

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „NOWOCZESNA” ZA 2021 ROK

Spółdzielnia Mieszkaniowa Nowoczesna z siedzibą w Raciborzu ul. Wileńska 3 działa na podstawie :

1. ustawy Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2021 r. poz. 648 z późn.zm.),
2. ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1208 z późn.zm.),
3. Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowoczesna”.

Przedmiotem działalności Spółdzielni w roku obrotowym było :

- prowadzenie gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zarządzanie majątkiem własnym Spółdzielni i powierzonym,
- zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych, wynikających z zamieszkiwania w spółdzielczym osiedlu lub budynku,
- prowadzenie działalności społecznej i kulturalnej na rzecz członków Spółdzielni.

Organ rejestrowy to Krajowy Rejestr Sądowy w Sądzie Rejonowym w Gliwicach.

Nr KRS : 0000133377.
Nr statystyczny Regon : 000488243.
NIP : 639-000-14-52.

Zarząd w roku 2021 pracował w składzie :

1. Tadeusz Wojnar Prezes Zarządu Spółdzielni
2. Teresa Ziółko Zastępca Prezesa Zarządu – Główny Księgowy
3. Rafał Jasiński Członek Zarządu

Zarząd wykonywał swoje funkcje w oparciu o uchwały i decyzje podejmowane kolegialnie, natomiast między posiedzeniami Zarządu wykonywał swoje zadania w ramach podziału obowiązków pomiędzy poszczególnymi członkami Zarządu.

I. SYTUACJA MAJĄTKOWA SPÓŁDZIELNI

Sytuację majątkową Spółdzielni oraz źródła finansowania przedstawia scalony bilans na dzień 31.12.2021 r.

Aktywa w zł	Stan na		Pasywa w zł	Stan na	
	1.01.2021	31.12.2021		1.01.2021	31.12.2021
Aktywa trwałe	125.135.062,10	122.344.425,70	Fundusz własny	107.226.784,10	108.138.682,51
Aktywa obrotowe	7.393.801,00	7.169.469,02	Zobowiązania	25.302.079,00	21.375.212,21
Razem	132.528.863,10	129.513.894,72	Razem	132.528.863,10	129.513.894,72

Aktywa trwałe stanowią 94,46 % majątku Spółdzielni. Podstawowym składnikiem aktywów trwałych są środki trwałe, w tym grunty oraz budynki i budowle.

Aktywa obrotowe między innymi obejmują :

- Zapasy	146.162,39 zł
- należności	2.174.864,07 zł
- środki pieniężne	2.363.478,93 zł
- rozliczenia międzyokresowe	2.484.963,63 zł

	7.169.469,02 zł

Zapasy obejmują :

- materiały w magazynie Spółdzielni	146.162,39 zł
-------------------------------------	---------------

Należności na koniec roku po uwzględnieniu odpisów aktualizacyjnych to przede wszystkim należności :

- z tytułu robót i usług	117.935,56 zł
- należności czynszowe z lokali mieszkalnych	721.076,49 zł
- należności czynszowe z lokali użytkowych	190.435,77 zł
- należności dochodzone na drodze sądowej	45.188,66 zł
- z tyt. podatków (dochodowy od osób prawnych, podatek Vat)	20.610,73 zł
- pozostałe należności w tym z tytułu dopłat do zw, cw, co, gaz	1.079.616,86 zł

Na koniec roku środki pieniężne wynosiły :

- na rachunkach bankowych	2.358.253,62 zł
- w kasach Spółdzielni	5.225,31 zł

Rozliczenia międzyokresowe obejmują :

- wynik na GZM (nieruchomości z ujemnym wynikiem)	1.215.492,92 zł
- ubezpieczenia majątkowe	20.935,38 zł
- spłata pożyczek z funduszu remontowego	1.046.317,00 zł
- roczna opłata przekształceniowa gruntu z wieczystego użytkowania	202.218,33 zł

Działania windykacyjne Spółdzielni :

1. windykacja z lokali mieszkalnych :

- wysłano	1.432 wezwań i monitów,
- otrzymano	79 wyroków sądowych o zapłatę,
- skierowano	52 sprawy do komornika,
- skierowano do licytacji	9 mieszkań,
- dodatki mieszkaniowe otrzymało	290 rodzin
	na sumę: 430.636,71 zł
- zgodę na spłatę zadłużenia w ratach otrzymało	102 rodziny,
- wyegzekwowano odsetki w tym :	
• za zwłokę w wysokości	24.314,64 zł
• odsetki zasądzone	69.761,63 zł

2. windykacja z lokali użytkowych:

- wysłano	290 wezwań i monitów,
- skierowano	2 sprawy do sądu,
- skierowano	3 sprawy do komornika,
- wyegzekwowano odsetki za zwłokę w wysokości	15.050,96 zł

Dane o strukturze kapitałów.

Fundusze własne to wartość 108.138.682,51 zł.

Są głównym źródłem finansującym majątek Spółdzielni w 83,50 % i obejmują :

- fundusz udziałowy	319.991,95 zł
- wkładów mieszkaniowych	96.710,73 zł
- wkładów budowlanych	34.704.634,98 zł
- fundusz zasobowy	69.273.924,03 zł
- fundusz z aktualizacji wyceny	58.934,96 zł
- zysk netto	3.684.485,86 zł

Fundusze specjalne to :

- zakładowy fundusz świadczeń socjalnych	79.608,98 zł
- fundusz remontowy	1.559.356,88 zł

Zobowiązania dotyczą rozliczeń :

- długoterminowych	7.350.102,80 zł
- krótkoterminowych	13.394.071,92 zł
- rezerwy na zobowiązania	11.500,00 zł
- rozliczenia międzyokresowe	619.537,49 zł

razem 21.375.212,21 zł

Zobowiązania długoterminowe obejmują :

- otrzymane kaucje i zabezpieczenia	2.879.562,65 zł
- pożyczki z WFOŚiGW	3.344.316,00 zł
- kredyt Bank Spółdzielczy	999.952,00 zł
na budowę budynku mieszkalno - usługowego	
- kredyt Państwowy Fundusz Rozwoju	126.272,15 zł

razem 7.350.102,80 zł

Zobowiązania krótkoterminowe obejmują :

- pożyczki z WFOŚiGW	1.046.317,00 zł
- kredyt Bank Spółdzielczy	500.004,00 zł
- kredyt Państwowy Fundusz Rozwoju	252.544,20 zł
- z tytułu dostaw robót i usług	3.170.702,19 zł
- z tytułu lokali mieszkalnych	1.377.286,86 zł
- z tytułu lokali użytkowych	17.702,99 zł
- z tytułu podatków,	721.282,14 zł
- otrzymane zaliczki na co, cw, wodę, gaz	779.724,41 zł
- pozostałe	3.889.542,27 zł
- fundusze specjalne:	
• fundusz socjalny	79.608,98 zł
• fundusz remontowy	1.559.356,88 zł

razem 13.394.071,92 zł

Rozliczenia międzyokresowe obejmują :

- wynik na GZM (nieruchomości z dodatnim wynikiem)	619.537,49 zł
--	---------------

Przychody z prowadzonej działalności uzyskane w 2021 roku :

- sprzedaż usług i materiałów	29.823.588,65 zł
- media	19.387.550,55 zł
- operacyjne	3.831.073,72 zł
- finansowe	109.882,18 zł
- obroty wewnętrzne	1.490.527,74 zł
- zmiana stanu produktu	607.455,43 zł

razem	55.250.078,27 zł

Przychody ze sprzedaży dotyczą :

- opłat za lokale mieszkalne	24.304.091,48 zł
- opłat za lokale użytkowe	4.716.290,38 zł
- rozliczenia wspólnot	92.480,52 zł
- pozostałych usług	710.726,27 zł

Koszty z prowadzonej działalności w 2021 roku

- koszty podstawowe	29.929.117,08 zł
- media	20.087.470,64 zł
- koszty operacyjne	1.166.674,43 zł
- koszty finansowe	93.211,26 zł

razem	51.276.473,41 zł

Wynik finansowy brutto z działalności gospodarczej

na dzień 31.12.2021 r. wynosi 3.973.604,86 zł

W roku podatkowym 2021 Spółdzielnia zapłaciła zaliczkowo podatek dochodowy od osób prawnych w kwocie 56.529,00 zł, a po dokonanych rozliczeniach rocznym podatek ten wyniósł 289.119,00 zł.

Do końca marca 2022 roku jesteśmy zobowiązani dopłacić do Urzędu Skarbowego podatek dochodowy od osób prawnych w kwocie 232.590,00 zł.

