

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „NOWOCZESNA” ZA 2020 ROK

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

1. ustawy Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2020 r. poz. 275 z późn.zm.),
2. ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2020 r. poz. 1465 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 2020 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 31.12.2020 r.

Aktywa w zł	Stan na		Pasywa w zł	Stan na	
	1.01.2020	31.12.2020		1.01.2020	31.12.2020
Aktywa trwałe	125.130.160,00	125.135.062,10	Fundusz własny	106.683.909,29	107.226.784,10
Aktywa obrotowe	5.634.213,07	7.393.801,00	Zobowiązania	24.080.463,78	25.302.079,00
Razem	130.764.373,07	132.528.863,10	Razem	130.764.373,07	132.528.863,10

Aktywa trwałe stanowią 94,42 % majątku Spółdzielni. Podstawowym składnikiem aktywów trwałych są środki trwałe, w tym grunty oraz budynki i budowle.

Aktywa obrotowe między innymi obejmują :

- Zapasy	119.908,88 zł
- należności	2.170.000,53 zł
- środki pieniężne	3.054.592,43 zł
- rozliczenia międzyokresowe	2.049.299,16 zł

	7.393.801,00 zł

Zapasy obejmują :

- materiały w magazynie Spółdzielni	119.908,88 zł
-------------------------------------	---------------

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

- z tytułu robót i usług	39.867,58 zł
- należności czynszowe z lokali mieszkalnych	959.475,97 zł
- należności czynszowe z lokali użytkowych	98.165,35 zł
- należności dochodzone na drodze sądowej	4.323,62 zł
- z tyt. podatków (dochodowy od osób prawnych, podatek Vat)	480.421,06 zł

pozostałe należności:

- z tytułu dopłat do zw, cw, co, gaz	587.746,95 zł
--------------------------------------	---------------

Na koniec roku środki pieniężne wynosiły :

- na rachunkach bankowych	3.053.715,65 zł
- w kasach Spółdzielni	876,78 zł

Rozliczenia międzyokresowe obejmują :

- wynik na GZM (nieruchomości z ujemnym wynikiem)	776.708,41 zł
- ubezpieczenia majątkowe	19.877,17 zł
- spłata pożyczek z funduszu remontowego	1.050.495,25 zł
- roczna opłata przekształceniowa gruntu z wieczystego użytkowania	202.218,33 zł

Działania windykacyjne Spółdzielni :

1. windykacja z lokali mieszkalnych :

- wysłano	1.755 wezwań i monitów,
- otrzymano	94 wyroki sądowe o zapłatę,
- skierowano	55 spraw do komornika,
- skierowano do licytacji	9 mieszkań,
- dodatki mieszkaniowe otrzymało	263 rodziny
	na sumę: 636.823,17 zł.
- zgodę na spłatę zadłużenia w ratach otrzymało	113 rodzin,
- wyegzekwowano odsetki w tym :	
• za zwłokę w wysokości	32.365,01 zł
• odsetki zasądzone	51.564,95 zł

2. windykacja z lokali użytkowych:

- wysłano	461 wezwań i monitów,
- skierowano	9 spraw do sądu,

- skierowano	7 spraw do komornika,	
- wyegzekwowano odsetki za zwłokę w wysokości		17.998,67 zł

Dane o strukturze kapitałów.

Fundusze własne to wartość 107.226.784,10 zł.

Są głównym źródłem finansującym majątek Spółdzielni w 80,91 % i obejmują :

- fundusz udziałowy	327.209,50 zł
- wkładów mieszkaniowych	128.099,34 zł
- wkładów budowlanych	35.931.800,84 zł
- fundusz zasobowy	69.175.591,77 zł
- fundusz z aktualizacji wyceny	66.250,36 zł
- zysk netto	1.597.832,29 zł

Fundusze specjalne to :

- zakładowy fundusz świadczeń socjalnych	80.719,33 zł
- fundusz remontowy	795.164,10 zł

Zobowiązania dotyczą rozliczeń :

