

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„Wspólny Dom” w Katowicach
za 2021 ROK**

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólny Dom”, realizując postanowienia Statutu (§ 35, ust. 3) przedstawia roczną informację sprawozdawczą o działalności Spółdzielni w 2021 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 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 2021 roku skupiała się na zarządzaniu zasobami mieszkaniowymi, majątkiem własnym i majątkiem właścicieli lokali poprzez realizację planu remontów na 2021 rok, przyjętego do realizacji uchwałą nr 6/2020 Rady Nadzorczej z 15.12.2020 oraz planu finansowego na 2021 rok przyjętego uchwałą nr 1/2021 Rady Nadzorczej z 13.04.2021 roku, 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 należytym 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 2021 roku Rada Nadzorcza, wybrana 22 września 2020 uchwałą nr 9/2020 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni pracowała w następującym składzie:

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

Pan Tomasz Frączek złożył rezygnację z członka Rady Nadzorczej z dniem 01.09.2021 roku. Wybór innego członka nastąpi na najbliższym Walnym Zgromadzeniu Spółdzielni.

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 2021 roku.

Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	Wynik
Usługi dla lokali użytkowych	300 146,57	190 583,61	109 562,96
<i>w tym wynajmowanych</i>	<i>252 640,66</i>	<i>149 187,65</i>	<i>103 453,01</i>
Usługi dla garaży	64 725,48	51 228,87	13 496,61
Pozostała sprzedaż	73 832,97	13 496,34	60 336,63
Przych. i koszty z operacji finans.	9 280,95	706,18	8 574,77
Pozost.przych. i koszty operacyjne	4 631,70	624,44	4 007,26
Razem (wynik brutto)	452 617,67	256 639,44	195 978,23

podatek dochodowy

16 108,00

Wynik netto

179 870,23

Osiągnięty wynik netto 179.870,23 zł – 6.586,03 zł = 173.284,20 zł zrównoważy, w 2022 roku, koszty przypadające na stawkę eksploatacyjną w wysokości 0,28 zł/m² a dochód z pożytków nieruchomości w kwocie 6.586,03 zł zostanie przypisany tej nieruchomości, na której został osiągnięty.

Propozycja podziału zysku netto przedstawiona przez Zarząd i przyjęta uchwałą Rady Nadzorczej nr 2/2022 z 27.04.2022 roku, jest następująca:

1. przeznaczyć osiągnięty za 2021 rok dochód z pożytków Spółdzielni w kwocie 173.284,20 zł na dofinansowanie stawki eksploatacyjnej w 2022 roku,
2. przeznaczyć osiągnięty dochód z pożytków z nieruchomości w kwocie 6.586,03 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 2021 roku – po skorygowaniu wynikiem na GZM za 2020 rok i dofinansowaniem wynikiem z zysku za 2020 rok – 5 218 421,06 zł, a koszty 4 858 314,52 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.

