

# SPRAWOZDANIE ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „NOWOCZESNA” ZA 2019 ROK

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

1. ustawy Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2013 r. poz. 1443 z późn. zm.),
2. ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1596),
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 2019 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 31.12.2019 r.

Aktywa w zł	Stan na		Pasywa w zł	Stan na	
	1.01.2019	31.12.2019		1.01.2019	31.12.2019
Aktywa trwałe	110.523.156,18	125.130.160,00	Fundusz własny	96.347.916,38	106.683.909,29
Aktywa obrotowe	6.447.416,10	5.634.213,07	Zobowiązania	20.622.655,90	24.080.463,78
Razem	116.970.572,28	130.764.373,07	Razem	116.970.572,28	130.764.373,07

**Aktywa trwałe** stanowią 95,69 % majątku Spółdzielni. Podstawowym składnikiem aktywów trwałych są środki trwałe, w tym grunty oraz budynki i budowle.

**Aktywa obrotowe** między innymi obejmują :

- zapasy	90.467,49 zł
- należności	2.182.122,52 zł
- środki pieniężne	876.440,55 zł
- rozliczenia międzyokresowe	2.485.182,51 zł
	-----
	5.634.213,07 zł

## Zapasy obejmują :

- materiały w magazynie Spółdzielni	90.467,49 zł
-------------------------------------	--------------

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

- z tytułu robót i usług	49.306,70 zł
- należności czynszowe z lokali mieszkalnych	1.061.364,62 zł
- należności czynszowe z lokali użytkowych	400.336,06 zł
- należności dochodzone na drodze sądowej	11.047,21 zł
- z tyt. podatków ( dochodowy od osób prawnych ,podatek Vat )	214.308,12 zł

## pozostałe należności:

- z tytułu dopłat do zw ,cw, co, gaz	445.759,81 zł
--------------------------------------	---------------

## Na koniec roku środki pieniężne wynosiły :

- na rachunkach bankowych	875.692,38 zł
- w kasach Spółdzielni	748,17 zł

## Rozliczenia międzyokresowe obejmują :

- wynik na GZM (nieruchomości z ujemny wynikiem)	1.220.159,60 zł
- ubezpieczenia majątkowe	17.746,02 zł
- spłata pożyczek z funduszu remontowego	1.046.595,69 zł
- roczna opłata przekształceniowa gruntu z wieczystego użytkowania	200.681,20 zł

## Działania windykacyjne Spółdzielni :

## 1. windykacja z lokali mieszkalnych :

- wysłano	973 wezwań i monitów,
- otrzymano	82 wyroki sądowe o zapłatę,
- skierowano	59 spraw do komornika,
- skierowano do licytacji	4 mieszkania,
- wykonane licytacje	4 mieszkania,
- dodatki mieszkaniowe otrzymało	216 rodzin,
	na sumę: 456.353,98 zł.
- zgodę na spłatę zadłużenia w ratach otrzymało	102 rodziny,
- wyegzekwowano odsetki w tym :	
• za zwłokę w wysokości	34.123,62 zł
• odsetki zasądzone	47.626,54 zł

## 2. windykacja z lokali użytkowych:

- wysłano	320 wezwań i monitów,
- skierowano	9 spraw do sądu,
- skierowano	3 sprawy do komornika,
- wyegzekwowano odsetki za zwłokę w wysokości	19.636,35 zł

**Dane o strukturze kapitałów.**

Fundusze własne to wartość 106.683.909,29 zł.

Są głównym źródłem finansującym majątek Spółdzielni w 81,58 % i obejmują :

- fundusz udziałowy	332.016,45 zł
- wkładów mieszkaniowych	193.432,36 zł
- wkładów budowlanych	37.087.642,15 zł
- fundusz zasobowy	68.535.914,06 zł
- fundusz z aktualizacji wyceny	69.484,30 zł
- zysk netto	465.419,97 zł

**Fundusze specjalne to :**

- zakładowy fundusz świadczeń socjalnych	112.845,37 zł
- fundusz remontowy	1.685.938,50 zł

**Zobowiązania** dotyczą rozliczeń :

- długoterminowych	12.715.462,63 zł
- krótkoterminowych	10.721.485,83 zł
- rezerwy na zobowiązania	10.500,00 zł
- rozliczenia międzyokresowe	633.015,32 zł

razem 24.080.463,78 zł

**Zobowiązania długoterminowe** obejmują :

- otrzymane kaucje i zabezpieczenia	2.832.622,32 zł
- pożyczki z WFOŚ	3.270.619,00 zł
- kredyt Bank Spółdzielczy	2.999.960,00 zł
na budowę budynku mieszkalno - usługowego	
- opłata przekształceniowa gruntu z wieczystego użytkowania w prawo własności	3.612.261,31zł

razem 12.715.462,63 zł

**Zobowiązania krótkoterminowe** obejmują :

- pożyczki z WFOŚ	1.054.520,65 zł
- kredyt Bank Spółdzielczy	500.004,00 zł
- z tytułu dostaw robót i usług	2.706.750,25 zł
- z tytułu lokali mieszkalnych	1.113.755,83 zł
- z tytułu lokali użytkowych	12.110,42 zł
- z tytułu podatków, ZUS	1.267.722,78 zł
- z tytułu wynagrodzeń	253.187,60 zł
- otrzymane zaliczki na co, cw, wodę, gaz	1.838.566,79 zł
- fundusze specjalne:	
• fundusz socjalny	112.845,37 zł
• fundusz remontowy	1.685.938,50 zł
- pozostałe	176.083,64 zł

razem 10.721.485,83 zł

**Rozliczenia międzyokresowe** obejmują :

- wynik na GZM (nieruchomości z dodatnim wynikiem)	544.085,32 zł
- przychody przyszłych okresów (sprzedaż mieszkania z licytacji)	88.930,00 zł

razem 633.015,32 zł

**Przychody z prowadzonej działalności uzyskane w 2019 roku :**

- sprzedaż usług i materiałów	26.937.991,72 zł
- media	16.862.508,47 zł
- operacyjne	1.623.078,75 zł

- finansowe	124.787,86 zł
- obroty wewnętrzne	1.671.750,74 zł
- zmiana stanu produktu	686.574,28 zł
	-----
razem	47.906.691,82 zł

#### **Przychody ze sprzedaży dotyczą :**

- opłat za lokale mieszkalne	21.753.289,30 zł
- opłat za lokale użytkowe	4.585.519,74 zł
- gospodarki odpadami	7.846,90 zł
- rozliczenia wspólnot	100.403,01 zł
- pozostałych usług	490.932,77 zł

#### **Koszty z prowadzonej działalności w 2019 roku**

- koszty podstawowe	28.733.888,95 zł
- media	17.284.640,89 zł
- koszty operacyjne	1.089.151,34 zł
- koszty finansowe	271.928,67 zł
	-----
razem	47.379.609,85 zł

#### **Wynik finansowy brutto z działalności gospodarczej** na dzień 31.12.2019 r. wynosi

527.081,97 zł

Wpłacone zaliczki na podatek dochodowy od osób prawnych

61.662,00 zł

Wynik finansowy netto wynosi

465.419,97 zł

#### **Wynik finansowy na GZM**

Przychody uzyskane na dzień 31.12. 2019 r.

