

**Sprawozdanie Zarządu
z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej
w Brzozowie za rok 2025**

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**, w tym **2 ha** terenów zielonych. Stan prawny gruntów jest w pełni uregulowany.

Liczba lokali na dzień 31 grudnia 2025 roku przedstawia się następująco:

- Mieszkania lokatorskie: 2 mieszkania
- Mieszkania własnościowe: 185 mieszkań
- Mieszkania z odrębną własnością: 305 mieszkań

Na koniec 2025 roku skład członkowski przedstawiał się następująco:

- Członkowie zamieszkali: 509 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 2025 roku opłaty kalkulowane były wg następujących stawek

Eksploatacja:	2,17zł za m²
Zaliczka na co:	3,90zł za m², (I-XI)
Zaliczka na co:	5,00zł za m², (od 1 XII)
Fundusz remontowy:	1.83zł za m²
Fundusz konserwacyjny:	0,40zł za m²

Roczny wymiar opłat za czynsz wyniósł **2 375 204 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, rozkłada 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
- Konserwatorzy – 4 etaty

Zatrudnienie jest regulowane przepisami Kodeksu Pracy. Wynagrodzenie realizowane jest na poziomie zgodnym z planem finansowo-gospodarczym, zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą.

Wynagrodzenie Prezesa Zarządu w 2025 roku wynosiło 6 800zł brutto, (ok. 4600 zł „na rękę”)

Zarówno Zarząd, jak i pracownicy mają bardzo dużą wiedzę merytoryczną i praktyczną na temat funkcjonowania Spółdzielni. Mieszkańcy są obsługiwani na bieżąco, rzetelnie i kulturalnie.

Konserwatorzy w ramach etatu wykonują prace konserwatorskie i naprawcze oraz te związane z obowiązkowymi przeglądami sieci gazowej i elektrycznej w mieszkaniach. Nie potrzeba więc, zatrudniać firm zewnętrznych i wydatkować niemałych środków finansowych na wymienione przeglądy. Ponadto, interweniują kilkadziesiąt razy w miesiącu, reagując na zgłoszenia mieszkańców niemal „od ręki”.

Zarząd

W roku 2025 roku Zarząd Spółdzielni pracował w następującym składzie:

1. Krzysztof Śnieżek – Prezes Zarządu

2. Tadeusz Sowa – Członek Zarządu do dnia 15 lutego 2025
3. Arkadiusz Sąsiadek – Członek Zarządu od dnia 1 kwietnia 2025
4. Tadeusz Iwanowski - Członek Zarządu

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

Zarząd prowadzi analizę kosztów bieżących i wynikających z wykonywanych za-dań statutowych, gospodarczych, remontowych oraz zaleceń wynikających z przeglądów technicznych budynków zgodnie z wymogami prawa budowlanego.

Zarząd w dalszym ciągu uznaje za priorytet utrzymanie dotychczasowego bar-dzo wysokiego standardu obsługi mieszkańców.

Działalność i finanse

Spółdzielnia prowadzi swoją działalność w oparciu o zapisy Statutu, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Szczegółowe dane odnośnie finansów Spół-dzielni przedstawia sprawozdanie finansowe.

Spółdzielnia nie ma kredytów bankowych i nie jest zadłużona

Ubezpieczenie

Majątek Spółdzielni jest ubezpieczony przez firmę UNIQA.

Działalność opodatkowana

To ten rodzaj działalności, z której Spółdzielnia ma zysk. Działalność ta polega na

1. Dzierżawie gruntów (o powierzchni 498 m²):

- garaże,
- kontenery na odzież,
- sklep
- tablice reklamowe

2. Wynajem 8 lokali użytkowych.

3. Wynajem wolnych pomieszczeń w piwnicach (58 szt.)

Szczegółowe dane odnośnie działalności opodatkowanej Spółdzielni przedstawia sprawozdanie finansowe.

Dostawa energii cieplnej

Ciepło niezbędne do ogrzewania budynków Spółdzielnia 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

Koszt zakupu gazu w 2025 roku wyniósł 906 747 zł i był wyższy w stosunku do poprzedniego roku o 131 239zł

Dostawa zimnej wody

Zimna woda dostarczana jest przez Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej w Brzozowie.