Wynik finansowy na GZM

Przychody uzyskane na dzień 31.12. 2021 r.

- lokale mieszkalne, garaże	24.414.610,31 zł
- pożytki	553.442,37 zł
- przychody finansowe – odsetki	94.076,27 zł
- przychody operacyjne	249.220,59 zł

	25.311.349,54 zł

Poniesione koszty :

- lokale mieszkalne, garaże	25.806.427,10 zł
- koszty pożytków	100.877,87 zł

	25.907.304,97 zł

Wynik GZM na dzień 31.12.2021 r. jest ujemny i wynosi 595.955,43 zł.

W roku 2021 koszty związane z gospodarką zasobami mieszkaniowymi były wyższe od przychodów o kwotę 595.955,43 zł. i zgodnie z art. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przechodzą do rozliczenia w 2022 roku.

Wynik finansowy na funduszu remontowym

- bilans otwarcia	795.164,10 zł
- naliczenie za 2021 r.	10.908.439,61 zł
- Uchwała 4/2020 nadwyżka bilansowa	397.685,75 zł
- wydatki w ciągu roku	10.541.932,58 zł
- bilans zamknięcia	1.559.356,88 zł

Fundusz remontowy na koniec 2021 roku jest dodatni.

Zestawienie otrzymanych pożyczek i kredytu

stan na 31.12.2021r.

Lp.	Rodzaj kredytu – pożyczki	Rok	Wysokość pierwotna pożyczki	Stan na BO	Przyrost w ciągu roku	Umorzenie	Spłata w ciągu roku			Zabezpieczenie rodzaj
								Odsetki zapłacone	Stan na BZ	
1	WFOŚiGW Katowice 111/2015/62/OA/oe/P	2016	480.631,00	96.128,00			96.128,00	1.783,66	0,00	KW GL 1R/00038237/2
2	WFOŚiGW Katowice 173/2015/62/OA/oe/P	2017	404.320,00	181.944,00			80.864,00	4.532,81	101.080,00	KW GL 1R/0003126/0
3	WFOŚiGW Katowice 54/2016/62/OA/oe/P	2017	1.136.245,00	113.622,25			113.622,25	626,57	0,00	KW GL 1R/00031200/5
4	WFOŚiGW Katowice 98/2016/62/OA/al/P	2018	1.525.781,00	1.068.046,00			305.156,00	27.012,56	762.890,00	KW GL 1R/00042334/3
5	WFOŚiGW Katowice 43/2017/62/OA/al/P	2018	311.512,00	218.050,00			62.300,00	5.514,83	155.750,00	KW GL 1R/00031200
6	WFOŚiGW Katowice 123/2017/62/OA/oe/P	2019	438.274,00	396.534,00			83.480,00	10.520,29	313.054,00	KW GL 1R/00022247/0
7	WFOŚiGW Katowice 35/2018/62/OA/al/P	2019	816.934,00	735.246,00			163.388,00	19.364,83	571.858,00	KW GL 1R/00038239/6
8	WFOŚiGW Katowice 37/2018/62/OA/al/P	2020	1.898.111,00	1.898.111,00			284.710,00	54.774,87	1.613.401,00	KW GL 1R/00038239/6
9	WFOŚiGW Katowice 96/2021/62/OA/al/P	2021	872.600,00		872.600,00			5.917,41	872.600,00	KW GL 1R/00031288/5
10	1B/OA/oe/Bank Spółdzielczy kredyt konsorcjalno-inwestycyjny 1/I/11	2011	10.000 000,00	2.499.960,00			1.000.004,00	54.019,49	1.499.956,00	KW GL 1R/00048000/5
			17.884.408,00	7.207.641,25	872.600,00	0,00	2.189.652,25	184.067,32	5.890.589,00	

Poz. 1 Kolektory słoneczne do przygotowania ciepłej wody użytkowej budynków mieszkalnych ul. Czarnieckiego 6, Kossaka 1, Orzeszkowej 5 – 9.

Poz.2 Kolektory słoneczne do przygotowania ciepłej wody użytkowej budynków mieszkalnych ul. Żółkiewskiego 17 – 21, Lotnicza 63 – 75.

- Poz.3 Termomodernizacja budynków mieszkalnych ul. Słowackiego 44 – 46, Wojska Polskiego 7 – 7d, Rudzka 53.
- Poz.4 Termomodernizacja budynków mieszkalnych ul. Królewska 5, Wojska Polskiego 9 – 9d, Chełmońskiego 25.
- Poz.5 Kolektory słoneczne do przygotowania ciepłej wody użytkowej budynków mieszkalnych ul. Zamoyskiego 16-20, Lotnicza 54-60.
- Poz.6 Kolektory słoneczne do przygotowania ciepłej wody użytkowej budynków mieszkalnych ul. Lotnicza 8 – 10, Lotnicza 24 – 30.
- Poz.7 Termomodernizacja budynków mieszkalnych ul. Chełmońskiego 20, Kossaka 1.
- Poz.8 Termomodernizacja budynków mieszkalnych ul. Chełmońskiego 18, Zamoyskiego 1-5
- Poz.9 Termomodernizacja budynków mieszkalnych ul. Zamoyskiego 7-15
- Poz.10 Kredyt w Banku Spółdzielczym na budowę budynku mieszkalno – usługowego przy ul. Opawska – Matejki.

Analiza finansowa według podstawowych wskaźników ekonomiczno – finansowych.

1.1 . Wskaźniki rentowności.

Wskaźniki rentowności	2021	2020	2019
Rentowność majątku (ROA) $\frac{\text{wynik finansowy netto} \times 100}{\text{aktywa ogółem}}$	2,8%	1,21%	0,40%
Rentowność netto $\frac{\text{wynik finansowy netto} \times 100}{\text{przychody ogółem}}$	7,3%	3,45%	1,02%
Rentowność kapitału własnego (ROE) $\frac{\text{wynik finansowy netto} \times 100}{\text{fundusz własny} \times 100}$	3,4%	1,50%	0,44%

Wskaźniki rentowności w bieżącym roku przyjęły wartości dodatnie. Osiągnięty w roku obrotowym zysk wpływa na wielkość wskaźników rentowności, które świadczą o dobrej kondycji finansowej Spółdzielni.

1.2. Wskaźniki płynności finansowej.

Wskaźniki płynności finansowej	2021	2020	2019
Wskaźnik płynności finansowej I stopnia $\frac{\text{aktywa obrotowe} - \text{należności z tyt.dostaw i usług powyżej 12 mc}}{\text{zobowiązania krótkoterm.} - \text{zobow.krótkoterm.powyżej 12 mc}}$	0,54	0,60	0,53
Wskaźnik płynności finansowej II stopnia $\frac{\text{aktywa obrot.} - \text{zapasy} - \text{kr.term.RMK czynne} - \text{należ. z tyt.dost.i usł.pow.12 mc}}{\text{zobowiązania krótkotermin.} - \text{zobow. z tyt.dostaw i usług pow. 12 mc}}$	0,34	0,43	0,28
Wskaźnik płynności finansowej III stopnia $\frac{\text{inwestycje krótkoterminowe}}{\text{zobowiązania krótkotermin.} - \text{zobow. z tyt.dostaw i usług pow. 12 mc}}$	0,18	0,26	0,08

Porównanie powyższych wskaźników z pożądanym wskaźnikiem płynności bieżącej, będącym relacją majątku obrotowego do zobowiązań krótkoterminowych nie wykazuje na występowanie w Spółdzielni istotnych zakłóceń w terminowym regulowaniu wymagalnych zobowiązań.

1.3. Wskaźniki rotacji.

Wskaźniki rotacji (obrotowość)	2021	2020	2019
Szybkość obrotu zapasów (w dniach) $\frac{\text{średni stan zapasów} \times 365 \text{ dni}}{\text{przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów}}$	1,08	1	0,59
Spływ należności (w dniach) $\frac{\text{średni stan należności z tytułu dostaw i usług} \times 365 \text{ dni}}{\text{przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów}}$	16	20	20
Splata zobowiązań (w dniach) $\frac{\text{średni stan zobowiązań z tytułu dostaw i usług} \times 365 \text{ dni}}{\text{przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów}}$	24	24	22

Na płynność środków obrotowych ma wpływ szybkość obrotu należnościami, zapasami oraz zobowiązaniami. Osiągnięte przez Spółdzielnię wskaźniki potwierdzają skuteczne ściąganie należności oraz terminowe regulowanie zobowiązań.