- lokale mieszkalne, garaże	21.845.838,51 zł
- pożytki	560.337,64 zł
- przychody finansowe – odsetki	81.750,16 zł
- przychody operacyjne	884.010,14 zł
	-----
	23.371.936,45 zł

Poniesione koszty :

- lokale mieszkalne, garaże	23.909.315,45 zł
- koszty operacyjne - pozostałe	24.170,40 zł
- koszty pożytków	114.524,88 zł
	-----
	24.048.010,73 zł

Wynik GZM na dzień 31.12.2019 r. jest ujemny i wynosi 676.074,28 zł.

W roku 2019 koszty związane z gospodarką zasobami mieszkaniowymi były wyższe od przychodów o kwotę 676.074,28 zł. i zgodnie z art. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przechodzą do rozliczenia w 2020 roku.

#### **Wynik finansowy na funduszu remontowym**

- bilans otwarcia	1.669.977,71 zł
- zasilenie funduszu nadwyżką bilansową za 2018 r. – uchwała 4/2019 Walnego Zgromadzenia	726.341,00 zł
- naliczenie za 2019 r.	9.307.061,83 zł
- wydatki w ciągu roku	10.017.442,04 zł
- bilans zamknięcia	1.685.938,50 zł

Fundusz remontowy na koniec 2019 roku jest dodatni.

## Zestawienie otrzymanych pożyczek i kredytu

stan na 31.12.2019 r.

L p.	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 70/2013/62/OA/a/P	2013	1.089.903,00	54.496,00			54.496,00	10,45	0,00	KW GL1R/00038239
2	WFOŚiGW Katowice 42/2014/62/OA/a/P	2014	1.043.397,00	260.848,00			208.680,00	4.527,31	52.168,00	KW GL1R/00031288
3	WFOŚiGW Katowice 70/2015/62/OA/a/P	2015	382.324,00	172.035,00			76.460,00	3.715,64	95.575,00	KW GL1R/00015708
4	WFOŚiGW Katowice 111/2015/62/OA/oe/P	2015	293.735,00	14.680,75			14.680,75	83,06	0,00	KW GL1R/00015708
5	WFOŚiGW Katowice 173/2015/62/OA/oe/P	2015	1.276.205,00	63.808,25			63.808,25	309,43	0,00	KW GL10R/00015708
6	WFOŚiGW Katowice 54/2016/62/OA/oe/P	2016	615.381,00	369.228,00		215.383,35	123.076,00	8.547,89	30.768,65	KW GL1R/00038237
7	WFOŚiGW Katowice 98/2016/62/OA/a/P	2016	480.631,00	312.416,00			96.128,00	7.555,26	216.288,00	KW GL1R/00038237
8	WFOŚiGW Katowice 43/2017/62/OA/a/P	2017	404.320,00	363.888,00			80.864,00	9.388,00	283.024,00	KW GL1r/00031267
9	WFOŚiGW Katowice 123/2017/62/OA/oe/P	2017	1.136.245,00	965.804,00			227.248,00	25.808,22	738.556,00	KW GL1R/00031200
10	WFOŚiGW Katowice 35/2018/62/OA/a/P	2018	1.525.781,00	1.525.781,00			152.579,00	44.419,05	1.373.202,00	KW GL1R/00042334
11	WFOŚiGW Katowice 37/2018/62/OA/a/P	2018	311.512,00	311.512,00			31.162,00	9.068,70	280.350,00	KW GL1R/00031200
12	1B/OA/oe/Pank Spółdzielczy kredyt konsorcjalno-inwestycyjny 1/I/11	2011	10.000.000,00	4.499.968,00			1.000.004,00	168.527,83	3.499.964,00	KW GL1R/00048000
13	WFOŚiGW Katowice 37/2019/62/OA/a/P	2019	438.274,00		438.274,00			3.025,90	438.274,00	KW GL1R/00022247
14	WFOŚiGW Katowice 44/2019/62/OA/oe/P	2019	816.934,00		816.934,00			5.640,20	816.934,00	KW GL1R/00038239
			<b>19.814.642,00</b>	<b>8.914.465,00</b>	<b>1.255.208,00</b>	<b>215.383,35</b>	<b>2.129.186,35</b>	<b>290.626,94</b>	<b>7.825.103,65</b>	

- Poz. 1 Kolektory słoneczne do przygotowania ciepłej wody użytkowej budynków mieszkalnych ul. Chełmońskiego 20, Siwonia 24 – 30, Żółkiewskiego 11 – 13, Czarnieckiego 10 – 16, 18 – 22, Chodkiewicza 18 – 204, Lotnicza 32 – 38, 41 – 47.
- Poz. 2 Kolektory słoneczne do przygotowania ciepłej wody użytkowej budynków mieszkalnych ul. Chełmońskiego 18, Lotnicza 49 – 61, Czarnieckiego 2 – 4, Zamoyskiego 8 - 12, Chodkiewicza 26 – 34, 25 – 27, Siwonia 31 – 35, Orzeszkowej 13 – 23.
- Poz. 3 Kolektory słoneczne do przygotowania ciepłej wody użytkowej budynków mieszkalnych ul. Chodkiewicza 12 – 16 , Lotnicza 44 – 50.
- Poz. 4 Termomodernizacja pawilonu handlowo – usługowego ul. Pracy 21.
- Poz. 5 Termomodernizacja budynków mieszkalnych ul. Słowackiego 36 – 36, Książęca 16, Wojska Polskiego 5 – 5d, Rudzka 28 i 42.
- Poz. 6 Termomodernizacja budynków mieszkalnych ul. Słowackiego 40 – 42, Pomnikowa 16 – 16a, Książęca 14.
- Poz. 7 Kolektory słoneczne do przygotowania ciepłej wody użytkowej budynków mieszkalnych ul. Czarnieckiego 6 -, Kossaka 1, Orzeszkowej 5 – 9.
- Poz. 8 Kolektory słoneczne do przygotowania ciepłej wody użytkowej budynków mieszkalnych ul. Żółkiewskiego 17 – 21, Lotnicza 63 – 75.
- Poz. 9 Termomodernizacja budynków mieszkalnych ul. Słowackiego 44 – 46, Wojska Polskiego 7 – 7d, Rudzka 53.
- Poz.10 Termomodernizacja budynków mieszkalnych ul. Królewska 5, Wojska Polskiego 9 – 9d, Chełmońskiego 25.
- Poz. 11 Kolektory słoneczne do przygotowania ciepłej wody użytkowej budynków mieszkalnych ul. Zamoyskiego 16 – 20, Lotnicza 54 – 60.
- Poz.12 Kredyt w Banku Spółdzielczym na budowę budynku mieszkalno - handlowego przy ul. Opawskiej – Matejki.
- Poz.13 Kolektory słoneczne do przygotowania ciepłej wody użytkowej budynków mieszkalnych ul. Lotnicza 8 – 10, Lotnicza 24 – 30.
- Poz. 14 Termomodernizacja budynków mieszkalnych ul. Chełmońskiego 20, Kossaka 1.