Zadania gospodarcze i remontowe

W 2025 roku Spółdzielnia realizowała zadania gospodarcze i remontowe według zatwierdzanego przez radę nadzorczą planu finansowo – gospodarczego i planu remontów.

NAJWAŻNIEJSZE ZADANIA GOSPODARCZE I REMONTOWE WYKONANE W 2025:

ZADANIA REMONTOWE

1.

Najważniejszym zadaniem remontowym był remont sieci centralnego ogrzewania w bloku Kopernika 9.

- Termin wykonania zadania: 4 maja 2025 – 14 sierpnia 2025
- Wartość wykonanego zadania zgodnie z umową po przetargu:
533 843,45zł 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**

Instalacja c.o. w bloku Kopernika 9 była w bardzo złym stanie technicznym

Remont instalacji c.o.

- obejmował demontaż istniejących grzejników, rurociągów, gałęzek, izolacji, rozdzielaczy itp.,
- następnie montaż nowych rurociągów, rozdzielaczy, 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.

W trakcie realizacji prac pracownicy Spółdzielni pod nadzorem administratora odbierali odpady w postaci złomu i odprowadzali go do punktu skupu w Brzozowie (BDO 000661367). Pozyskano 4 400 kg złomu. Wartość złomu wyniosła 2 992zł.

2.

Drugim bardzo ważnym zadaniem był **remont parkingów przy ulicy Kopernika**. W ramach remontu wymieniono podbudowę i nawierzchnie parkingów, ułożono nowe nasypy, zamontowano barierki oraz wymieniono instalacje wodno-kanalizacyjne i deszczowe.

Remont był ściśle powiązany z remontem całej ulicy Kopernika realizowanym przez gminę Brzozów.

Remont wykonała firma „Budowa dróg i mostów w Krośnie”.

Koszt remontu wyniósł 112 707,26zł.

Po przeprowadzonym remoncie parkingów, zakupiliśmy nową wiatę na kontenery na śmieci.

Koszt wiaty wraz z montażem wyniósł 49 000zł

3.

Inne prace remontowe to:

Wykonanie naprawy dachu na budynku kotłowni przy ul. Bielawskiego 15 w zakresie wymiany orynnowania i tzw. ofasowań,

Koszt: 6 210 zł.

4. Zwroty za pierwszą i drugą wymianę okien wyniosły 19 395zł

ZADANIA ZWIĄZANE Z UTRZYMANIEM INFRASTRUKTURY

W ostatnim roku wykonano:

- remont (przełożenie) płyt odbojowych w blokach przy ul Bielawskiego 7, 9, 13
- renowację lamperii w bloku Kopernika 9 i Bielawskiego 15
- remont balkonów i okuć w bloku Bielawskiego 13
- remont schodów pomiędzy blokami Kopernika 5, 7 i 9

Na bieżąco:

- Wymieniamy całe instalacje domofonów
- lub naprawiamy istniejące domofony
- Naprawiamy i regulujemy siłowniki w drzwiach,
- wymieniamy żarówki w lampach i regulujemy automatyczne oświetlenie.

Remont placów zabaw (jak co roku).

Naprawa sprzętu, wymiana zużytych, skorodowanych i spróchniałych elementów, malowanie, wymiana piasku (zgodnie z zaleceniami epidemiczno - sanitarnymi). Piasek co roku jest badany przez SANEPID.

ZADANIA ZWIĄZANE Z ZACHOWANIEM BEZPIECZEŃSTWA W BUDYNKACH

Zgodnie z przepisami praw budowlanego wykonano:

PRZEGLĄD OKRESOWY ROCZNY OBIEKTÓW BUDOWLANYCH I ICH OTOCZENIA,

Przeegląd polegał na obserwacji elementów budowli narażonych na działania szkodliwe, wpływy atmosferyczne niszczące i zużycia eksploatacyjne.