Ocena czynników ryzyka i zagrożeń oraz kierunki rozwoju Spółdzielni Mieszkaniowej Nowoczesna w Raciborzu.

Na działalność Spółdzielni i kierunki jej rozwoju wpływ mają czynniki ryzyka:

- ryzyko związane z zakłóceniami przepływów środków pieniężnych

Spółdzielnia zarządza dużymi zasobami mieszkaniowymi oraz ma umowy o zarządzanie Wspólnotami Mieszkaniowymi, dzięki czemu przepływy pieniężne na kolejne okresy są w znacznej mierze z góry określone i pozwalają Spółdzielni zminimalizować ryzyko istotnych zakłóceń przepływów środków pieniężnych.

- ryzyko związane ze wzrostem kosztów operacyjnych i innych kosztów działalności

Koszty operacyjne i inne koszty Spółdzielni mogą wzrosnąć przy równoczesnym braku odpowiedniego wzrostu przychodów. Do czynników, które mogą powodować wzrost kosztów operacyjnych i innych kosztów, zaliczyć można inflację, wzrost podatków i innych opłat publicznoprawnych, zmiany w przepisach prawa lub w polityce rządowej, które zwiększają koszty utrzymania zgodności z takimi przepisami lub polityką, co przyczynia się do wzrostu kosztów finansowania działalności. Wyżej wymienione czynniki mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Spółdzielni.

- ryzyko związane z wysokim stanem zaległości wobec Spółdzielni

Utrzymująca się trudna sytuacja na rynku pracy, wysokie koszty utrzymania oraz prowadzenia działalności gospodarczej, przyczyniły się do powstania zaległości w opłacaniu czynszów zarówno za lokale mieszkalne, jak i użytkowe, które obciążają bilans Spółdzielni. Spółdzielnia podejmuje szereg czynności zmierzających do wyegzekwowania należnych kwot, tym niemniej zaległości te pomimo intensywnej windykacji często okazują się nieściągalne.

- ryzyko związane z niewydolnością wymiaru sądowego

W stosunku do części właścicieli mieszkań, najemców czy kontrahentów Spółdzielni zmuszona jest do podjęcia decyzji o skierowaniu sprawy na drogę postępowania sądowego przed sądami powszechnymi. W związku z powyższym zmiany wprowadzane do procedur sądowych mają istotne znaczenie dla działalności Spółdzielni.

- ryzyko związane ze zmianą przepisów prawa

Istotnym ryzykiem działalności Spółdzielni mogą być zmiany przepisów lub ich interpretacji. Ewentualne zmiany przepisów prawa, w tym prawa pracy, ubezpieczeń społecznych, ustawy o ochronie praw lokatorów, zmiany Kodeksu Cywilnego mogą mieć poważny wpływ na otoczenie prawne działalności gospodarczej, w tym działalność Spółdzielni. Celem ograniczenia tego ryzyka należy monitorować zmiany kluczowych przepisów prawnych i sposobu ich interpretacji, starając się z odpowiednim wyprzedzeniem dostosowywać strategię Spółdzielni do występujących zmian.

- ryzyko wystąpienia nieprzewidywalnych zdarzeń

W przypadku zajścia nieprzewidywalnych zdarzeń, takich jak np. epidemie, wystąpienie wirusa COVID-19 lub nadzwyczajne działanie sił przyrody, może dojść do niekorzystnych zmian w otoczeniu oraz zarządzanych zasobach, co może negatywnie wpłynąć na działalność Spółdzielni.

- ryzyko kredytowe

Spółdzielnia posiada jeden kredyt w Banku Spółdzielczym oraz pożyczki z WFOŚiGW Katowice. Kredyt spłacany jest z otrzymanego czynszu najmu lokali użytkowych a pożyczki z funduszu remontowego mieszkańców. Ryzyko kredytowe w bieżącej sytuacji Spółdzielni jest minimalne.

- ryzyko związane ze sporządzaniem sprawozdań finansowych

Zgodnie z obowiązującymi przepisami Spółdzielnia sporządza sprawozdania finansowe i stosuje przyjęte zasady rachunkowości przedstawiając sytuację majątkową i finansową oraz wynik finansowy. Mimo przestrzegania polityki rachunkowości, w procesie sporządzania sprawozdań finansowych należy uwzględnić ryzyka: nieświadomych błędów, pomyłek arytmetycznych, niewłaściwego stosowania zasad rachunkowości, mylnej interpretacji zdarzeń. W celu zminimalizowania ryzyka niezbędne jest zatrudnianie specjalistów w zakresie rachunkowości i księgowości, ciągłe szkolenie zatrudnionych pracowników, przestrzeganie obowiązujących przepisów prawa i sporządzanie sprawozdań finansowych zgodnie z nimi, oraz cykliczna zmiana podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego.

- ryzyko związane z zasobami ludzkimi

Działalność Spółdzielni opiera się w znacznym stopniu na kluczowych pracownikach oraz ich zdolności do realizacji bieżącej strategii Spółdzielni, prowadzenia działalności operacyjnej oraz tworzenia relacji z klientami. Zakończenie współpracy ze strategicznymi, z punktu widzenia Spółdzielni pracownikami, może w krótkim terminie negatywnie wpłynąć na jej wyniki finansowe oraz długoterminowo na jej potencjał rozwoju. Do prowadzenia efektywnej działalności Spółdzielnia potrzebuje kompetentnych, wykwalifikowanych i doświadczonych pracowników. Niezbędne są więc działania zmierzające do zapewnienia odpowiedniego stanu zatrudnienia, adekwatnie do realizowanych zadań.

- ryzyko informatyczne i związane z bezpieczeństwem informacji chronionych.

Spółdzielnia stosuje procedury ograniczające ryzyko związane z awarią systemów informatycznych między innymi poprzez wykorzystywanie oprogramowania antywirusowego, wykonywanie każdego dnia kopii bezpieczeństwa danych z systemów informatycznych. Prowadzone są działania zmierzające do poprawy bezpieczeństwa systemu informatycznego i informacji chronionych jak np.: szczegółowe określenie poziomu dostępu pracowników do zasobów sieci informatycznej i przetwarzanie informacji zgodnie z realizowanymi zadaniami, zarządzanie kontami użytkowników, ograniczenie dostępu pracowników do poszczególnych pomieszczeń, w tym pomieszczeń kluczowych dla Spółdzielni, wprowadzenie obowiązku niszczenia materiałów istotnych z punktu widzenia interesów Spółdzielni i jej kontrahentów, najemców i lokatorów, których dalsze przechowywanie staje się zbędne – wyłącznie poprzez cięcie ich w maszynie niszczącej lub w inny sposób uniemożliwiający odtworzenie materiałów i danych. Spółdzielnia wprowadziła politykę ochrony danych osobowych. Wszyscy pracownicy zostali poinstruowani o obowiązku stosowania powyższych przepisów. Spółdzielnia ciągle modernizuje wykorzystywany system informatyczny w celu uniknięcia awarii oraz prawidłowego przetwarzania danych.

Celem ograniczenia ryzyka Zarząd Spółdzielni na bieżąco monitoruje zmiany w opisanych wyżej obszarach, z odpowiednim wyprzedzeniem dostosowując strategię do występujących zmian.

II. SPRAWY CZŁONKOWSKO - MIESZKANIOWE

Dział Członkowsko – Mieszkaniowy zajmuje się zagadnieniami związanymi z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych w szczególności członków Spółdzielni. W oparciu o postanowienia ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz Statutu i Regulaminów Spółdzielni przygotowuje umowy dotyczące praw do lokali mieszkalnych, realizuje zamiany mieszkań, wynajem lokali mieszkalnych i użytkowych. Uczestniczy w pracach związanych z przeniesieniem lokali mieszkalnych i garaży na odrębną własność.

Na koniec 2021 roku w Spółdzielni zarejestrowanych było 5.976 członków, którzy posiadali tytuł prawny do mieszkań i lokali użytkowych.

Wnioski dotyczące przeniesień lokali na odrębną własność realizowane są na bieżąco.

W 2021 roku przeniesiono na odrębną własność 26 lokali mieszkalnych, w tym w drodze przetargu przeniesiono 3 mieszkania.

W 331 przypadkach nastąpiła zmiana właściciela mieszkania w wyniku sprzedaży, darowizny lub spadku.

Na ogólną liczbę 6 436 mieszkań:

- na warunkach własnościowego prawa do lokalu pozostaje 3 105,
- jako odrębną własność 3 085,
- na warunkach lokatorskiego prawa do lokalu pozostaje 95,
- wynajętych jest 151 mieszkań.