## Analiza według podstawowych wskaźników ekonomiczno – finansowych.

### 1.1 . Wskaźniki rentowności.

Wskaźniki rentowności	2019	2018	2017
<b>Rentowność majątku (ROA)</b> $\frac{\text{wynik finansowy netto} \times 100}{\text{aktywa ogółem}}$	0,40%	2,46%	0,69%
<b>Rentowność netto</b> $\frac{\text{wynik finansowy netto} \times 100}{\text{przychody ogółem}}$	1,02%	5,49%	1,80%
<b>Rentowność kapitału własnego (ROE)</b> $\frac{\text{wynik finansowy netto} \times 100}{\text{fundusz własny} \times 100}$	0,44%	2,99%	0,85%

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	2019	2018	2017
<b>Wskaźnik płynności finansowej I stopnia</b> $\frac{\text{aktywa obrotowe} - \text{należności z tyt.dostaw i usług powyżej 12 mc}}{\text{zobowiązania krótkoterm.} - \text{zobow.krótkoterm.powyżej 12 mc}}$	0,53	0,61	0,59
<b>Wskaźnik płynności finansowej II stopnia</b> $\frac{\text{aktywa obrot.} - \text{zapasy} - \text{kr.term.RMK czynne} - \text{nalez.z tyt.dost.i usł.pow.12 mc}}{\text{zobowiązania krótkotermin.} - \text{zobow. z tyt.dostaw i usług pow. 12 mc}}$	0,28	0,46	0,58
<b>Wskaźnik płynności finansowej III stopnia</b> $\frac{\text{inwestycje krótkoterminowe}}{\text{zobowiązania krótkotermin.} - \text{zobow. z tyt.dostaw i usług pow. 12 mc}}$	0,08	0,24	0,20

Porównanie powyższych wskaźników z pożądanym wskaźnikiem płynności bieżącej Spółdzielni wykazuje, że Spółdzielnia nie ma problemów z terminowym regulowaniem wymaganych zobowiązań.

### 1.3. Wskaźniki rotacji.

Wskaźniki rotacji (obrotowość)	2019	2018	2017
<b>Szybkość obrotu zapasów (w dniach)</b> $\frac{\text{średni stan zapasów} \times 365 \text{ dni}}{\text{przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów}}$	0,59	1	1
<b>Spływ należności (w dniach)</b> $\frac{\text{średni stan należności z tytułu dostaw i usług} \times 365 \text{ dni}}{\text{przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów}}$	20	22	23
<b>Splata zobowiązań (w dniach)</b> $\frac{\text{średni stan zobowiązań z tytułu dostaw i usług} \times 365 \text{ dni}}{\text{przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów}}$	22	20	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.

## **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 2019 roku w Spółdzielni zarejestrowanych było 6.129 członków, którzy posiadali tytuł prawny do mieszkań i lokali użytkowych.

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

W 2019 roku przeniesiono na odrębną własność 44 lokale mieszkalne i 1 garaż, w tym w drodze przetargu przeniesiono 2 mieszkania. Z uwagi na brak chętnych do kupna mieszkań wynajęto 1 mieszkanie odzyskane w wyniku licytacji komorniczej.

W 332 przypadkach nastąpiła zmiana właściciela mieszkania w wyniku sprzedaży, darowizny lub spadku.

Na ogólną liczbę 6.439 mieszkań:

- na warunkach własnościowego prawa do lokalu pozostaje 3.144,
- jako odrębną własność 3.020,
- na warunkach lokatorskiego prawa do lokalu pozostaje 119,
- wynajętych jest 156 mieszkań.

## **III. INWESTYCJE**

Dział Techniczny prowadził nadzór nad działalnością inwestycyjną oraz remontową Spółdzielni. Nadzoruje prowadzone roboty, postępowania związane z uzyskaniem pozwoleń budowlanych na roboty, zmianą funkcji lokali i elewacji w budynkach mieszkalnych i usługowych. Ponadto wdrażał nowe rozwiązania techniczne mające na celu obniżenie kosztów utrzymania zasobów i mieszkań członków Spółdzielni. Przeprowadzono 24 postępowania na pozwolenia budowlane, 15 procedur przetargowych na wyłonienie wykonawców robót i usług. Zawarto 105 umów na realizację robót i usług. W roku 2019 w ramach dalszego poprawienia izolacyjności przegród zewnętrznych oraz estetyki elewacji budynków docieplono ściany zewnętrzne budynków mieszkalnych przy ul. Kossaka 1 i Chełmońskiego 20 w Raciborzu o łącznej powierzchni docieplenia 4.835 m<sup>2</sup> na ogólną wartość 1.912 tysięcy zł. Finansowanie zrealizowano z pożyczki i umorzenia udzielonego przez Wojewódzki Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Katowicach oraz ze środków własnych Spółdzielni.

Zakończono prace związane z realizacją zadania dot. zabudowy układów kolektorów słonecznych i powietrznych pomp ciepła do wspomagania przygotowania ciepłej wody użytkowej w dwóch budynkach mieszkalnych przy ul. Lotniczej 8 – 10 i Lotniczej 24 – 30. Nakłady wyniosły 843 tysięcy zł. Finansowanie zadania nastąpiło z pożyczki i dotacji Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Katowicach oraz środków własnych Spółdzielni. Przygotowano i złożono kolejne wnioski do Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Katowicach o pożyczkę na termomodernizację budynków mieszkalnych przy ul. Chełmońskiego 18 i Zamoyskiego 1 – 5.



Koordynowano działania związane ze zmianą systemu ogrzewania budynku przy ulicy Kościuszki 11 na gazowe. Przygotowano i zakończono remont wymiany balustrad i warstw posadzkowych budynku przy ul. Ogrodowej 50 – 54. Prowadzono procedury związane z przekształceniem wieczystego użytkowania we własność oraz podziałem nieruchomości. Kontynuowano prace nakazane ustawą o Spółdzielniach Mieszkaniowych.

Nakłady finansowe w roku 2019 wynosiły:

- |                        |   |                 |
|------------------------|---|-----------------|
| 1. na budynki, budowie | - | 3.021.446,63 zł |
| 2. na roboty w toku    | - | 25.278,04 zł.   |

#### **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:

1. 8 budynków jedenastokondygnacyjnych,
2. 46 budynków pięciokondygnacyjnych,
3. 6 budynków czterokondygnacyjnych,
4. 8 budynków trzykondygnacyjnych,
5. 6 pawilonów handlowych,
6. 5 ciągów handlowych,
7. 1 budynek hydroforni z lokalem użytkowym przy ul. Słowackiego 13,
8. 1 budynek hydroforni przy ul. Słowackiego 30,
9. 1 budynek administracji osiedlowej,
10. 7 kompleksów garaży oraz garaży w budynkach o łącznej liczbie boksów 157,
11. wszystkie niezbędne sieci: sanitarna, gazowa, wodociągowa, deszczowa, elektryczna,
12. tereny zielone z nasadzeniami,
13. drogi, chodniki, boiska, place zabaw, miejsca postojowe dla samochodów, śmietniki.

