

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„Wspólny Dom” w Katowicach za rok 2023

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

SPÓŁDZIELNI „WSPÓLNY DOM” w KATOWICACH za rok 2023

Spółdzielnia Mieszkaniowa „WSPÓLNY DOM” w Katowicach działa od 1983 roku. Podstawą prawną działalności Spółdzielni jest wpis do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0006180950.

Spółdzielnia działa w oparciu o:

1. Ustawę z dnia 16 września 1982r. prawo spółdzielcze (z późniejszymi zmianami);

2. Ustawę z dnia 16 grudnia 2009r. o spółdzielniach mieszkaniowych (z późniejszymi zmianami).

Spis treści:

1. Podstawy prawne działania Spółdzielni.
2. Informacja o finansach oraz wynik finansowy.
3. Majątek trwały.
4. Zasoby lokalowe.
5. Informacja o pracy Zarządu.
6. Zatrudnienie.
7. Sprawozdanie z wykonania planu remontów za rok 2023 wraz z informacją w zakresie obowiązkowych przeglądów technicznych oraz wymiany wodomierzy indywidualnych.

CZŁONEK ZARZĄDU


mgr Barbara Bolik

PREZES ZARZĄDU


mgr inż. Piotr Kozioł

Wiceprezesa – przewodniczący
Kierownika Wydziału Technicznego – 1 ca przewodniczącego
Kierownika Wydziału Administracyjnego – sekretarz
Kierownika Wydziału Finansowego – przewodnicząca Komisji Rewizyjnej
Kierownika Wydziału Technicznego – członek Komisji Rewizyjnej

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„Wspólny Dom” w Katowicach za 2023 rok**

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólny Dom”, realizując postanowienia Statutu (§ 35, ust. 3) przedstawia roczną informację sprawozdawczą o działalności Spółdzielni w 2023 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 2023 roku skupiała się na zarządzaniu zasobami mieszkaniowymi, majątkiem własnym i majątkiem właścicieli lokali poprzez realizację planu gospodarczego na rok 2023, przyjętego do realizacji uchwałą nr 5/2022 Rady Nadzorczej z 14.12.2022 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 należyтым stanie technicznym i porządkowym,

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 czerwcu 2023 roku upłynęła kadencja Rady Nadzorczej i na Walnym Zgromadzeniu Spółdzielni uchwałą nr 8/2023 powołano skład Rady na kolejną kadencję obejmującą lata. 2023-2026:

Wiesław Michno	- przewodniczący
Elżbieta Rachowiecka-Fojkis	- z-ca przewodniczącego
Andrzej Siedlaczek	- sekretarz
Iwona Wasieczko	- przewodnicząca Komisji Rewizyjnej
Dorota Brzegowska	- członek Komisji Rewizyjnej

Robert Strumnik	- członek Komisji Rewizyjnej
Beata Adamczyk-Cała	- członek
Włodzimierz Stolarz	- członek

Do 28.06.2023 roku członkami Rady Nadzorczej byli również Pan Mariusz Osicki, z osiedla Zawilców i Pan Zdzisław Cop z Okrzei.

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 2023 roku.

Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	Wynik
Usługi dla lokali użytkowych	353 817,74	213 005,47	140 812,27
Usługi dla garaży	65 445,75	52 184,89	13 260,86
Pozostała sprzedaż	27 475,27	8 770,81	18 704,46
Przych. i koszty z operacji finans.	3 786,09	11 417,57	-7 631,48
Pozost.przych. i koszty operacyjne	90 520,78	439,71	90 081,07
Razem (wynik brutto)	541 045,64	285 818,45	255 227,19

podatek dochodowy	30 249,00
-------------------	-----------

Wynik netto

224 978,19

Osiągnięty wynik netto 224 978,19zł jest wyższy od wyniku roku 2022 głównie z powodu wzrostu oprocentowania środków pieniężnych na rachunkach bankowych, które w 2023 roku wzrosło o ok 3 punkty procentowe w skali roku. Strumień środków pieniężnych Spółdzielni jest stały w każdym miesiącu natomiast poziom wydatków jest różny, a największy wzrost następuje w sezonie zimowym ze względu na opłaty za centralne ogrzewanie. Taki przepływ gotówki wymusza i jednocześnie daje możliwość pozyskania dodatkowych środków z gromadzenia pieniędzy na lokatach krótkoterminowych.

Pozostała sprzedaż to również pożytki z nieruchomości, stanowiące przychody z wynajmu powierzchni wspólnych nieruchomości: wynajem komórek, pomieszczeń gospodarczych, służebność drogi koniecznej, miejsca parkingowe itp.

