

**Sprawozdanie Zarządu
z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej
w Brzozowie za rok 2022**

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Brzozowie została założona 22 stycznia 1972 roku. Jest wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego, posiada Regon i NIP.

Zasoby

Spółdzielnia to 12 budynków wielorodzinnych, w których znajduje się **493 mieszkania i 8 lokali użytkowych.**

Powierzchnia gruntów będących w posiadaniu Spółdzielni wynosi **3,7 ha**. Stan prawny gruntów jest w pełni uregulowany.

Stan techniczny budynków jest sprawdzany podczas przeglądów technicznych zgodnie z wymogami prawa budowlanego.

Liczba lokali na dzień 31 grudnia 2022 roku przedstawia się następująco:

- Mieszkania lokatorskie: 2 mieszkania
- Mieszkania własnościowe: 193 mieszkania
- Mieszkania z odrębną własnością: 297 mieszkań

Na koniec 2021 roku skład członkowski przedstawiał się następująco:

- Członkowie zamieszkali: 519 osoby
- Członkowie współmałżonkowie: 78 osób

Spółdzielnia wylicza opłaty czynszowe na podstawie zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą planów kosztów oraz cen usług komunalnych dostarczanych przez podmioty zewnętrzne. W zakres tych usług wchodzi:

- dostawa wody i odbiór ścieków,
- wywóz nieczystości stałych,
- dostawa energii elektrycznej i gazu

W 2022 roku opłaty kalkulowane były wg następujących stawek

Eksploatacja:	1,63zł za m2
Zaliczka na co:	3,90zł za m2
Fundusz remontowy:	1.40zł za m2
Fundusz konserwacyjny:	0,30zł za m2

Roczny wymiar opłat wyniósł **2 739 080,16 zł.**

Terminowość wnoszenia opłat czynszowych

W zakresie windykacji należności, Spółdzielnia podejmuje wewnętrznie działania w celu utrzymania dyscypliny finansowej swoich członków w realizacji opłat czynszowych.

W miarę potrzeb Zarząd wysyła upomnienia i ostrzeżenia, umawia się z zadłużonymi członkami, rozkładając zaległości czynszowe na raty. W ostateczności sprawy są kierowane na drogę sądową.

Zatrudnienie

Spółdzielnia zatrudnia 9 osób w wymiarze pełnych etatów, w tym:

- Prezesa Zarządu
- Administratora
- Główną księgową
- Kasjerkę
- Referenta
- Palaczy – konserwatorów (3 etaty)
- Elektryka – konserwatora

Zatrudnienie oparte jest na przepisach Kodeksu Pracy. Dla pracowników prowadzone są akta osobowe w powszechnie stosowanym układzie.

Zatrudnianie i wynagradzanie realizowane jest na poziomie zgodnym z planem finansowo-gospodarczym, zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą. Wynagrodzenie Zarządu Spółdzielni ustala Rada Nadzorczą, a wynagrodzenia innych pracowników ustala prezes zarządu. Zatrudnienie zabezpiecza potrzeby Spółdzielni.

Zarówno Zarząd, jak i pracownicy administracyjni mają dużą wiedzę merytoryczną i praktyczną na temat spraw związanych z codzienną obsługą mieszkańców. Mieszkańcy są obsługiwani na bieżąco, rzetelnie i kulturalnie.

Konserwatorzy wykonują swoją pracę z dużym zaangażowaniem. Wszyscy mają ogromną wiedzę na temat spraw technicznych związanych z funkcjonowaniem budynków oraz wiedzę konieczną przy obsłudze

nowoczesnych kotłowni gazowych. Bardzo sprawnie usuwają awarie i wykonują prace remontowe i konserwatorskie. Są zawsze dyspozycyjni, nie tylko w godzinach pracy, ale również w sytuacjach, gdy dochodziło do awarii w godzinach wieczornych, nocnych lub w dniach wolnych od pracy.

Interweniują kilkadziesiąt razy w miesiącu, reagując na zgłoszenia mieszkańców. niemal „od ręki”.