Zasoby obejmują:

- 2.914 mieszkań o łącznej powierzchni 158.234 m<sup>2</sup>,
- 136 lokali użytkowych o powierzchni 19.835 m<sup>2</sup>,
- 162 garaże o powierzchni 3.054 m<sup>2</sup>.

Powierzchnia zasobów wynosi 20,0904 ha, w tym:

- terenów zielonych- 9,56 ha,
- placów zabaw - 2,50 ha,
- parkingów - 0,86 ha,
- 2 boiska i kort z zapleczem treningowym.

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 administracja na podstawie przeprowadzonych przeglądów i ustalonych harmonogramów wykonano następujący zakres robót konserwacyjno – remontowych:

### **Roboty termomodernizacyjne**

Na budynkach 11 – sto kondygnacyjnych przy ul. Chełmońskiego 20 oraz Kossaka 1 wykonano termomodernizację elewacji polegającą na zwiększeniu izolacji cieplnej przegród zewnętrznych, wykonaniu licowania płytkami cokołów oraz wykonaniu nowej wyprawy z tynków cienkowarstwowych akrylowych w nowej kolorystyce. Dodatkowo podczas robót ociepleniowych wymieniono obróbki blacharskie na krawędziach loggii oraz zamontowano balustrady ze stali nierdzewnej z wypełnieniem ze szkła klejonego.

### **Roboty murarskie**

W budynku przy ul. Ogrodowej 13a na parterze klatki schodowej ułożono płyty granitowe, wymieniono głuche połączenia tynku w remontowanych klatkach schodowych przy ul. Wileńskiej 11 abc, Kossaka 3 – 5, Ogrodowej 13a, Chełmońskiego 9 – 13. Przy ul. Kossaka 3 – 5 poszerzono otwory drzwiowe bocznych korytarzy prowadzących do mieszkań na klatce schodowej.

Podczas remontu budynków wykonano okładzinę z granitu na podestach wejść do klatek schodowych budynków przy ul. Ogrodowej 13a oraz Ogrodowej 34 – 40 gdzie wykonano również okładziny ścian z płytek gresowych wielkoformatowych przed wejściami do klatek schodowych. We wszystkich remontowanych klatkach otynkowano ściany w piwnicach i wykonano wylewki samopoziomujące na posadzkach. Przy ul. Ogrodowej 13a od strony podwórza wykonano nowy mur oporowy przy zejściu do piwnicy budynku.

W budynku przy ul. Ogrodowej 50-54 wyremontowano płyty balkonowe wraz z wykonaniem izolacji wodoszczelnej i wymianą obróbek blacharskich okapowych na krawędziach .

Na bieżąco wykonywano także roboty murarskie naprawcze na zasobach.

### **Roboty malarskie**

W ramach robót malarskich wyremontowano łącznie 9 klatek schodowych oraz piwnic w budynkach mieszkalnych przy ul. Wileńskiej 11abc, Kossaka 3 – 5, Ogrodowej 13a, Chełmońskiego 9 - 13. We wszystkich remontowanych klatkach wykonano gładzie gipsowe, odnowiono fragmenty elewacji przy ul. Ogrodowej 34 – 40 na poziomie lokali użytkowych oraz odnowiono pasy na wybranych parkingach.

### **Roboty instalacyjne**

W okresie sprawozdawczym wymieniono 1 pion kanalizacyjny z żeliwnego na PCV w

budynku przy ul. Kościuszki 11 (mieszkania 6-14) oraz 27 odcinków pionów przebiegających przez 1 lub 2 kondygnacje w budynkach przy ul. Kościuszki 11, Ogrodowej 38, Sejmowej 2, Słowackiego 10, Słowackiego 38, Solnej 4, Ludwika 36, Odpoczynkowej 6, Dworskiej 56, Wileńskiej 11b, Kossaka 1, Dworskiej 56, Warszawskiej 35, Ogrodowej 29a, Słowackiego 34, Wojska Polskiego 23, Odpoczynkowej 10, Ludwika 28, Odpoczynkowej 8, Słowackiego 8, Odpoczynkowej 4 i Dworskiej 58. W budynku przy ul. Ogrodowej 13a ze względu na zbyt duże średnice rur gazowych wymieniono instalację na spawaną w klatce schodowej. Przy ul. Słowackiego 38 wymieniono przyłącze kanalizacyjne do budynku na odcinku od studzienki kanalizacyjnej do budynku. W budynkach i mieszkaniach gdzie wymagały tego bieżące potrzeby czyszczono piony i poziomy kanalizacyjne, studzienki, osadniki, usuwano przecieki gazu, dokonywano przeglądów instalacji gazowej zgodnie z wymogami przepisów Prawa Budowlanego.

### **Roboty ślusarskie**

W remontowanych klatkach schodowych przy ul. Wileńskiej 11abc, Kossaka 3 – 5, Ogrodowej 13a, Chełmońskiego 9 – 13 wykonano nowe odcinki balustrady oraz pochwyty ze stali nierdzewnej wraz z wymianą szafek licznikowych na piętrach. Przy ul. Ogrodowej 50 – 54 podczas remontu płyt balkonowych zamontowano nowe balustrady balkonów ze stali nierdzewnej. Nad balkonami ostatnich kondygnacji zamontowano zadaszenia ze stali nierdzewnej z wypełnieniem z poliwęglanu.

W budynkach przy ul. Kossaka 1 oraz Chełmońskiego 20 przy robotach ociepleniowych elewacji wymieniono balustrady na loggiach. Na kominach spalinowych budynków ze zbiorczym odprowadzeniem spalin z pieców wieloczerpalnych zwanych potocznie Junkersami zamontowano obrotowe nasady kominowe typu Rotowent w ilości 207 szt.

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 do drzwi wejściowych budynków.

### **Roboty dekarstwo – blacharskie**

W ramach robót dekarstwa wykonano remonty pokryć dachowych które przeprowadzono w technologii papy termozgrzewalnej. W okresie sprawozdawczym remont objął budynki przy ul. Wojska Polskiego 5 – 5d , 7 – 7d, Nowej 7 – 15 i Solnej 4, Kościuszki 11 oraz na garażach przy ul. Pracy . Na etapie remontu dachów wymienione zostały również obróbki blacharskie i rynny.

Ponadto w budynkach, gdzie wymagały tego bieżące potrzeby wykonano miejscowe wymiany rur spustowych, rynien, koszy zlewowych oraz uszkodzonych obróbek blacharskich. Wymieniono także skorodowane nasady wentylacyjne. W 32 przypadkach usunięto przecieki przez pokrycia dachowe.

### **Roboty elektryczne**

W budynkach remontowanych przy ul. Wileńskiej 11 abc, Kossaka 3 – 5, Ogrodowej 13a, Chełmońskiego 9 – 13 wymieniono oświetlenie na klatkach schodowych na lampy z czujnikami ruchu wraz z żarówkami LED, wymieniono także domofony z analogowych na cyfrowe. 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.

Na korcie wymieniono słup oświetleniowy z betonowego na stalowy ocynkowany ze względu na jego zły stan techniczny. Na części zasobów wymieniono lampy uliczne na elewacjach na LED-owe, a także wymianę lamp numerów administracyjnych klatek schodowych.

