

**Sprawozdanie Zarządu  
z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej  
w Brzozowie za rok 2023**

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 2023 roku przedstawia się następująco:

- Mieszkania lokatorskie: 2
- Mieszkania własnościowe: 191
- Mieszkania z odrębną własnością: 299
- Mieszkanie przysposobione z lokalu użytkowego: 1

Na koniec 2023 roku skład członkowski przedstawiał się następująco:

- Członkowie zamieszkali: 513 osoby
- Członkowie współmałżonkowie: 74 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 2023 roku opłaty kalkulowane były wg następujących stawek

	<u>do 31 marca</u>	<u>od 1 kwietnia</u>
Eksploatacja:	1,63zł za m <sup>2</sup>	1,90zł za m <sup>2</sup>
Zaliczka na co:	3,90zł za m <sup>2</sup>	3,90zł za m <sup>2</sup>
Fundusz remontowy:	1.40zł za m <sup>2</sup>	1,63zł za m <sup>2</sup>

Fundusz konserwacyjny:           **0,30zł za m2**           **0,35zł za m2**

Roczny wymiar opłat wyniósł **2 892 912,66 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 funkcjono-

waniem 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. Wydzierżawianie gruntów stanowiących własność Spółdzielni.
5. Prowadzenie działalności gospodarczej związanej bezpośrednio z przedmiotem działalności Spółdzielni

## **Dostawa energii ciepłej**

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 2023 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 2023 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 2023:**

### **ZADANIA REMONTOWE**

#### **1. Wymiana istniejących wodomierzy na wodomierze z radiowym, mobilnym systemem odczytu.**

Zadanie wykonała firma Apator POWOGAZ S.A. z Poznania. Firmę wybraliśmy w drodze przetargu.

Zakładaliśmy w planie remontowym, że na zadanie przeznaczymy 190 000 zł. Zdawaliśmy sobie sprawę, że dostęp do wodomierzy w wielu mieszkaniach będzie bardzo utrudniony.

Do przetargu zgłosiły się dwie firmy. Jedna oferowała wykonanie zadania za 308 tys. Kwota uwzględniała całość prac, łącznie z przygotowaniem dostępu pod wymianę wodomierzy

Druga oferowała wykonanie zadania za 132 tys., ale kwota nie uwzględniała robót dodatkowych związanych z przygotowaniem dostępu pod wymianę wodomierzy

Przetarg wygrała oczywiście druga firma Apator POWOGAZ S.A. z Poznania Firma w dokumentacji przetargowej wyszczególniła i wyceniła cały szereg możliwych robót dodatkowych takich jak wymiana śrubunków, półśrubunków, zaworów i robót typowo budowlanych: wykucia, rozkucia poszerzenia otworów itp.

**Doszlśmy do wniosku, że prace związane z udostępnieniem miejsca pod wodomierze wykonają nasi konserwatorzy, wtedy nie będą naliczane dodatkowe koszty za roboty dodatkowe. Niemniej za inne roboty dodatkowe będziemy musieli zapłacić.**

**Ostateczny koszt wymiany wyniósł 144 000zł.**

#### **Dlaczego wymiana była potrzebna?**

- wszystkie wodomierze były nielegalizowane (a powinny być legalizowane co 5 lat), w różnym stanie technicznym, niejednokrotnie zakamienione, zepsute, czasami w ogóle bez możliwości odczytu,

- zgodnie z regulaminem z 2009 roku, w przypadku braku legalizacji wodomierza, należało pobierać opłaty ryczałtowe w wysokości jak za 8m<sup>3</sup> na osobę.
- Odczyty były nierzetelne. Opłaty za wodę pobierane od mieszkańców były zdecydowanie niższe od opłat, które były naliczone przez PZGK. **EFEKT:** W roku 2022 zapłaciliśmy za wodę więcej o prawie 37 000zł niż wyniosły wpłaty mieszkańców. Miało to ogromny wpływ na bilans Spółdzielni. Zwracam uwagę na fakt, iż przychody nieopodatkowane były niższe od wydatków o 66 640 zł w tym straty na wodzie wyniosły a 37 000zł. Dalsze utrzymywanie takiego stanu rzeczy byłoby karygodne.
- Ponadto, prawo energetyczne nakłada obowiązek zdalnego odczytu wszystkich mediów od 2027 roku.

Wymiana trwała przez prawie 4 miesiące. Wymieniono wszystkie (za wyjątkiem jednego) wodomierze. Instalacja działa bardzo dobrze a opłaty pobierane od mieszkańców bilansują się z opłatami pobieranymi przez dostawcę wody.

## **2. Kompleksowy remont dachu w bloku Bielawskiego 7**

- docieplenie styropianem 15 cm,
- pokrycie dwoma warstwami papy,
- wymiana systemów rynnowych,
- docieplenie kominów,
- nowe obróbki blacharskie.

