

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„Wspólny Dom” w Katowicach
za 2022 ROK

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólny Dom”, realizując postanowienia Statutu (§ 35, ust. 3) przedstawia roczną informację sprawozdawczą o działalności Spółdzielni w 2022 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 2022 roku skupiała się na zarządzaniu zasobami mieszkaniowymi, majątkiem własnym i majątkiem właścicieli lokali poprzez realizację planu gospodarczego na rok 2022, przyjętego do realizacji uchwałą nr 6/2021 Rady Nadzorczej z 17.12.2021 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, a od 16. 05. 2022 roku stanu zagrożenia epidemicznego.

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 2022 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 Komisji Rewizyjnej
Zdzisław Cop	- członek Komisji Rewizyjnej
Tomasz Frączek	- członek (do 01.9.2021 rok)
Robert Strumnik	- członek (od 06.07.2022 roku)
Mariusz Osicki	- członek

Pan Tomasz Frączek złożył rezygnację z członka Rady Nadzorczej z dniem 01.09.2021 roku. W miejsce Pana Tomasza Frączka został powołany Pan Robert Strumnik uchwałą nr 5/2022 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni z dnia 06.07.2022 roku.

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 2022 roku.

Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	Wynik
Usługi dla lokali użytkowych	324 709,28	205 112,68	119 596,60
Usługi dla garaży	61 398,27	49 636,22	11 762,05
Pozostała sprzedaż	28 618,63	8 272,29	20 346,34
Przych. i koszty z operacji finans.	4 504,47	3 883,28	621,19
Pozost.przych. i koszty operacyjne	44 911,81	58,62	44 853,19
Razem (wynik brutto)	464 142,46	266 963,09	197 179,37

podatek dochodowy	18 217,00
-------------------	-----------

Wynik netto	178 962,37
--------------------	-------------------

Osiągnięty wynik netto 178 962,37 zł – 14 881,20 zł = 164 081,17 zł zrównoważy, w 2023 roku, koszty przypadające na stawkę eksploatacyjną w wysokości 0,30 zł/m², a dochód z pożytków nieruchomości w kwocie 14 881,20 zł zostanie przypisany tej nieruchomości, na której został osiągnięty.

Propozycja podziału zysku netto przedstawiona przez Zarząd i przyjęta uchwałą Rady Nadzorczej nr 2/2023 z 23.03.2023 roku, jest następująca:

1. przeznaczyć osiągnięty za 2022 rok dochód z pożytków Spółdzielni w kwocie 164 081,17 zł na dofinansowanie stawki eksploatacyjnej w 2022 roku,
2. przeznaczyć osiągnięty dochód z pożytków z nieruchomości w kwocie 14 881,20 zł na dofinansowanie gospodarki zasobami mieszkaniowymi nieruchomości, na których został zakumulowany.

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

Przychody z gospodarki zasobami mieszkaniowymi (bez naliczeń i kosztów na fundusz remontowy) wyniosły w 2022 roku – po skorygowaniu wynikiem na GZM za 2021 rok i dofinansowaniem wynikiem z zysku za 2021 rok – 5 479 068,61 zł, a koszty 4 722 229,11 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.