Pozostała sprzedaż	27 475,27	8 770,81	18 704,46
w tym pożytki dla nieruchomości	16 075,27	7 891,65	8 183,62

Wynik netto $224.978,19 - 8.183,62 = 216.794,57$ zł pozwoli dofinansować w roku 2024 stawkę eksploatacyjną w wysokości $0,37$ zł/m² a dochód z pożytków nieruchomości w kwocie $8.183,62$ zł zostanie przypisany tej nieruchomości, na której został osiągnięty.

Propozycja podziału zysku netto przedstawiona przez Zarząd i przyjęta uchwałą Rady Nadzorczej nr 2/2024 roku, jest następująca:

1. przeznaczyć osiągnięty za 2023 rok dochód z pożytków Spółdzielni w kwocie $216 794,57$ zł na dofinansowanie stawki eksploatacyjnej w 2024 roku,
2. przeznaczyć osiągnięty dochód z pożytków z nieruchomości w kwocie $8 183,62$ 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 2023 roku – po skorygowaniu wynikiem na GZM za 2022 rok i dofinansowaniem wynikiem z zysku za 2022 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 31.12.2023r.):

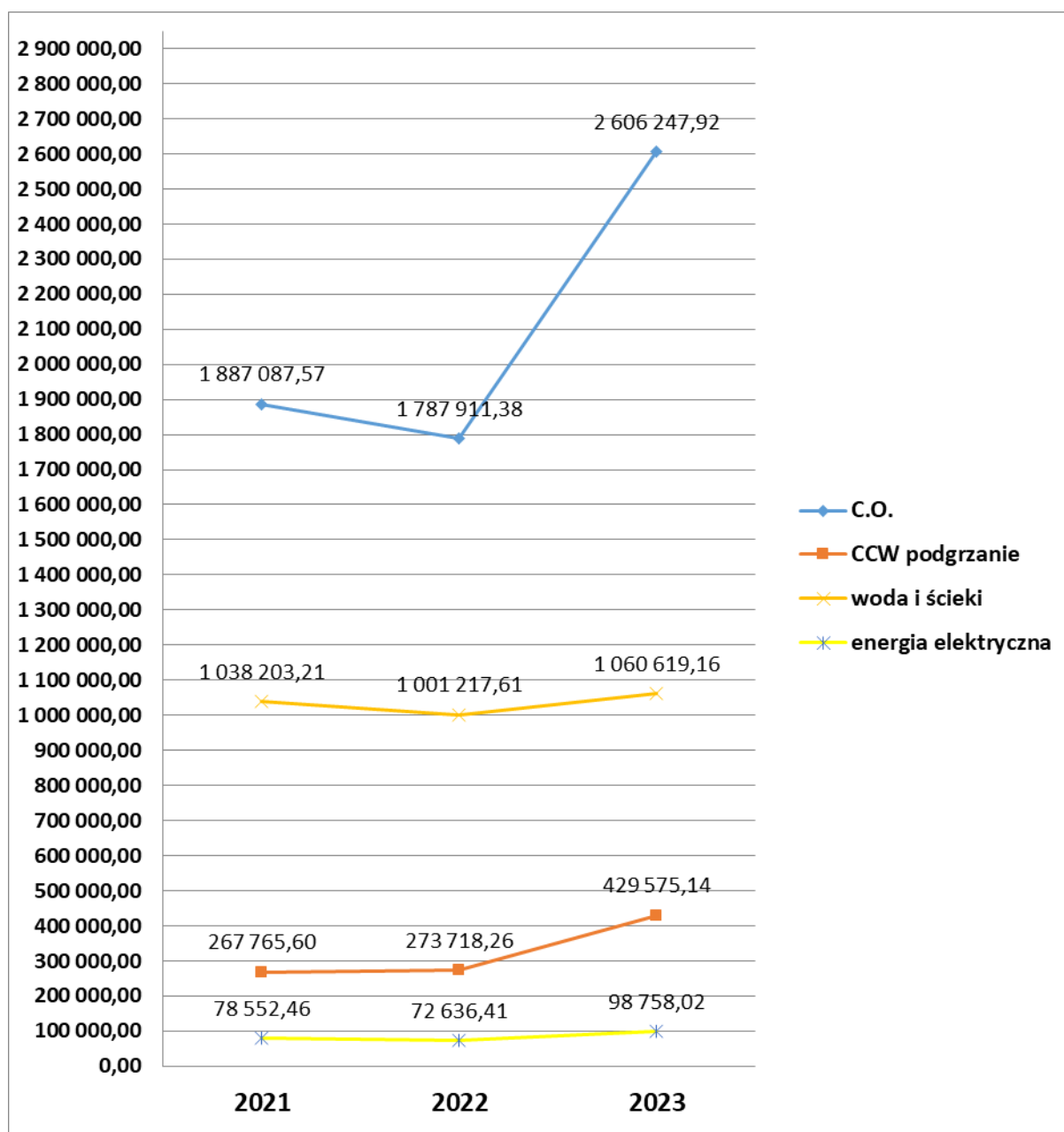
Osiedle	Eksploatacja zł/m ²	Remontowa zł/m ²	CO zł/m ²	
			lip.23	od 01.08.2023
Śląska 32-34	2,32	1,95	3,75	3,75
Śląska 36	2,32	1,95	5,30	5,30
Franciszkańska	2,20	1,80	7,40	5,40
Sienkiewicza	2,75	2,00	4,25	4,90
Zawilców	2,62	1,70	3,45	3,45
Kraśńskiego- Skowrońskiego	2,98	1,90	4,00	4,50

