

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
„Wspólny Dom” w Katowicach  
za 2020 ROK**

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólny Dom”, realizując postanowienia Statutu (§ 35, ust. 3) przedstawia roczną informację sprawozdawczą o działalności Spółdzielni w 2020 roku i sytuacji ekonomicznej.

## **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 (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 2020 roku skupiała się na zarządzaniu zasobami mieszkaniowymi, majątkiem własnym i majątkiem właścicieli lokali poprzez realizację planu gospodarczego na 2020 rok, przyjętego do realizacji uchwałą nr 7/2019 Rady Nadzorczej z 10.12.2019 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 w tym respektowaniem wszelkich wymogów sanitarnych wynikających z wprowadzonego w Polsce rozporządzeniem Ministra Zdrowia stanu epidemii.

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 2020 roku upłynęła kadencja Rady Nadzorczej i na Walnym Zgromadzeniu Spółdzielni wybrano nowy skład Rady Nadzorczej.

Rada Nadzorcza, wybrana 08.06.2017 roku, pracowała do września 2020 roku w składzie:

**Skład Rady Nadzorczej**

Bogdan Pipia

- przewodniczący

Lesław Dutkowski	- z-ca przewodniczącego
Bogdan Orliński	- sekretarz
Joanna Zobek	- przewodnicząca Komisji Rewizyjnej
Marek Bujoczek	- członek
Józef Kottek	- członek
Mariusz Osicki	- członek
Krzysztof Podsiadło	- członek

Skład Rady Nadzorczej wybranej 22 września 2020 uchwałą nr 9/2020 WZS:

Wiesław Michno	- przewodniczący
Elżbieta Rachowiecka-Fojkis	- z-ca przewodniczącego
Andrzej Siedlaczek	- sekretarz
Iwona Wasieczko	- przewodnicząca Komisji Rewizyjnej
Dorota Brzegowska	- członek
Zdzisław Cop	- członek
Tomasz Frączek	- członek
Mariusz Osicki	- członek

## 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 2020 roku.

Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	Wynik
Usługi dla lokali użytkowych	282 006,66	195 431,08	86 575,58
Usługi dla garaży	63 112,50	65 655,59	-2 543,09
Pozostała sprzedaż	27 008,44	6 526,35	20 482,09
Przych. i koszty z operacji finans.	18 820,62	358,83	18 461,79
Pozost.przych. i koszty operacyjne	3 050,16	603,30	2 446,86
<b>Razem (wynik brutto)</b>	<b>393 998,38</b>	<b>268 575,15</b>	<b>125 423,23</b>

podatek dochodowy 25 488,00

**Wynik netto 99 935,23**

Osiągnięty wynik 99 935,23 zł – 7518,09 zł = 92417,14 zł zrównoważy koszty przypadające na stawkę eksploatacyjną w wysokości 0,16 zł/m<sup>2</sup> a dochód z pożytków nieruchomości w kwocie 7518,09 zł (9282,09 zł – podatek 19% = 1764,0 zł) zostanie przypisany tej nieruchomości, na której został osiągnięty.

Propozycja podziału zysku 99 935,23 zł przedstawiona przez Zarząd i przyjęta uchwałą Rady Nadzorczej nr 3/2021 z 13.04.2021 roku, jest następująca:

1. przeznaczyć osiągnięty za 2020 rok dochód z pożytków Spółdzielni w kwocie 92 417,14 zł ( $99935,23\text{zł} - 7518,09\text{zł} = 92417,14$ ) na dofinansowanie stawki eksploatacyjnej w 2021 roku,
2. przeznaczyć osiągnięty dochód z pożytków z nieruchomości w kwocie 7518,09 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 2020 roku – po skorygowaniu wynikiem na GZM za 2019 rok i dofinansowaniem wynikiem z zysku za 2019 rok – 4 829 705,44 zł, a koszty 4 454 753,73 zł. Wartości te nie kształtują wyniku finansowego; zgodnie z przepisami nadwyżka przychodów nad kosztami na danej nieruchomości zwiększy przychody roku następnego a niedobór obciążą koszty tej nieruchomości.