Należy podkreślić, że spośród konserwatorów: trzech posiada specjalistyczne uprawnienia gazowe a jeden uprawnienia energetyczne. Konserwatorzy w ramach etatu wykonują prace związane z obowiązkowymi przeglądami sieci gazowej i elektrycznej w mieszkaniach. Nie potrzeba więc, zatrudniać firm zewnętrznych i wydatkować niemałych środków finansowych na wymienione przeglądy.

Spółdzielnia prowadzi sprawy związane z finansami, sprawozdawczością i administrowaniem spółdzielni zawsze zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Zakupy materiałów, wybór wykonawców robót zleconych i jakiegokolwiek wydatkowanie pieniędzy jest poprzedzone wnikliwą analizą możliwości finansowych spółdzielni. Każda złotówka jest wydawana rozsądnie i oszczędnie.

Zarząd w dalszym ciągu uznaje za priorytet utrzymanie dotychczasowego bardzo wysokiego standardu obsługi mieszkańców.

Działalność

Spółdzielnia prowadzi działalność w oparciu o zapisy Statutu.

Przedmiotem działalności Spółdzielni, jest:

1. Obsługa nieruchomości na własny rachunek, realizowana przez:
 - a) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni,
 - b) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi odrębną własność członków Spółdzielni.
2. Zagospodarowanie nieruchomości na własny rachunek.
3. Produkcja i dystrybucja energii cieplnej.
4. Wydierżawianie gruntów stanowiących własność Spółdzielni.

5. Prowadzenie działalności gospodarczej związanej bezpośrednio z przedmiotem działalności Spółdzielni

Dostawa energii cieplnej

Ciepło niezbędne do ogrzewania budynków Spółdzielni wytwarza poprzez własne kotłownie gazowe.

Moc kotłów gazowych zainstalowanych wynosi:

kotłownia 1 ul. Kopernika 7 2 x 650 KW = 1 300 KW

kotłownia 2 ul. Bielawskiego 17 2 x 500 KW = 1 000 KW

Dostawa zimnej wody

Zimna woda dostarczana jest przez Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej w Brzozowie.

Sytuacja finansowa

Szczegółowe dane odnośnie finansów Spółdzielni przedstawia oddzielne sprawozdanie finansowe.

Zarząd

W roku 2022 roku Zarząd Spółdzielni pracował w następującym składzie:

1. Krzysztof Śnieżek – Prezes Zarządu
2. Tadeusz Sowa – Członek Zarządu
3. Stanisław Kucharski – Członek Zarządu

Zarząd zajmował się przede wszystkim bieżącymi zagadnieniami związanymi z działalnością Spółdzielni, a w szczególności sprawami członkowsko-mieszkaniowymi, eksploatacyjnymi, remontowymi oraz realizacją planów finansowo-gospodarczych Spółdzielni.

Zadania gospodarcze i remontowe

W 2022 roku Spółdzielnia realizowała zadania gospodarcze i remontowe według zatwierdzonego przez radę nadzorczą planu finansowo – gospodarczego i planu remontów.

Spółdzielnia prowadzi bieżącą analizę kosztów i wykonania zadań remontowych, jak również sald funduszu remontowego na poszczególnych nieruchomościach.

NAJWAŻNIEJSZE ZADANIA GOSPODARCZE I REMONTOWE WYKONANE W 2022:

ZADANIA REMONTOWE

1.

Najważniejszym zadaniem remontowym był remont sieci centralnego ogrzewania w bloku Kopernika 1.

- Termin wykonania zadania: 4 maja 2022 – 15 sierpnia 2022
- Wartość kosztorysowa: 430 000 zł
- Wartość wykonanego zadania po przetargu zgodnie z umową: **490 000 zł brutto**

Wykonawca: **Firma „Usługowy zakład instalacji wod-kan c.o. i gaz” Wiktor Rydzik, Gwizdaj ul. Krótka 6, 37-200 Przeworsk, NIP 794-100-00-13**

Remont instalacji co obejmował demontaż istniejących grzejników, rurociągów, gałęzek, izolacji, rozdzielaczy itp., następnie montaż nowych rurociągów, rozdzielczy, pionów i gałęzek, płukanie i ponowny montaż istniejących grzejników, montaż zaworów grzejnikowych termostatycznych na zasileniu grzejnika i zaworów powrotnych, montaż odpowietrzenia indywidualnego i pionów poprzez automatyczne odpowietrzniki, montaż zaworów regulacyjnych pod pionami, stabilizację ciśnienia i regulacje przepływu wody instalacyjnej na poszczególnych gałęziach instalacji w węźle cieplnym na rozdzielaczach, izolacje termiczne instalacji.

