**Sprawozdanie Zarządu**

**z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej**

**w Brzozowie za rok 2021**

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

**Zasoby** Spółdzielni 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 2021 roku przedstawia się następująco:

* Mieszkania lokatorskie: 2 mieszkania
* Mieszkania własnościowe: 192 mieszkania
* Mieszkania z odrębną własnością: 299 mieszkań

Na koniec 2020 roku skład członkowski przedstawiał się następująco:

* Członkowie zamieszkali: 529 osoby
* Członkowie współmałżonkowie: 87 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 2021 roku opłaty kalkulowane były wg następujących stawek

Eksploatacja: **1,63zł za m2**

Zaliczka na co: **3,28zł za m2**

Fundusz remontowy: **1.40zł za m2**

Fundusz konserwacyjny: **0,30zł za m2**

Roczny wymiar opłat wyniósł **2 530 551,57 zł.**

**Terminowość wnoszenia opłat czynszowych**

W zakresie windykacji należności, Spółdzielnia podejmuje wewnętrznie stosowane działania w celu utrzymania dyscypliny finansowej swoich członków w realizacji opłat czynszowych. W miarę potrzeb, Zarząd wysyła upomnienia i ostrzeżenia lub 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 Nadzorcza, 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 średnio 70 razy w miesiącu, reagując na zgłoszenia mieszkańców. Każde zgłoszenie jest traktowane bardzo poważnie i załatwiane niemal „od ręki”.

Należy podkreślić, że pośród 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 jakiekolwiek wydatkowanie pieniędzy jest poprzedzone wnikliwą analizą możliwości finansowych spółdzielni. Każda złotówka jest wydawana rozsądnie i oszczędnie.

**Zarząd 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:
2. zarzadzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni,
3. zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi odrębną własność członków Spółdzielni.
4. Zagospodarowanie nieruchomości na własny rachunek.
5. Produkcja i dystrybucja energii cieplnej.
6. Wydzierżawianie gruntów stanowiących własność Spółdzielni.
7. Prowadzenie działalności gospodarczej związanej bezpośrednio z przedmiotem działalności Spółdzielni

**Dostawa energii cieplnej i zimnej wody**

Dostawę CO dla potrzeb ogrzewania budynków Spółdzielnia realizuje 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

Zimna woda dostarczana jest przez Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej w Brzozowie.

**Sytuacja finansowa**

Szczegółowe dane odnośnie finansów Spółdzielni przedstawia oddzielne sprawozdanie finansowe.

**Zarząd**

W roku 2021 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 2021 roku Spółdzielnia realizowała zadania gospodarcze i remontowe według zatwierdzanego 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 2021:**

**ZADANIA REMONTOWE**

**1.**

Najważniejszym zadaniem remontowym był **Remont instalacji zimnej wody oraz kanalizacji sanitarnej na poziomie piwnic we wszystkich blokach mieszkalnych.**

**Zadanie było podzielone na etapy:**

**I etap**

**„Remont instalacji zimnej wody oraz kanalizacji sanitarnej na poziomie piwnic w budynkach mieszkalnych przy ul. Kopernika 1,3,5,7,9”**

* Termin wykonania zadania: 21 grudnia 2020 – 31 marca 2021
* Wartość kosztorysowa: **331 607,14 zł**
* Wartość wykonanego zadania po przetargu zgodnie z umową: **211 500,60 zł**
* Wykonawca: **Przedsiębiorstwo Budowlano – Instalacyjne  ELMAR – W, Rudna Mała**

**II etap**

**„Remont instalacji zimnej wody oraz kanalizacji sanitarnej na poziomie piwnic w budynkach mieszkalnych przy ul. Bielawskiego i Piastowa”**

* Termin wykonania zadania: 16 marca 2021 – 15 lipca 2021
* Wartość kosztorysowa: **388 826,24 zł**
* Wartość wykonanego zadania po przetargu zgodnie z umową: **249 108,46 zł**
* Wykonawca: **„NOVUM” Centrum Techniki Grzewczej i Sanitarnej Stanisław Markiewicz, Krosno**

Instalacja wodno – kanalizacyjna ma nowy przebieg. Wymienione zostały główne liczniki wody zliczające pobór wody w danym bloku. Zadecydowaliśmy, że w każdym bloku pozostawiamy najwyżej dwa ujęcia kanalizacji oraz do najwyżej dwa opomiarowane ujęcia wody, które zostały wpięte do nowej kanalizacji. Pozostałe stare ujęcia kanalizacji i ujęcia wody zostały zlikwidowane.