Stawki opłat za użytkowanie lokali na poszczególnych osiedlach kształtowały się następująco (stan na 31.12.2020r.):

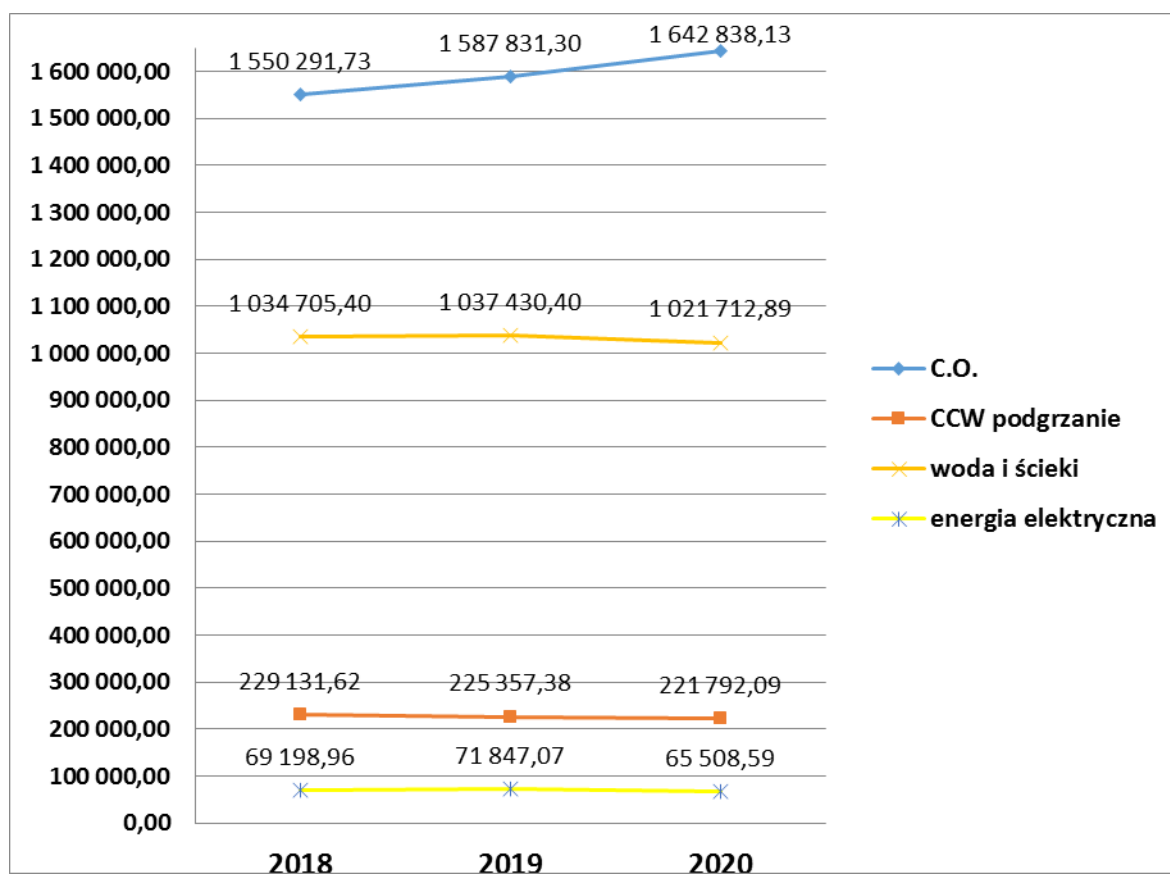
Osiedle	Eksploatacja zł/m <sup>2</sup>	Remontowa zł/m <sup>2</sup>	CO zł/m <sup>2</sup>
Śląska 32-34	1,87	1,95	2,90
Śląska 36	1,87	1,95	3,40
Franciszkańska	1,75	1,80	4,95
Sienkiewicza	2,35	1,70	3,00
Zawilców	2,17	1,70	2,30
Krańskiego- Skowrońskiego	2,58	1,90	2,80
Wczasowa	1,45	2,10	2,90
Myśliwska	2,27	1,55	
4-4a			3,30
6,12			2,85
8-10			3,30
18-22			3,30

	14-16,			3,15
	24-38			2,80
Legionów Polskich		2,85	1,40	2,70
Okrzei		2,52	1,90	3,50
Brzozowa		2,77	1,70	-