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.

### **Roboty brukarskie i pielęgnacja zieleni**

Wymiana nawierzchni chodnika przed klatkami schodowymi została przeprowadzona przy ul. Ogrodowej 29 abc. Wymieniono także nawierzchnię drogi dojazdowej do garaży i parkingu przy ul. Ogrodowej 29abc oraz Ogrodowej 17 – 19b. Wykonano nowe zagospodarowanie byłej piaskownicy za budynkiem przy ul. Ogrodowej 29abc, z której zrobiono zieleniec.

Przeprowadzono miejscowe naprawy dróg osiedlowych masą asfaltową na części nawierzchni dróg osiedlowych i parkingów. Miejscowej naprawie poddawane były chodniki, place zabaw i opaski wokół budynków. 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.

Podobnie jak w minionych latach ze względów sanitarnych w okresie wiosennym wymieniony został piasek we wszystkich piaskownicach.

Na zasobach Administracji Osiedla „Centrum” rośnie 4.130 drzew, 32.607 szt. krzewów oraz 5.180 m<sup>2</sup> żywopłotów.

### **Roboty stolarskie**

W budynkach gdzie remontowano klatki schodowe wymieniono stolarkę okienną na klatkach schodowych oraz w piwnicach. Dotyczy to budynków przy ul. Wileńskiej 11abc, Kossaka 3 – 5, Ogrodowej 13a, Chełmońskiego 9 – 13, ul. Chełmońskiego 20 oraz Kossaka 1 w piwnicach i pomieszczeniach ogólnodostępnych na poddaszu. Przy ul. Wileńskiej 11abc oraz Ogrodowej 13a wymieniono drzwi wejściowe do klatek schodowych. Natomiast przy ul. Kossaka 3 – 5 i Chełmońskiego 9 – 13 wykonano kompleksową renowację drzwi wejściowych do klatek schodowych.

W ramach robót stolarskich wykonywano również szklenie okien na klatkach schodowych i w piwnicach, wymianę elementów drzwi i okien, wymianę okuć i zamków stolarki okiennej i drzwiowej w pomieszczeniach ogólnodostępnych. Naprawiano i wymieniano drewniane elementy urządzeń zabawowych i ławek.

### **Dźwigi**

W budynku wysokim przy ul. Kossaka 1 wymieniono zespoły napędowe (silniki wraz z wciągarkami) dźwigów oraz kabinę dźwigu towarowo – osobowego. Zespoły napędowe dźwigów wymieniono również w budynku przy ul. Słowackiego 36 – 38. Ponadto remontowane dźwigi zostały wyposażone w awaryjne zasilanie UPS umożliwiające zjazd dźwigu do najbliższego przystanku w przypadku zaniku napięcia.

Oprócz powyższych remontów na bieżąco wykonywano naprawy i bieżące konserwacje urządzeń dźwigowych zgodnie z zaleceniami Urzędu Dozoru Technicznego.

W okresie sprawozdawczym Administracja Osiedla „Centrum” zarządzała także sześcioma Wspólnotami Mieszkaniowymi przy ul. Staszica 17, 19, Opawskiej 82 – 82a, Karola Miarki 11 – 13, Dąbrowskiego 21 – 27 oraz Wojska Polskiego 2a. Na podstawie przeprowadzonych przeglądów nakazanych prawem budowlanym i ustalonych harmonogramów wykonała szeroki zakres robót konserwacyjnych i remontowych.

W okresie objętym sprawozdaniem wykonano 660 usług, ponadto służby administracji przyjęły i usunęły 3.300 usterek które wystąpiły w budynkach.

Wartość wykonanych robót remontowych włącznie z kosztami termomodernizacji wyniosła 5.604.000,00 zł.

## **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:

- Osiedle Hetmańskie,
- Osiedle Żorska – Mysłowicka,
- Pojedyncze budynki przy ul. Katowickiej i Pomnikowej,
- Domki jednorodzinne przy ul. Żwirowej,
- Pawilony handlowe,
- 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,
- 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 TRAFO 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 m<sup>2</sup>,
- 3 domki jednorodzinne o powierzchni 326 m<sup>2</sup>,
- 312 garaży o powierzchni 4.917,23 m<sup>2</sup>,
- 52 lokale użytkowe o powierzchni użytkowej 8.601,86 m<sup>2</sup>.

Infrastrukturę osiedla stanowią :

- drogi (ok. 3,5 km),

- miejsca postojowe dla samochodów w liczbie 659 szt.,
- place zabaw 10.200 m<sup>2</sup> w tym 4 zmodernizowane,
- boiska ilości 3 szt.,
- parking strzeżony na 105 stanowisk,
- śmietniki 13 szt.,
- garaże 312 szt.

W okresie sprawozdawczym administracja na podstawie przeprowadzonych przeglądów i ustalonych harmonogramów wykonano następujący zakres robót konserwacyjno – remontowych:

### **Roboty murarskie**

Roboty murarskie obejmowały swoim zakresem przebudowę wiatrołapów i wejść do klatek schodowych przy ul. Chodkiewicza 13 – 15, 19 – 21, 25 – 27. Wykonane zostały murki osłaniające przed wiatrem z cegły klinkierowej z przekryciem daszkami dwuspadowymi o konstrukcji drewnianej. Jednocześnie uzupełniono warstwę docieplenia na elewacji wraz z tynkiem cienkowarstwowym. Razem przebudowano 6 wiatrołapów. Wykonano nowe podłoża betonowe pod posadzki na podestach wejść do klatek schodowych wyłożonych płytkami technicznymi typu gres. Przy ul. Żorskiej 25 – 27 wykonano wymianę balustrad loggiowych, wzmocniono i usztywniono konstrukcję ścian podłużnych loggii profilami z kształtowników stalowych wraz z dociepleniem ścian loggii. Dokonano naprawy tynków zewnętrznych, wykonano nowe posadzki cementowe wraz z izolacją poziomą i obróbkami blacharskimi na loggiach.

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

### **Roboty malarskie**

Po dokonaniu wymiany drzwi wejściowych do budynków przy ul. Chodkiewicza 13 – 15, 19 – 21, 25 – 27 wykonane zostały roboty malarskie w w/w klatkach schodowych w zakresie, malowania ścian i sufitów od drzwi wejściowych do budynku do pierwszego piętra. Podczas prac związanych z wymianą balustrad w budynku przy ul. Żorskiej 25 – 27, wykonano malowanie zewnętrznych ścian i sufitów wnek loggii wraz z pozostałymi elementami elewacji na budynku od strony loggii.

Ponadto wykonano malowanie pomieszczeń ogólnodostępnych takich jak pralnie i suszarnie w budynkach przy ul. Chodkiewicza 8 – 10, 12 – 16 i Żółkiewskiego 11 – 13.

