄDÓW ORAZ WYMIANY WODOMIERZY INDYWIDUALNYCH.

**Plan remontów** na 2019 rok przyjęty został **uchwałą nr 6/2018 Rady Nadzorczej z dn. 18.12.2018 na poziomie 886.500 zł.** jako składnik Planu Gospodarczego na ten rok.

Uchwała Rady Nadzorczej nr 4/2019 z dnia 04.06.2019 r. dopuściła zwiększenie planowanych nakładów na remonty do poziomu **936.500 zł.**

Finansowe wykonanie planu wyniosło **748.646,67 zł. (ok. 84 % pierwotnego planu).** Wpływ na wykonanie finansowe planu miały : ograniczenie do niezbędnego zakresu prac przy remoncie drewnianych elementów zadaszania wiatrołapów oraz zadasznień loggi na osiedlu przy ul. Zawilców w Mikołowie, rezygnacja z remontu balkonów oraz docieplenia lokalu mieszkalnego (brak zgody mieszkańca) na osiedlu Krasińskiego-Skowrońskiego, wykonanie studni chłonnej w przyziemiu budynku nr 16 w miejsce planowanego drenażu zewnętrznego na osiedlu Wczasowa, oraz ograniczenie zakresu remontu nawierzchni galerii komunikacyjnej przy budynku Brzozowa 21, a także brak zainteresowania mieszkańców wymianą kotłów gazowych z otwartą komorą spalania na kotły z zamkniętą komorą.

Realizacja planu remontów omawiana była na posiedzeniach Rady Nadzorczej w dniach 04.06.2019, 17.09.2019, 10.12.2019 r.

Załączona tabela przedstawia szczegółowe dane dla poszczególnych nieruchomości (łącznie z przyjętym Uchwałą Rady Nadzorczej nr 6/2018 Planem Remontów na rok 2019)

Z większych pozycji ujętych w Planie remontów (oraz nie ujętych) na poszczególnych osiedlach wykonano:

### Osiedle Śląska:

- wymiana zaworów podpionowych na instalacji centralnego ogrzewania na zawory termoregulacyjne w budynku nr 34.
- remont schodów terenowych na skarpie przed budynkiem nr 32 – roboty zostały wykonane, końcowe rozliczenie nastąpi w roku 2020.
- naprawa i modernizacja monitoringu osiedlowego
- wymiana poręczy na klatce schodowej z dostosowaniem do potrzeb niepełnosprawnych

- zabudowa nasad wentylacyjnych typu turbowent na kominach
- awaryjne naprawy pionów kanalizacji sanitarnej w budynku nr 32, oraz inne drobne.

### **Osiedle Franciszkańska**

- remont elewacji zachodniej budynku nr 35 wraz z remontem loggi
- wymiana uszkodzonej pompy odwadniającej
- usunięcie awarii instalacji centralnego ogrzewania
- wymiana fotokomórki w bramie wjazdowej na osiedle
- wymiana opraw oświetleniowych na klatkach schodowych – roboty planowane na rok 2020 wykonane awansem w grudniu 2019 roku

### **Osiedle Sienkiewicza**

- wymiana i naprawa oświetlenia zewnętrznego i wewnętrznego
- czyszczenie pionów kanalizacji sanitarnej - awaria

### **Osiedle Zawilców**

- remont zadaszeń loggi ostatniej kondygnacji – wybrane zadaszzenia
- naprawa i konserwacja elementów drewnianych wejść do budynków
- mycie elewacji północnej budynku nr 2a – 2b
- czyszczenie poziomu instalacji sanitarnej zewnętrznej
- miejscowe naprawy pokrycia dachowego z czyszczeniem koryt odwadniających

### **Osiedle Krasińskiego – Skowrońskiego**

- generalny remont klatki schodowej przy ul. Skowrońskiego 6 – 6a – część klatki z biegami schodowymi.
- wymiana orynnowania segmentu 6 – elewacja wschodnia budynku
- naprawa bram na wjazdach do garaży podziemnych
- wymiana zegara sterującego oświetleniem wewnętrznym i zewnętrznym
- naprawa drzwi windowych
- naprawa stopni schodów wejściowych zewnętrznych do klatki schodowej 20 B, oraz drobnych awarii wod-kan i instalacji centralnego ogrzewania.

### **Osiedle Wczasowa**

- odnowienie pasów wyznaczających miejsca parkingowe
- usunięcie awarii instalacji centralnego ogrzewania
- naprawa oświetlenia zewnętrznego osiedla
- wykonanie studni chłonnej z pompą odwadniającą w kondygnacji piwnicznej klatki schodowej 16E.