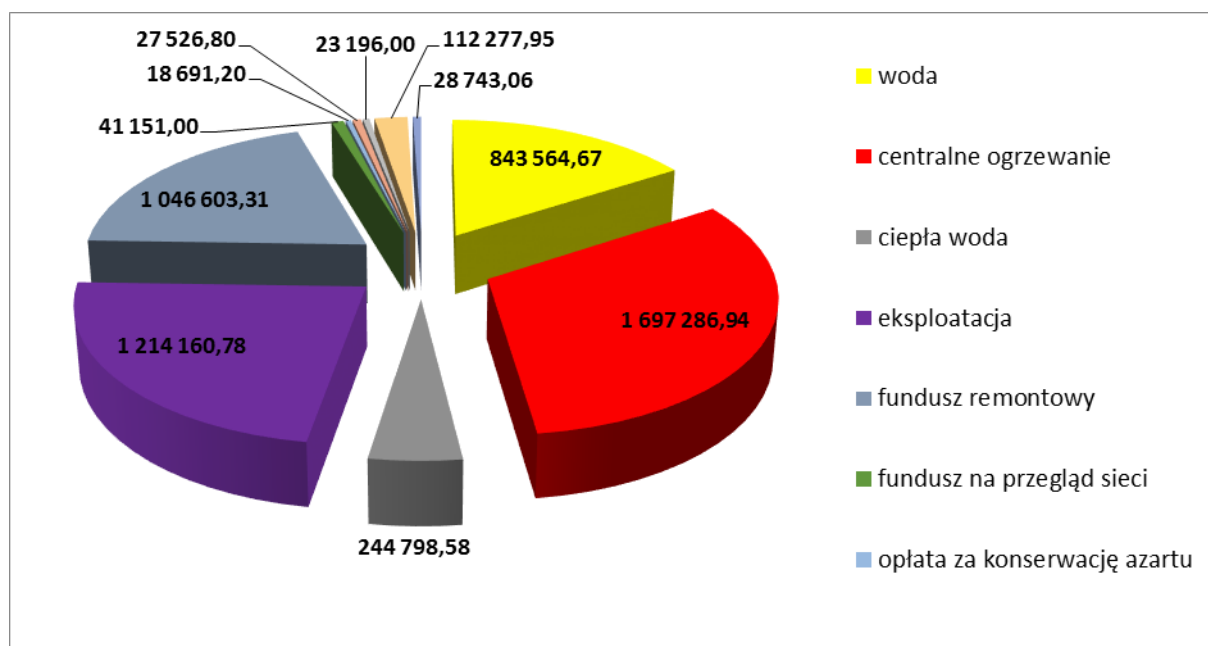
Opłaty za śmieci ustalane przez poszczególne gminy odprowadzane są kwartalnie do gmin według iloczynu ilości zadeklarowanych mieszkańców i stawki ustalonej przez Gminę.

Składnikiem kształtującym wysokość opłaty za użytkowany lokal są ceny za media, głównie za wodę i ścieki oraz za centralne ogrzewanie. Porównanie kosztów mediów w ostatnich latach prezentuje poniższa tabela:

	C.O.	CCW podgrzanie	woda i ścieki	energia elektryczna
<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
<b>2020</b>	1 642 838,13	221 792,09	1 021 712,89	65 508,59



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



Opłaty dotyczące utrzymania zasobów Spółdzielni - stanowią 42,67% wszystkich naliczeń (stawki eksploatacyjna 22,91% i remontowa 19,76%).

Struktura naliczeń w opłatach	2019 rok	2020 rok	3 : 2
1	2	3	4
woda	1 075 710,39	843 564,67	0,78
centralne ogrzewanie	1 548 358,39	1 697 286,94	1,10
ciepła woda	222 060,33	244 798,58	1,10
eksploatacja	1 093 876,21	1 214 160,78	1,11
fundusz remontowy	1 017 948,69	1 046 603,31	1,03
fundusz na przegląd sieci	41 151,00	41 151,00	1,00
opłata za konserwację azartu	18 691,20	18 691,20	1,00
opłata za konserwację domofonów	27 451,20	27 526,80	1,00
legalizacja wodomierzy	23 196,00	23 196,00	1,00
podatki, ubezpieczenie	108 647,00	112 277,95	1,03
konserwacja windy	29 190,96	28 743,06	0,98
	5 206 281,37	5 298 000,29	1,02

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.Mysłiwka	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
2020	ekspl.	od 1.04.2020	1,87	1,75	2,35	2,17	2,58	1,45	2,27	2,85	2,52	2,77
	f.rem.		1,95	1,8	1,7	1,7	1,9	2,1	1,55	1,4	1,9	1,7