### **Roboty instalacyjne**

W ramach robót instalacyjnych wykonano wymianę zaworów na instalacji wodnej pod pionami do mieszkań w budynkach Żorska 1 – 3, 5 – 7, 21 – 31, 63 – 73, Mysłowicka 6 – 10; 10 – 16, 18 – 24, Chodkiewicza 26 – 30 oraz na klatkach schodowych w budynku przy ul. Pomnikowej 8 – 14. Wymieniono poziomy ciepłej wody w budynkach przy ul. Czarnieckiego 14 – 16, Zamoyskiego 16 – 20 oraz wykonano instalację wodną pod zabudowę wodomierza w lokalu użytkowym przy ul. Chodkiewicza 17. Wymieniono odcinki poziomów i pionów instalacji kanalizacyjnej sanitarnej w budynkach Żorska 33 – 43, Katowicka 25/1, Żorska 42/(2;4;6;8;10), Zamoyskiego 3/(1;4;7) oraz w Pawilonie handlowym przy ul. Żółkiewskiego 22. Ponadto wymieniono odcinek instalacji wodnej wykonanej z rur stalowych na instalację wykonaną z rur PP, zasilającą budynek przy ul. Chodkiewicza 23.

Na bieżąco sprawdzano szczelność instalacji gazu, wymieniano liczniki wody w ilości 750 szt. w ramach legalizacji w mieszkaniach i usuwano wszelkie awarie powstałe na instalacjach wodno-kanalizacyjnych.

### **Roboty ślusarskie**

Roboty ślusarskie w głównej mierze związane były z remontem loggii w budynku Żorska 25 – 27, Wymieniono balustrady o konstrukcji stalowej na nowe wykonane z profili aluminiowych proszkowo malowanych z wypełnieniem powierzchni kwater pomiędzy słupkami balustrady, taflami ze szkła bezpiecznego. Przy ul. Chodkiewicza 13 – 15, 19 – 21, 25 – 27 zostały wymienione skrzynki gazowe na nowe wykonane ze stali nierdzewnej. Wykonano montaż nasad kominowych na przewodach spalinowych w budynkach wyposażonych w przepływowe piecyki gazowe (łazienkowe) do podgrzewania cwu., przy ul. Katowickiej 21 – 27, Pomnikowej 6 – 14 i 16 – 16a.

Wykonane zostały zadania z konstrukcji ze stali nierdzewnej z wypełnieniem taflami ze szkła bezpiecznego nad platformami dla osób niepełnosprawnych zlokalizowanych przy wejściach do budynków przy ul. Żorskiej 1 i 5.

### **Roboty dekarские i blacharskie**

Roboty obejmowały kompleksowe remonty dachów polegające na wymianie pokrycia, naprawie kominów, naprawie lub wymianie skorodowanych obróbek blacharskich, nasad kominowych, odpowietrzeń kanalizacyjnych, wpustów dachowych, włazów na poddasze, itp. Prace wykonano na budynku przy ul. Żorskiej 38 – 56. Wszystkie pokrycia wykonano z papy termozgrzewalnej. Łącznie wyremontowano 1.491.60 m<sup>2</sup> pokryć dachowych.

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

Ponadto wymieniono rynny na ciągu garaży przy ul. Czarnieckiego 28 – 46.

### **Roboty elektryczne**

Roboty elektryczne realizowane były przede wszystkim w remontowanych klatkach schodowych w zakresie wymiany instalacji elektrycznej i domofonowej na cyfrową wraz z zabudową lamp z czujnikiem ruchu, wymianą osprzętu, przeglądem i konserwacją tablic w budynku przy ul. Chodkiewicza 13 – 15, 19 – 21, 25 – 27. Dokonano rozdziału instalacji elektrycznej zakończonej podlicznikiem elektrycznym zasilającej lokal użytkowy w pawilonie handlowym przy ul. Żółkiewskiego 22. Ponadto wykonano przegląd i pomiary instalacji elektrycznej mieszkań w budynkach przy ul. Mysłowicka 6 – 10; 12 – 16; 18 – 24 oraz Żorska 9 – 19, 21 – 31, 28 – 36, 38 – 56, Zamoyskiego 7 -15, Zamoyskiego 5.

Pozostałe roboty elektryczne wykonywane na zasobach to usuwanie awarii oświetlenia zewnętrznego dróg i chodników, wymiana uszkodzonych kabli pomiędzy słupami, wymiana spalonych żarówek w lampach ulicznych wymiana 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**

Coroczną pielęgnacją zieleni i jej utrzymaniem do których zalicza się koszenie trawników w okresie letnim, przycinanie drzew i krzewów, wycinkę i nasadzenia nowych drzew, które realizowane są na podstawie wydanej decyzji Wydziału Ochrony Środowiska, renowację trawników po robotach ziemnych i zniszczeniach. Przy budynkach ul. Chodkiewicza 13 – 15, 19 – 21, 25 – 27 wykonano roboty odtworzeniowe na ciągach pieszych, polegających na wymianie kostki brukowej wraz z podbudową z jednoczesnym przeprowadzeniem rekultywacji terenów zielonych. Dokonano nowych nasadzeń drzew i krzewów przed klatkami z jednoczesną zabudową ławek, koszy ulicznych i stojaków na rowery.

Roboty brukarskie związane były przede wszystkim z wykonaniem napraw dróg osiedlowych i chodników przy budynkach, roboty ziemne przy usuwaniu awarii wodociągowych, kanalizacyjnych oraz przywrócenie terenu do pierwotnego stanu po awariach, likwidacja zapadlak na drogach, chodnikach i opaskach przy budynkach, naprawa nawierzchni asfaltowych.

### **Roboty stolarskie**

W budynkach przy ul. Chodkiewicza 13 – 15, 19 – 21, 25 – 27 zostały wykonane i zabudowane nowe drzwi wejściowe do klatek schodowych o konstrukcji drewnianej z okuciami ze stali nierdzewnej oraz wykonano przekrycia wejść do klatek schodowych daszkami dwuspadowymi o konstrukcji drewnianej w ilości 6 kpl.

Na bieżąco wykonywano naprawy i konserwacje drzwi do klatek, okien, ławek oraz urządzeń zabawowych na placach zabaw. .

### **Dźwigi**

W budynku przy ul. Czarnieckiego 2 – 4 i Czarnieckiego 6 przeprowadzono kompleksową modernizację dźwigów w zakresie wymiany drzwi przystankowych każdego piętra, kabiny transportowej, oraz wymianę układu napędowego i szafy sterowej. 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 356 usług, ponadto służby administracji przyjęły i usunęły 2608 usterek, które wystąpiły w budynkach.

Wartość robót remontowo – konserwacyjnych wraz z uwzględnieniem ponoszonych kosztów spłat kredytów na inwestycje związane z termomodernizacją oraz odnawialnymi źródłami ciepła w 2019 roku wyniosła 2.777.173,71 zł.

## **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:

- Osiedle przy ul. Lotniczej – Siwonia,
- Osiedle przy ul. Orzeszkowej,
- Osiedle przy ul. Królewskiej,
- Osiedle przy ul. Rudzkiej – Książęcej – Rzemieślniczej,
- Osiedle przy ul. Bosackiej,
- Osiedle przy ul. Lewandowskiego i Krasickiego w Kuźni Raciborskiej.