Kontrolę prawidłowości wykonania całego zadania przeprowadziła Komisja Rewizyjna. Żadnych nieprawidłowości nie stwierdzono.

Inne ważne zadania remontowe

2.

remonty i naprawy dachów w blokach:

Bielawskiego 17 – kwota ok 5 500zł

Bielawskiego 13 – kwota ok 3 600zł

Piastowa 26 – kwota ok 12 500zł

3.

Remont schodów wejściowych, wiatrołapów, podmurówki i płytki odbojowej w blokach:

Piastowa 26 – kwota ok. 35 000zł

Piastowa 28 – kwota ok. 29 000zł

4.

Remont schodów pomiędzy blokami Piastowa 26 – 28

kwota 4 200 zł

5.

Remont zasilania elektrycznego kotłowni Bielawskiego 15

Kwota: 9 600zł

6.

Remont daszków nad wiatrołapami w bloku Piastowa 28.

Kwota: ok 7 500 zł

ZADANIA ZWIĄZANE Z UTRZYMANIEM INFRASTRUKTURY

1.

Remont placów zabaw (jak co roku).

- Naprawa sprzętu, wymiana zużytych, skorodowanych i spróchniałych elementów, malowanie, wymiana piasku.

2.

Usuwanie skutków ciężkiej zimy:

- usuwanie nawisów lodowych,
- udrażnianie i naprawa rynien,
- usuwanie przecieków,

- naprawa uszkodzonych daszków.

4.

Wycinka i przycinka drzew przy ul Kopernika, Piastowa i Bielawskiego i wykonanie nowych nasadzeń.

ZADANIA ZWIĄZANE Z UTRZYMANIEM KOTŁOWNI I SIECI CENTRALNEGO OGRZEWANIA

Przeгляд kotłów i urządzeń peryferyjnych w kotłowniach

ZADANIA ZWIĄZANE Z ZACHOWANIEM BEZPIECZEŃSTWA W BUDYNKACH

PRZEGLĄD KOMINIARSKI przeprowadził Zakład Kominiarski Florian Sp. z o.o. z Jasła w dwóch etapach:

Pierwszy i drugi przegląd – grudzień 2022

Podczas pierwszego przeglądu przeprowadzono czyszczenie przewodów spalinowych i wentylacyjnych, które miało na celu usprawnienie wydajności i działania wentylacji

Podczas drugiego przeglądu kominiarze sprawdzali przewody wentylacyjne wychodzące z kuchni i łazienki oraz przewody spalinowe wychodzące z łazienki. W uwagi na pandemię, przegląd prowadzony był z poziomu dachu, bez wchodzenia do mieszkań.

Stwierdzono nieprawidłowości w działaniu przewodów kominowych w jednym mieszkaniu. Właściciel mieszkania otrzymał zalecenia na piśmie. Zalecenia wykonał

Koszt przeglądów:

Czyszczenie: ok. 6 000zł

Przeгляд okresowy: ok. 7 500zł

PRZEGLĄD INSTALACJI GAZOWYCH

przeprowadzony został przez pracowników Spółdzielni, którzy legitymują się odpowiednimi uprawnieniami:

- Brodzicki Wiesław D/255/078/17, E/1146/078/17
- Buczek Kazimierz D/252/078/17, E/1143/078/17
- Obara Adam D/254/078/17, E/1145/078/17

Podczas przeglądu sprawdzano

W mieszkaniach:

- Stan techniczny rur i kształtek oraz sposób ich mocowania i szczelność
- Stan powłoki antykorozyjnej
- Miejsce skrzyżowań przewodów instalacji gazowej z innymi przewodami
- Szczelność połączeń gwintowych, spawanych, lutowanych i mechanicznych
- Szczelność, działanie i dostępność armatury odcinającej dopływ paliwa gazowego do urządzeń użytkowych takich jak: kuchnia gazowa, grzejnika wody przepływowej

Na klatkach schodowych

- Szczelność gazomierzy i przewodów doprowadzających paliwo gazowe,
- Zabezpieczenie gazomierzy przed dostępem osób niepowołanych
- Sposób mocowania

Skontrolowano wszystkie mieszkania.