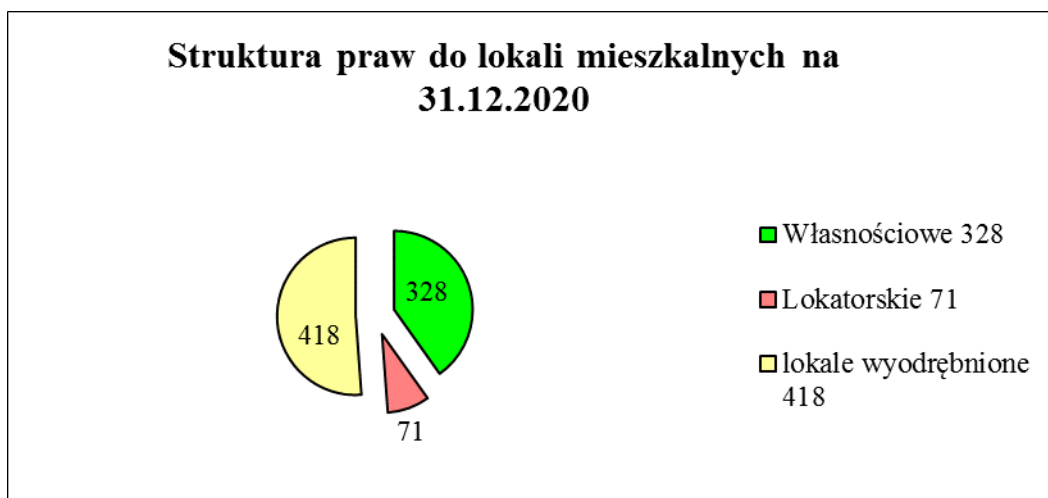
### 3. MAJĄTEK TRWAŁY

Majątek trwały Spółdzielni (netto) wynosi: 15 569 500,04 zł (15 456 090,82 + 62 159,22 śr. trwałe w budowie + udziały w UNIQA 51 250,00 zł) i pokryty jest głównie kapitałem własnym : 15 543 437,97 zł

	Grunty (w tym prawo wieczystego użytkowania gruntu)	Budynki i Budowle	Urządzenia Techniczne i Maszyny	Środki Transportu	Pozostałe Środki Trwałe	Razem
<u>Wartość początkowa</u>						
<b>Stan na początek roku obrotowego</b>	<b>1 570 678,70</b>	<b>24 476 032,31</b>	<b>50 656,20</b>	<b>57 680,00</b>	<b>229 728,25</b>	<b>26 384 775,46</b>
Zwiększenia z tytułu zakupów			17 404,50			<b>17 404,50</b>
Pozostałe zwiększenia						<b>0,00</b>
Przeniesienia						<b>0,00</b>
Zmniejszenia	6 488,27	260 354,50				<b>0,00</b>
<b>Stan na koniec roku obrotowego</b>	<b>1 564 190,43</b>	<b>24 215 677,81</b>	<b>68 060,70</b>	<b>57 680,00</b>	<b>229 728,25</b>	<b>26 135 337,19</b>
<u>Skumulowana amortyzacja</u>						
Zwiększenia z tytułu bieżącej amortyzacji		512 433,18	9 401,82		7 398,38	<b>529 233,38</b>
Pozostałe zwiększenia						<b>0,00</b>
Przeniesienia (inne)		116 308,85				<b>116 308,85</b>
Zmniejszenia - umorzenie						<b>0,00</b>
<b>Stan na koniec roku obrotowego</b>	<b>0,00</b>	<b>10 351 360,00</b>	<b>46 176,87</b>	<b>57 680,00</b>	<b>224 029,50</b>	<b>10 679 246,37</b>
<u>Wartość netto</u>						
Stan na koniec roku obrotowego	1 564 190,43	13 864 317,81	21 883,83	0,00	5 698,75	<b>15 456 090,82</b>

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

W 2020 roku zrealizowano wszystkie wnioski mieszkańców w zakresie zmiany prawa do zajmowanego lokalu. Przekształcono na własność wyodrębnioną 5 lokali mieszkalnych w tym 1 z praw spółdzielczych własnościowych i 4 z praw spółdzielczych lokatorskich.



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

#### **Zadłużenie Spółdzielni z tytułu kredytów i odsetek**

Na koniec 2020 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  
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>