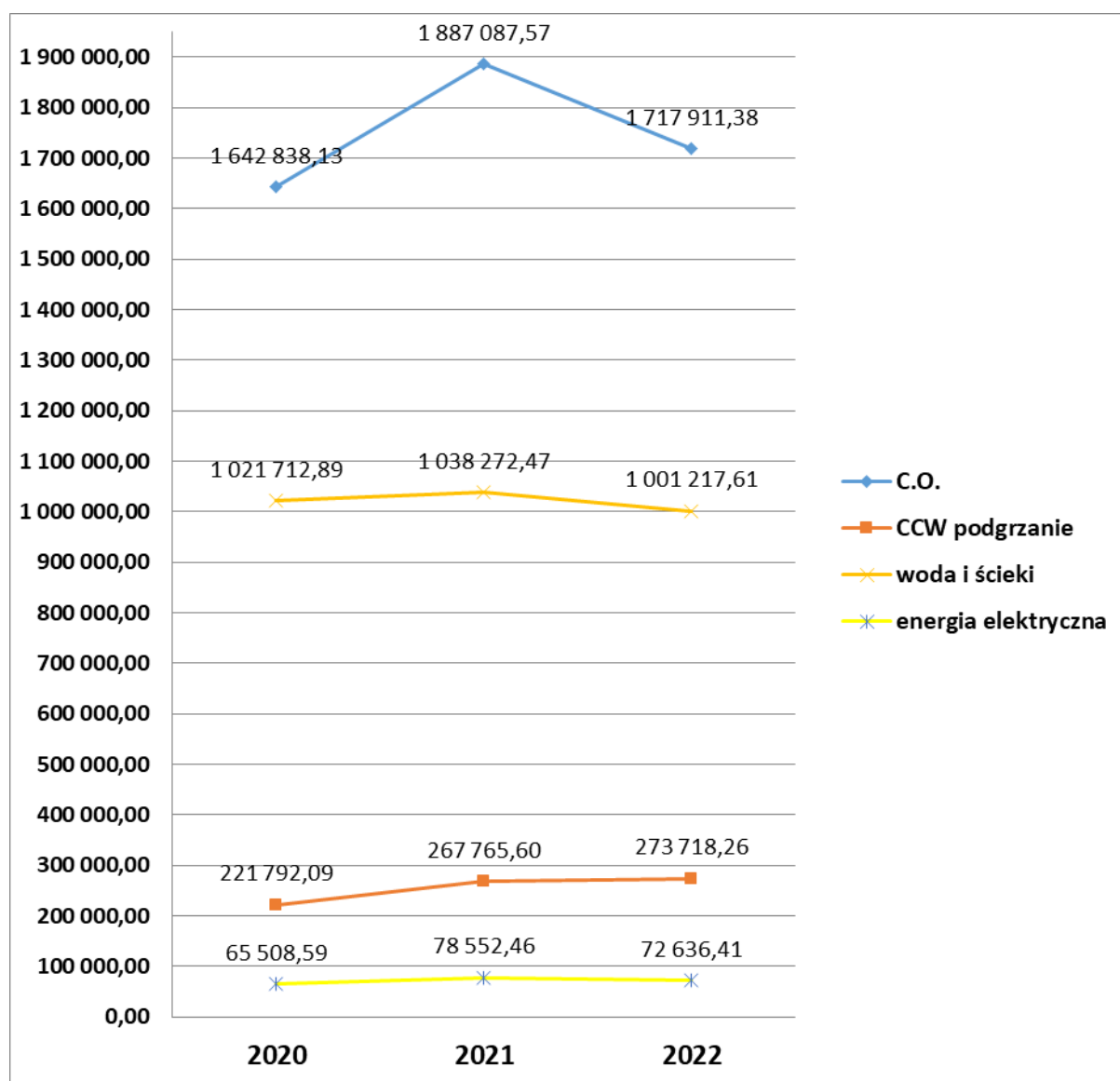
Stawki opłat za użytkowanie lokali na poszczególnych osiedlach kształtowały się następująco (stan na 31.12.2022r.):

Osiedle	Eksploatacja zł/m ²	Remontowa zł/m ²	CO zł/m ²	
			do 30.09.2022	od 01.10.2022
Śląska 32-34	2,32	1,95	2,90	3,75
Śląska 36	2,32	1,95	3,90	5,30
Franciszkańska	2,20	1,80	5,20	7,40
Sienkiewicza	2,75	1,70	3,40	4,25
Zawilców	2,62	1,70	2,50	3,45
Kraśńskiego- Skowrońskiego	2,98	1,90	2,95	4,00
Wczasowa 14 , 18	2,00	2,10	2,90	3,75
Wczasowa 16	2,00	2,10	3,15	4,20
Myśliwska	2,72	1,55		
4-4a			3,70	4,80
6,12			3,30	4,70
8-10			3,80	5,60
18-22			3,60	4,95
14-16			3,40	4,70
24-30			3,00	4,00
32-38			2,90	4,15
Legionów Polskich	3,45	1,40	2,95	3,65
Okrzei	3,27	1,90	4,00	5,95
Brzozowa	3,27	1,70	-	-