- długoterminowych	12.280.723,58 zł
- krótkoterminowych	12.349.467,80 zł
- rezerwy na zobowiązania	23.000,00 zł
- rozliczenia międzyokresowe	648.887,62 zł

razem	25.302.079,00 zł

Zobowiązania długoterminowe obejmują :

- otrzymane kaucje i zabezpieczenia	2.890.551,07 zł
- pożyczki z WFOŚiGW	3.657.186,00 zł
- kredyt Bank Spółdzielczy na budowę budynku mieszkalno - usługowego	1.999.956,00 zł
- opłata przekształceniowa gruntu z wieczystego użytkowania w prawo własności	3.733.030,51 zł

razem	12.280.723,58 zł

Zobowiązania krótkoterminowe obejmują :

- pożyczki z WFOŚiGW	1.050.495,25 zł
- kredyt Bank Spółdzielczy	500.004,00 zł
- z tytułu dostaw robót i usług	3.090.956,16 zł
- z tytułu lokali mieszkalnych	1.416.194,01 zł
- z tytułu lokali użytkowych	20.639,64 zł
- z tytułu podatków, ZUS	951.436,01 zł
- z tytułu wynagrodzeń	258.809,80 zł
- otrzymane zaliczki na co, cw, wodę, gaz	1.890.852,68 zł
- pozostałe	2.294.196,82 zł
- fundusze specjalne:	
• fundusz socjalny	80.719,33 zł
• fundusz remontowy	795.164,10 zł

razem	12.349.467,80 zł

Rozliczenia międzyokresowe obejmują :

- wynik na GZM (nieruchomości z dodatnim wynikiem) 648.887,62 zł

Przychody z prowadzonej działalności uzyskane w 2020 roku :

- sprzedaż usług i materiałów 27.284.838,27 zł
- media 17.343.182,68 zł
- operacyjne 3.295.800,66 zł
- finansowe 105.555,69 zł
- obroty wewnętrzne 1.676.016,15 zł
- zmiana stanu produktu 115.320,79 zł
- przychody ze sprzedaży materiałów 350,00 zł

razem 49.821.064,24 zł

Przychody ze sprzedaży dotyczą :

- opłat za lokale mieszkalne 22.893.590,06 zł
- opłat za lokale użytkowe 3.962.230,84 zł
- rozliczenia wspólnot 95.351,58 zł
- pozostałych usług 333.665,79 zł

Koszty z prowadzonej działalności w 2020 roku

- koszty podstawowe 29.712.377,65 zł
- media 17.688.760,69 zł
- koszty operacyjne 699.241,84 zł
- koszty finansowe 122.501,77 zł
- koszty ze sprzedaży materiałów 350,00 zł

razem 48.223.231,95 zł

Wynik finansowy brutto z działalności gospodarczej

na dzień 31.12.2020 r. wynosi 1.597.832,29 zł

W roku podatkowym 2020 Spółdzielnia nie zapłaciła podatku dochodowego od osób prawnych, ponieważ uzyskała stratę podatkową. Wpłacone zaliczki w ciągu tego roku w kwocie 467.844,00 zł są należnością od Urzędu Skarbowego.

Wynik finansowy na GZM

Przychody uzyskane na dzień 31.12. 2020 r.

- lokale mieszkalne, garaże 22.995.903,48 zł
- pożytki 549.355,44 zł
- przychody finansowe – odsetki 83.929,96 zł
- przychody operacyjne 1.758.673,89 zł

25.387.862,77 zł

Poniesione koszty :

- lokale mieszkalne, garaże 25.404.305,80 zł
- koszty pożytków 111.377,76 zł

25.515.683,56 zł

Wynik GZM na dzień 31.12.2020 r. jest ujemny i wynosi 127.820,79 zł.

W roku 2020 koszty związane z gospodarką zasobami mieszkaniowymi były wyższe od przychodów o kwotę 127.820,79 zł. i zgodnie z art. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przechodzą do rozliczenia w 2021 roku.

Wynik finansowy na funduszu remontowym

- bilans otwarcia	1.685.938,50 zł
- naliczenie za 2020 r.	10.056.170,86 zł
- wydatki w ciągu roku	10.946.945,26 zł
- bilans zamknięcia	795.164,10 zł

Fundusz remontowy na koniec 2020 roku jest dodatni.