III. INWESTYCJE

Dział Techniczny prowadzi nadzór nad działalnością remontową oraz inwestycyjną, obejmującą przede wszystkim postępowania związane z uzyskaniem pozwoleń budowlanych

na roboty, zmianą funkcji lokali i elewacji w budynkach mieszkalnych i usługowych. Ponadto wdraża nowe rozwiązania techniczne mające na celu obniżenie kosztów utrzymania zasobów i mieszkań członków Spółdzielni.

Przeprowadzono 9 procedur przetargowych na wyłonienie wykonawców robót i usług. Zawarto 81 umów i aneksów na realizację robót i usług. W roku 2021, w ramach dalszego poprawienia izolacyjności przegród zewnętrznych oraz estetyki elewacji budynków, docieplono ściany zewnętrzne budynku mieszkalnego przy ul. Zamoyskiego 7-15 o łącznej powierzchni docieplenia 3 312,42 m², na ogólną wartość 1.371.934,11 zł. Finansowanie zrealizowano z pożyczki udzielonej przez Wojewódzki Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Katowicach.

Kontynuowane są działania związane z ochroną przeciwpożarową. Dla budynków wysokich przy ul. Chełmońskiego 18, 20, 25 i ul. Kossaka 1 opracowano koncepcję, polegającą na doprowadzeniu do budynków nowej sieci wodociągowej zapewniającej działanie wewnętrznej instalacji hydrantowej.

Koordinowano działania związane ze zmianą systemu ogrzewania budynku przy ul. Kościuszki 11 na ogrzewanie gazowe. Prowadzono procedury związane z przekształceniem wieczystego użytkowania we własność oraz podziałem nieruchomości. Kontynuowano prace nakazane ustawą o Spółdzielniach Mieszkaniowych.

IV. ADMINISTRACJE

ADMINISTRACJA OSIEDLA „CENTRUM”

Administracja Osiedla „Centrum” zajmuje się eksploatacją i obsługą budynków Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowoczesna” i obejmuje budynki mieszkalne, handlowe oraz garaże.

Budynki usytuowane są na obszarze całego zajmowanego terenu i zgrupowane są w oddzielnych kompleksach:

1. Osiedle przy ul. Słowackiego
2. Osiedle przy ul. Chełmońskiego -Kossaka
3. Osiedle przy ul. Pracy
4. Osiedle przy ul. Odpoczynkowej
5. Osiedla przy ul. Warszawskiej, Opawskiej
6. Osiedle przy ul. Warszawskiej - Lipowej
7. Pawilony handlowe przy ul. Opawskiej 3, 9-15, 21a i Pracy 21, Odrzańskiej 2a, Ogrodowej 18
8. Ciągi handlowe przy ul. Nowej, Opawskiej, Ogrodowej, Mickiewicza, Matejki-Opawska
9. Garaże przy ul. Ludwika, Pracy, Wojska Polskiego, Warszawskiej, Ogrodowej, Młyńskiej, Klasztornej.

Obsługa administracyjno-techniczna obejmuje:

- 8 budynków jedenastokondygnacyjnych
- 46 budynków pięciokondygnacyjnych

- 6 budynków czterokondygnacyjnych
- 8 budynków trzykondygnacyjnych
- 6 pawilonów handlowych
- 5 ciągów handlowych
- 1 budynek hydroforni z lokalem użytkowym przy ul. Słowackiego 13
- 1 budynek hydroforni przy ul. Słowackiego 30
- 1 budynek administracji osiedlowej
- 7 kompleksów garaży oraz garaży w budynkach o łącznej liczbie boksów 157
- wszystkie niezbędne sieci: sanitarna, gazowa, wodociągowa, deszczowa, elektryczna
- tereny zielone z nasadzeniami
- drogi, chodniki, boiska, place zabaw, miejsca postojowe dla samochodów, śmietniki.

Zasoby obejmują:

- 2 914 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej 158 234 m²,
- 136 lokali użytkowych o powierzchni 19 835 m²,
- 157 garaży o powierzchni 2 882 m².

Najstarsze budynki osiedla pochodzą z lat 1959 – 1960 i położone są przy ul. Sejmowej 2 – 2a i 4 – 4a oraz ul. Kościuszki 11.

Infrastrukturę administracji osiedla stanowią:

- 33 place zabaw
- 33 śmietniki
- 5 km dróg osiedlowych
- 2 boiska i kort z zapleczem treningowym
- 747 miejsc postojowych

W okresie sprawozdawczym na podstawie przeprowadzonych przeglądów oraz potrzeb wynikających z bieżącej eksploatacji i utrzymania zasobów wykonano następujący zakres robót konserwacyjno-remontowych:

Roboty murarskie

W ramach robót murarskich wyremontowano posadzki balkonów przy ul. Wojska Polskiego 17-23 wraz z wykonaniem warstw izolacyjnych i nowych obróbek blacharskich okapowych. Naprawę posadzek na pojedynczych balkonach wykonano również na budynku przy ul. Wojska Polskiego 16. Wymieniono także głucho połacie tynku w remontowanych klatkach schodowych przy ul. Ludwika 6-12, 14-20, 22-28, 30-36, Warszawskiej 14, 16, 18, Bukowej 5, Słowackiego 10-26. Podczas remontu klatek budynków przy ul. Ludwika i Słowackiego pod w/w adresami wykonano okładzinę z granitu na podestach wejść do klatek schodowych, a także na parterach przy drzwiach wejściowych.

Ponadto przed wejściami do klatek przy ul. Ludwika wykonano okładziny ścian z płytek gresowych wielkoformatowych. We wszystkich remontowanych klatkach przy ul. Ludwika i Słowackiego 4-26 otynkowano ściany w piwnicach i wykonano wylewki samopoziomujące na posadzkach, a także szlifowano posadzki lastrykowe na klatkach schodowych. Przy ul. Warszawskiej 14-18 oraz Bukowej 5 przed wejściami do klatek na podestach i schodach wykonano okładziny z granitu, natomiast w piwnicach wykonano wylewki samopoziomujące. Ponadto wykonano miejscowo naprawy okładziny elewacyjnej z płytek klinkierowych.

Naprawę stopni schodowych wraz z okładzinami z granitu na schodach i podestach wykonano

także przy ul. Wojska Polskiego 11abc od strony podwórza.
Na bieżąco wykonywano także roboty murarskie naprawcze na zasobach.

Roboty malarskie

W ramach robót malarskich wyremontowano łącznie 29 klatek schodowych oraz piwnic w budynkach mieszkalnych przy ul. Warszawskiej 14, 16, 18, Bukowej 5, Ludwika 6-12, 14-20, 22-28, 30-36 oraz Słowackiego 10-26. We wszystkich remontowanych klatkach wykonano gładzie gipsowe. Poza tym odnowiono fragmenty elewacji przy ul. Wojska Polskiego 17-23 podczas remontu balkonów. Konserwacji poddano także drewnianą podbitkę elewacji budynku przy ul. Warszawskiej 14, 16, 18, Bukowej 5. Konserwację drewnianych elementów pergoli wykonano również przy ul. Słowackiego 36-38, 40-42. Odnowiono też pasy na wybranych parkingach osiedlowych.

Roboty instalacyjne

W okresie sprawozdawczym doraźne wymiany pionów i poziomów kanalizacyjnych przebiegających przez jedną lub dwie kondygnacje w ilości 35 sztuk wykonano w budynkach przy ulicach: Podwale 1 i 5, Słowackiego 20, 16, 44, 38, 24, Ludwika 8, 32, 12, 36, 26, Nowa 9, 15, Wojska Polskiego 19, 11c, 9a, 9c, 23, Kossaka 19, 21, Wileńska 11b, Dworska 40, Sejmowa 4a, Chełmońskiego 21.

W okolicach budynków i w mieszkaniach gdzie wymagały tego bieżące potrzeby czyszczono pionowy i poziomy kanalizacyjne, studzienki, osadniki, usuwano przecieki gazu, dokonywano przeglądów instalacji gazowej zgodnie z wymogami przepisów Prawa Budowlanego.

W ramach ustawowego obowiązku zachowania aktualnych cech legalizacyjnych kontynuowano wymianę wodomierzy w lokalach mieszkalnych. Na terenie administracji zamontowanych jest 5 609 wodomierzy w 3 007 lokalach.