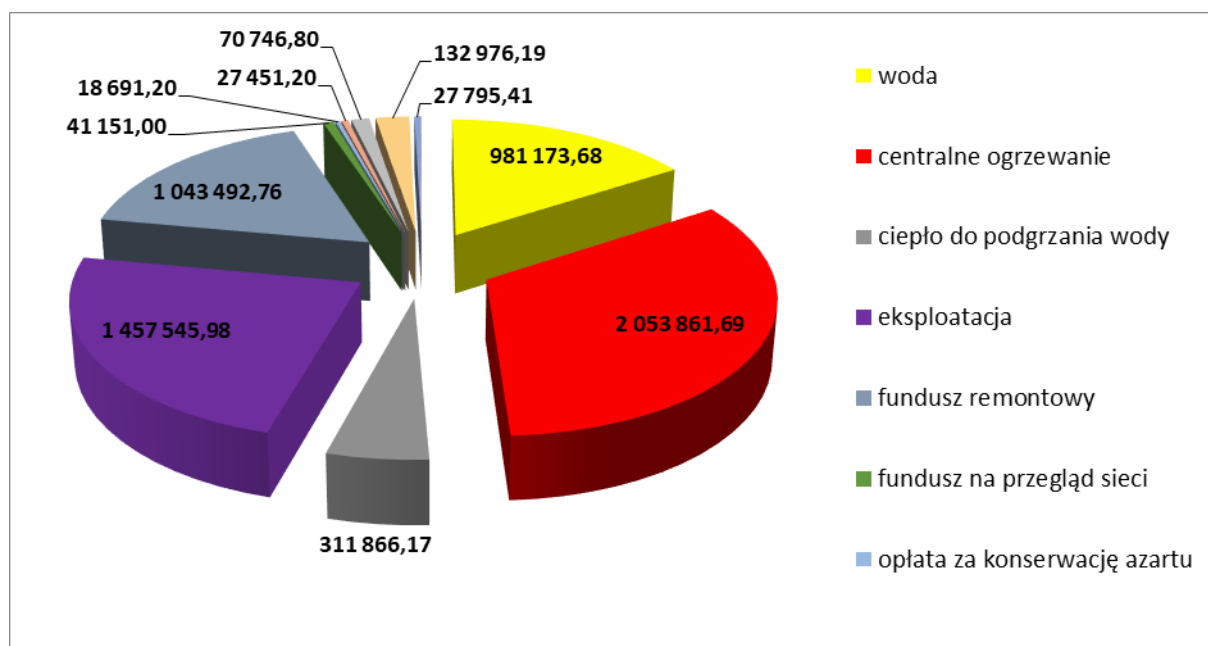
Opłaty za śmieci ustalane przez poszczególne Gminy odprowadzane są kwartalnie do Gmin według iloczynu ilości zadeklarowanych mieszkańców i stawki ustalonej przez Gminę.

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
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
2022	1 717 911,38	273 718,26	1 001 217,61	72 636,41



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 40,6 % wszystkich naliczeń (stawki eksploatacyjna 23,6% i remontowa 16,9%).

Struktura naliczeń w opłatach	2021 rok	2022 rok	3 : 2
1	3	3	4
woda	964 794,91	981 173,68	1,02
centralne ogrzewanie	1 920 208,10	2 053 861,69	1,07
ciepło do podgrzania wody	282 985,58	311 866,17	1,10
eksploatacja	1 344 437,30	1 457 545,98	1,08
fundusz remontowy	1 044 413,52	1 043 492,76	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	27 451,20	27 451,20	1,00
legalizacja wodomierzy	25 651,20	70 746,80	2,76
podatki, ubezpieczenie	115 180,07	132 976,19	1,15
konserwacja windy	27 852,06	27 795,41	1,00
	5 812 816,14	6 166 752,08	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.

Na przestrzeni ostatnich lat wysokość stawek kształtowała się następująco:

rok	stawka		oś.Sląska	oś.Franciszkańska	oś.Sienkiewicza	oś.Zawilców	oś.Kraśńskiego-Skowrońskiego	oś.Wczasowa	oś.Mysłiwska	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	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
2022	ekspl.	od 1.04.2022	2,32	2,20	2,75	2,62	2,98	2,00	2,72	3,45	3,27	3,27
	f.rem.		1,95	1,80	1,70	1,70	1,90	2,10	1,55	1,40	1,90	1,70

Zakres lat dotyczy tego okresu od kiedy obowiązuje zmiana ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nakazująca traktowanie każdej nieruchomości jako odrębnej jednostki finansowej w zakresie wydatków i przychodów.

3. MAJĄTEK TRWAŁY

Rzeczowy majątek trwały Spółdzielni (netto) – środki trwałe i inwestycje długoterminowe - wynosi: 13 912 075,67 zł i pokryty jest głównie kapitałem własnym 13 999 991,35 zł.

Ruch środków trwałych w roku 2022 pokazuje poniżej umieszczona tabela, obejmująca umorzenie, amortyzację oraz zdjęcie z majątku Spółdzielni lokali przekształconych w odrębną własność .