Zestawienie otrzymanych pożyczek i kredytu

stan na 31.12.2020 r.

Lp.	Rodzaj kredytu – pożyczki	Rok	Wysokość pierwotna pożyczki	Stan na BO	Przyrost w ciągu roku	Umorzenie	Spłata w ciągu roku	Zabezpieczenie		Zabezpieczenie rodzaj
								Odsetki zapłacone	Stan na BZ	
1	WFOŚiGW Katowice 42/2014/62/OA	2014	1.043.397,00	52.168,00			52.168,00	9,98	0,00	KW GL 1R/00031288/5
2	WFOŚiGW Katowice 42/2014/62/OA/al/P	2015	382.324,00	95.575,00			95.575,00	1.286,34	0,00	KW GL 1R/00015708/8
3	WFOŚiGW Katowice 70/2015/62/OA/al/P	2016	615.381,00	30.768,65			30.768,65	147,57	0,00	KW GL 1R/00038237/2
4	WFOŚiGW Katowice 111/2015/62/OA/oe/P	2016	480.631,00	216.288,00			120.160,00	4.680,33	96.128,00	KW GL 1R/00038237/2
5	WFOŚiGW Katowice 173/2015/62/OA/oe/P	2017	404.320,00	283.024,00			101.080,00	6.969,55	181.944,00	KW GL 1R/0003126/0
6	WFOŚiGW Katowice 54/2016/62/OA/oe/P	2017	1.136.245,00	738.556,00		397.685,75	227.248,00	18.971,48	113.622,25	KW GL 1R/00031200/5
7	WFOŚiGW Katowice 98/2016/62/OA/al/P	2018	1.525.781,00	1.373.202,00			305.156,00	36.193,51	1.068.046,00	KW GL 1R/00042334/3
8	WFOŚiGW Katowice 43/2017/62/OA/al/P	2018	311.512,00	280.350,00			62.300,00	7.389,20	218.050,00	KW GL 1R/00031200
9	WFOŚiGW Katowice 123/2017/62/OA/oe/P	2019	438.274,00	438.274,00			41.740,00	12.775,31	396.534,00	KW GL 1R/00022247/0
10	WFOŚiGW Katowice 35/2018/62/OA/al/P	2019	816.934,00	816.934,00			81.688,00	23.778,21	735.246,00	KW GL 1R/00038239/6
11	WFOŚiGW Katowice 37/2018/62/OA/al/P	2020	1.898.111,00		1.898.111,00			16.802,96	1.898.111,00	KW GL 1R/00038239/6
12	1B/OA/oe/Bank Spółdzielczy kredyt konsorcjalno-inwestycyjny 1/I/11	2011	10.000.000,00	3.499.964,00			1.000.004,00	105.974,68	2.499.960,00	KW GL 1R/00048000/5
			19.052.910,00	7.825.103,65	1.898.111,00	397.685,75	2.117.887,65	234.979,12	7.207.641,25	

- Poz.1 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.2 Kolektory słoneczne do przygotowania ciepłej wody użytkowej budynków mieszkalnych ul. Chodkiewicza 12 – 16 , Lotnicza 44 – 50.
- Poz.3 Termomodernizacja budynków mieszkalnych ul. Słowackiego 40 – 42, Pomnikowa 16 – 16a, Książęca 14.
- Poz. 4 Kolektory słoneczne do przygotowania ciepłej wody użytkowej budynków mieszkalnych ul. Czarnieckiego 6 , Kossaka 1, Orzeszkowej 5 – 9.
- Poz.5 Kolektory słoneczne do przygotowania ciepłej wody użytkowej budynków mieszkalnych ul. Żółkiewskiego 17 – 21, Lotnicza 63 – 75.
- Poz.6 Termomodernizacja budynków mieszkalnych ul. Słowackiego 44 – 46, Wojska Polskiego 7 – 7d, Rudzka 53.
- Poz.7 Termomodernizacja budynków mieszkalnych ul. Królewska 5, Wojska Polskiego 9 – 9d, Chełmońskiego 25.
- Poz.8 Kolektory słoneczne do przygotowania ciepłej wody użytkowej budynków mieszkalnych ul. Zamoyskiego 16-20, Lotnicza 54-60.
- Poz.9 Kolektory słoneczne do przygotowania ciepłej wody użytkowej budynków mieszkalnych ul. Lotnicza 8 – 10, Lotnicza 24 – 30.
- Poz.10 Termomodernizacja budynków mieszkalnych ul. Chełmońskiego 20, Kossaka 1.
- Poz.11 Termomodernizacja budynków mieszkalnych ul. Chełmońskiego 18, Zamoyskiego 1-5
- Poz.12 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	2020	2019	2018
Rentowność majątku (ROA) <u>wynik finansowy netto x 100</u> aktywa ogółem	1,21%	0,40%	2,45%
Rentowność netto <u>wynik finansowy netto x 100</u> przychody ogółem	3,45%	1,02%	5,49%
Rentowność kapitału własnego (ROE) <u>wynik finansowy netto x 100</u> fundusz własny x 100	1,51%	0,44%	2,99%