Roboty ślusarskie

W remontowanych klatkach schodowych przy ul. Warszawskiej 14, 16, 18, Bukowej 5, Ludwika 6-12, 14-20, 22-28, 30-36, Słowackiego 10-26 wykonano nowe odcinki balustrad oraz pochyty ze stali nierdzewnej wraz z wymianą szafek licznikowych na piętrach. Natomiast przy ul. Wojska Polskiego 17-23 podczas remontu balkonów na elewacji budynku zamontowano także nowe balustrady ze stali nierdzewnej. Nad balkonem ostatniej kondygnacji zamontowano zadaszenie ze stali nierdzewnej z wypełnieniem z poliwęglanu. Podobne zadaszzenia stanowiące przedłużenie płyt stropowych nad loggiami ostatnich kondygnacji wykonano na budynkach przy ul. Słowackiego 40-42, 44-46.

Zaspokajając potrzeby mieszkańców montowane były także stojaki na rowery przed wybranymi klatkami. Roboty ślusarskie obejmowały również naprawę urządzeń zabawowych, montaż znaków drogowych, naprawy ślusarki okiennej i drzwiowej w lokalach użytkowych, samozamykaczy, dorabianie wkładek patentowych oraz kluczy do drzwi wejściowych budynków oraz pomieszczeń ogólnodostępnych.

Roboty dekarско-blacharskie

Roboty blacharsko-dekarские polegające na wymianie pokryć dachowych w technologii dwukrotnego pokrycia papą termozgrzewalną oraz wymianie obróbek blacharskich wykonano na budynkach przy ul. Dworskiej 46-62, Ogrodowej 50-54, Ogrodowej 32a lokal użytkowy oraz na garażach przy ul. Wojska Polskiego 17-23, Młyńskiej, Nowej - Solnej. Ponadto w budynkach, gdzie wymagały tego bieżące potrzeby wykonano miejscowe wymiany rur spustowych, rynien, koszy zlewochodzących oraz uszkodzonych obróbek blacharskich. Wymieniono także skorodowane nasady wentylacyjne. W 22 przypadkach usunięto przecieki przez pokrycia dachowe.

Roboty elektryczne

W budynkach gdzie remontowano klatki schodowe wymieniono lampy na klatkach

schodowych z konwencjonalnych na plafony z czujnikami ruchu i zmierzchu wraz z montażem żarówek LED. Wymiany lamp dokonano w następujących budynkach: Warszawska 14, 16, 18, Bukowa 5, Ludwika 6-12, 14-20, 22-28, 30-36, Słowackiego 4-26. Ponadto w budynkach przy ul. Ludwika 22-28 i 30-36 ze względu na zasilanie trójfazowe w kilku mieszkaniach wymieniono instalacje WLZ w szachtach instalacyjnych. Tam gdzie było to możliwe podczas remontu klatek schodowych transformatory zasilające domofony przeniesiono do kaset zewnętrznych, natomiast w innych przypadkach dokonano ich wymiany na mniejsze i bardziej estetyczne.

Od połowy roku 2020 w remontowanych klatkach schodowych obecnie wykonywana jest również instalacja światłowodowa umożliwiająca dostęp do szerokopasmowego Internetu i innych usług telekomunikacyjnych świadczonych przez firmę Fione Sp. z o.o. operatora sieci Ostróg.net. Wszystkie roboty z tym związane są wykonywane we własnym zakresie przez w/w operatora na jego koszt. W związku z tym w budynkach przy ul. Warszawskiej 14, 16, 18, Bukowej 5, Ludwika 6-12, 14-20, 22-28, 30-36 oraz Słowackiego 4-26 wykonano infrastrukturę światłowodową umożliwiającą skorzystanie z oferty sieci Ostróg.net.

W zakresie robót elektrycznych wykonywano doraźne naprawy i konserwacje instalacji elektrycznych w mieszkaniach, na klatkach schodowych, lokalach użytkowych, naprawę instalacji domofonowych, wykonanie obowiązkowych badań instalacji elektrycznych i odgromowych.

Na części zasobów wymieniono lampy uliczne na elewacjach na LED-owe, zwłaszcza tam, gdzie jeszcze funkcjonują lampy z żarówkami rtęciowymi LRF, a także wymianę lamp numerów administracyjnych klatek schodowych.

Roboty brukarskie i pielęgnacja zieleni

W ramach robót brukarskich wykonano miejscowe naprawy dróg osiedlowych masą asfaltową na części nawierzchni dróg osiedlowych i parkingów. Miejscowej naprawie poddawane były chodniki, place zabaw i opaski wokół budynków. Od strony podwórza budynku przy ul. Wojska Polskiego 11 abc wymieniono nawierzchnię chodników przyległych do budynku wraz z krawężnikiem. Przeprowadzono wycinkę drzew zagrażających bezpieczeństwu – w to miejsce nasadzone były drzewa zgodnie z decyzjami wydanymi przez Wydział Ochrony Środowiska Urzędu Miasta Racibórz. Wykonywano renowacje trawników, dosadzanie krzewów, cięcia pielęgnacyjne drzew i krzewów, koszenie trawy i jej dosiewanie w miejscach wydeptanych. Ze względu trwający na stan pandemii i obostrzenia sanitarne dotyczące placów zabaw w okresie wiosennym wszystkie piaskownice na placach zabaw nie zostały napełnione piaskiem, natomiast zostały zdezynfekowane.

Roboty stolarskie

W budynkach gdzie remontowano klatki schodowe wymieniono także stolarkę okienną na klatkach schodowych oraz w piwnicach. Wymiany stolarki dokonano w budynkach przy ul. Ludwika 6 – 12, 14 – 20, 22 – 28, 30 – 36. Oprócz wymiany stolarki okiennej w w/w budynkach wymieniono również drzwi wejściowe do klatek schodowych. Wymianę drzwi do klatek zrealizowano także budynku przy ul. Warszawskiej 14, 16, 18, Bukowej 5. Ponadto w budynku przy ul. Warszawskiej – Bukowej wymieniono spróchniałe drewniane elementy podbitki na elewacji. W ramach robót stolarskich wykonywano również szklenie okien na klatkach schodowych i w piwnicach, wymianę uszkodzonych samozamykaczy, okuć i zamków stolarki okiennej i drzwiowej w pomieszczeniach ogólnodostępnych. Naprawiano i wymieniano drewniane elementy urządzeń zabawowych i ławek.

W okresie sprawozdawczym Administracja Osiedla „CENTRUM” zarządzała także pięcioma Wspólnotami Mieszkaniowymi przy ul. Staszica 17, 19, Opawskiej 82-82a, Karola Miarki 11-13, Dąbrowskiego 21-27.

Na podstawie przeprowadzonych przeglądów nakazanych prawem budowlanym i ustalonych harmonogramów wykonała szeroki zakres robót konserwacyjnych i remontowych

W okresie objętym sprawozdaniem wykonano 1033 usługi, ponadto służby administracji przyjęły i usunęły 3 047 usterek które wystąpiły w budynkach.

ADMINISTRACJA OSIEDLA „POŁUDNIE”

Administracja Osiedla „Południe” zajmuje się eksploatacją i obsługą budynków Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowoczesna” i obejmuje budynki mieszkalne, handlowe oraz garaże.

Budynki usytuowane są na obszarze całego zajmowanego terenu i zgrupowane są w oddzielnych kompleksach:

1. Osiedle Hetmańskie
2. Osiedle Żorska – Mysłowicka
3. Pojedyncze budynki przy ul. Katowickiej i Pomnikowej
4. Domki jednorodzinne przy ul. Żwirowej
5. Pawilony handlowe
6. Garaże przy ul. Magdaleny, Częstochowskiej, Górnej i Czarnieckiego.

Obsługa administracyjno-techniczna obejmuje:

- 23 budynki pięciokondygnacyjne,
- 5 budynków ośmiokondygnacyjnych,
- 6 budynków jedenastokondygnacyjnych,
- 3 domki jednorodzinne w zabudowie szeregowej,
- 2 pawilony handlowe w tym jeden ze stacją TRAF0 przy ul. Żółkiewskiego 22,
- 1 ciąg handlowy przy ul. Mysłowickiej,
- 1 budynek – usługowo-handlowy przy ul. Chodkiewicza,
- 1 budynek – poczta,
- 1 budynek - przychodnia ul. Chodkiewicza,
- 1 lokal użytkowy ze stacją TRAF0 przy ul. Pomnikowej,
- 1 hydrofornia z lokalem handlowym – Lewiatan,
- 1 budynek hydroforni z wymiennikownią,
- 1 budynek administracji osiedlowej,
- 4 kompleksy garaży o łącznej liczbie boksów 312,
- 14 kiosków indywidualnych – handlowych,
- wszystkie niezbędne sieci: sanitarna, gazowa wodociągowa, deszczowa, elektryczna,
- tereny zielone z nasadzeniami,
- drogi, chodniki, boiska, place zabaw, miejsca postojowe dla samochodów, śmietniki.