	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	1 545 271,59	23 701 095,28	74 828,61	57 680,00	220 336,69	25 599 212,17
Zwiększenia z tytułu zakupów			41 558,32			41 558,32
Pozostałe zwiększenia						0,00
Przeniesienia						0,00
Zmniejszenia	37 372,84	918 574,59				955 947,43
Stan na koniec roku obrotowego	1 507 898,75	22 782 520,69	116 386,93	57 680,00	220 336,69	24 684 823,06
<u>Skumulowana amortyzacja</u>						
Stan na początek roku obrotowego	0,00	10 493 747,66	57 107,42	57 680,00	219 663,06	10 828 198,14
Zwiększenia z tytułu bieżącej amortyzacji		371 597,01	22 866,51		673,63	395 137,15
Pozostałe zwiększenia						0,00
Przeniesienia (inne)		388 428,68				388 428,68
Zmniejszenia - umorzenie						0,00
Stan na koniec roku obrotowego	0,00	10 476 915,99	79 973,93	57 680,00	220 336,69	10 834 906,61
<u>Wartość netto</u>						
Stan na koniec roku obrotowego	1 507 898,75	12 305 604,70	36 413,00	0,00	0,00	13 849 916,45

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

W 2022 roku zrealizowano wszystkie wnioski mieszkańców w zakresie zmiany prawa do zajmowanego lokalu. Przekształcono na własność wyodrębnioną 15 lokali mieszkalnych i 2 garaże w tym

- 7 z praw spółdzielczych własnościowych
- 8 z praw spółdzielczych lokatorskich.

Struktura praw do lokali mieszkalnych na 31.12.2022



Inwestycje długoterminowe Spółdzielnia posiada akcje UNIQA TU SA, których wartość księgowa wynosi 51.250,00 zł. W roku 2022 otrzymaliśmy dywidendę z tytułu posiadanych akcji w wysokości 11 042,72 zł.

Zadłużenie Spółdzielni z tytułu kredytów i odsetek

Na koniec 2022 roku Spółdzielnia nie posiadała zadłużenia z tytułu kredytów i odsetek.

4. ZASOBY LOKALOWE

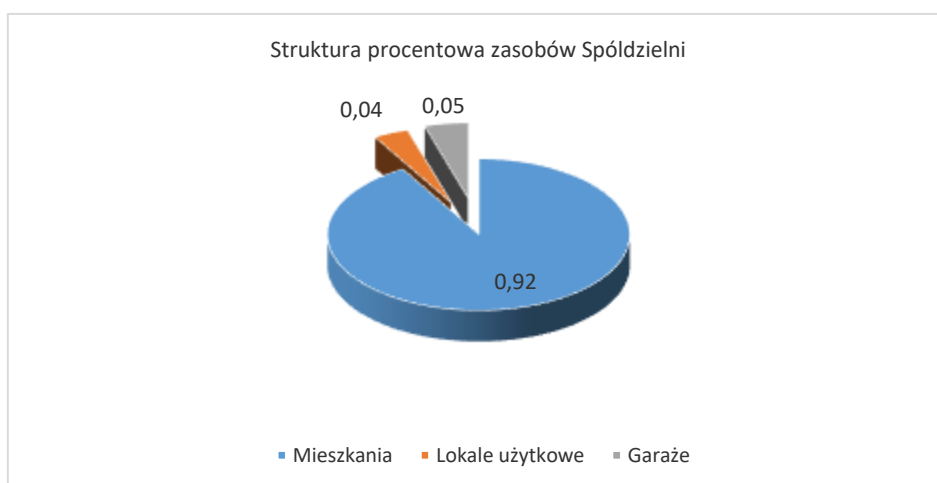
SM „Wspólny Dom” w dniu 31 grudnia 2022 r. zarządzała:

- 22 budynkami mieszkalnymi,
- z 817 lokalami mieszkalnymi

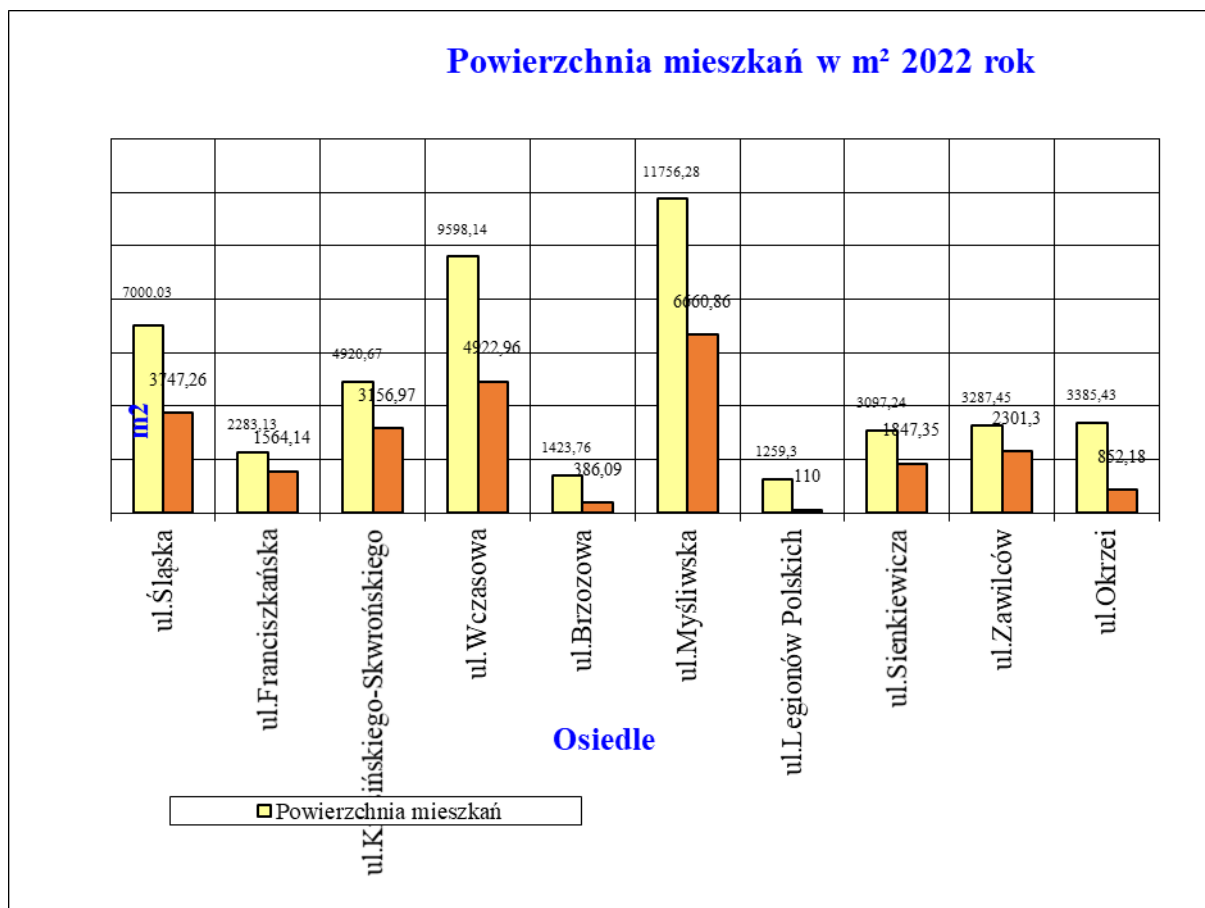
OGÓŁEM - powierzchnia zarządzanych zasobów wynosiła 52 267,05 m² pu

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 31.12.2022 rok przedstawia się następująco:

817 mieszkania	o łącznej powierzchni	48 011,43
w tym:		
319	o statusie własnościowym	
53	o statusie lokatorskim	
445	własność wyodrębniona	25 549,11
16 lokale	o łącznej powierzchni	1 751,78
w tym:		
3	własność wyodrębniona	390,14
154 garaże	o łącznej powierzchni	2 446,33
w tym:		
19	własność wyodrębniona	312,35