Wczasowa 14	2,00	2,50	3,75	3,90
Wczasowa 16	2,00	2,50	4,20	4,20
Wczasowa 18	2,00	2,50	3,75	3,80
Myśliwska	2,72	1,55		
4-4a			4,80	5,70
6,12			4,70	5,30
8-10			5,60	5,60
18-22			4,95	5,70
14-16			4,70	4,90
24-30			4,00	4,70
32-38			4,15	4,70
Legionów Polskich	3,45	1,40	3,65	4,30
Okrzei	3,27	1,90	5,95	6,50
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.

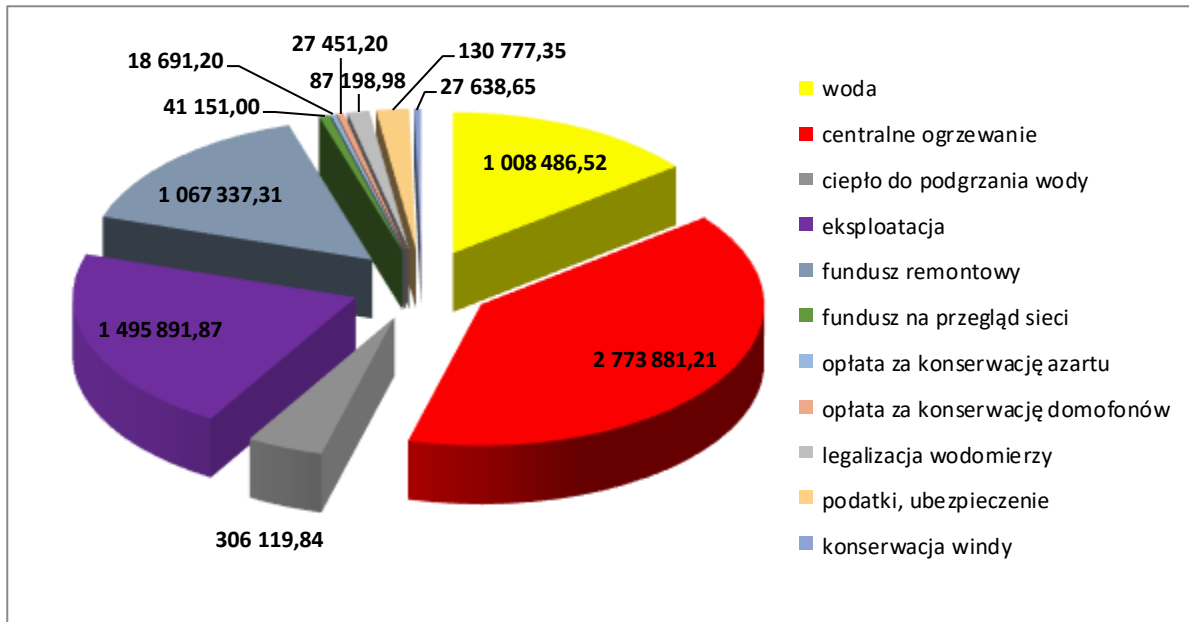
Składnikiem kształtującym wysokość opłaty za użytkowany lokal są ceny za media, głównie za wodę i ścieki oraz za centralne ogrzewanie. W 2023 roku znacznie wzrosły koszty za dostawę ciepła do ogrzewania mieszkań i podgrzania wody. Ceny za energię elektryczną były na poziomie roku 2022 ale do wysokości zużycia 3 tys. kWh. Powyżej tej wartości wzrastały o 50% i wzrost ten dotyczył nieruchomości na których są windy, garaże lub znaczna powierzchnia zewnętrzna oświetlana latarniami. Porównanie kosztów mediów w ostatnich latach prezentuje poniższa tabela:

	C.O.	CCW podgrzanie	woda i ścieki	energia elektryczna
2021	1 887 087,57	267 765,60	1 038 203,21	78 552,46
2022	1 787 911,38	273 718,26	1 001 217,61	72 636,41
2023	2 606 247,92	429 575,14	1 060 619,16	98 758,02



Stawki naliczeń ustalane są na bazie cen prognozowanych i ogłaszanych przez właściwych ministrów. Ich rozbieżności w trakcie roku czasami są znaczne. Szczególnie w czasie wzrostu inflacji. Widać to w następnym tabeli która prezentuje stawki naliczeń za poszczególne składniki opłat i tak na przykład centralne ogrzewanie: naliczenia 2 773 881,21 zł a poniesione koszty 2 606 247,92 zł, ciepło do podgrzania naliczenia 306 119,84 zł a poniesione koszty 429 575,14zł.