Zasoby obejmują:

- 2.015 mieszkań w budynkach wielorodzinnych o łącznej powierzchni 124.153,53 m²,
- 3 domki jednorodzinne o powierzchni 326 m²,
- 312 garaży o powierzchni 4.917,23 m²,
- 52 lokale użytkowe o powierzchni użytkowej 8.601,86 m².

Infrastrukturę osiedla stanowią :

- drogi (ok. 3,5 km),
- miejsca postojowe dla samochodów w liczbie 684 szt.,
- place zabaw 10.200 m² w tym 4 zmodernizowane,
- boiska 3 szt.,
- parking strzeżony na 105 stanowisk,
- śmietniki 13 szt.

W okresie sprawozdawczym na podstawie przeprowadzonych przeglądów oraz potrzeb wynikających z bieżącej eksploatacji i utrzymania zasobów wykonano następujący zakres robót konserwacyjno-remontowych:

Roboty termomodernizacyjne

Wykonano roboty związane z kompleksową termomodernizacją ścian budynku od strony zachodniej przy ul. Zamoyskiego 7-15 wraz z cokołami po całym obwodzie budynku. Całość zadania inwestycyjnego realizowana była zgodnie z projektem techniczno-budowlanym uwzględniającym również kolorystykę obiektu.

Roboty murarskie

Roboty murarskie obejmowały swoim zakresem wykonanie nowych posadzek wykonanych w technologii wylewek samopoziomujących oraz tynków cementowo-wapiennych na ciągach komunikacji poziomej piwnic klatek schodowych przy ul. Żorskiej 33-43. W ramach robót murarskich podczas prowadzonych robót termomodernizacyjnych na budynku przy ul. Zamoyskiego 7-15 oraz Żorskiej 29-31 wykonano kompleksowy remont warstw posadzkowych na wszystkich loggiach, obejmujący swoim zakresem roboty tj.: wykonanie nowych izolacji z papy podkładowej pod posadzki cementowe, wylewki cementowe, obróbki okapowe oraz izolacje powłokowe pod ułożenie płytek posadzkowych.

Z pozostałych robót murarskich wykonano: zamurowania po wymianie pionów i poziomów instalacji wodnej i kanalizacyjnej, naprawę tynków, stopnic i innych robót w klatkach schodowych i mieszkaniach wynikających z bieżących potrzeb.

Roboty malarskie

Podczas prac związanych z termomodernizacją na budynku przy ul. Zamoyskiego 7-15 oraz ul. Żorskiej 29-31 wykonano malowanie zewnętrznych ścian i sufitów wnek loggii wraz z pozostałymi elementami elewacji na budynku. Wykonane zostały również roboty malarskie na całości powierzchni ścian i sufitów piwnic oraz klatek schodowych podczas przeprowadzonego kompleksowego remontu obejmującego części wspólne w budynku przy ul. Żorskiej 33-43.

Roboty instalacyjne

W ramach robót instalacyjnych wykonano wymianę odcinków poziomów i pionów instalacji kanalizacyjnej sanitarnej w budynkach przy ul. Zamoyskiego 7-15 i Żorskiej 33-43 .

Na bieżąco sprawdzano szczelność instalacji gazu, wymieniano liczniki wody w ilości 2 257 szt. w ramach legalizacji w mieszkaniach jak również usuwano wszelkie awarie powstałe na instalacjach wodno-kanalizacyjnych.

Roboty ślusarskie

Roboty ślusarskie w głównej mierze związane były z remontem loggii w ramach prac termomodernizacyjnych na budynku przy ul. Zamoyskiego 7-15, gdzie zostały wymienione balustrady z konstrukcji stalowej, na nowe wykonane z profili ze stali nierdzewnej z wypełnieniem powierzchni kwater pomiędzy słupkami balustrady taflami ze szkła bezpiecznego.

Dokonano również wymiany ostatniego etapu balustrad zewnętrznych na loggiach budynku przy ul. Żorskiej 29 i 31 wykonanych w technologii z profili aluminiowych pomalowanych proszkowo z wypełnieniem powierzchni kwater pomiędzy słupkami balustrady taflami ze szkła bezpiecznego.

W ramach wykonywanych robót ślusarskich zostały również wykonywane roboty związane z montażem odtworzeniowym najazdów szynowych na schodach zewnętrznych wejściowych do budynków mieszkalnych przy Żorskiej 9-19 oraz Żorskiej 21-31 wykonanych ze stali nierdzewnej.

Roboty dekarstwo - blacharskie

Roboty obejmowały kompleksową wymianę pokrycia dachów, naprawy kominów, naprawy lub wymianę skorodowanych obróbek blacharskich, nasad kominowych, odpowietrzeń kanalizacyjnych, wpustów dachowych, włazów na poddasze, itp. Wykonane zostały roboty dekarstwo związane z wymianą pokrycia dachowego na budynku przy ul. Żorskiej 20-26 w technologii z papy termozgrzewalnej, których łączna ilość powierzchni wynosi 540 m².

Oprócz głównych remontów dokonywano doraźnych napraw pokryć dachowych, obróbek blacharskich, wymianę rynien i rur spustowych, gdy zachodziła taka konieczność z powodu przecieków.

Roboty elektryczne

Roboty elektryczne realizowane były przede wszystkim w remontowanych klatkach schodowych w zakresie modernizacji instalacji elektrycznej i domofonowej na cyfrową wraz z zabudową lamp z czujnikiem ruchu, wymianą osprzętu, przeglądem i konserwacją tablic w budynku przy ulicy Żorskiej 33-43.

Ponadto zgodnie z obowiązkiem wynikającym z przestrzegania prawa budowlanego wykonano przegląd i pomiary instalacji elektrycznej mieszkań w budynkach przy ul. Żorskiej 33-43. W ramach prac termomodernizacyjnych na budynku przy ul. Zamoyskiego 7-15 została wymieniona zewnętrzna instalacja odgromowa na dachu budynku wraz ze zwodami pionowymi.

Pozostałe roboty elektryczne wykonywane na zasobach to : usuwanie awarii oświetlenia zewnętrznego dróg i chodników, wymiana uszkodzonych kabli pomiędzy słupami, wymiana spalonych żarówek jak również opraw na energooszczędne typu LED w lampach ulicznych z wymianą podstaw bezpieczników w tablicach, wymiana żarówek w klatkach schodowych i piwnicach, naprawy i pomiary instalacji odgromowych i elektrycznych w budynkach

Roboty brukarskie i pielęgnacja zieleni

Zrealizowane zostały roboty związane z coroczną pielęgnacją zieleni i jej utrzymaniem, do których zalicza się koszenie trawników w okresie letnim, przycinanie drzew i krzewów, wycinkę oraz nasadzenia nowych drzew, które realizowane są na podstawie wydanych decyzji Wydziału Ochrony Środowiska. Niezależnie wykonano renowację trawników po przeprowadzonych robotach ziemnych jak również powstałych na skutek awarii lub innych zniszczeń i dewastacji.

Roboty brukarskie związane były przede wszystkim z :

- przebudową zjazdu do budynku handlowo-usługowego przy ul. Ocickiej 4 wraz z obustronnym wykonaniem żelbetowych murów oporowych.
- remontem placu manewrowego przy budynku handlowo-usługowym wraz z miejscami postojowymi przy ul. Ocickiej 4.
- wykonaniem drogi przeciw pożarowej dla osiedla budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Katowickiej, do której zjazd zlokalizowany jest od strony ul. Ocickiej.

W ramach robót brukarskich zrealizowane zostały również roboty takie jak:

- naprawy chodników przy budynkach, wykonanie nawierzchni asfaltowych oraz wykonanie powierzchni utwardzonej z wyłożeniem kostką brukową i zabudową stojaków na rowery przy ul. Katowickiej 23-23a oraz ul. Mysłowickiej 18-24.
- Roboty ziemne polegały na usuwaniu awarii na sieciach wodociągowych, kanalizacyjnych i ciepłowniczych oraz przywróceniu terenu do stanu pierwotnego po usuniętych awariach, likwidacji zapadłisk na drogach, chodnikach i opaskach przy budynkach.