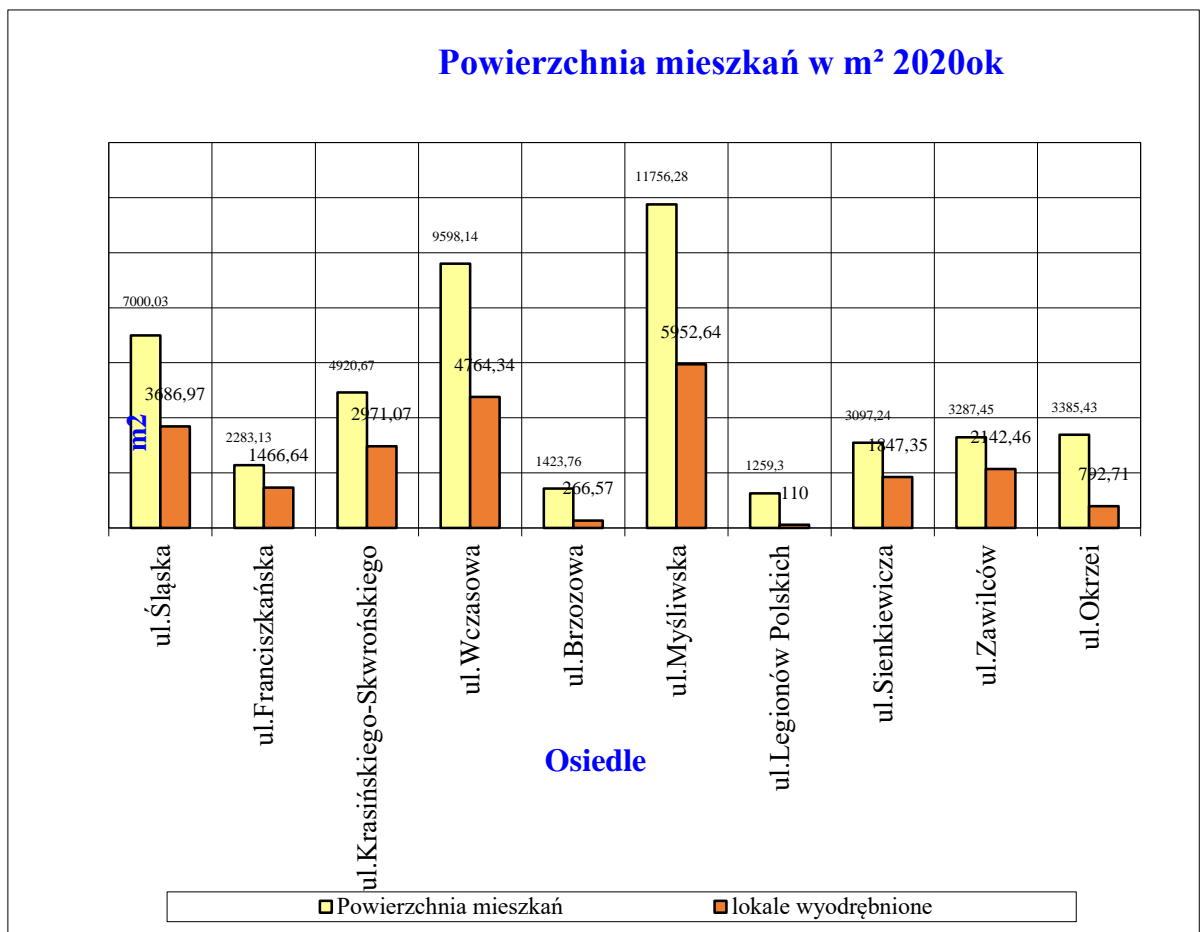
- o nieuregulowanym statusie prawnym

0 m<sup>2</sup>





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



Stan zasobów Spółdzielni na 31.12.2020 rok przedstawia się następująco:

817 mieszkania w tym:	o łącznej powierzchni	48 011,43
328	o statusie własnościowym	
71	o statusie lokatorskim	
418	własność wyodrębniona	24 000,75
16 lokale w tym:	o łącznej powierzchni	1 751,78
3	własność wyodrębniona	390,14
154 garaże w tym:	o łącznej powierzchni	2 446,33
17	własność wyodrębniona	276,77

### Zaległości w opłatach mieszkaniowych

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>2019</i>	<i>2020</i>
<i>Liczba wezwań do zapłaty i monitów ostatecznych</i>	102	78
<i>Liczba osób wezwanych na rozmowy z Zarządem i Radą Nadzorczą</i>	5	0
<i>Liczba należności rozłożonych na raty</i>	12	5
<i>Liczba spraw sądowych o zapłatę</i>	10	6
<i>Wartość spraw sądowych</i>	26 210,77	35 886,96
<i>Liczba spraw skierowanych do egzekucji komorniczej</i>	5	4
<i>Wartość spraw skierowanych do egzekucji komorniczej</i>	37 353,29	38 884,69

Z dochodzonych kwot w 2020 roku dłużnicy spłacili kwotę 7 658,54 zł. Ogółem kwota objęta postępowaniami komorniczymi wynosi 81 685,32 zł i dotyczy głównie dwóch lokatorów z osiedla przy ulicy Śląskiej i przy ulicy Zawilców. Wobec jednej osoby jest prowadzone postępowanie eksmisyjne, jednakże obecny stan epidemii uniemożliwia jego realizację.