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	2020	2019	2018
Wskaźnik płynności finansowej I stopnia <u>aktywa obrotowe - należności z tyt.dostaw i usług</u> <u>powyżej 12 mc</u> zobowiązania krótkoterm. - zobow.krótkoterm.powyżej 12 mc	0,60	0,53	0,61
Wskaźnik płynności finansowej II stopnia <u>aktywa obrot. - zapasy - kr.term.RMK czynne - należ.z</u> <u>tyt.dost.i usł.pow.12 mc</u> zobowiązania krótkotermin. - zobow. z tyt.dostaw i usług pow. 12 mc	0,43	0,28	0,46
Wskaźnik płynności finansowej III stopnia <u>inwestycje krótkoterminowe</u> zobowiązania krótkotermin. - zobow. z tyt.dostaw i usług pow. 12 mc	0,25	0,08	0,24

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)	2020	2019	2018
Szybkość obrotu zapasów (w dniach) <u>średni stan zapasów x 365 dni</u> przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	1	0,59	1
Spływ należności (w dniach) <u>średni stan należności z tytułu dostaw i usług x 365 dni</u> przychody netto ze sprzedaży produktów ,towarów i materiałów	20	20	22
Spłata zobowiązań (w dniach) <u>średni stan zobowiązań z tytułu dostaw i usług x 365</u> <u>dni</u> przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	24	22	20

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 Spółdzielnia 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 otrzymywanego 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 2020 roku w Spółdzielni zarejestrowanych było 6072 członków, którzy posiadali tytuł prawny do mieszkań i lokali użytkowych.

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

W 2020 roku przeniesiono na odrębną własność 39 lokali mieszkalnych, 1 garaż i 1 domek jednorodzinny, w tym w drodze przetargu przeniesiono 11 mieszkań.

W 254 przypadkach nastąpiła zmiana właściciela mieszkania w wyniku sprzedaży, darowizny lub spadku.

Na ogólną liczbę 6440 mieszkań:

- na warunkach własnościowego prawa do lokalu pozostaje 3124
- jako odrębną własność 3059
- na warunkach lokatorskiego prawa do lokalu pozostaje 101
- wynajętych jest 156 mieszkań.

III. INWESTYCJE

Dział Techniczny prowadził działalność remontową oraz inwestycyjną obejmującą nadzorowanie robót, postępowania związane z uzyskaniem 14 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 11 procedur przetargowych na wyłonienie wykonawców robót i usług. Zawarto 118 umów i aneksów na realizację robót i usług. W roku 2020 w ramach dalszego poprawienia izolacyjności przegród zewnętrznych oraz estetyki elewacji budynków docieplono ściany zewnętrzne budynków mieszkalnych przy ul. Chełmońskiego 18 i Zamoyskiego 1-5 w Raciborzu o łącznej powierzchni docieplenia 6 765 m² na ogólną wartość 2 908 tysięcy zł. Finansowanie zrealizowano z pożyczki udzielonej przez Wojewódzki Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Katowicach. Rozpoczęto działania związane z ochroną przeciwpożarową budynków przy ul. Chełmońskiego 18,20,25 i ul.Kossaka 1 polegające na doprowadzeniu do budynków nowej sieci wodociągowej zapewniającej działanie wewnętrznej instalacji hydrantowej. Skończono działania związane ze zmianą systemu ogrzewania budynku przy ulicy Kościuszki 11 na gazowe. Prowadzono procedury związane z przekształceniem wieczystego użytkowania we własność oraz podziałem nieruchomości. Kontynuowano prace nakazane ustawą o Spółdzielniach Mieszkaniowych.