Roboty stolarskie

W budynkach na bieżąco wykonywano naprawy i konserwacje drzwi do klatek, okien, ławek oraz urządzeń zabawowych na placach zabaw. Podczas prowadzonych robót remontowych, które zostały uwzględnione w planie remontowym na rok 2021, dokonano również wymiany stolarki okiennej na klatkach schodowych w budynku przy ul. Żorskiej 33-43 wraz z wymianą parapetów wewnętrznych na granitowe z jednoczesną wymianą stolarki okiennej w piwnicach.

Dźwigi

W budynkach przy ul. Żorskiej 7 przeprowadzono modernizację dźwigu w zakresie wymiany układu napędowego wraz z olinowaniem oraz przy ul. Zamoyskiego 1 dokonano wymiany kół zdawczych w układzie napędowym dźwigu wraz z zasilaniem awaryjnym dojazdu tzw. UPS. Przeprowadzone zostały również coroczne obowiązkowe wymagane przez UDT przeglądy techniczno-dozorowe urządzeń dźwigowych, których łączna ilość wynosi 36 szt. w tym 23 szt. dźwigów osobowych, 11 szt. dźwigów towarowych oraz 2 szt. platform z przeznaczeniem dla osób niepełnosprawnych będących w ciągłym użytkowaniu w zasobach administracji osiedla południe GA-2.

W okresie sprawozdawczym Administracja Osiedla „Południe” zarządzała dwoma wspólnotami mieszkaniowymi zlokalizowanymi przy ul. Katowickiej 13 i 15 w Raciborzu, które posiadają po 33 lokale mieszkalne każda.

W okresie objętym sprawozdaniem wykonano 774 usługi, ponadto służby administracji przyjęły i usunęły 1958 usterek, które wystąpiły w budynkach.

ADMINISTRACJA OSIEDLA „PÓŁNOC”

Administracja Osiedla „Północ” zajmuje się eksploatacją i obsługą budynków Spółdzielni Mieszkaniowej "Nowoczesna" i obejmuje budynki mieszkalne, handlowe oraz garaże.

Budynki usytuowane są na obszarze całego zajmowanego terenu i zgrupowane są w oddzielnych kompleksach:

1. Osiedle przy ul. Lotniczej – Siwonia
2. Osiedle przy ul. Orzeszkowej
3. Osiedle przy ul. Królewskiej
4. Osiedle przy ul. Rudzkiej – Książęcej – Rzemieślniczej
5. Osiedle przy ul. Bosackiej
6. Osiedle przy ul. Lewandowskiego i Krasickiego w Kuźni Raciborskiej
7. Pawilony handlowe przy ul. Książęcej 12 i Siwonia 38.
8. Garaże przy ul. Siwonia, Cygarowej, Nad Koleją oraz Huzarskiej.

Obsługa administracyjno-techniczna obejmuje:

- 34 budynki wielorodzinne pięciokondygnacyjne,
- 5 budynków wielorodzinnych jedenastokondygnacyjnych,
- 3 domy w zabudowie szeregowej,
- 2 pawilony handlowe,
- 1 budynek klubu osiedlowego, warsztaty,
- garaże 197 szt.
- tereny zielone z nasadzeniami 72.026 m².
- sieci: wodociągowa, kanalizacyjna, deszczowa elektryczna.

Zasoby obejmują:

- 1 507 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej 78 696 m²,
- 10 lokali użytkowych o powierzchni 2 640,92 m²,
- 197 garaży o powierzchni 3 156,84 m².

Infrastrukturę osiedla stanowią:

- 22 place zabaw,
- 23 altany śmietnikowe,
- 2,5 km dróg osiedlowych
- 3 boiska
- 1 kort tenisowy.

W okresie sprawozdawczym na podstawie przeprowadzonych przeglądów oraz potrzeb wynikających z bieżącej eksploatacji i utrzymania zasobów wykonano następujący zakres robót konserwacyjno-remontowych :

Roboty murarskie

W ramach robót murarskich podczas remontu klatek schodowych przy ul. Lotniczej 8 – 10 oraz Królewskiej 39 – 49 w wejściu do budynku stare lastryko zastąpiono podestami z płyt granitowych. Na ul. Lotniczej 8 – 10 oraz Królewskiej 45 – 49 wymieniono drzwi do pomieszczeń ogólnodostępnych oraz wykonano zabudowę pomieszczeń pod schodami. Podczas prac remontowych wymieniono głuchoe połacie tynków na ścianach i sufitach klatek schodowych, natomiast w piwnicach wykonano nowe tynki na ścianach oraz wykonano posadzki z masy samopoziomującej.

Ponadto na całych zasobach osiedla przeprowadzono roboty murarskie które swoim zakresem objęły zamurowanie przekuć w mieszkaniach po awariach oraz wymianach pionów zimnej, ciepłej wody i pionów kanalizacyjnych oraz w piwnicach po wymianie zaworów odcinających pod pionami, wymianie poziomów kanalizacyjnych i wodociągowych.

Roboty malarskie

Roboty malarskie w głównej mierze objęły kompleksowy remont i malowanie klatek schodowych przy ul. Lotniczej 8 – 10, oraz ul. Królewskiej 45 – 49 gdzie remont kontynuowany jest w 2022 r. We wszystkich klatkach schodowych ułożono gładzie gipsowe.

Swoim zakresem remont objął także pomieszczenia gospodarcze, pralnie, suszarnie, rowerownie itp.

Roboty instalacyjne

Roboty instalacyjne to w głównej mierze: wymiana 16 pionów wodociągowych wody zimnej i ciepłej, wymianę zaworów odcinających w mieszkaniach, pod pionami oraz wymianę odcinków instalacji kanalizacyjnych.

Przy ul. Lotniczej 6 oraz ul. Lotniczej 60 konieczna była wymieniana rur instalacji deszczowej od budynku do najbliższej studzienki.

Roboty instalacyjne obejmują także prace i czynności związane z udrażnianiem pionów kanalizacyjnych, usuwaniem przecieków na instalacji gazowej, wymianą zużytych elementów na instalacjach wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wodzie, a także czyszczenie ulicznych kratek ściekowych, wpustów oraz płukanie sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

Przeprowadzono przegląd instalacji gazowej zgodnie z wymogami Prawa Budowlanego

Z indywidualnego rozliczania zużycia zimnej i ciepłej wody korzysta 1 497 mieszkań.

W związku z tym pracownicy administracji rozliczają 4 872 szt wodomierzy. W minionym roku wykonano legalizację w 563 mieszkaniach z wymianą 1 836 szt wodomierzy.

Roboty ślusarskie

Roboty ślusarskie prowadzone były głównie w budynkach w których prowadzony był remont, przy ul. Lotniczej 8 – 10 oraz Królewskiej 39 - 49 gdzie od parteru wymieniono odcinek balustrady a na pozostałych częściach balustrad założono pochwyty ze stali nierdzewnej. Ponadto przy ul. Lotniczej 8 – 10 oraz Królewskiej 45 - 49 zamontowano nowe szafki licznikowe na klatkach schodowych.

Poza w/w roboty ślusarskie obejmowały: wymianę uszkodzonych samozamykaczy, przeglądy, konserwację oraz wymianę wkładek zamków w drzwiach wejściowych do budynków, piwnic oraz pomieszczeń ogólnodostępnych, wymianę uszkodzonych zamków w drzwiach domofonowych, piwnicznych oraz w pomieszczeniach ogólnodostępnych, wymianę zameczków w skrzynkach pocztowych.

Roboty dekarsko – blacharskie

W ramach prac dekarskich przeprowadzono kompleksowy remont pokrycia dachowego w technologii papy termozgrzewalnej na budynku przy ul. Lotniczej 2 – 6. Na części garaży przy ul. Siwonia zostały wymienione rynny.

Zostały także wykonane drobne roboty blacharskie oraz na bieżąco usuwano przecieki z pokrycia dachowego.

Roboty elektryczne

W ramach remontu klatek schodowych w budynku przy ul. Lotniczej 8 – 10 oraz ul. Królewskiej 45 – 49 wykonano modernizację oświetlenia z zastosowaniem energooszczędnych lamp w technologii LED.

Ponadto w budynkach przy ul. Lotniczej 8 – 10 oraz ul. Królewskiej 39 – 49 wymieniono kasety domofonowe przechodząc tym samym na system cyfrowy umożliwiający otwarcie drzwi wejściowe za pomocą specjalnego breloka lub indywidualnego kodu.