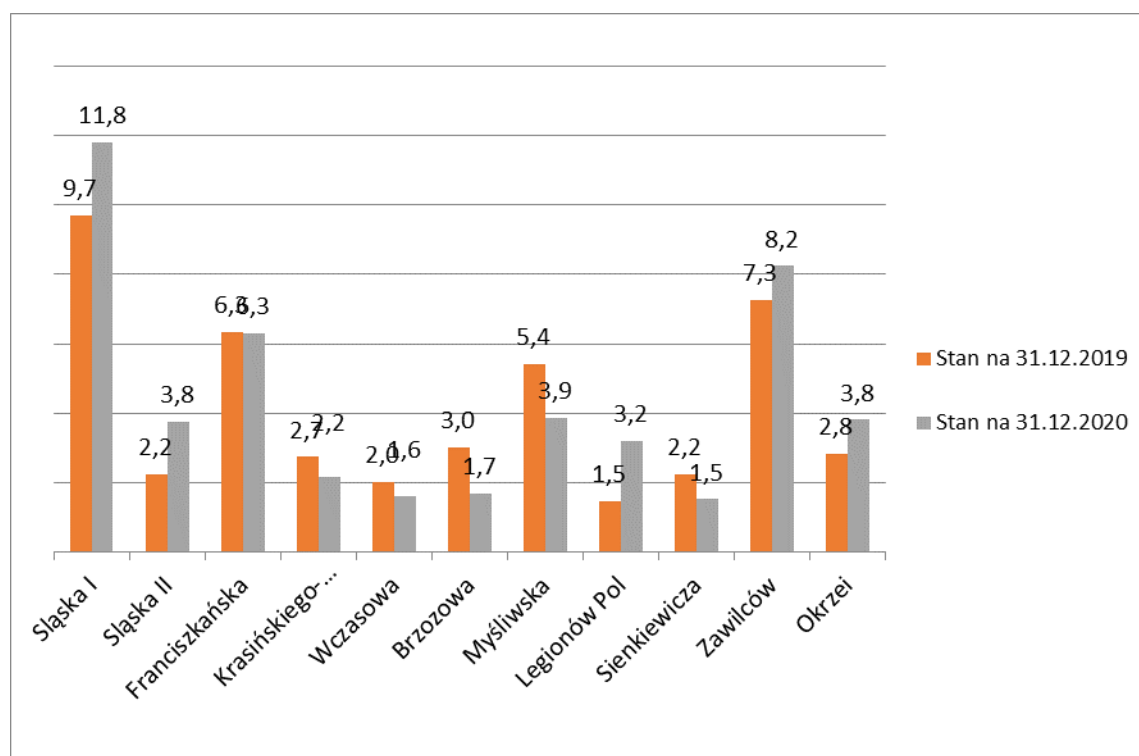
Sytuację w zakresie pomocy lokatorom w ponoszeniu kosztów eksploatacji mieszkań poprawia pomoc państwa poprzez system dodatków mieszkaniowych.

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 2020 roku wyniosła 3 691,48 zł i dotyczyła 2 lokatorów.

Stan zadłużenia na koniec 2020 roku wyniósł 212 611,81 zł co stanowi 3,6% przychodów z działalności na gospodarce zasobami mieszkaniowymi.

Zadłużenie na poszczególnych nieruchomościach w porównaniu do roku 2019 wyniosło w przeliczeniu **zł / 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej**:



## 5. INFORMACJA O PRACY ZARZĄDU

Zarząd Spółdzielni w 2020 r. działał w składzie:

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

W 2020 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 29 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
- zabezpieczeniem nieruchomości pod względem dezynfekcji.

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. W następstwie wprowadzenia, w okresie od dnia 20 marca 2020 r. do odwołania, na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej stanu epidemii w związku z zakażeniami wirusem SARS-CoV-2 w roku 2020 nie odbyły się coroczne spotkania z mieszkańcami w ramach poszczególnych nieruchomości.

Obostrzenia wynikające z przepisów dotyczących zasad funkcjonowania w czasie epidemii znacznie utrudniły bezpośrednie kontakty z lokatorami i odbywały się głównie drogą telefoniczną i poprzez skrzynkę e-mail. Ważne informacje w formie pisemnej umieszczane były na klatkach schodowych, w siedzibach administracji osiedlowych i na stronie internetowej lub bezpośrednio kierowane do właściwej skrzynki pocztowej.

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

## 6. ZATRUDNIENIE

Na dzień 31.12.2020 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 2020 WRAZ Z INFORMACJĄ W ZAKRESIE OBOWIĄZKOWYCH PRZEGLĄDÓW ORAZ WYMIANY WODOMIERZY INDYWIDUALNYCH.

**Plan remontów** na 2020 rok przyjęty został **uchwałą nr 7/2019 Rady Nadzorczej z dn. 10.12.2019 na poziomie 1.398.000 zł.** jako składnik Planu Gospodarczego na ten rok.