**Koszt: 93 500 zł.**

## **3. Częściowy remont dachu Bielawskiego 9:**

- uszczelnienie dachu (pierwsza klatka),
- częściowa wymian rynien.

**Koszt: 5 508 zł.**

## **4. Remont schodów zewnętrznych w blokach Bielawskiego 15 (1 klatka) i 9 (1 klatka) tj. skucie schodów i spocznika oraz rekonstrukcja metodą tradycyjną (beton).**

5. Remont schodów komunikacyjnych przy ul. Kopernika (10 sztuk) tj. skucie schodów i spocznika oraz rekonstrukcja metodą tradycyjną (beton).
6. Naprawa murków oporowych przy bloku Kopernika 7 (2 sztuki) tj. skucie murków i oraz rekonstrukcja metodą tradycyjną (beton).
7. Remont schodów zewnętrznych w bloku Kopernika 9 (5 klatek) tj. skucie schodów i spocznika oraz rekonstrukcja metodą tradycyjną (beton).
8. Odświeżenie podmurówki i wiatrołapów w bloku Kopernika 9 tj. umycie oraz naprawa ubytków i pomalowanie farbą silikonową kolor dobrany.
9. Odświeżenie płytki odbojowej w bloku Kopernika 9 tj. umycie, podsypianie kamyczkiem i przełożenie w celu uzyskania odpowiedniego spadku.

**Koszt zadań 4-9 : 35 000 zł.**

**10. Remont daszków nad wiatrołapami w bloku Kopernika 9**

**Koszt: 5 000 zł.**

**Ponadto**

Uzyskanie „Świadectwa charakterystyki energetycznej” dla wszystkich bloków i lokali użytkowych, zgodnie z przepisami znowelizowanej ustawy „Prawo budowlane.

**Koszt: 9 500 zł.**

**Wykonawca: firma Projektowo-Usługowa, INWEST-PROJEKT**

Kontrolę prawidłowości wykonania wszystkich zadań przeprowadziła Komisja Rewizyjna. Żadnych nieprawidłowości nie stwierdzono.

## 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 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.

łącznie przycięto 18 drzew, wycięto 2

**Koszt: 12 800zł**

## ZADANIA ZWIĄZANE Z ZACHOWANIEM BEZPIECZEŃSTWA W BUDYNKACH

### I. PRZEGLĄD KOMINIARSKI

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

#### **Pierwszy etap – czerwiec 2023**

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

#### **Drugi etap – grudzień 2023**

Podczas drugiego etapu kominiarze sprawdzali przewody wentylacyjne wychodzące z kuchni i łazienki oraz przewody spalinowe wychodzące z łazienki. Przegląd prowadzony był z poziomu dachu, bez wchodzenia do mieszkań.

Nie stwierdzono nieprawidłowości w działaniu przewodów kominowych i wentylacyjnych.



Jednak 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.

**Zalecono:**

1. Rozszczelnianie okien i wietrzenie pomieszczeń.
2. Montaż wywietrzników.
3. Zastosowanie odpowiednich otworów wentylacyjnych w drzwiach
4. **i przede wszystkim wietrzenie pomieszczeń.**

Koszt przeglądu: 13 000 zł

## II. 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

Stwierdzono:

- drobne nieszczelności w mieszkaniach, które nasi pracownicy usuwali na bieżąco
- kilka drobnych nieszczelności na klatkach schodowych, głównie przy gazomierzach. Nieszczelności zostały zlikwidowane przez naszych pracowników.
- Zabudowane zawory i instalacje gazowe. Odpowiednie zalecenia dla właścicieli mieszkań wysłano pismami poleconymi.

W mieszkaniach od dłuższego czasu niezamieszkałych oraz tych których nie udostępniono do kontroli, zakrecono dopływ gazu.

### **III. PRZEGLĄD OKRESOWY ROCZNY OBIEKTÓW BUDOWLANYCH I ICH OTOCZENIA,**

**polegający na obserwacji elementów budowli narażonych na działania szkodliwe, wpływy atmosferyczne niszczące i zużycia eksploatacyjne.**

Przeprowadził:

mgr inż. Grzegorz Szabelski — Uprawnienia budowlane do oceny i badania stanu technicznego budynków i budowli nr UAN-2-8346/84, PDKJ0047/POOK/07  
w dniu 12 kwietnia 2023

Sprawdzono:

- 1) zewnętrzne ściany budynku (warstwa faktury, elementy ścian, atyki, filarków, gzymśów, 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) instalacje ogrzewcze (w tym urządzenia pomiarowe),
- 5) urządzenia i instalacje sygnalizacji,
- 6) sieci zewnętrzne kanalizacji i wody,
- 7) wewnętrzne instalacje kanalizacji i wody,
- 8) węzeł cieplny,
- 9) urządzenia wspólnego użytkowania,
- 10) zasilenie w energię elektryczną obiektu,
- 11) instalacje elektryczne i oświetleniowe w tym ochronna sygnalizacja świetlna,
- 12) instalacje odgromowe i uziemień ochronnych,
- 13) stolarka okienna i drzwiowa,
- 14) elementy wykończeniowe wewnętrzne,
- 15) stan bezpiecznej komunikacji zewnętrznej: schody, bramy, furtki, pochylnie,
- 16) stanowiska postojowe pojazdów samochodowych i ochrona środowiska,
- 17) stan urządzeń ochrony środowiska i składowisk na odpady i nieczystości,
- 18) odwodnienia placów i otoczenia obiektu,
- 19) trwałość zamocowań i konstrukcji placu zabaw i rekreacji, huśtawki bramki itd.,
- 20) tereny biologiczne i drzewostan,
- 21) ogólna ocena estetyki architektonicznej obiektu,
- 22) izolacja ścian zewnętrznych budynku,
- 23) tarasy i schody wewnętrzne budynku.

Wnioski i zalecenia:

- Oczyszczenie elewacji z glonów , impregnacja środkami biobójczymi.
- Remont obróbek blacharskich, wymiana rynien, ocieplenia stropodachu.

#### **IV. PRZEGLĄD KOTŁOWNI I KOTŁÓW PROWADZONY PRZEZ URZĄD DOZORU TECHNICZNEGO**

Kotły i urządzenia działają prawidłowo.

#### **PONADTO:**

Na bieżąco:

- naprawiamy lub wymieniamy domofony,
- wymieniamy żarówki w lampach i regulujemy automatyczne oświetlenie,

#### **NAJWAŻNIEJSZE ZADANIA WYKONYWANE I PLANOWANE DO WYKONANIA W 2024 ROKU**

##### **Zadanie 1.**

Najważniejszym zadaniem remontowym jest remont sieci centralnego ogrzewania w bloku Kopernika 7.

- Termin wykonania zadania: 16 maja 2024 – 15 sierpnia 2024
- Wartość zadania po przetargu zgodnie z umową: **530 000 zł**

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, gałęzi, izolacji, rozdzielaczy itp., następnie montaż nowych rurociągów, rozdzielczy, pionów i gałęzi, 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.

**Zadanie 2.****Kompleksowy remont dachów w blokach Bielawskiego 13 i 17**

- docieplenie styropianem 15 cm,
- pokrycie dwoma warstwami papy,
- wymiana systemów rynnowych,
- docieplenie kominów,
- nowe obróbki blacharskie.

**Koszt: 240 000 zł.**

**Wykonawca: firma BAU-TECH**

**REALIZACJA WNIOSKÓW WALNEGO ZGROMADZENIA, KTÓRE ODBYŁO SIĘ  
w czerwcu 2023 ROKU W ZAKRESIE KOMPETENCJI ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI**

Zamontowanie kamer w newralgicznych punktach w celu zwiększenia bezpieczeństwa	Nie zrealizowano ze względu na koszty – ok 1 500 zł jedna kamera
Zwrócić się o kontrolę policji na ul. Kopernika 1 – młodzież krzyczy, pali papierosy, pije alkohol, niszczy tuje	Wykonano. Zabezpieczenie bezpieczeństwa przy ul Kopernika 1 i Bielawskiego było dla policji zadaniem priorytetowym.
Przeglądnąć instalację gazową od zaworu głównego poprzez piwnice i mieszkania – wizualne są ślady rdzy	Wykonano
Wyciąć drzewa pomiędzy blokami Piastowa 26 i 28- modrzewie, które śmiecą	Nie wykonano z uwagi na sprzeciw kilkunastu mieszkańców
Obcięcie drzew na wysokość i z obwodu ul. Piastowa 26	Wykonano
Zobowiązanie zarządu do regularnego przypominania mieszkańcom poprzez ogłoszenia do segregowania i zgniatania odpadów	Wykonano
Sprawdzić przewody wentylacyjne pod kątem instalowania w nich kabli do telewizji, Internetu oraz przekłuwanie innych przejść – czy to legalne i bezpieczne?	Wykonano
Usunąć uschnięte drzewa	Wykonano
Zamontowanie kolejnych koszy na śmieci	Wykonano
Używanie tylko bezpiecznych pestycydów do oprysku chwastów (dla bezpieczeństwa mieszkańców ), środki te śmierdzą i są używane pod otwartymi oknami mieszkańców.	Wykonano

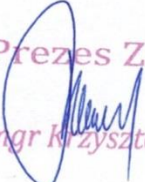
## Co nas martwi

1. Zła jakość sprzątania.
2. Wyrzucanie nieposortowanych śmieci i podrzucanie gabarytów.
3. Opór niektórych mieszkańców przed udostępnianiem mieszkań podczas przeglądów technicznych.
4. Dewastacje (klamki , drzwi, lamperie).
5. Wyrzucanie niedopałków (petów) z balkonów.
6. Niedopilnowane psy (sikanie na krzewy, sikanie na klatkach i przez balkon).
7. 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