W zakresie prac elektrycznych prowadzono czynności związane z utrzymaniem w pełnej sprawności technicznej instalacji elektrycznej każdego budynku. W ramach tych prac wykonywano: bieżące kontrole i konserwacje zabezpieczeń w tablicach rozdzielczych, przeglądy instalacji elektrycznych w pomieszczeniach ogólnodostępnych, wymianę lub uzupełnienia opraw oświetleniowych, wyłączników światła, bezpieczników, przeglądy piwnic

Roboty brukarskie i pielęgnacja zieleni

Obejmowały koszenie trawy, cięcia formujące i pielęgnacyjne, drzew, krzewów i żywopłotów. Wycięto drzewa suche i zagrażających bezpieczeństwu nasadzając w ramach rekompensaty przyrodniczej inne gatunki drzew.

Na bieżąco wykonywano renowację terenów po awariach na sieciach oraz drobne roboty brukarskie.

Wykonano miejscowe naprawy nawierzchni dróg osiedlowych, parkingów oraz chodników

Roboty stolarskie

Podczas prac remontowych w budynkach przy ul. Lotniczej 8 – 10 oraz ul. Królewskiej 39 – 49 wymieniona została stolarka okienna na klatkach schodowych, w piwnicach oraz pomieszczeniach ogólnodostępnych.

Ponadto w ramach robót stolarskich na bieżąco wykonywano, wymianę uszkodzonych, pękniętych lub wybitych szyb, wymianę uszkodzonych listew w ławkach, przeglądy i konserwację urządzeń zabawowych.

Dźwigi

Na bieżąco dokonywano napraw usterek zgłaszanych przez mieszkańców.

W minionym roku sprawozdawczym Administracja kontynuowała zarządzanie Wspólnotą Mieszkaniową Nieruchomości przy ul. Bosackiej 43 prowadząc pełny zakres prac z tym związanych.

Na podstawie przeprowadzonych przeglądów i ustalonych harmonogramów Administracja wykonała szeroki zakres robót konserwacyjno – remontowych. Wykonane zostały wszystkie przeglądy wynikające z przepisów Prawa Budowlanego.

W okresie sprawozdawczym administracja wykonała 721 usług dla mieszkańców osiedla i innych podmiotów. Przyjęto i usunięto 1 648 usterek, które wystąpiły w budynkach.

V. ZAKŁAD GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

Zakład Gospodarki Zasobami Mieszkaniowy w 2021 roku wykonywał prace remontowe, konserwacyjne w zakresie instalacji: elektrycznej, centralnego ogrzewania, ciepłej i zimnej wody, instalacji gazowej i kanalizacyjnej w lokalach mieszkalnych i użytkowych. Świadczył usługi na rzecz członków Spółdzielni i zleceniodawców zewnętrznych. Zabezpieczał służby dyspozytorskie zapewniające całodobową obsługę techniczną zasobów spółdzielni.

Zakład Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi wykonywał modernizację instalacji elektrycznej i, centralnego ogrzewania przed malowaniem klatek schodowych. Zapewniał prawidłową eksploatację infrastruktury związanej z dostawą wody, energii elektrycznej oraz ciepła. Zakład wykonywał wszystkie prace trzema podstawowymi zespołami. Szczegółowo działalność przedstawiała się jak niżej:

Instalatorzy

1. Roboty Remontowo-konserwacyjne:
 - a. usuwanie niedogrzewań i przecieków na instalacji c.o., cwu, oraz grzejnikach,
 - b. miesięczne odczyty kontrolne urządzeń pomiarowych dostarczanego przez PGNiG czynnika grzewczego oraz zimnej wody i energii elektrycznej, czynnika grzewczego oraz zimnej wody i energii elektrycznej.
 - c. demontaże i dostosowanie instalacji grzewczej klatek na etapie wykonywania robót malarskich.(Ludwika 6-12, Ludwika 14-20, Ludwika 22-28, Ludwika 30-36, Królewska 39-49, Lotnicza 8-10),
 - d. wymiana instalacji gazowej na spawaną (Królewska 39-49, Lotnicza 2-6, Ludwika 14-20, Ludwika 22-28, Ludwika 30-36),
 - e. wykonanie corocznych przeglądów szczelności instalacji gazowej oraz usuwanie przecieków.
2. Roboty wykonywane na zlecenia zewnętrzne
 - a. zabezpieczanie dyżurów awaryjnych w budynkach wspólnot: „Komunalnik” ,Wojska Polskiego 2-2a, Bosacka 43, Karola Miarki 11-13, Staszica 17, Staszica 19, Opawska 82-82a, Katowicka 13-15, Dąbrowskiego 21-27, Kościuszki 38,
 - b. przeglądy okresowe instalacji gazowych w budynkach Wspólnot w których zabezpieczamy dyżury awaryjne.
3. Usługi na rzecz członków wg ich wniosków i zleceń (420 zleceń)
 - a. likwidacja i wymiana grzejników,
 - b. wymiana instalacji gazowych.

Malarze

- a. malowanie klatek schodowych (Ludwika 14-20, Lotnicza 10),
- b. remont pomieszczeń gospodarczych (Chodkiewicza 19-21),
- c. zamurowania po wykonywanych przez administrację wymianach pionów i poziomów wodnych w piwnicach i mieszkaniach.

Elektrycy

- d. remont instalacji elektrycznej klatek schodowych przed malowaniem tychże klatek (Słowackiego 14-26, Ludwika 14-20, Ludwika 6-12)
- e. pomiary instalacji elektrycznej mieszkań wymagane prawem budowlanym i wykonywane co 5 lat; ok 1,2 tys. mieszkań,
- f. wykonanie pomiarów instalacji odgromowej: 80 budynków,
- g. wykonanie bieżących zleceń.

Służby dyspozytorskie Spółdzielni w 2021 roku wyjechały do 924 zgłoszeń.

VI. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO – KULTURALNA

Działalność społeczna i kulturalna SM „Nowoczesna” prowadzona była na bazie Klubów Osiedlowych „Cegiełka”, „Itaka” i „M-5”.

W roku sprawozdawczym zgodnie z założeniami planu zorganizowano i prowadzono:

Kluby Seniora

Najstarsi mieszkańcy osiedli spotykali się w drugiej połowie roku raz w miesiącu. Od września 2021 r. chóry „Złota Jesień” i „Echo” wznowiły swoją działalność. Prezentowały swoje repertuary dla mieszkańców osiedli tak w Klubach Osiedlowych jak i w innych placówkach na terenie miasta.

Zorganizowano dwie wycieczki do Rud Wielkich (Zespół Pocysterski) oraz do Górek Wielkich i Górek Małych (muzeum Zofii Kossak-Szatkowskiej oraz Chata Chlebowa).

W roku sprawozdawczym kluby seniora liczyły 188 osób.

W klubach osiedlowych swoje miejsce mają także członkowie kół Polskiego Związku Emerytów, Rencistów i Inwalidów.

W klubie „Itaka” spotykają się także członkowie Stowarzyszenia Aktywny Senior Ziemi Raciborskiej.

Sport i rekreacja

W roku sprawozdawczym korty tenisowe były dzierżawione osobom fizycznym, tak że nadal spełniały funkcję umożliwiającą mieszkańcom aktywne spędzenie wolnego czasu.

W klubie „Cegiełka” były prowadzone rozgrywki w ramach Osiedlowej Ligi Tenisa Stołowego (od września do grudnia) a także gry i turnieje brydżowe (od czerwca do grudnia).

W klubie „Itaka” prowadzona była „Paneurytmia” - forma zajęć ruchowych dla mieszkańców z osiedli „Centrum” i „Południe” (od września do grudnia).

Koła zainteresowań

Klub Osiedlowy „Cegiełka” :

- stałe zajęcia plastyczne w pracowni „Pod sztalugą” dla dzieci i młodzieży w 2-ch grupach wiekowych,

Klub Osiedlowy „M-5”

- dla dorosłych warsztaty z języka angielskiego.

W Klubie Osiedlowym „Itaka” swoją siedzibę ma Stowarzyszenie Społeczności Osiedlowej „Aura”, które zorganizowało dla dzieci „Zimę w mieście 2021” i „Lato w mieście 2021”. Zajęcia dla dzieci prowadzone były w klubach „Itaka” i „Cegiełka”.

Z uwagi na ogłoszony stan pandemii COVID-19 zajęcia i spotkania w pierwszej połowie roku zostały zawieszane lub zrealizowane w miarę możliwości wg wytycznych Głównego Inspektoratu Sanitarnego.