Po remoncie instalacji nie ma już żadnych większych awarii.

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

**2.**

**Drugim ważnym zadaniem remontowym był „Remont muru oporowego przy bloku Bielawskiego 17.”**

Wartość kosztorysowa: **29 276,77 zł**

Wartość wykonanego zadania zgodnie z umową: **18 092,20zł**

Mur zabezpiecza teren przy bloku Bielawskiego 17 przed osuwiskiem.

**3.**

Wymiana domofonów w blokach Piastowa 26 – 3 klatki, Bielawskiego 9 – 1 klatka, Kopernika 7 – 1 klatka.

Koszt: ok 1400 zł/ klatka.

**4.**

Remont sześciu daszków nad wiatrołapami w bloku Piastowa 26.

Koszt: 8 151 zł

**ZADANIA ZWIĄZANE Z UTRZYMANIEM INFRASTRUKTURY**

**1.**

Remont placów zabaw (jak co roku).

* Naprawa sprzętu, wymiana zużytych, skorodowanych i spróchniałych elementów, malowanie.

**2.**

Usuwanie skutków ciężkiej zimy:

* usuwanie nawisów lodowych,
* udrażnianie i naprawa rynien,
* usuwanie przecieków,
* naprawa daszków.

**3.**

wygospodarowanie piwnic wspólnych na wózki i rowery w większości bloków.

* przygotowanie pomieszczeń
* wywóz kilkunastu samochodów odpadów gabarytowych - rzeczy zagracających piwnice i pomieszczenia wspólne.

**4.**

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

**ZADANIA ZWIĄZANE Z UTRZYMANIEM KOTŁOWNI I SIECI CENTRALNEGO OGRZEWANIA**

Naprawa urządzeń peryferyjnych w kotłowniach tzn stacji uzdatniania wody.

**ZADANIA ZWIĄZANE Z ZACHOWANIEM BEZPIECZEŃSTWA W BUDYNKACH**

Przeglądy:

**Wykonano PRZEGLĄD KOMINIARSKI, który** przeprowadził Zakład Kominiarski Florian Sp. z o.o. z Jasła w dwóch etapach:

**Etap 1 – czerwiec 2021**

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

**Etap 2 – grudzień 2021**

Podczas drugiego przeglądu kominiarze sprawdzali przewody wentylacyjne wychodzące z kuchni i łazienki oraz przewody spalinowe wychodzące z łazienki. W uwagi na pandemie, przegląd prowadzony był z poziomu dachu, bez wchodzenia do mieszkań. Nie stwierdzono nieprawidłowości w działaniu przewodów kominowych wewnątrz mieszkań.

Podczas przeglądu sprawdzono również stan techniczny wylotów wentylacyjnych łącznie z urządzeniami mającymi bezpośredni związek z kominami w budynkach. Zakład kominiarski wydał zalecenia odnośnie wylotów odprowadzających spaliny z wylotów kominowych. Obecnie przygotowujemy rozwiązania, które wyeliminują nieprawidłowości w odprowadzaniu spalin.

Koszt przeglądów:

Czyszczenie: 5 953,91zł

Przegląd okresowy: 7 312,91zł

**PRZEGLĄD INSTALACJI GAZOWYCH**

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

Stwierdzono:

* ok. 30 nieszczelności w mieszkaniach, które nasi pracownicy usuwali na bieżąco,
* ok 20 nieszczelności na klatkach schodowych, głównie przy gazomierzach. Nieszczelności zostały usunięte przez naszych pracowników (10 nieszczelności), specjalistyczną firmę z uprawnieniami gazowymi (3 nieszczelności), zakład gazowniczy (7 nieszczelności).

**PRZEGLĄD INSTALACJI SIECI ELEKTRYCZNEJ W MIESZKANIACH.**

Przegląd instalacji elektrycznej został przeprowadzony przez pracownika Spółdzielni, który legitymował się odpowiednimi uprawnieniami:

Wszelki e nieprawidłowości zostały usunięte na bieżąco.