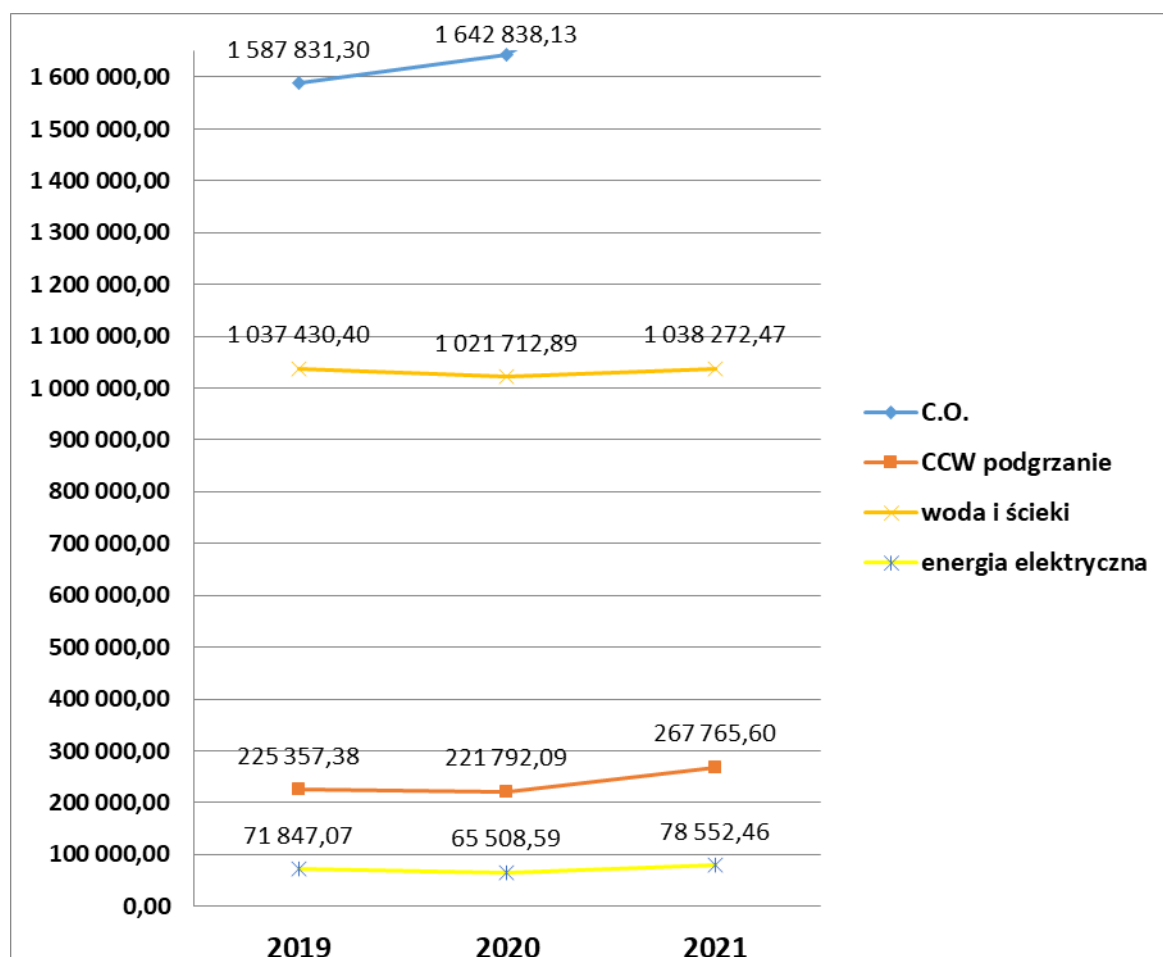
Stawki opłat za użytkowanie lokali na poszczególnych osiedlach kształtowały się następująco (stan na 31.12.2021r.):

Osiedle	Eksploatacja zł/m ²	Remontowa zł/m ²	CO zł/m ²
Śląska 32-34	2,07	1,95	2,90
Śląska 36	2,07	1,95	3,90
Franciszkańska	2,05	1,80	5,20
Sienkiewicza	2,50	1,70	3,40
Zawilców	2,37	1,70	2,50
Krasińskiego- Skowrońskiego	2,73	1,90	2,95
Wczasowa 14 , 18	1,75	2,10	2,90
Wczasowa 16	1,75	2,10	3,15
Myśliwska	2,47	1,55	
4-4a			3,70
6,12			3,30
8-10			3,80
18-22			3,60
14-16			3,40
24-30			3,00
32-38			2,90
Legionów Polskich	3,20	1,40	2,95
Okrzei	2,77	1,90	4,00
Brzozowa	2,97	1,70	-

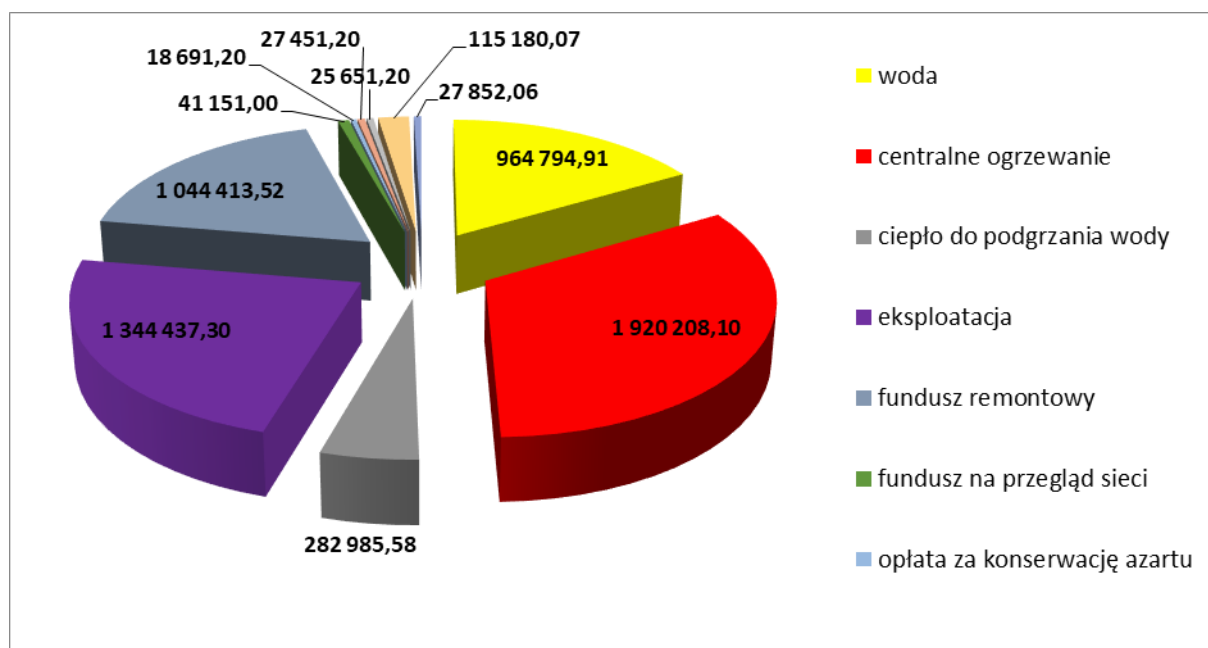
Opłaty za śmieci ustalane przez poszczególne gminy odprowadzane są kwartalnie do gmin według iloczynu ilości zadeklarowanych mieszkańców i stawki ustalonej przez Gminę.