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 36,7 % wszystkich naliczeń (stawki eksploatacyjna 21,4% i remontowa 15,3%).

Struktura naliczeń w opłatach	2022 rok	2023 rok	3 : 2
1	2	3	4
woda	981 173,68	1 008 486,52	1,03
centralne ogrzewanie	2 053 861,69	2 773 881,21	1,35
ciepło do podgrzania wody	311 866,17	306 119,84	0,98
eksploatacja	1 457 545,98	1 495 891,87	1,03
fundusz remontowy	1 043 492,76	1 067 337,31	1,02
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	70 746,80	87 198,98	1,23
podatki, ubezpieczenie	132 976,19	130 777,35	0,98
konserwacja windy	27 795,41	27 638,65	0,99
	6 166 752,08	6 984 625,13	1,13

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 obrotowy.

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
2023	ekspl.	od 1.08.2023	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	2,00	1,70	1,90	2,50	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: 13 332 759,93 zł i pokryty jest głównie kapitałem własnym 13 454 988,77 zł.

Ruch środków trwałych w roku 2023 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	1 507 898,75	22 782 520,69	116 386,93	57 680,00	220 336,69	24 684 823,06
Zwiększenia z tytułu zakupów			34 395,71			34 395,71
Pozostałe zwiększenia						0,00
Przeniesienia						0,00
Zmniejszenia	7 171,28	413 156,60				420 327,88
Stan na koniec roku obrotowego	1 500 727,47	22 369 364,09	150 782,64	57 680,00	220 336,69	24 298 890,89
<u>Skumulowana amortyzacja</u>						
Stan na początek roku obrotowego	0,00	10 476 915,99	79 973,93	57 680,00	220 336,69	10 834 906,61
Zwiększenia z tytułu bieżącej amortyzacji		359 445,57	32 237,31		0,00	391 682,88
Pozostałe zwiększenia						0,00
Przeniesienia (inne)		198 299,31				198 299,31
Zmniejszenia - umorzenie						0,00
Stan na koniec roku obrotowego	0,00	10 638 062,25	112 211,24	57 680,00	220 336,69	11 028 290,18
<u>Wartość netto</u>						
Stan na koniec roku obrotowego	1 500 727,47	11 731 301,84	38 571,40	0,00	0,00	13 270 600,71

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

W 2023 roku zrealizowano wszystkie wnioski mieszkańców w zakresie zmiany prawa do zajmowanego lokalu. Przekształcono na własność wyodrębnioną 9 lokali mieszkalnych – wszystkie o statusie lokatorskiego spółdzielczego prawa do lokalu..



Inwestycje długoterminowe Spółdzielnia posiada akcje UNIQA TU SA, których wartość księgowa wynosi 51.250,00 zł. W roku 2023 otrzymaliśmy dywidendę z tytułu posiadanych akcji w wysokości 3 107,10 zł.

Zadłużenie Spółdzielni z tytułu kredytów i odsetek

Na koniec 2023 roku Spółdzielnia nie posiadała zadłużenia z tytułu kredytów i odsetek.

4. ZASOBY LOKALOWE

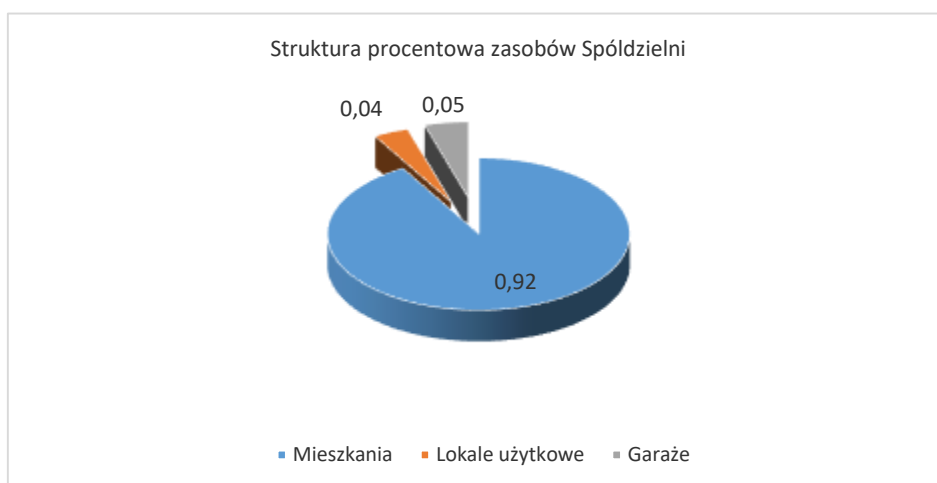
SM „Wspólny Dom” w dniu 31 grudnia 2023 r. zarządzała:

- 22 budynkami mieszkalnymi,
- z 817 lokalami mieszkalnymi

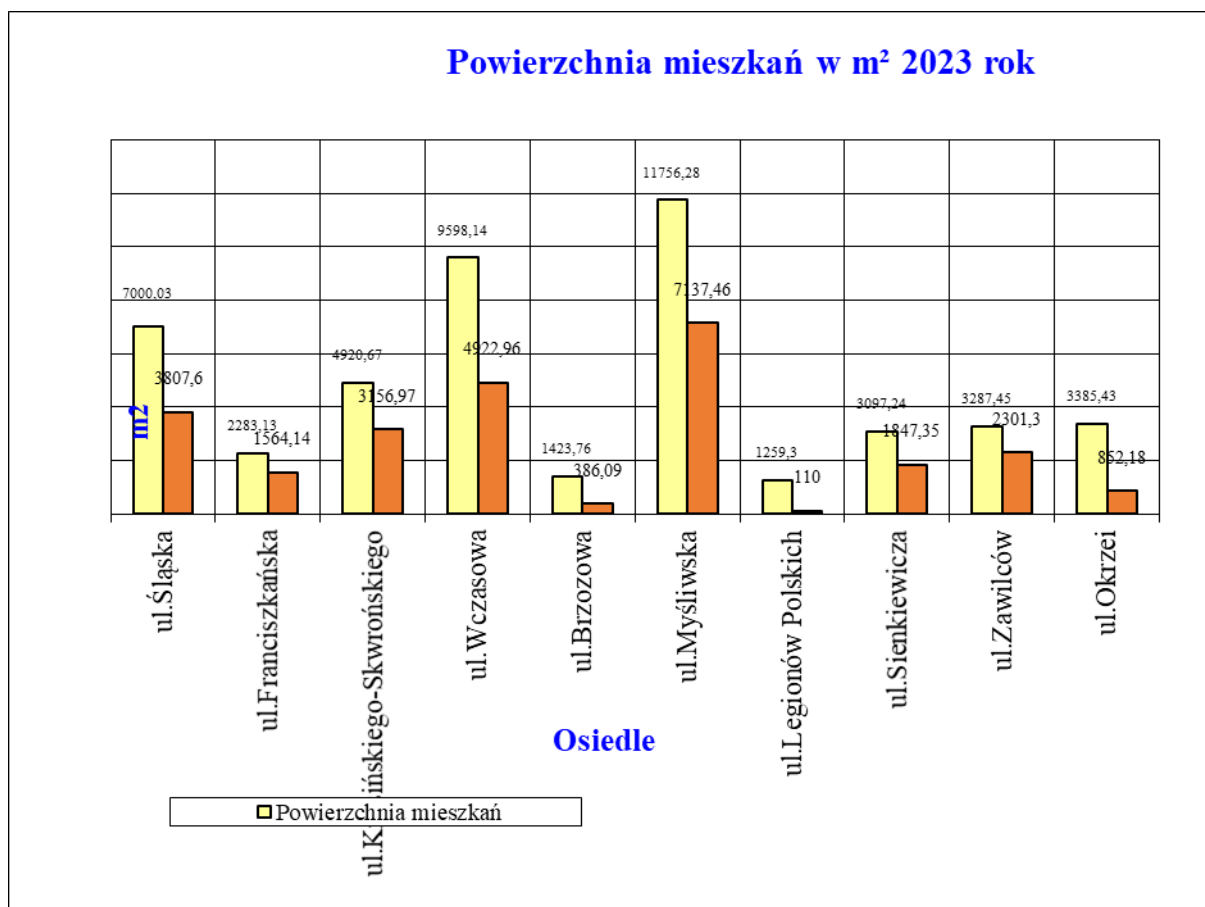
OGÓŁEM - powierzchnia zarządzanych zasobów wynosiła 52 408,05 m² pu

Nieruchomości gruntowe stanowiły:

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



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



Stan zasobów Spółdzielni na 31.12.2023 rok przedstawia się następująco:

817 mieszkania	o łącznej powierzchni	48 011,43
w tym:		
319	o statusie własnościowym	19 570,62
44	o statusie lokatorskim	2 354,76
454	własność wyodrębniona	26 086,05
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:

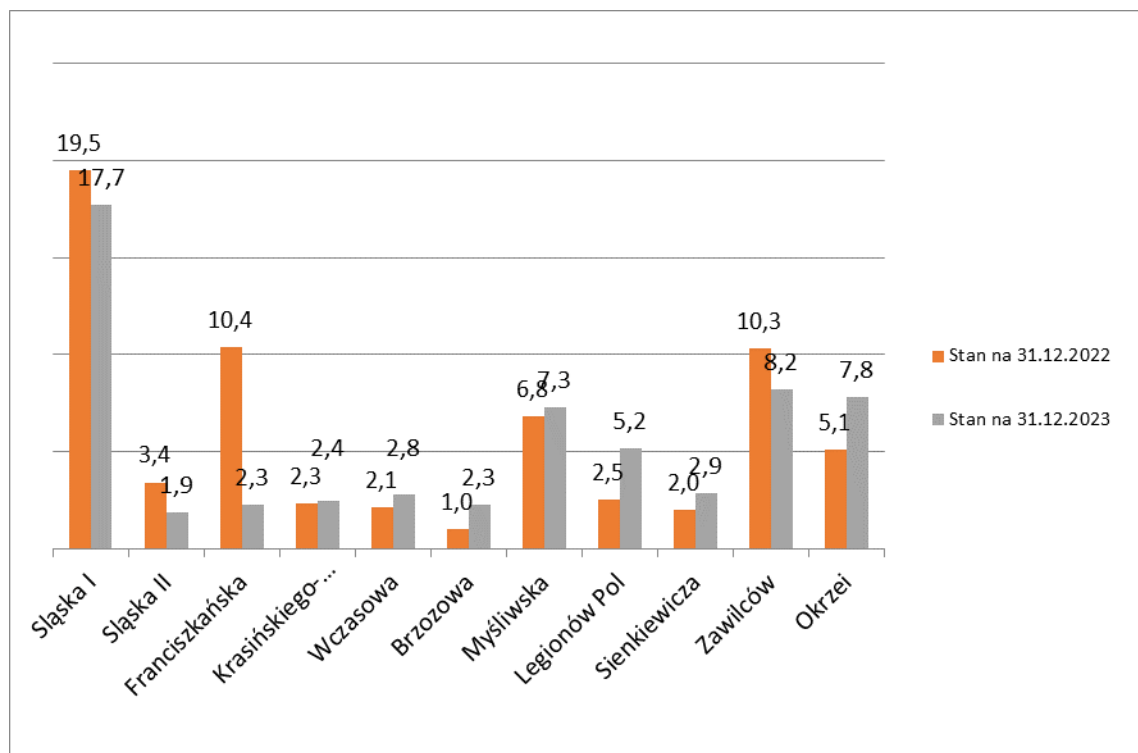
<i>wyszczególnienie</i>	<i>2022</i>	<i>2023</i>
<i>Liczba wezwań do zapłaty i monitów ostatecznych</i>	81	90
<i>Liczba osób wezwanych na rozmowy z Zarządem i Radą Nadzorczą</i>	3	1
<i>Liczba należności rozłożonych na raty</i>	6	10
<i>Liczba spraw sądowych o zapłatę</i>	4	0
<i>Wartość spraw sądowych</i>	22 562,35	0,00
<i>Liczba spraw skierowanych do egzekucji komorniczej</i>	2	0
<i>Wartość spraw skierowanych do egzekucji komorniczej</i>	13 651,59	0,00

W roku 2023 wyegzekwowano 44 425,05 zł. Jeden lokal został sprzedany w wyniku licytacji komorniczej. Ogółem stan zaległości w opłatach za lokale mieszkalne na koniec 2023 roku wyniósł 306 928,47 zł, co stanowi 4,0 % przychodu z gospodarki zasobami mieszkaniowymi (GZM), Zaległości nieobjęte postępowaniem windykacyjnym dotyczą okresów nie dłuższych jak 6 miesięcy.

Kwota zaległości obejmuje zaległości bieżące, objęte postępowaniem sądowym i komorniczym (roszczenia sporne) oraz koszty sądowe na dany dzień – 31.12.2023 rok.

- koszty bieżące (wymagane do 6 m-cy) – 173 541,12 zł
- roszczenia sporne – 128 188,96 zł,
- koszty sądowe i komornicze – 5 198,39 zł.