**PRZEGLĄD INSTALACJI ODGROMOWEJ.**

Sprawdzono 58 punktów uziemienia. Stwierdzono nieprawidłowości w 15 punktach, które mogły zagrażać bezpieczeństwu mieszkańców i mienia.

Nieprawidłowości zostały usunięte

**REALIZACJA WNIOSKÓW WALNEGO ZGROMADZENIA, KTÓRE ODBYŁO SIĘ   
W LIPCU 2021 ROKU**

|  |  |
| --- | --- |
| Skargi na firmę sprzątającą. | **Firma sprzątająca została zmieniona** |
| Ujednolicenie zasad korzystania z placu zabaw i podwórka osiedlowego. | **Zarząd dba o zachowanie zasad bezpieczeństwa. Zasady korzystania z placów zabaw są określone w regulaminie.** |
| Zapewnienie możliwości parkowania na ulicy Bielawskiego w pierwszej kolejności mieszkańcom osiedla. | **Poza kompetencjami zarządu** |
| Prośba do mieszkańców osiedla Bielawskiego o zachowanie ciszy nocnej od 22 do 6 rano. | **Poza kompetencjami zarządu** |
| Prośba, aby nie były zagracone przejścia do piwnic. | **Zarząd na bieżąco wywozi gabaryty zalegające w piwnicach, na korytarzach i wiatach** |
| Prośba aby właściciele posiadający pieski sprzątały po nich i nie wprowadzali psów na place zabaw. | **Poza kompetencjami zarządu** |
| Prośba, aby w porozumieniu z Urzędem Miasta usprawnić ruch na ulicy dojazdowej do przedszkola, jest duże niebezpieczeństwo dojścia do kontenerów osiedla Bielawskiego. | **Prace trwają** |
| Wymiana domofonów osiedle Bielawskiego. | **Zarząd wymienia na bieżąco tylko uszkodzone domofony** |
| Zakup nowych huśtawek przy ul. Bielawskiego 13 i Kopernika 9 oraz modernizacja placu zabaw. | **Zakup jest za drogi, remonty wykonywane są co roku** |
| Wymiana schodów do wiatrołapów i schodów zewnętrznych. | **Wykonano remont schodów w blokach Bielawskiego i Piastowa 26. W planie jest remont schodów Piastowa 28** |
| Zamontować daszki nad schodami w bloku Piastowa 28. | **Zdecydowano o remoncie istniejących daszków i schodów w 2022 roku. Nowe daszki nie będą montowane z uwagi na bardzo wysoki koszt.** |
| Koszenie trawy częściej i sprzątanie po koszeniu. | **Trawa jest koszona systematycznie w miarę potrzeb. Sprzątanie polega na usuwaniu trawy z chodników** |
| Przeprowadzenie konserwacji ławek drewnianych. | **Prace są wykonywane na bieżąco** |
| Usunięcie przy bloku 9 uschniętego świerku który jest zagrożeniem | **Poza kompetencjami zarządu, z uwagi na to, iż drzewo znajduje się na prywatnej posesji** |

**Co nas martwi**

1. Opór niektórych mieszkańców przed udostępnianiem mieszkań podczas przeglądów technicznych.
2. Zabudowa rur w mieszkaniach (woda, gaz, co).
3. Brak dostępu do wodomierzy.
4. Dewastacje (klamki , drzwi, lamperie).
5. Wyrzucanie nieposortowanych śmieci i podrzucanie gabarytów.
6. Wyrzucanie jedzenia przez okna na daszki i trawniki.
7. Wyrzucanie niedopałków (petów) z balkonów.
8. Niestosowanie się do ciszy nocnej.
9. Niedopilnowane psy (sikanie na krzewy, sikanie na klatkach i przez balkon).
10. Parkowanie samochodów na trawnikach i blokowanie dróg dojazdowych.

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

* Remont sieci c.o. w bloku Kopernika 1
* Remont sieci co w kolejnych blokach w zależności od możliwości finansowych
* Remont dachów
* Kontynuowanie remontu schodów i wejść do budynków
* Wymiana wodomierzy

***Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Brzozowie***