Finansowe wykonanie planu wyniosło **831.829,87 zł. (ok. 60 % pierwotnego planu)**. Wpływ na wykonanie rzeczowe, a tym samym finansowe Planu Remontów, miały ograniczenia związane z obowiązującym na terenie kraju stanem pandemii i wprowadzonymi restrykcjami w prowadzeniu działalności gospodarczej. Dotknęły one również Spółdzielni, ograniczając możliwość wykonania wszystkich zaplanowanych w Planie Remontów prac. Ograniczenia w swobodnym wyborze wykonawców, oraz zredukowanie ich mocy przerobowych ( zachorowania wśród pracowników, ograniczenia w możliwości przemieszczania się itp. ) wymusiły rezygnację z wykonania między innymi : remontu balkonów na zachodniej elewacji budynku nr 88 przy ulicy Sienkiewicza w Tychach ( plan 105.000 zł ), remontu elewacji zachodniej budynku nr 7-7a przy ulicy Okrzei w Mysłowicach ( plan 220.000 zł ) oraz znaczne ograniczenie planowanych remontów izolacji pionowych z uporządkowaniem odwodnienia budynków, oraz remontu kominów na budynkach osiedla przy ulicy Myśliwskiej w Tychach ( plan 115.000 zł – wykonano 26.000 zł ) a także szeregu pomniejszych prac remontowych na pozostałych osiedlach. Roboty powyższe zaplanowane zostały do wykonania i dokończenia w roku 2021. Znacząca ich część z nich jest aktualnie w trakcie wykonywania.

Realizacja planu remontów omawiana była na posiedzeniach Rady Nadzorczej w dniach 17.03.2020, 22.09.2020, 07.10.2020 r . Posiedzenia Rady Nadzorczej z powodu ograniczeń związanych z pandemią odbywały się zdalnie za pomocą środków komunikacji elektronicznej. Czasowe poluzowanie obostrzeń pozwoliło na zorganizowanie posiedzenia Rady Nadzorczej w sposób tradycyjny tylko dnia 7 października 2020 roku.

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

#### **Osiedle Śląska:**

- *remont elewacji wschodniej z dociepleniem budynku nr 34.*
- *remont schodów terenowych na skarpie przed budynkiem nr 32 .*
- *wymiana zaworów instalacji centralnego ogrzewania - częściowa*
- *usunięcie usterek instalacji elektrycznej i odgromowej*
- *naprawa studni odwadniającej z robotami towarzyszącymi*
- *naprawy pionów kanalizacji sanitarnej i instalacji wodociągowej.*
- *wymiana zaworów równoważących instalacji centralnego ogrzewania*
- *wymiana podzielników kosztów c.o. z wyparkowych na elektroniczne - część*

#### **Osiedle Franciszkańska**

- *wykonanie obligatoryjnego resursu dźwigu osobowego*
- *awaryjna naprawa dźwigu osobowego*
- *naprawa dźwigu osobowego zgodnie z zaleceniami Nadzoru Technicznego*

#### **Osiedle Sienkiewicza**

- *naprawa tablicy zabezpieczeń przed licznikowych w klatce schodowej nr 90*
- *wymiana zabezpieczeń głównych pionów zasilania elektrycznego mieszkań*
- *udrożnienie kanalizacji sanitarnej w budynku nr 90*
- *likwidacja nieszczelności pokrycia dachowego budynku nr 90*
- *wymiana podzielników kosztów c.o. z wyparkowych na elektroniczne*

#### **Osiedle Zawilców**

- *remont chodnika osiedlowego - część*
- *remont placu zabaw*
- *awaryjne naprawy instalacji centralnego ogrzewania i instalacji wodno-kanalizacyjnych*
- *wymiana podzielników kosztów c.o. z wyparkowych na elektroniczne*

#### **Osiedle Krasińskiego – Skowrońskiego**

- *remont posadzki wytypowanych balkonów.*
- *wymiana uszkodzonych zaworów regulacyjnych instalacji c.o.*
- *awaryjne naprawy instalacji centralnego ogrzewania*
- *likwidacja przecieków z dachu wraz z dociepleniem drzwi wejściowych na dach – Skowrońskiego 8*
- *wykonanie dodatkowej bramy i okratowania osiedlowego składowiska odpadów*
- *awaryjna naprawa kanalizacji sanitarnej – Krasińskiego 20*
- *wymiana podzielników kosztów c.o. z wyparkowych na elektroniczne - część.*

#### **Osiedle Wczasowa**

- *remont elewacji wschodniej z dociepleniem budynek nr 16*
- *usunięcie awarii instalacji centralnego ogrzewania*
- *naprawa oświetlenia zewnętrznego osiedla – wymiana opraw parkowych*
- *usunięcie usterek instalacji elektrycznej i odgromowej.*
- *likwidacja miejscowych przecieków z dachów*