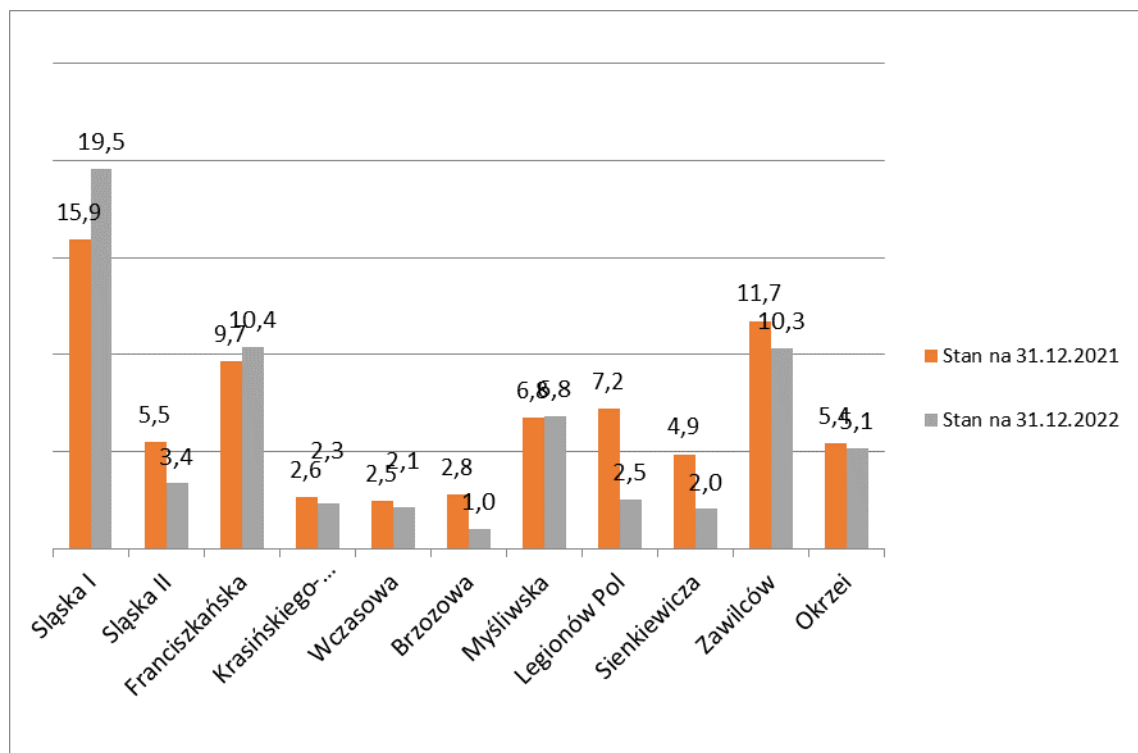
Zaległości w opłatach mieszkaniowych

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>2021</i>	<i>2022</i>
<i>Liczba wezwań do zapłaty i monitów ostatecznych</i>	69	81
<i>Liczba osób wezwanych na rozmowy z Zarządem i Radą Nadzorczą</i>	0	3
<i>Liczba należności rozłożonych na raty</i>	8	6
<i>Liczba spraw sądowych o zapłatę</i>	7	4
<i>Wartość spraw sądowych</i>	38 607,75	22 562,35
<i>Liczba spraw skierowanych do egzekucji komorniczej</i>	5	2
<i>Wartość spraw skierowanych do egzekucji komorniczej</i>	26 401,14	13 651,59

W roku 2022 skierowano do sądu pozwy wobec 4 osób na kwotę 22 562,35 zł. oraz do komornika na kwotę 13 651,59 zł. Wyegzekwowano 7 302,97 zł. Zabezpieczenie przymusowej hipoteki w kwocie 16 tys. zł zostało dokonane wobec jednej osoby – tylko w tym przypadku jest założona księga wieczysta. Złożony w poprzednich latach wobec jednej osoby, do sądu, wniosek o pozbawienie prawa do lokalu został wstrzymany. Osoba ta zaczęła spłacać dług w ratach i opłacać regularnie należności z tyt. zajmowanego lokalu. Wobec kolejnego dłużnika komornik przystąpił do licytacji jego lokalu. Pierwsza licytacja odbyła się 15.03.2022 roku. Ogółem stan zaległości w opłatach za lokale mieszkalne na koniec 2022 roku wyniósł 315 810,48 zł, co stanowi 4,7 % przychodu z gospodarki zasobami mieszkaniowymi (GZM), Zaległości nieobjęte postępowaniem windykacyjnym dotyczą okresów nie dłuższych jak 6 miesięcy.

Zadłużenie na poszczególnych nieruchomościach w porównaniu do roku 2021 wyniosło w przeliczeniu **zł /1 m² powierzchni użytkowej**:



5. INFORMACJA O PRACY ZARZĄDU

Zarząd Spółdzielni w 2022 r. działał w składzie:

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

W 2022 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 26 protokołowanych posiedzeń.

Do stałych zagadnień rozpatrywanych kolegiąlnie 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.

W roku 2022 odnotowano na osiedlach 27 awarii dotyczących zalań, niedrożnych kanalizacji, ciekących zaworów, zepsutych domofonów, zamków do drzwi, itp. Awarie te usuwane były na bieżąco.

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. Nie odbyły się kolejny już raz spotkania z mieszkańcami, co wynikało z braku zgody na wynajęcie sal przez właścicieli szkół.

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 31.12.2022 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 2022 WRAZ Z INFORMACJĄ W ZAKRESIE OBOWIĄZKOWYCH PRZEGLĄDÓW ORAZ WYMIANY WODOMIERZY INDYWIDUALNYCH.