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
2019	1 587 831,30	225 357,38	1 037 430,40	71 847,07
2020	1 642 838,13	221 792,09	1 021 712,89	65 508,59
2021	1 887 087,57	267 765,60	1 038 272,47	78 552,46



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 41,11% wszystkich naliczeń (stawki eksploatacyjna 23,15% i remontowa 17,96%).

Struktura naliczeń w opłatach	2020 rok	2021 rok	3 : 2
1	2	3	4
woda	1 010 722,43	964 794,91	0,95
centralne ogrzewanie	1 697 286,94	1 920 208,10	1,13
ciepło do podgrzania wody	244 798,58	282 985,58	1,16
eksploatacja	1 214 160,78	1 344 437,30	1,11
fundusz remontowy	1 046 603,31	1 044 413,52	1,00
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	27 526,80	27 451,20	1,00
legalizacja wodomierzy	23 196,00	25 651,20	1,11
podatki, ubezpieczenie	112 277,95	115 180,07	1,03
konserwacja windy	28 743,06	27 852,06	0,97
	5 465 158,05	5 812 816,14	1,06

Wysokość stawek eksploatacyjnych wynika z kosztów generowanych na danej nieruchomości. Poniesione koszty na m² za dany rok oraz przewidywany ich wzrost kształtują stawki eksploatacyjne na kolejny okres obrachunkowy.

Wysokość stawki remontowej jest wynikiem możliwości finansowej danej nieruchomości.

rok	stawka		oś.Słaska	oś.Franciszkańska	oś.Sienkiewiczza	oś.Zawilców	oś.Kraśnińskiego-Skowrońskiego	oś.Wczasowa	oś.Mysłiwiska	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	ekspl.		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	ekspl.		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	ekspl.		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	ekspl.		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	ekspl.		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	ekspl.	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	ekspl.		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