Zadłużenie na poszczególnych nieruchomościach w porównaniu do roku 2022 wyniosło w przeliczeniu **zł /1 m² powierzchni użytkowej:**



5. INFORMACJA O PRACY ZARZĄDU

Zarząd Spółdzielni w 2023 r. działał w składzie:

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

W 2023 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 36 protokołowanych posiedzeń.

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 2023 zgłoszono 161 awarii, które usuwano na bieżąco, a głównie dotyczyły zalań, nieodróżnych kanalizacji, ciekących zaworów, zepsutych domofonów, zamków do drzwi, itp.

W kwietniu 2023 roku odbywały się spotkania z mieszkańcami. W trakcie spotkań omawiano sytuację finansowo- ekonomiczną i w zakresie remontów Spółdzielni jako całości oraz tylko osiedla, którego spotkanie dotyczyło. Mieszkańcy zgłaszali swoje uwagi i wnioski dotyczące osiedli. W sumie zgłoszono 76 wniosków, dotyczących m.in.: zbadania możliwości zwiększenia miejsc parkingowych i poprawić ich oznakowanie, zamontowanie poręczy przy schodach, harmonogramów koszenia trawy, blokad na grzejniki na klatkach schodowych, malowania klatek, zwiększenia zakresu monitoringu, usprawnienie domofonów, modernizacji oświetlenia, uwag odnośnie sprzątnięcia i inne. Wnioski zostały spisane i znajdują się na stronie internetowej. Realizacja wniosków była na bieżąco wykonywana.

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.

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 31.12.2023 roku Spółdzielnia zatrudniała - 11 osób – 10 etatów
w tym:

- W strukturze zarządzania nieruchomościami - 8 osób – 8 etatów
- w ADM-ach - 3 osób - 2 etaty

Sprzątnięciem 7 nieruchomości zajmują się trzy zewnętrzne firmy sprzątnięjące.

7. SPRAWOZDANIE Z WYKONANIA PLANU REMONTÓW ZA ROK 2023 WRAZ Z INFORMACJĄ W ZAKRESIE OBOWIĄZKOWYCH PRZEGLĄDÓW ORAZ WYMIANY WODOMIERZY INDYWIDUALNYCH.

Plan remontów na 2023 rok przyjęty został **uchwałą nr 5/2022 Rady Nadzorczej z dn. 14.12.2022 na poziomie 1.460.000 zł.** jako składnik Planu Gospodarczego na ten rok.

Finansowe wykonanie planu wyniosło **1.048.991,49 zł. (ok. 71,85 % z planu)**. Wpływ na wykonanie rzeczowe, a tym samym finansowe Planu Remontów, miały, podobnie jak w roku poprzednim, 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: remontu cząstkowego osiedlowego składowiska odpadów na osiedlu Śląska, naprawy izolacji poziomej posadzek wytypowanych balkonów na osiedlu Sienkiewicza, renowacji ślusarki drzwiowej wejść do klatek schodowych, naprawy zewnętrznych schodów terenowych na osiedlu Zawilców, zmniejszenia zakresu remontów wytypowanych balkonów na osiedlu Krasińskiego-Skowrońskiego, malowania i naprawy pokrycia dachowego galerii (podcieni) przy budynku nr 1, wykonanie dodatkowych miejsc parkingowych, czyszczenie poziomów kanalizacji sanitarnej, ograniczenie zakresu remontów miejscowych dachów na osiedlu Myśliwska, czyszczenie poziomów kanalizacji sanitarnej na osiedlu Legionów Polskich, miejscowej naprawy nawierzchni chodników i renowacji ślusarki drzwiowej wejść do klatek schodowych na osiedlu Okrzei oraz remontu pokrycia dachów i naprawy nawierzchni asfaltowej na dojazdach do garaży wolnostojących przy ulicy Śląskiej. Jednocześnie wpływ na procent wykonania planu remontów na rok 2023 w zakresie rzeczowym, a tym samym finansowym, miały decyzje Zarządu Spółdzielni o ich przesunięciu do wykonania w roku 2024. Decyzje te dotyczyły między innymi: malowania klatek schodowych na osiedlu Sienkiewicza w Tychach – wykonawca który złożył najkorzystniejszą ofertę mógł rozpocząć prace na przełomie roku, remont poziomów kanalizacji sanitarnej na osiedlu Zawilców – nastąpiła zmiana koncepcji wykonania remontu oraz rozszerzenie jego zakresu, remontu schodów wejściowych, zewnętrznych do klatki schodowej 20B na osiedlu Krasińskiego – Skowrońskiego – w związku ze zmianą technologii przeprowadzenia remontu.

Realizacja planu remontów omawiana była na posiedzeniach Rady Nadzorczej w dniach 23.03.2023, 12.04.2023 – posiedzenia Rady Nadzorczej poprzedniej kadencji, 20.09.2023 r. oraz 13.12.2023 roku – posiedzenia Rady Nadzorczej obecnej kadencji.