Przeegląd przeprowadził:

mgr inż. Grzegorz Szabelski —Uprawnienia budowlane do oceny i badania stanu technicznego budynków i budowli nr UAN-2-8346/84, PDKJ0047/POOK/07

Sprawdzano m.in:

- 1) zewnętrzne ściany budynku (elementy ścian, gzymsów, balustrad i balkonów),
- 2) trwałość zamocowań urządzeń i elementów na ścianach zewnętrznych,
- 3) pokrycia dachu, daszków okapowych i parapetów i odwodnień z obróbkami blacharskimi,
- 4) sieci zewnętrzne kanalizacji i wody,
- 5) wewnętrzne instalacje kanalizacji i wody,
- 6) węzły cieplne,
- 7) urządzenia wspólnego użytkowania,
- 8) instalacje odgromowe i uziemień ochronnych,
- 9) stolarka okienna i drzwiowa,
- 10) stan bezpiecznej komunikacji zewnętrznej,
- 11) stan urządzeń i składowisk na odpady i nieczystości,
- 12) odwodnienia placów i otoczenia obiektu,
- 13) trwałość zamocowań i konstrukcji placu zabaw,
- 14) ogólna ocena estetyki architektonicznej obiektu,
- 15) izolacja ścian zewnętrznych budynku,
- 16) schody wewnętrzne budynku.

Stwierdzono, że ogólny stan budynków jako dobry. Zalecenia to:

- renowacja elewacji szczególnie północnych stron zainfekowanych pleśnią i grzybem.

Koszt przeglądów 2 730 zł.

PRZEGLĄD KOMINIARSKI

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

Pierwszy etap –czerwiec 2025

Podczas pierwszego etapu wykonano czyszczenie przewodów kominowych spalinowych i wentylacyjnych, które miało na celu usprawnienie wydajności i działania wentylacji. Po przeprowadzonym czyszczeniu sporządzono protokoły z wykonanych czynności we wszystkich blokach.

Koszt: 6 154 zł

Drugi etap – grudzień 2025

Podczas drugiego etapu kominiarze sprawdzali stan techniczny przewodów wentylacyjnych spalinowych i wentylacyjnych wychodzących z kuchni i łazienki. Przejście prowadzone było z poziomu dachu i mieszkań.

Nie stwierdzono nieprawidłowości w działaniu przewodów kominowych i wentylacyjnych.

Koszt: 7 3123 zł

Dużym problemem w niektórych mieszkaniach są tzw. ciągi wsteczne powodujące wtłaczanie zimnego powietrza przez klatki wentylacyjne oraz utrudniające prawidłowe działanie piecyków na paliwo gazowe.

W celu wyeliminowania tego niepożądanego zjawiska przeprowadzono dodatkowo sprawdzenie instalacji wentylacyjnej w dwóch mieszkaniach.

Ponadto, Zarząd stwierdził, że nie wszystkie urządzenia gazowe są systematycznie serwisowane. Niesprawne urządzenia gazowe powodowały, że włączały się czujniki czadu nawet na wszystkich piętrach.

Zalecono stosowanie się do wymogów wynikających z przepisów prawa budowlanego. Wymogi te zostały zamieszczone na stronie internetowej i dostarczone do skrzynek pocztowych.

PRZEGLĄD INSTALACJI GAZOWYCH

Przeprowadzony został przez pracowników Spółdzielni, którzy legitymują się odpowiednimi uprawnieniami.

- **Buczek Kazimierz** **D/185/078/22, E/480/078/22**
- **Obara Adam** **D/183/078/22, E/479/078/22**
- **Fiedeń Jacek** **D/115/078/25, E/279/078/25**

Podczas przeglądu przy pomocy legalizowanych detektorów gazowych sprawdzano w mieszkaniach i klatkach schodowych:

- Szczelność rur i połączeń gwintowych,
- Szczelność miejsc skrzyżowań przewodów instalacji gazowej z innymi przewodami,
- Szczelność, działanie i dostępność armatury odcinającej dopływ paliwa gazowego do urządzeń użytkowych takich jak: kuchnia gazowa, grzejnika wody przepływowej
- Stan powłoki antykorozyjnej

Stwierdzono drobne nieszczelności przy urządzeniach gazowych w mieszkaniach. Na klatkach schodowych nieszczelności nie stwierdzono.

Przeгляд instalacji gazowej wewnątrz mieszkań wykonano prawie w 100 %. Z każdego przeglądu w mieszkaniach sporządzono protokół. Przy czym, w mieszkaniach od dłuższego czasu niezamieszkałych i tych do których właściciele nie udostępnili dostępu zakręcono dopływ gazu, co stwierdzono w odpowiednim protokole. Łącznie mieszkań z zakręconym dopływem gazu jest 7.