Obsługa administracyjno-techniczna obejmuje:

- 34 budynki wielorodzinne pięciokondygnacyjne,



- 5 budynków wielorodzinnych jedenastokondygnacyjnych,
- 3 domki w zabudowie szeregowej,
- 1 pawilon handlowy,
- 1 budynek klubu osiedlowego, warsztaty,
- garaże 197 szt.
- tereny zielone z nasadzeniami 72.026 m<sup>2</sup>.
- ciągi komunikacyjne – drogi 2,5 km.,
- ciągi komunikacyjne – chodniki 3,0 km.,
- 9 placów zabaw,
- 3 boiska,
- kort tenisowy,
- 23 altany śmietnikowe,
- sieci wodociągowa, kanalizacyjna, deszczowa elektryczna.

Zasoby obejmują:

- 1.507 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej 78.696 m<sup>2</sup>,
- lokale użytkowe o powierzchni 2.640,92 m<sup>2</sup>,
- 197 garaży.

Infrastrukturę osiedla stanowią

- powierzchnia placów zabaw 7.325 m<sup>2</sup>,
- powierzchnia terenów zielonych 72.026 m<sup>2</sup>,
- powierzchnia terenów komunikacyjnych 37.875 m<sup>2</sup>,
- kort tenisowy oraz 3 boiska sportowe.

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

### **Roboty murarskie**

Podczas remontu klatek schodowych wymieniono drzwi do pomieszczeń ogólnodostępnych w budynku przy ul. Rzemieślniczej 1 – 5 oraz wykonano zabudowę pomieszczeń pod schodami przy ul. Rzemieślniczej 1 – 5 i Książęcej 2 – 10.

### **Roboty malarskie**

Wykonano kompleksowy remont i malowanie klatek schodowych oraz wykonano tynkowanie ścian w ciągach komunikacyjnych piwnic w budynkach przy ul. Rzemieślniczej 1 – 5, Książęcej 2 – 10 oraz Rudzkiej 42.

### **Roboty instalacyjne**

Obejmują prace i czynności związane z wymianą zużytych elementów na instalacjach wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wodzie, a także czyszczenie krat ulicznych, płukanie sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

W ramach tych prac wykonano :

- wymianę poziomów ciepłej wody w piwnicach budynku przy ul. Siwonia 32 - 36,
- wymianę 10 pionów wodociągowych wody zimnej i ciepłej
- wymianę 16 odcinków pionów kanalizacyjnych w piwnicy
- wymianę 1 pionu kanalizacyjnego
- wymianę 125 zaworów odcinających w mieszkaniach

Budynki przy ul. Lotniczej 8 – 10 oraz ul. Lotniczej 24 – 30 zostały wyposażone w odnawialne źródła energii w postaci instalacji solarnej oraz powietrznych pomp ciepła służących do podgrzania c.w.u.

Z indywidualnego rozliczania zużycia zimnej i ciepłej wody korzysta 1.497 mieszkań. W związku z tym pracownicy administracji rozliczają 4.872 szt. wodomierzy. Na koniec roku wykonano legalizację w 153 mieszkaniach z wymianą 463 szt. wodomierzy.

### **Roboty ślusarskie**

Roboty ślusarskie polegały na:

- wykonaniu bieżącej konserwacji i drobnych napraw ślusarki okiennej i drzwiowej,
- wymianie uszkodzonych samozamykaczy
- wymianie uszkodzonych zamków w drzwiach domofonowych, piwnicznych oraz w pomieszczeniach ogólnodostępnych
- wymianie zameczków w skrzynkach pocztowych,
- naprawie poręczy na klatkach schodowych,
- dorabianiu kluczy,

Podczas remontu klatek schodowych wykonano poprawki ślusarski balustrad oraz założono pochwyty ze stali nierdzewnej w budynkach ul. Rzemieśniczej 1 – 5, ul. Książęcej 2 – 10 oraz ul. Rudzkiej 42.

### **Roboty dekarstwo – blacharskie**

Przeprowadzono kompleksowy remont pokrycia dachowego w technologii papy termozgrzewalnej na budynku przy ul. Lotniczej 8 – 10, Lotniczej 24 – 30, Książęcej 14 oraz w Kuźni Raciborskiej na ul. Roberta Lewandowskiego 5 – 7.

Wykonane zostały także drobne roboty blacharskie oraz na bieżąco usuwano przecieki z pokrycia dachowego.

### **Roboty elektryczne**

Obejmują prace i czynności związane z utrzymaniem w pełnej sprawności technicznej instalacji elektrycznej każdego budynku. W ramach tych prac wykonano :

- bieżące kontrole zabezpieczeń w tablicach rozdzielczych,
- wymianę zużytych elementów tablic elektrycznych na 36 klatkach schodowych,
- przeglądy instalacji elektrycznych w pomieszczeniach ogólnodostępnych
- wymiany lub uzupełnienia 12 opraw oświetleniowych,
- wymiany lub uzupełnienia 14 wyłączników światła,
- wymiany zużytych 33 szt bezpieczników,
- wymiany przycisków dzwonek 88 szt,
- przeglądy piwnic, pomieszczeń dodatkowych, sprawdzanie i konserwacja instalacji oraz osprzętu elektrycznego.

W ramach remontu klatek schodowych w budynkach przy ul. Rzemieśniczej 1 – 3, Książęcej 2 – 10 oraz Rudzkiej 42 wymieniono kasety domofonowe przechodząc tym na system cyfrowy umożliwiający otwarcie drzwi za pomocą specjalnego breloka lub indywidualnego kodu.

### **Roboty brukarskie i pielęgnacja zieleni**

Obejmowały pielęgnację zieleńców drzew i krzewów, przycinanie krzewów, dosadzanie, okopywanie krzewów oraz koszenie trawy. Na bieżąco wykonywano renowację terenów po awariach na sieciach oraz drobne roboty brukarskie. Przed budynkiem przy ul. Rudzkiej 53 wykonano nową nawierzchnię chodnika wzdłuż ulicy oraz przełożono chodnik z kostki brukowej. Wykonano miejscowe naprawy dróg osiedlowych.

Podobnie jak w minionych latach wiosną został wymieniony piasek we wszystkich piaskownicach na osiedlu.

### **Roboty stolarskie**

W ramach robót stolarskich wykonano:

- przeglądy oraz konserwacje stolarki okiennej na klatkach schodowych,
- przeglądy oraz konserwacja wkładek zamków w drzwiach wejściowych do budynków, piwnic oraz pomieszczeń ogólnodostępnych,
- wymianę uszkodzonych, pękniętych oraz wybitych szyb w okienkach piwnicznych, drzwiach wejściowych do budynków,
- wymianę uszkodzonych listew w ławkach osiedlowych, huśtawkach, kolebach, bębnoch i innych urządzeniach zabawowych,

Wymieniona została stolarka okienna na klatkach schodowych remontowanych budynków przy ul. Rzemieślniczej 1 – 5 oraz ul. Książęcej 2 – 10.

### **Dźwigi**

W budynku przy ul. Książęcej 16 wykonano remont dźwigów osobowych obejmujący wymianę zespołu napędowego.

W okresie sprawozdawczym Administracja Osiedla „Północ” zarządzała Wspólnotą Mieszkaniową Nieruchomości przy ul. Bosackiej 43 prowadząc pełny zakres prac z tym związany.