### **Osiedle Myśliwska**

- malowanie kondygnacji piwnicznych wszystkich budynków – dotyczy korytarzy i pomieszczeń wspólnych, bez komórek lokatorskich
- remont ramp przy budynku nr 1 Myśliwska 8 - 10
- remont elewacji budynków : nr 2 ( Myśliwska 6 -12 ) elewacja północna, nr 3 (Myśliwska 14 – 16) elewacja zachodnia, nr 4 (Myśliwska 18 klatka schodowa) elewacja zachodnia
- remont balkonów elewacji zachodniej budynku nr 4 (Myśliwska 22)

- remont elewacji północnej bud. nr 5 – galerie komunikacyjne, prace rozszerzono o remont zadaszania z blachy trapezowej z wymianą pokrycia na gont bitumiczny
- monitoring i czyszczenie poziomów kanalizacji sanitarnej budynków nr 1, 2, 3, 7, oraz bud nr 4 przy klatkach schodowych nr 18 i 20
- dostawa i montaż zestawu komputerowego do obsługi monitoringu osiedlowego
- adaptacja pomieszczeń suszarni na rowerownie
- naprawa pokrycia dachów z dociepleniem stropów mieszkań poddaszowych – wytypowane lokalizacje wg. Zgłoszeń mieszkańców
- naprawa i wzmocnienie ogrodzenia placu zabaw i boiska
- wymiana uszkodzonych odcinków pionów kanalizacyjnych
- wyprowadzenie odpowietrzeń pionów kanalizacyjnych ponad dachy budynków
- izolacja pionowa ścian garaży wbudowanych (bud nr 4)
- miejscowe naprawy pokrycia dachów oraz drobnych uszkodzeń elewacji

### **Osiedle Legionów Polskich**

- naprawa schodów wejściowych do klatki schodowej nr 32
- remont tylnej ściany garaży wolnostojących z wymianą rynien i rur spustowych
- czyszczenie poziomów kanalizacji sanitarnej
- miejscowa naprawa pokrycia dachowego

### **Osiedle Okrzei**

- remont schodów terenowych
- oznakowanie miejsc postojowych – poziome linie wyznaczające miejsca postojowe
- naprawa ogrodzenia placu zabaw
- wymiana budynkowego wzmacniacza instalacji azart
- usunięcie awarii instalacji centralnego ogrzewania
- remont nawierzchni chodnika z wymianą na kostkę betonową

### **Osiedle Brzozowa**

- naprawa nawierzchni galerii komunikacyjnej – miejscowo
- malowanie balustrady galerii – prawa strona
- naprawa bramy wjazdowej do garaży wbudowanych
- uporządkowanie zieleni na skarpach przy budynku – nasadzenia : wiosna 2020 r.
- remont platformy dla osób niepełnosprawnych ( wzrost wartości windy )

Szczegółowe omówienie wykonanych i planowanych do wykonania w br. zakresów robót na poszczególnych osiedlach w dowiązaniu do Planu Remontów przedstawiono w załącznikach.

### **Obowiązkowe przeglądy techniczne.**

Wykonywane corocznie przeglądy w zakresie szczelności instalacji gazowych oraz przeglądy tzw. „kominiarskie” objęły całość zasobów spółdzielni.

Przeglądy instalacji elektrycznych, które są wykonywane w trybie pięcioletnim wykonane zostały w budynkach przy ul. Myśliwskiej w Tychach nr 8 – 10, 6 – 12 i 14 - 16 oraz w Katowicach przy ulicach Krasińskiego 20-20A-20B, Skowrońskiego 6-

6a-8-10, Wczasowej 14-14a-14b-14c-14d, 16-16a-16b-16c-16d-16e, 18-18a-18b-18c oraz Śląskiej 32a-32b-32c-32d-32e-32f, 34-34a-34b, 36-36a-36b.

#### **Wymiana wodomierzy indywidualnych.**

W roku 2019, zgodnie z obowiązujący harmonogramem nie odbyła się wymiana wodomierzy na żadnej lokalizacji. Wymiana następuje w trybie pięcioletnim dla konkretnego budynku i jak na razie /zgodnie z wolą mieszkańców/ na wodomierze z tradycyjnym odczytem.

#### **Podsumowanie :**

W roku 2019 Spółdzielnia funkcjonowała w ramach tych samych obszarów działalności co poprzednio. Osiągane wskaźniki pozwalają na utrzymywaniu od wielu lat stabilności i płynności finansowej, jak również generują nadwyżkę pozwalającą na dofinansowanie dla Członków Spółdzielni w działalności eksploatacyjnej.

W zakresie gospodarki remontowej każda nieruchomość posiada zdefiniowane swoje możliwości finansowe oparte na kumulowanych odpisach remontowych.

CZŁONEK ZARZĄDU

  
mgr Barbara Bolik

PREZESKARZĄDZI

  
mgr inż. Piotr Kozioł