Nakłady inwestycyjne w roku 2020 wynosiły 3.051.450,43 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:

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

Roboty termomodernizacyjne

Prace termomodernizacyjne wykonano na elewacji budynku przy ul. Chełmońskiego 18. To ostatni budynek z kompleksu budynków wysokich na którym wykonano prace. Zakres robót był podobny do poprzednich realizacji i polegał 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 ramach robót murarskich wyremontowano posadzki balkonów przy ul. Opawskiej 83-87 wraz z wykonaniem warstw izolacyjnych i nowych obróbek blacharskich okapowych. Naprawę posadzek na pojedynczych balkonach w ilości 4 szt. wykonano również na budynku przy ul. Opawskiej – Matejki. Wymieniono także głucho połacie tynku w remontowanych klatkach schodowych przy ul. Warszawskiej 31-37, Chełmońskiego 15-21, Kossaka 29-33, 35-39, Kościuszki 11, Ogrodowej 50-54 oraz Ogrodowej 29 abc. Podczas remontu budynków wykonano okładzinę z granitu na podestach wejść do klatek schodowych budynków przy ul. Ogrodowej 50-54 oraz Słowackiego 4-8. Ponadto przy ul. Kossaka 29-33 wykonano 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 oraz szlifowano posadzki lastrykowe na klatkach schodowych. W budynku przy ul. Kościuszki 11 wymieniono posadzkę w korytarzach piwnicznych z ceglanej na betonową.

W kompleksie garaży przy ul. Ludwika wymieniono bramy garażowe z drewnianych na stalowe oraz odnowiono elewację. Na bieżąco wykonywano także roboty murarskie naprawcze na zasobach.

Roboty malarskie

W ramach robót malarskich wyremontowano łącznie 24 klatki schodowe oraz piwnice w budynkach w budynkach mieszkalnych przy ul. Warszawskiej 31-37, Ogrodowej 29 abc, Ogrodowej 50-54, Chełmońskiego 15-21, Kossaka 29-33, Kossaka 35-39, Słowackiego 4-8, Kościuszki 11. We wszystkich remontowanych klatkach wykonano gładzie gipsowe. Ponadto odnowiono fragmenty elewacji przy ul. Opawskiej 83-87 podczas remontu balkonów. Odnowiono także pasy na wybranych parkingach osiedlowych.