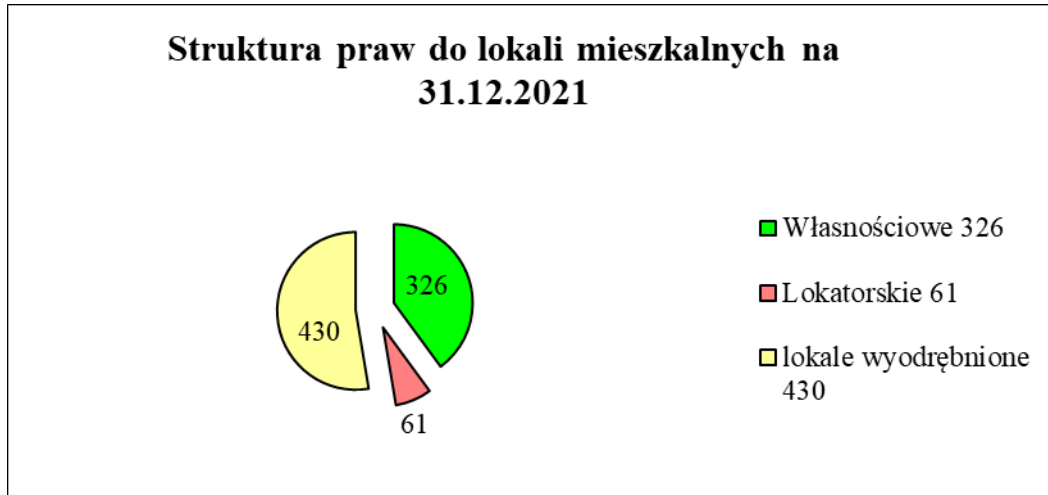
2018	eks.		1,52	1,6	2	1,72	2,08	1,3	1,92	2,05	2,02	2,62
	f.rem.		1,7	1,8	1,7	1,7	1,9	1,8	1,65	1,4	1,9	1,7
2019	ekspl.	od 01.04	1,72	1,6	2,2	2,02	2,38	1,3	2,12	2,35	2,32	2,62
	f.rem.	od 01.10	1,95	1,8	1,7	1,7	1,9	2,1	1,55	1,4	1,9	1,7
2020	ekspl.		1,87	1,75	2,35	2,17	2,58	1,45	2,27	2,55	2,52	2,77
	f.rem.		1,95	1,8	1,7	1,7	1,9	2,1	1,55	1,4	1,9	1,7
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
2021	ekspl.		2,07	2,05	2,50	2,37	2,73	1,75	2,47	3,20	2,77	2,97
	f.rem.		1,95	1,80	1,70	1,70	1,90	2,10	1,55	1,40	1,90	1,70

3. MAJĄTEK TRWAŁY

Majątek trwały Spółdzielni (netto) wynosi: 14 833 173,25 zł i pokryty jest głównie kapitałem własnym : 14 903 630,70 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>						
Stan na początek roku obrotowego	1 564 190,43	24 215 677,81	68 060,70	57 680,00	229 728,25	26 135 337,19
Zwiększenia z tytułu zakupów			6 767,91			6 767,91
Zmniejszenia	18 918,84	514 582,53			9 391,56	0,00
Stan na koniec roku obrotowego	1 545 271,59	23 701 095,28	74 828,61	57 680,00	220 336,69	25 599 212,17
<u>Skumulowana amortyzacja</u>						
Stan na początek roku obrotowego	0,00	10 351 360,00	46 176,87	57 680,00	224 029,50	10 679 246,37
Zwiększenia z tytułu bieżącej amortyzacji		380 796,85	10 930,55		5 025,12	396 752,52
Przeniesienia (inne)		238 409,19			9 391,56	247 800,75
Stan na koniec roku obrotowego	0,00	10 493 747,66	57 107,42	57 680,00	219 663,06	10 828 198,14
<u>Wartość netto</u>						
Stan na początek roku obrotowego	1 564 190,43	13 864 317,81	21 883,83	0,00	17 369,25	15 467 761,32
Stan na koniec roku obrotowego	1 545 271,59	13 207 347,62	17 721,19	0,00	673,63	14 771 014,03

Rubryka „zmniejszenie” w wierszu dotyczącym budynków i gruntów obejmuje skutki wyodrębniania lokali i w konsekwencji zmniejszenie majątku Spółdzielni. W 2021 roku zrealizowano wszystkie wnioski mieszkańców w zakresie zmiany prawa do zajmowanego lokalu. Przekształcono na własność wyodrębnioną 12 lokali mieszkalnych w tym 1 z praw spółdzielczych własnościowych i 11 z praw spółdzielczych lokatorskich.



Inwestycje długoterminowe Spółdzielnia posiada akcje UNIQA TU SA których wartość księgowa wynosi 51.250,00 zł.

Zadłużenie Spółdzielni z tytułu kredytów i odsetek

Na koniec 2021 Spółdzielnia nie posiadała zadłużenie z tytułu kredytów i odsetek.

4. ZASOBY LOKALOWE

SM „Wspólny Dom” w dniu 31 grudnia 2021 r. zarządzała:

- 22 budynkami mieszkalnymi,
- z 817 lokalami mieszkalnymi

OGÓŁEM - powierzchnia zarządzanych zasobów
wynosiła 52 267,05 m² pu

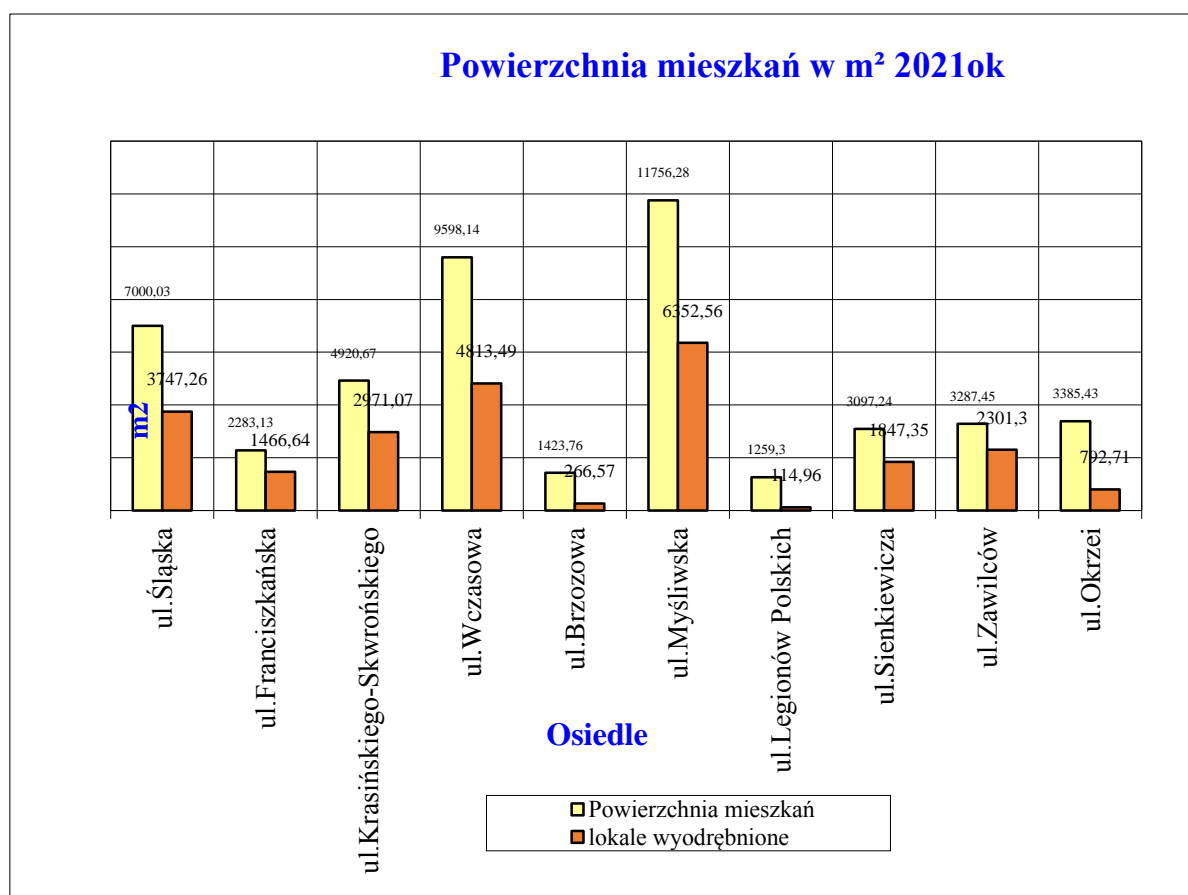
Nieruchomości gruntowe stanowiły:

- OGÓŁEM 86 393,27 m²
w tym:
- do których Spółdzielnia posiada tytuł prawny 86 393,27 m²

- o nieuregulowanym statusie prawnym

0 m²

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



Stan zasobów Spółdzielni na 31.12.2021 rok przedstawia się następująco:

817 mieszkania w tym:	o łącznej powierzchni	48 011,43
326	o statusie własnościowym	
61	o statusie lokatorskim	
430	własność wyodrębniona	24 673,91
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