Ponadto, w ramach przeglądu instalacji gazowej zlecono firmie zewnętrznej „EXPRES-GAZ, Usługi Sanitarne Gazowe z Rzeszowa wykonanie:

- sprawdzenie szczelności instalacji gazowej metodą próby ciśnieniowej,
- likwidowanie nieszczelności wykrytych podczas przeprowadzenia próby,
- wymianę starych zaworów stożkowych na kulowe i podejść do zaworów.

Część prac wykonano w 2024 roku a pozostałe przede wszystkim w blokach na ulicy Kopernika trwały do końca marca 2025. Wymieniono wszystkie stare zawory stożkowe na kulowe.

Remont był konieczny z uwagi na wiek i wysoką awaryjność zaworów, wielokrotnie zmienianych podejść do gazomierzy i licznych drobnych nieszczelności.

Koszt: 134 215 zł

PRZEGLĄD I SERWIS KOTŁÓW GAZOWYCH

Przeгляд kotłowni i kotłów pod względem dopuszczenia do użytkowania prowadzony jest przez Urząd Dozoru Technicznego.

Przeгляд kotłów pod względem technicznym przed sezonem grzewczym wykonuje co roku firma „ORPISZEWSKI” autoryzowana przez producenta kotłów firmę HOVAL. Wykonano niezbędne naprawy. Awarii uległ moduł zapłonu w jednym kotle w kotłowni na ul. Kopernika. Obecnie kotły i urządzenia działają prawidłowo.

STAN INSTALACJI WODNEJ I KANALIZACYJNEJ

Stan sieci we wszystkich blokach jest dobry. Po wymianie wodomierzy rozliczenia są rzetelne. Awarie nie występują, ale stwierdzamy zatykanie kanalizacji przez samych mieszkańców, którzy wrzucają do muszli np. reklamówki, pieluchy szmaty itp.

STAN INSTALACJI CENTRALNEGO OGRZEWANIA

W blokach Kopernika 1, 7, 9 stan sieci jest bardzo dobry. Stan sieci w pozostałych blokach a w szczególności Kopernika 3, 5 i Piastowa wymaga remontu.

STAN DACHÓW

W ostatnich latach wykonano kompletny remont dachów w blokach na ul. Bielawskiego 7, 13, 17 oraz większe naprawy w blokach Bielawskiego 9 i Piastowa 26. W ostatnim roku przecieków nie stwierdzono. Niestety ostra zima sprawiła, że uszkodzone zostały rynny w bloku Piastowa 28.

W blokach na ulicy Bielawskiego, gdzie niedawno wykonano remont dachów nie było żadnych lodowych sopli. Sople usuwaliśmy w blokach przy ul. Kopernika i Piastowa 26.

Stan dachów jest dobry. Niemniej uznajemy, że docieplenia i renowacja stropodachów, obróbek blacharskich i rynien są w przyszłości konieczne.

PRZEGLĄD INSTALACJI ELEKTRYCZNEJ

Na przełomie 2024 i 2025 roku przeprowadzono okresowe pięcioletnie badanie instalacji elektrycznej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń oraz oporności izolacji przewodów (rezystancji)

Kontrolę instalacji elektrycznej częściach wspólnych we wszystkich blokach w zakresie oporności izolacji przewodów (rezystancji) wykonała firma „Proton” z Dębicy. Stwierdzono jedną poważną usterkę w bloku Kopernika 5 klatka IV, gdzie był nadpalony przewód zerowy w tablicy rozdzielczej. Usterka została natychmiast usunięta. W pozostałych obiektach stan instalacji jest dobry.

Koszt przeglądu 7 604 zł.

Kontrolę instalacji elektrycznej w zakresie zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń w częściach wspólnych i mieszkaniach we wszystkich blokach wykonali nasi pracownicy (elektryk i inny konserwator)

Niestety kontrole wykazały dużo usterek:

Stwierdzono przede wszystkim:

- brak ochrony przeciwporażeniowej (uziemia) w gniazdkach w kuchni i łazience,
- brak styku (bolca) ochronnego w gniazdkach,
- wadliwe bezpieczniki.

Mieszkańcy zostali poinformowani o usterkach. W większości przypadków zalecenia odnośnie wyeliminowania usterek zostały już usunięte a dalsze naprawy trwają.