Plan remontów na 2022 rok przyjęty został **uchwałą nr 6/2021 Rady Nadzorczej z dn. 17.12.2021 na poziomie 1.143.000 zł.** jako składnik Planu Gospodarczego na ten rok. Na posiedzeniu Rady Nadzorczej dnia 27.04.2022 roku, na wniosek Zarządu, zwiększono Plan Remontów o kwotę 240 000 zł w związku ze znacznym wzrostem cen materiałów i usług budowlanych na początku 2022r. Zaplanowane w grudniu nakłady na remont i docieplenie elewacji budynku nie pozwalały na wykonanie planowanych prac w całości. Podzielenie planowanych prac na mniejsze etapy dodatkowo zwiększyłoby koszty. Wniosek dotyczył robót

remontowych na osiedlu Wczasowa w Katowicach w związku z remontem zachodniej elewacji budynku 16 do 16e.

Finansowe wykonanie planu wyniosło **1.215.468,99 zł. (ok. 87,9 % zwiększonego o 240.000 zł planu)**. Wpływ na wykonanie rzeczowe, a tym samym finansowe Planu Remontów, miały ograniczenia związane z pozyskiwaniem dobrych i sprawdzonych firm, 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: wykonanie ogrodzenia osiedla od ulicy Śląskiej, malowanie wiatrołapów, remont schodów zewnętrznych, remont chodnika, remont wytypowanych balkonów na osiedlu Śląska w Katowicach Ligocie, naprawa obróbek blacharskich na osiedlu Franciszkańska w Katowicach Ligocie, naprawa części balkonów, miejscowa naprawa chodników na osiedlu Sienkiewicza w Tychach, remont kanalizacji zewnętrznej na osiedlu Zawilców w Mikołowie, naprawa murków przy wejściach do klatek schodowych na osiedlu Wczasowa w Katowicach Ligocie, malowanie galerii, remont części elewacji i balkonów budynku nr 7 na osiedlu Myśliwska w Tychach, czyszczenie poziomów kanalizacji na osiedlu Legionów Polskich w Tychach, wykonanie uszczelnień posadzki garaży podziemnych i naprawa osłon wentylatorów na dachu budynku przy ul. Brzozowej w Katowicach.

Realizacja planu remontów omawiana była na posiedzeniach Rady Nadzorczej w dniach 27.04.2022, 06.07.2022, 26.10.2022 r. oraz 14.12.2022 roku.

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

Osiedle Śląska:

- *Wykonanie dodatkowego oświetlenia zewnętrznego przed budynkiem nr 32.*
- *Wykonanie oświetlenia parkingu .*
- *Modernizacja instalacji centralnego ogrzewania – wymiana zaworów*
- *Awaryjne naprawy instalacji c.o. w związku z rozruchem instalacji grzewczej*
- *Awaryjne naprawy instalacji elektrycznej wewnętrznej*
- *Wykonanie niezbędnych prac remontowych i instalacyjnych dla potrzeb wynajmu lokalu na przedszkole.*

Osiedle Franciszkańska

- *Wymiana zatapialnej pompy odwadniającej*
- *Naprawa instalacji elektrycznej oświetlenia nieruchomości*
- *Naprawa bramy wjazdowej na teren osiedla*
- *Naprawy instalacji wod-kan oraz c.o. z wymianą uszkodzonych termozaworów przy grzejnikach mieszkaniowych.*
- *Naprawa instalacji azart,*

Osiedle Sienkiewicza

- *Naprawa kanalizacji deszczowej w budynku nr 86*

- *Naprawa kanalizacji sanitarnej w budynku nr 90*
- *Remont kanalizacji deszczowej w budynku nr 88*
- *Awaryjne naprawy instalacji wod-kan oraz elektrycznej*

Osiedle Zawilców

- *Remont pokrycia dachów z papy termozgrzewalnej*
- *Czyszczenie i frezowanie poziomów kanalizacji sanitarnej budynek 6a*
- *Wykonanie monitoringu wizyjnego*
- *Awaryjne naprawy instalacji wod.-kan i centralnego ogrzewania*
- *Naprawa instalacji azart wraz z wykonaniem nowej anteny odbiorczej*

Osiedle Krasińskiego – Skowrońskiego

- *Remont nieszczelnych posadzek balkonów – usuwanie awarii.*
- *Remont nawierzchni tarasu wraz z izolacją poziomą.*
- *Modernizacja instalacji elektrycznej – zasilanie główne I etap*
- *Naprawy awaryjne instalacji wodnej i centralnego ogrzewania*
- *Naprawa schodów zewnętrznych klatka schodowa 20 I etap*
- *Remont zawilgoconych boksów garażowych i wjazdu do garaży*
- *Naprawa bramy na wjeździe do garaży podziemnych*
- *Miejscowa naprawa pokrycia dachów i ich odwodnienia*