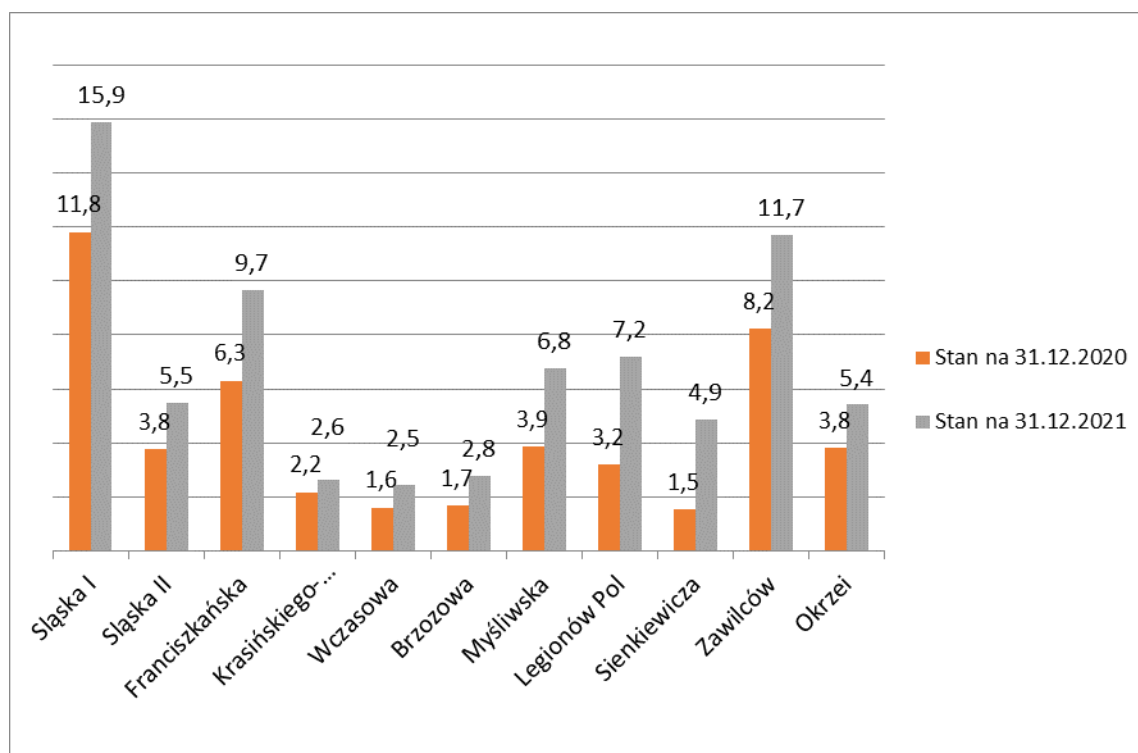
W celu wyegzekwowania zaległości w opłatach podejmowane były przez organy statutowe Spółdzielni oraz jej służby etatowe następujące działania, co obrazuje poniższe zestawienie:

<i>wyszczególnienie</i>	<i>2020</i>	<i>2021</i>
<i>Liczba wezwań do zapłaty i monitów ostatecznych</i>	78	69
<i>Liczba osób wezwanych na rozmowy z Zarządem i Radą Nadzorczą</i>	0	0
<i>Liczba należności rozłożonych na raty</i>	5	8
<i>Liczba spraw sądowych o zapłatę</i>	6	7
<i>Wartość spraw sądowych</i>	35 886,96	38 607,75
<i>Liczba spraw skierowanych do egzekucji komorniczej</i>	4	5
<i>Wartość spraw skierowanych do egzekucji komorniczej</i>	38 884,69	26 401,14

Z dochodzonych kwot w 2021 roku dłużnicy spłacili kwotę 11 725,67 zł. Ogółem kwota objęta postępowaniami komorniczymi wynosi 82 395,56 zł i dotyczy głównie czterech lokatorów z osiedla przy ulicy Śląskiej, Franciszkańskiej i przy ulicy Zawilców. Wobec jednej osoby jest prowadzone postępowanie eksmisyjne, jednakże obecny stan epidemii uniemożliwia jego realizację.

Stan zadłużenia na koniec 2021 roku wyniósł 321 867,37 zł co stanowi 5,5% przychodów z działalności na gospodarce zasobami mieszkaniowymi. Znaczna część tej kwoty to zadłużenie jedno lub dwumiesięczne, albo kwoty do spłaty wynikające z rozliczenia wody lub centralnego ogrzewania płatne w miesięcznych ratach. Rozłożenie płatności na raty następuje po uzyskaniu zgody na taką formę płatności i zawsze uwzględnia sytuację finansową osoby ubiegającej się o taką pomoc.

Zadłużenie na poszczególnych nieruchomościach w porównaniu do roku 2020 wyniosło w przeliczeniu **zł /1 m² powierzchni użytkowej**:



5. INFORMACJA O PRACY ZARZĄDU

Zarząd Spółdzielni w 2021 r. działał w składzie:

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

W 2021 roku Zarząd starał się na bieżąco realizować 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. Zarząd odbył 24 protokołowanych posiedzeń, które odbywały się w 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. Kolejny rok trwania epidemii i obowiązujące w związku z tym przepisy prawa i obostrzenia ograniczały możliwości bezpośrednich kontaktów z mieszkańcami. Wszelkie sprawy zgłaszane były telefonicznie lub poprzez e-mail. Nie odbyły się kolejny już raz spotkania z mieszkańcami. Stan epidemii utrudniał często realizację podejmowanych działań w następstwie orzekanych izolacji bądź kwarantanny, a także częstych absencji chorobowych.