Stwierdzono:

- jedną poważną nieszczelność w mieszkaniu. Nieszczelność została usunięta.
- drobne nieszczelności w mieszkaniach, które nasi pracownicy usuwali na bieżąco
- jedną poważną nieszczelność i kilka drobnych nieszczelności na klatkach schodowych, głównie przy gazomierzach. Nieszczelności zostały zlikwidowane przez naszych pracowników.

W mieszkaniach od dłuższego czasu niezamieszkałych zakręcono dopływ gazu.

NAJWAŻNIEJSZE ZADANIA WYKONYWANE I PLANOWANE DO WYKONANIA W NAJBLIŻSZYM CZASIE I W NASTĘPNYM ROKU

- Wykonano zadanie „Wymiana wodomierzy”
- Remont sieci co w kolejnych blokach w zależności od możliwości finansowych
- Remont dachów
- Kontynuowanie remontu schodów i wejść do budynków

REALIZACJA WNIOSKÓW WALNEGO ZGROMADZENIA, KTÓRE ODBYŁO SIĘ W czerwcu 2022 ROKU

Usunięcie przyczyn zalewanie wodą opadową ściany zewnętrznej budynku w bloku 13 klatka II ul. Bielawskiego.	Wykonano
Terminy wywozu gabarytów powinno się wcześniej ogłosić mieszkańcom poszczególnych bloków	Terminy są ogłaszane na stronie internetowej Gospodarki Komunalnej. Staramy się powielać ogłoszenia na tablicach ogłoszeń. Zawsze udostępniamy nasz samochód.
Więcej koszy na śmieci przy blokach, szczególnie przy placu zabaw.	Wykonano
Napisać wywieszki na drzwiach o zamykanie drzwi od klatek na noc na klucz.	Informacja jest zamieszczona na tablicy ogłoszeń
Wzmocnić kontrolę odnośnie ciszy nocnej (nagminne nieprzestrzeganie pkt. 3 Regulaminu porządku domowego. Okres wakacji i przebywanie dzieci i młodzieży na placu zabaw przy ul. Bielawskiego (głośne śmiechy, gra w piłkę nożną, jazda na hulajnogach to nagminne rozrywki po godz. 22 a trwające często do północy)	Sprawa zgłoszona na policję. Podjęto współpracę z dzielnicowym Powiatowej Komendy Policji w Brzozowie
Założyć domofon w bloku nr 17 na Bielawskiego bo do tej nory nie posiadamy.	Instalację założymy na wniosek i koszt mieszkańców
Naprawa rynny w bloku nr 17	Wykonano
Sprawa wodomierzy funkcjonujących od początku oddania lokali mieszkalnych do użytku (ponad 30 lat).	Wykonano
Doprowadzić sprawę prawnego dostępu bloku nr 9 przy ul. Bielawskiego do drogi publicznej. nierozwiązanie tego problemu uniemożliwia sporządzenie aktu notarialnego o odrębnej własności	Napisano pismo ponagląjące do sądu. Bez efektu.
Nowa firma sprzątająca nie spełnia wymagań mieszkańców 1 x w tygodniu to jest za mało szczególnie przy bloku nr 9 gdzie znajduje się plac zabaw.	Sprawa do rozważenia, ale konieczna podwyżka czynszu

Co nas martwi

1. Szalejąca drożyzna.
2. Opór niektórych mieszkańców przed udostępnianiem mieszkań podczas przeglądów technicznych.
3. Zabudowa rur i innych instalacji w mieszkaniach (woda, gaz, co).
4. Dewastacje (klamki, drzwi, lamperie).
5. Wyrzucanie nieposortowanych śmieci i podrzucanie gabarytów.
6. Wyrzucanie niedopałków (petów) z balkonów.
7. Niedopilnowane psy (sikanie na krzewy, sikanie na klatkach i przez balkon).
8. Parkowanie samochodów na trawnikach i blokowanie dróg dojazdowych.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Brzozowie

Członek Zarządu
Stanisław Kucharski

CZŁONEK ZARZĄDU
Tadeusz Sowa

Prezes Zarządu
mgr Krzysztof Śnieżek