- *remont tablicy zabezpieczeń przed licznikowych w bud 16*
- *remont nawierzchni chodników i podjazdów wraz posadzką osiedlowego składowiska odpadów*
- *pionowanie słupów oświetlenia osiedlowego, zewnętrznego zabudowanego w skarpie*
- *wymiana podzielników kosztów c.o. z wyparkowych na elektroniczne*

#### **Osiedle Myśliwska**

- *remont balkonów na elewacji południowej bud. nr 4 – Myśliwska 18 i 20*
- *remont kominów i opierzeni lukarn - część*
- *remont elewacji budynku nr 1 elewacja zachodnia - szczytowa*
- *remont nawierzchni chodników - część*
- *docieplenie skosów w mieszkaniach poddaszowych – wytypowane lokalizacje według zgłoszeń mieszkańców.*
- *wymiana i naprawa odpowietrzeń ( wentylacji ) pionów kanalizacji sanitarnej w części poddaszowej oraz ponad dachem – bud Myśliwska 16, 20 i 32*
- *remont wyłazów dachowych*
- *modernizacja systemu monitoringu osiedlowego z wymianą kamer na kamery o wyższej rozdzielczości*
- *wymiana podzielników kosztów c.o. z wyparkowych na elektroniczne*

#### **Osiedle Legionów Polskich**

- *naprawa pokrycia dachu z gontu bitumicznego*
- *wymiana podzielników kosztów c.o. z wyparkowych na elektroniczne*

#### **Osiedle Okrzei**

- *naprawy awaryjne instalacji centralnego ogrzewania*
- *modernizacja opraw oświetlania klatek schodowych*
- *remont kanalizacji deszczowej i sanitarnej zewnętrznej*
- *wykonanie obowiązkowych resursów dla dźwigów osobowych*
- *wymiana opraw oświetlenia zewnętrznego osiedla*

#### **Osiedle Brzozowa**

- *modernizacja odwodnienia wjazdów do przyziemia ( garaży )*
- *remont kominów wentylacyjno-spalinowych*
- *partycypacja w kosztach wymiany kotłów ogrzewania i ciepłej wody – adaptacja kominów*
- *usunięcie awarii zasilania rozdzielni głównej energii elektrycznej*
- *wymiana czujników magnetycznych w dźwigu osobowym*
- *naprawa okładziny schodów zewnętrznych z malowaniem balustrad*

#### **Garaże Śląska**

- *remont pokrycia dachów garaży z papy termozgrzewalnej*

**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 będą w następnych latach, zgodnie z harmonogramem.

**Wymiana wodomierzy indywidualnych.**

W roku 2020, zgodnie z obowiązującym harmonogramem, nie odbyła się wymiana wodomierzy na żadnej lokalizacji. Wymiana następuje w trybie pięcioletnim dla konkretnego budynku i do tej pory / zgodnie z wolą mieszkańców / na wodomierze z tradycyjnym odczytem. Następne wymiany, zgodnie z harmonogramem, odbędą się w 2021 roku. W związku z mającą wejść w życie w lipcu 2021 roku ustawą o zmianie ustawy o efektywności energetycznej ( Dz.U 2021 poz 868 ), która zmienia również ustawę Prawo Energetyczne, wodomierze z tradycyjnym odczytem muszą zostać wymienione na wodomierze z odczytem zdalnym do końca 2027 roku.

**Podsumowanie :**

W roku 2020 Spółdzielnia funkcjonowała w ramach tych samych obszarów działalności co poprzednio. Wprowadzony stan epidemii i związane z nim obostrzenia znacznie utrudniły bezpośrednie kontakty między pracownikami i lokatorami, utrudniły w znacznym stopniu możliwości realizację zaplanowanych na 2020 rok robót remontowych, a przede wszystkim obniżyły wpływy z najmu pomieszczeń. W marcu i w kwietniu zamknięte były przedszkola, żłobki i zakłady fryzjerskie. Podmioty wykonujące te działalności i wynajmujące w Spółdzielni pomieszczenia wystąpiły o zawieszenie czynszu lub obniżenie jego wysokości. Skutkowało to na obniżenie zysku Spółdzielni. Mimo trudności osiągnięte wskaźniki pozwalają utrzymać stabilność i płynność finansową, 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, które wykorzystywane będą w latach następnych celem utrzymania budynków i infrastruktury Spółdzielni w stanie co najmniej nie pogorszonym.

CZŁONEK ZARZĄDU

*Barbara Bólik*  
mgr Barbara Bólik

PREZES ZARZĄDU

*Piotr Kozioł*  
mgr inż. Piotr Kozioł