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 31.12.2021 roku Spółdzielnia zatrudniała - 12 osób – 10,88 etatów
w tym:

- W strukturze zarządzania nieruchomościami - 8 osób – 8 etatu
- w ADM-ach - 4 osób - 2,88 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 2021 rok przyjęty został **uchwałą nr 6/2020 Rady Nadzorczej z dn. 15.12.2020 na poziomie 1.238.000 zł.** jako składnik Planu Gospodarczego na ten rok. Na posiedzeniu Rady Nadzorczej dnia 13.04.2021 roku, na wniosek Zarządu, zwiększono Plan Remontów o kwotę 60 000 zł w związku z koniecznością wykonania prac związanych z przeróbką pionowej dylatacji pomiędzy segmentami budynku zabezpieczającą ją przed gołębiami oraz zwiększeniem ilości balkonów wymagających wykonania poziomej hydroizolacji, z 8 do 48 sztuk. Wniosek dotyczył robót remontowych na osiedlu Okrzei w Mysłowicach w związku z remontem południowo – zachodniej elewacji budynku 7-7a.

Finansowe wykonanie planu wyniosło **1.131.694,56 zł. (ok. 91,4 % pierwotnego planu)**. Wpływ na wykonanie rzeczowe, a tym samym finansowe Planu Remontów, miały ograniczenia związane z obowiązującym na terenie kraju stanem pandemii. Dotknęły one również Spółdzielni, ograniczając możliwość wykonania wszystkich zaplanowanych w Planie Remontów prac. Ograniczenia w swobodnym wyborze wykonawców, oraz zredukowanie ich mocy przerobowych wymusiły rezygnację z wykonania szeregu prac remontowych, głównie drobnych. Zainteresowanie firm budowlanych wykonywaniem robót o małych zakresach prac było praktycznie zerowe. Taka sytuacja na rynku budowlanym zmusiła Zarząd Spółdzielni do rezygnacji z wykonania części zaplanowanych remontów, między innymi: wykonania ogrodzenia, remontu śmietnika i malowania wiatrołapów na osiedlu Śląska, remontu pokrycia dachowego na budynku 2a-2b oraz konserwacji dachów na pozostałych budynkach na osiedlu Zawilców, remontu części tarasu na budynku nr 6, wykonania dodatkowych miejsc parkingowych czy profilaktycznego czyszczenia poziomów kanalizacji sanitarnej na osiedlu Myśliwska, czyszczenia poziomów kanalizacji sanitarnej i remontu schodów wejściowych do klatki schodowej nr 32 na Legionów Polskich, naprawy nawierzchni chodników na osiedlu Okrzei czy remontu pokrycia dachów garaży typu karlik przy osiedlu Śląska.

Realizacja planu remontów omawiana była na posiedzeniach Rady Nadzorczej w dniach 13.04.2021, 15.09.2021, 17.12.2021 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 15 września 2021 roku.

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

Osiedle Śląska:

- *Naprawa oświetlenia parkingu z wymianą latarni przy budynku nr 34.*
- *Modernizacja kanalizacji deszczowej z zabudową klap przeciwburzowych .*
- *Zabudowa oświetlenia zewnętrznego terenu w rejonie budynku nr 36*

- Naprawa wytypowanych balkonów na budynkach 36 i 36a
- Remont części chodnika w rejonie budynku nr 36
- Naprawy awarii kanalizacji sanitarnej, instalacji wodociągowej i c.o..
- Wymiana podzielników kosztów c.o. z wyparkowych na elektroniczne bud 36.

Osiedle Franciszkańska

- Ocieplenie elewacji wschodniej budynku nr 35b
- Remont dachowych obróbek blacharskich
- Naprawa bramy wjazdowej na teren osiedla
- Naprawy instalacji wod-kan oraz c.o. z wymianą uszkodzonych termostatów przy grzejnikach mieszkaniowych.
- Naprawa części chodnika wraz remontem spocznika przy wejściu do budynku nr 35,
- Czyszczenie poziomów kanalizacji sanitarnej.