Z większych pozycji ujętych w Planie remontów (oraz nie ujętych a koniecznych do wykonania) na poszczególnych osiedlach zrealizowano :

Osiedle Śląska:

- Wykonanie remontu elewacji budynku nr 36 wraz z dociepleniem i wymianą balustrad balkonowych – elewacja od strony ulicy Śląskiej.
- Wykonanie remontów części kanalizacji sanitarnej i deszczowej w budynkach nr 34 i 36.
- Naprawy pokontrolne instalacji gazowej
- Awaryjna naprawa monitoringu osiedlowego.

Osiedle Franciszkańska

- Miejskowa naprawa dachowych obróbek blacharskich.
- Budowa zewnętrznej kotłowni gazowej obsługującej instalację centralnego ogrzewania budynku w miejsce kotłowni olejowej będącej własnością Firmy Tauron-Ciepło.
- Naprawy instalacji c.o. z wymianą uszkodzonych termozaworów przy grzejnikach mieszkaniowych.

Osiedle Sienkiewicza

- Miejskowa naprawa nawierzchni chodników.
- Modernizacja klatkowych rozdzielnic elektrycznych
- Wykonanie zewnętrznej, zamykanej wiaty na odpady gabarytowe.
- Modernizacja instalacji domofonowej – zmiana sposobu otwierania zewnętrznych wejść do klatek schodowych.

Osiedle Zawilców

- Wykonanie zewnętrznej, zamykanej wiaty na odpady gabarytowe
- Czyszczenie elewacji budynku nr 4a-6b

Osiedle Krasińskiego – Skowrońskiego

- Remont nieszczelnych posadzek balkonów – usuwanie awarii.
- Naprawy awaryjne instalacji wodnej i centralnego ogrzewania
- Remont przyłącza gazowego i naprawy wewnętrznej instalacji gazowej po przeglądzie obligatoryjnym.

Osiedle Wczasowa

- Naprawa instalacji centralnego ogrzewania przed sezonem grzewczym
- Usuwanie awarii wodno-kanalizacyjnych
- Naprawa oświetlenia zewnętrznego terenu osiedla

Osiedle Myśliwska

- Remont balkonów i elewacji wschodniej budynku nr 7
- Remont balkonów elewacji wschodniej budynku nr 2
- Wykonanie nowej nawierzchni chodnika.
- Montaż kompletu urządzeń do gry w koszykówkę
- Renowacja trawiastej nawierzchni boiska do piłki nożnej.
- Docieplenie stropów garaży pod lokalami mieszkalnymi
- Mycie elewacji północno-zachodniej budynku nr 2

- *Remont wytypowanych pionów kanalizacji deszczowej i sanitarnej.*
- *Odbudowa składowiska odpadów po pożarze – środki z ubezpieczenia.*

Osiedle Legionów Polskich

- *Konserwacyjne malowanie klatek schodowych.*

Osiedle Okrzei

- *Malowanie konserwacyjne suszarni.*
- *Naprawy awaryjne na instalacji wodociągowej i centralnego ogrzewania*

Osiedle Brzozowa

- *Naprawa galerii – nawierzchnia z żywic – II etap.*
- *Usunięcie awarii instalacji elektrycznej*
- *Konserwacja pokrycia dachu oraz naprawa osłon wentylatorów dachowych.*

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 2023 roku nie wykonano żadnych przeglądów elektrycznych. W roku bieżącym przeglądom podlegać będą budynki na osiedlach Sienkiewicza (całość) i Myśliwska (budynki 1, 2 i 3) w Tychach oraz osiedla Śląska, Wczasowa, Franciszkańska, Krasińskiego-Skowrońskiego w Katowicach oraz osiedle Zawilców w Mikołowie. W trakcie wykonywania przeglądów elektrycznych wykonywane są również pomiary instalacji odgromowej wszystkich 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 odbyła 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 i 2023 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. Rozliczenie wody za okres 2022-2023 powinno dokonać się na koniec marca 2024 roku.

Podsumowanie :

W roku 2023 Spółdzielnia funkcjonowała w ramach tych samych obszarów działalności co poprzednio. Niewielka ilość dostępnych firm budowlanych, w szczególności do wykonywania drobnych i średnich zakresów prac budowlanych w powiązaniu ze wzrostem cen materiałów budowlanych oraz cen usług budowlanych spowodowały sporo trudności w realizacji prac remontowo-budowlanych zaplanowanych na rok 2023. Pomimo utrudnień osiągnęte wskaźniki pozwalają utrzymać stabilność i płynność finansową, jak również generowanie nadwyżki pozwalającej 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.