Osiedle Wczasowa

- *Remont i docieplenie elewacji zachodniej budynku 16 do 16e*
- *Naprawa instalacji centralnego ogrzewania przed sezonem grzewczym*
- *Miejscowe naprawy chodników.*
- *Awaryjne naprawy instalacji elektrycznej*
- *Usuwanie awarii wodno-kanalizacyjnych*
- *Naprawa oświetlenia zewnętrznego terenu osiedla*
- *Miejscowa naprawa pokrycia dachów budynków bud. 14, 16, 18.*

Osiedle Myśliwska

- *Remont elewacji południowej budynku 4-4a*
- *Awaryjne naprawy instalacji elektrycznej*
- *Wykonanie nowej nawierzchni chodnika*
- *Montaż ścianki wspinaczkowej na placu zabaw*
- *Modernizacja instalacji centralnego ogrzewania w budynku 32 do 38.*
- *Docieplenie stropów garaży pod lokalami mieszkalnymi*
- *Usunięcie awarii wodno-kanalizacyjnych*

Osiedle Legionów Polskich

- *Naprawa pokrycia dachu oraz rynien i rur spustowych*
- *Naprawa garażu*
- *Naprawa wentylacji grawitacyjnej budynek 30*
- *Naprawa bramy wjazdowej.*

Osiedle Okrzei

- *Naprawa oświetlenia klatki schodowej nr 5 i 7*
- *Miejscowa naprawa nawierzchni chodników*

- *Naprawy awaryjne na instalacji wodociągowej i centralnego ogrzewania*

Osiedle Brzozowa

- *Naprawy awarii instalacji wodociągowej*
- *Naprawa galerii – nawierzchnia z żywic – I etap*
- *Naprawa bramy wjazdowej do garaży podziemnych*
- *Remont platformy dźwigowej dla osób niepełnosprawnych.*
- *Usunięcie awarii instalacji elektrycznej*
- *Wykonanie wiaty dla potrzeb składowania odpadów.*

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. Na przełomie roku 2021/22 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. Dokonano także pomiarów instalacji odgromowej powyższych budynków

Wymiana wodomierzy indywidualnych.

Wymiana wodomierzy następuje w trybie pięcioletnim dla konkretnego budynku i do tej pory / zgodnie z wolą mieszkańców / na wodomierze z tradycyjnym odczytem. Obligatoryjne wymiany legalizacyjne odbyły 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 wykonane w 2022 roku przeprowadzone zostały z zastosowaniem wodomierzy z nakładką radiową umożliwiającą zdalny odczyt wskazań wodomierzy w dowolnym czasie. Rozliczanie wody za okres rozliczeniowy 2021-2022 przeprowadzone zostało przez zewnętrzną firmę na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią, na zasadach podobnych jak rozliczane są koszty centralnego ogrzewania.

Podsumowanie :

W roku 2022 Spółdzielnia funkcjonowała w ramach tych samych obszarów działalności co poprzednio. Przedłużony stan epidemii i związane m. in. z jego trwaniem następstwa gospodarcze i ekonomiczne znacznie utrudniły bieżącą organizację pracy w Spółdzielni. Szczególnie odczuwalne były zawirowania na rynku budowlanym, drastyczny wzrost cen materiałów budowlanych oraz cen usług budowlanych spowodowały, które spowodowały sporo trudności w realizacji prac

remontowo-budowlanych zaplanowanych na rok 2022. Pomimo utrudnień 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 pogorszonej.

CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Barbara Boffik

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Piotr Kozioł

Podstawowa działalność gospodarcza Spółdzielni w 2022 roku skupiała się na zarządzaniu zasobami mieszkaniowymi, majątkiem własnym i majątkiem właścicieli lokali poprzez realizację planu gospodarczego na rok 2022, przyjętego do realizacji uchwałą nr 5/2021 Rady Nadzorczej z 17.12.2021 roku, ze szczególnym uwzględnieniem działań mających na celu:

- utrzymanie właściwych wskaźników ekonomicznych oraz stabilnej sytuacji finansowej Spółdzielni,
- realizację planu remontów na osiedlach i utrzymanie lokali w należytym stanie technicznym i porządkowym,
- wykonywanie zaleceń wynikających z obowiązujących przepisów prawnych w tym respektowaniem wszelkich wytycznych sanitarnych wynikających z wprowadzonego w Polsce rozporządzeniem Ministra Zdrowia stanu epidemii z dnia 10.05.2022 roku stanu zagrożenia epidemicznego.

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 2022 roku Rada Nadzorcza, wybrana 22 września 2020 uchwałą nr 9/2020 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni pracowała w następującej strukturze:

Wiesław Michno - przewodniczący
 Elżbieta Baranowska-Fojtis - I-ca przewodniczącego
 Andrzej Śledziński - sekretarz