STAN INSTALACJI ODGROMOWEJ

W ostatnich latach wykonano kompleksową naprawę instalacji odgromowej w 50 punktach. Obecnie stan instalacji jest dobry.

REALIZACJA WNIOSKÓW WALNEGO ZGROMADZENIA, KTÓRE ODBYŁO SIĘ W czerwcu 2025 ROKU

WNIOSKI

1. Zaktualizować działanie monitoringu osiedli dla zapewnienia bezpieczeństwa mieszkańców.

Remont monitoringu będzie wykonany do połowy sierpnia 2026 roku. Na początek zmodernizowany monitoring obejmie bloki przy ulicy Kopernika. Później chcemy zmodernizować monitoring przy blokach Bielawskiego i Piastowa.

2. Wystąpić z apelem do Burmistrza Brzozowa o modernizację stacji uzdatniania wody. Obecna jakość wody budzi wątpliwości, uszkadza sprzęt gospodarstwa domowego i negatywnie wpływa na zdrowie.

Wystąpiono z takim apelem. Burmistrz zapewnił, że jest prowadzony kompleksowy remont stacji uzdatniania wody.

3. Zmniejszenie odpłatności za dzierżawę gruntów pod garaż, które obecnie wynosi 65,99 zł (za 18 m²) i dostosowanie tej stawki do stawek Urzędu Miasta, które są niższe o ok. 50%.

Wniosek Zarząd uznała jako niezasadny

4. Rozgraniczenie i oddzielenie działki Spółdzielni pod garaże na ulicy Piastowej od działki sąsiedniej należącej do sąsiada w celu uniemożliwienia mu nielegalnego składowania drewna na działce Spółdzielni.

Nasza działka jest oznakowana słupkami. Sprawa została zgłoszona na policję. Drewno zostało usunięte

5. Wniosek o sprawdzenie i wyegzekwowanie usunięcia przedmiotów zagrażających klatki schodowe i balkony.

Wystosowano pisemne zalecania do mieszkańców, które zamieszczono na klatkach schodowych i na stronie internetowej.

6. Zamykać piwnicę na klucz dla bezpieczeństwa mieszkańców i ich mienia przed osobami postronnymi, które pija alkohol i zanieczyszczają otoczenie (schadzki w piwnicach).

Wystosowano pisemne zalecania do mieszkańców

7. Przeprowadzić remont schodów wejściowych do bloku Piastowa 28 (4 klatki).

8. Malowanie klatek schodowych (wszystkich) w bloku ul. Piastowa 28.

Odmalowujemy sukcesywnie klatki schodowe, które są najbardziej poniszczone, prace są sukcesywnie kontynuowane.

9. Sukcesywne obcinanie niskich krzewów rosnących przy drogach wewnętrznych i chodnikach, aby nie zrasały przejścia i przejazd.

Prace wykonujemy na bieżąco.

10. Zwiększenie ilości koszy na śmieci oraz tabliczek z napisem „ sprzątaj po swoim psie” .

Ilość koszy jest wystarczająca. Tabliczki zamontowano

11. Montaż szlabanu przy wjeździe na parkingi obok bloków Piastowa 26 i 28. Miejsce parkingowe przeznaczone dla mieszkańców są systematycznie zajmowane przez pacjentów i pracowników szpitala, często przez wiele godzin. Stwarza to niebezpieczeństwo dla bawiących się dzieci. Zwrócenie uwagi tym osobom skutkuje nieprzyjemnymi uwagami pod adresem mieszkańców.

Obecnie wniosek został uznany jako niezasadny a ewentualna realizacja bardzo kosztowna.

Co nas martwi

1. Dewastacje (drzwi, zamki, klamki, lamperie).
2. Opór niektórych mieszkańców przed udostępnianiem mieszkań podczas przeglądów technicznych.

3. Wyrzucanie nieposortowanych śmieci i podrzucanie gabarytów.
4. Wrzucanie do kanalizacji przedmiotów, które powodują całkowite zapchanie przewodów instalacji.
5. Niedopilnowane psy (szczekanie, sikanie na krzewy, sikanie na klatkach i przez balkon).
6. Parkowanie samochodów na trawnikach i blokowanie dróg dojazdowych.
7. Zagracaanie korytarzy w piwnicach i w częściach wspólnych.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Brzozowie