W okresie sprawozdawczym administracja wykonała 239 usług dla mieszkańców osiedla i innych podmiotów, których łączna wartość wyniosła 34 375,19 zł., przyjęto i usunięto 1 190 usterek które wystąpiły w budynkach.

Wartość robót remontowo – konserwacyjnych w 2019 r. wraz z uwzględnieniem ponoszonych kosztów termomodernizacji oraz odnawialnych źródeł ciepła wyniosła 2.001.604,63 zł.

## **V. ZAKŁAD GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI**

Zakład Gospodarki Zasobami Mieszkaniowy w roku 2019 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 zlecniodawców 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 miesięczne odczyty kontrolne urządzeń na instalacji c.o., cwu oraz grzejnikach,

- b. miesięczne odczyty kontrolne urządzeń pomiarowych dostarczanego przez PGNiG czynnika grzewczego oraz zimnej wody i energii elektrycznej,
  - c. dostosowanie instalacji grzewczej klatek na etapie wykonywania robót malarskich (Rzemieślnicza 1 – 5, Książęca 2 – 10, Rudzka 42, Siwonia 32, 36, Kossaka 3 – 5, Wileńska 11 a,b,c, Ogrodowa 13a, Chełmońskiego 9 – 13, Chodkiewicza 13 – 27, Warszawska 31 – 33),
  - d. wymiany pionów i poziomów cwu i cyrkulacji (Lotnicza 10, Lotnicza 54, Lotnicza 69, Królewska 7, Królewska 49, Czarneckiego 14 – 16, Zamoyskiego 16 – 20),
  - e. wymiana przyłącza kanalizacyjnego (Słowackiego 34, Słowackiego 38),
  - f. modernizacja instalacji gazowej (Ogrodowa 11 a,b,c, Lotnicza 8),
  - g. konserwacja i wymiana zasuw na instalacji c.o. (wymiennikownia Kilińskiego)
  - h. wykonanie corocznych przeglądów szczelności instalacji gazowej (ponad 3 tysiące mieszkań),
  - i. usunięcie przecieków wykrytych podczas przeglądów instalacji gazowych.
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),
  - b. przeglądy okresowe instalacji gazowych w budynkach Wspólnot, w których zabezpieczamy dyżury awaryjne.
3. Usługi na rzecz członków wg ich wniosków i zleceń ( 550 usług):
- a. wymiany grzejników żebrowych na suszarkowe i konwektorowe,
  - b. Zmiany lokalizacji grzejników, zmiany powierzchni grzewczych oraz likwidacje grzejników,
  - c. wykonywanie instalacji wewnętrznych gazu.

### **Malarze**

- a. malowanie klatek schodowych (Rzemieślnicza 1 – 5, Rudzka 42, Ogrodowa 11 a,b,c, Ogrodowa 29a,
- b. odnowienie powłok malarskich (Sejmowa 2a, Przejazdowa 23, Chodkiewicza 12, Chodkiewicza 18),
- c. zamurowania po wymianach pionów i poziomów wodnych w piwnicach i mieszkaniach.

### **Elektrycy**

- a. remont instalacji elektrycznej klatek schodowych przed malowaniem tychże klatek (Rzemieślnicza 1 – 5, Książęca 2 – 10, Rudzka 42, Siwonia 32, 36, Kossaka 3 – 5, Wileńska 11 abc, Ogrodowa 13a, Chełmońskiego 9 – 13, Chodkiewicza 13 – 27, Warszawska 31 – 33),
- b. pomiary instalacji elektrycznej mieszkań wymagane prawem budowlanym i wykonywane co 5 lat (1.500 mieszkań),
- c. wykonanie instalacji odgromowej (Kossaka 1),
- d. wykonanie pomiarów instalacji odgromowej (15 budynków), wykonanie bieżących zleceń.

Służby dyspozytorskie Spółdzielni w 2019 roku tylko w nocy i dni wolne od pracy, w celu usunięcia awarii i na zgłoszenia naszych mieszkańców interweniowały ponad 1000 razy.

Zakład w 2019 roku na zlecenie Miasta Racibórz usuwał dzikie wysypiska z terenu Gminy.

## **VI. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO - KULTURALNA**

Działalność społeczna i kulturalna realizowana jest na bazie trzech klubów osiedlowych „Cegiełka”, „Itaka” i „M-5”. W zakresie działalności klubów uwzględniane są różne formy zajęć, przede wszystkim popołudniowych, dające możliwość uczestnictwa w nich różnym grupom wiekowym. Szczególną opieką otaczane są dzieci i młodzież szkolna. Pod okiem instruktorów zapewnia się im możliwość rozwijania własnych zainteresowań i pożytecznego spędzania wolnego czasu w ramach akcji „Lato w mieście” i „Zima w mieście”.

### **Wypoczynek dzieci i młodzieży.**

W okresie ferii prowadzone były zajęcia w ramach akcji „Zima w mieście” natomiast podczas wakacji „Lato w mieście”. Z tych form skorzystało 318 osób. W okresach tych zrealizowano 28 wyjazdów. Realizowane było hasło „Bezpieczne ferie i wakacje” przy współudziale Policji i Straży Miejskiej. W czasie trwania wypoczynku nie miał miejsce żaden wypadek, ani niebezpieczne zdarzenie.

### **Kluby Seniora.**

W roku sprawozdawczym kluby seniora liczyły 184 osób. Uroczyście obchodzono Dzień Babci i Dziadka, wieczory kolęd i pastorałek oraz spotkania wigilijne, a także biesiadne spotkania majówkowe i andrzejkowe. Na bazie grup seniorskich od wielu lat działają chóry „Złota Jesień” i „Echo”. Seniorzy brali udział w wycieczkach turystyczno-krajoznawczych, a także aktywnie uczestniczyli w niektórych przedsięwzięciach na rzecz swoich klubów i osiedli. Również w klubach osiedlowych cyklicznie spotykali się członkowie grup osiedlowych Polskiego Związku Emerytów Rencistów i Inwalidów.

### **Sport i rekreacja.**

W roku sprawozdawczym korty tenisowe były dzierżawione osobie fizycznej. Nadal spełniają tą samą funkcję umożliwiając mieszkańcom osiedli aktywne spędzanie wolnego czasu. W klubach „Cegiełka” i „M-5” odbywały się cykliczne gry w tenisa stołowego dla różnych grup wiekowych, a także zajęcia i rozgrywki Stowarzyszenia Brydżowego.

### **Koła zainteresowań.**

W klubie „Cegiełka” odbywały się warsztaty plastyczne pracowni „Pod sztalugą” w dwóch grupach wiekowych, a także koło zajęć artystycznych „Dla Każdego”. W klubie „M-5” prowadzone były zajęcia taneczne dla dzieci pod hasłem „Będę zdrowy bo się ruszam”, warsztaty języka angielskiego oraz zajęcia zespołu muzycznego.

### **Współpraca z innymi jednostkami.**

W klubie „Itaka” swoją siedzibę ma Stowarzyszenie Społeczności Osiedlowej „Aura”, które pozyskuje dodatkowe środki na wzbogacanie ofert programowych.