Osiedle Sienkiewicza

- Remont balkonów elewacji zachodniej budynku nr 88 wraz z częścią elewacji
- Remont schodów wejściowych do klatki schodowej nr 90
- Naprawa części elewacji w rejonie wejść do klatek schodowych
- Likwidacja awarii instalacji kanalizacji i centralnego ogrzewania

Osiedle Zawilców

- Naprawa oświetlenia wewnątrz klatek schodowych
- Czyszczenie i frezowanie poziomów kanalizacji sanitarnej budynek 4a-4b
- Przebudowa instalacji kanalizacji sanitarnej w poziomie piwnic budynek 2a-2b

Osiedle Krasińskiego – Skowrońskiego

- Remont generalny klatki schodowej nr 20.
- Remont windy pierwszy etap – modernizacja kabiny osobowej z regulacją.
- Modernizacja instalacji elektrycznej klatek schodowych nr 20 i 20b (część)
- Naprawa instalacji domofonowej w klatce schodowej nr 20a (galerie)
- Naprawy instalacji centralnego ogrzewania

Osiedle Wczasowa

- Naprawa napędu bramy wjazdowej na teren osiedla – listwy zębate
- Naprawa instalacji centralnego ogrzewania przed sezonem grzewczym
- Usprawnienie działania wentylacji grawitacyjnej – zabudowa turbowentów.
- Remont i adaptacja pomieszczenia piwnicznego na rowerownię
- Naprawa instalacji elektrycznej klatek schodowych
- Naprawa oświetlenia zewnętrznego terenu osiedla
- Miejskowa naprawa pokrycia dachów budynków

Osiedle Myśliwska

- Remont i adaptacja pomieszczenia piwnicznego na rowerownię
- Remont balkonów na budynku nr 1 klatka schodowa nr 8
- Wymiana uszkodzonych odcinków kanalizacji sanitarnej i deszczowej
- Miejskowe remonty balkonów budynku nr 6 klatka schodowa 28
- Naprawa pokrycia dachu budynku nr 5, klatki schodowe nr 4 i 4a.

- *Miejscowe naprawy pokrycia dachowego galerii nad wejściem do lokali użytkowych*
- *Naprawa miejscowa ogrodzenia osiedlowego*
- *Naprawy awaryjne instalacji elektrycznej*
- *Montaż nasad typu turbowent wspomagających wentylację grawitacyjną*

Osiedle Legionów Polskich

- *Malowanie kondygnacji piwnicznej – cały budynek*
- *Naprawa oświetlenia zewnętrznego*
- *Miejscowa naprawa pokrycia dachowego z gontów bitumicznych*
- *Naprawa domofonu zewnętrznego: furtka-budynek*

Osiedle Okrzei

- *Remont elewacji południowo-zachodniej z dociepleniem ścian i remontem balkonów*
- *Naprawa oświetlenia klatki schodowej nr 7*
- *Remont napędów wind osobowych*
- *Naprawy awaryjne na instalacji wodociągowej i centralnego ogrzewania*
- *Wymiana opraw oświetlenia zewnętrznego osiedla*

Osiedle Brzozowa

- *Naprawy awarii instalacji wodociągowej*
- *Malowanie stalowych balustrad wewnątrz klatki schodowej*
- *Naprawa bramy wjazdowej do garaży podziemnych*
- *Miejscowa naprawa powierzchni galerii oraz stopni schodów zewnętrznych*

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. W roku 2021 przeglądy elektryczne wykonane zostały na osiedlu przy ulicy Myśliwskiej w Tychach w budynkach nr 4 (Myśliwska 18-20-22) nr 5 (Myśliwska 4-4a) nr 6 (Myśliwska 24-26-28-30) nr 7 (Myśliwska 32-34-36-38) oraz przy ulicy Legionów Polskich 30-32.

Wymiana wodomierzy indywidualnych.

W roku 2021, 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 odbędą się w 2022 roku w większości zasobów mieszkaniowych Spółdzielni, oprócz osiedla przy ulicy Wczasowej w Katowicach – wymiana przewidywana w roku 2023. W związku z wejściem w życie w lipcu 2021 roku ustawy 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. W związku z powyższym wymiany legalizacyjne wodomierzy planowane w 2022 roku przeprowadzane będą z zastosowaniem wodomierzy z nakładką radiową umożliwiającą zdalny odczyt wskazań wodomierzy w dowolnym czasie. Rozliczanie wody przeprowadzane będzie przez zewnętrzną firmę na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią, na zasadach podobnych jak rozliczane są koszty centralnego ogrzewania.

Podsumowanie :

W roku 2021 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 możliwości realizacji zaplanowanych na 2021 rok robót remontowych. 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 niepogorszonym.

CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Barbara Bolik

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Piotr Kozioł