Roboty instalacyjne

W okresie sprawozdawczym wymieniono poziomy kanalizacyjne podposadzkowe w piwnicach z żeliwnych na PCV w budynku przy ul. Kościuszki 11, Chełmońskiego 15 oraz Warszawskiej 35-37. Przy ul. Kościuszki 11 na klatce schodowej wymieniono także instalację gazową z gwintowanej na spawaną. Z kolei przy ul. Słowackiego 42 wymieniono przyłączy kanalizacyjne do budynku na odcinku od studzienki kanalizacyjnej do budynku. Natomiast doraźne wymiany pionów i poziomów kanalizacyjnych przebiegających przez jedną lub dwie kondygnacje w ilości 28 sztuk wykonano w budynkach przy ul. Słowackiego 34, 24, Dworska 60, Wojska Polskiego 12, 11a, 7, 7a, 16, Ludwika 24, Mickiewicza 5, Dworska 44, 54, Kossaka 31, 35, Wileńska 11a, 14, Opawska 11, Ogrodowa 52, 17c, Odporczyńska 6, Pracy 8, Karola Miarki 11-13 (wspólnota). W okolicach budynków i w mieszkaniach gdzie wymagały tego bieżące potrzeby czyszczono pion 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 31-37, Ogrodowej 29 abc, Ogrodowej 50-54, Chełmońskiego 15-21, Kossaka 29-33, Kossaka 35-39, Słowackiego 4-8, wykonano nowe odcinki balustrad oraz pochwyty ze stali nierdzewnej wraz z wymianą szafek licznikowych na piętrach. Natomiast przy ul. Opawskiej 83-87 podczas remontu balkonów na elewacji budynku zamontowano także nowe balustrady ze stali nierdzewnej. Nad balkonami ostatnich kondygnacji zamontowano zadaszenia ze stali nierdzewnej z wypełnieniem z poliwęglanu. W budynku przy ul. Chełmońskiego 18 przy robotach ociepleniowych elewacji wymieniono balustrady na loggiach. 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 papy termozgrzewalnej oraz wymianie obróbek blacharskich wykonano na budynkach przy ul. Wojska Polskiego 17-23, Ogrodowej 29 abc, Słowackiego 30 budynek hydroforni oraz na garażach przy ul. Ogrodowej 29. Nowe pokrycie dachu wraz z obróbkami blacharskimi wykonano również na dachu śmietnika zlokalizowanego przy ul. Ogrodowej 50-54. Ponadto w budynkach, gdzie wymagały tego bieżące potrzeby wykonano miejscowe wymiany rur spustowych, rynien, koszy zlewnych oraz uszkodzonych obróbek blacharskich. Wymieniono także skorodowane nasady wentylacyjne. W 79 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 zmiernicami wraz z montażem żarówek LED. W/w roboty wykonano w następujących budynkach: Warszawska 31-37, Ogrodowa 29 abc, Ogrodowa 50-54, Chełmońskiego 15-21, Kossaka 29-33, Kossaka 35-39, Słowackiego 4-8. W piwnicy budynku przy ul. Kościuszki 11 wymieniono instalację elektryczną z natynkowej na podtylnkową. W ramach remontu klatek schodowych wymieniono także domofony z analogowych na cyfrowe w w/w budynkach. 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. Na osiedlu przy ul. Słowackiego – Dworska wymieniono 2 słupy oświetleniowe parkowe z betonowych na stalowe ocynkowane z oprawami LED ze względu na ich zły stan techniczny. Podobnie dwa słupy uliczne wraz z montażem lamp LED wymieniono przy budynku ul. Kossaka 1. 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

Na odcinku od ul. Kossaka 1 do śmietnika wymieniono nawierzchnię chodnika wraz z krawężnikiem. Przy ul. Podwałe 1-7 zamontowano ogrodzenie oddzielające teren spółdzielni od terenów innych właścicieli. Przeprowadzone także zostały miejscowe naprawy dróg osiedlowych masą asfaltową na części nawierzchni dróg osiedlowych i parkingów. Miejscowej naprawie poddawane były chodniki, place zabaw i opaski wokół budynków. Przeprowadzano 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 na stan pandemii i obostrzenia sanitarne w okresie wiosennym wszystkie piaskownice na palcach zabaw zostały opróżnione z piasku i 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. Warszawskiej 31-37, Ogrodowej 29 abc, Ogrodowej 50-54, Chełmońskiego 15-21, Kossaka 29-33, Kossaka 35-39, Słowackiego 4-26.

Wymianę stolarki wykonano także w budynku ul. Chełmońskiego 18 w piwnicach i pomieszczeniach ogólnodostępnych na poddaszu. Tam gdzie remontowano klatki schodowe wymieniono również drzwi wejściowe do klatek schodowych przy ul. Warszawskiej 31-37, Ogrodowej 29 abc, Ogrodowej 50-54, Słowackiego 4-8, Kościuszki 11. Natomiast przy ul. Kossaka 29-33, 35-39 i Chełmońskiego 15-21 wykonano kompleksową renowację drzwi wejściowych do klatek.

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, a także wymieniono i odnowiono elementy altan śmietnikowych przy ul. Lipowej i Warszawskiej 14a .

Dźwigi

W zakresie robót związanych z remontem dźwigów osobowych i towarowo-osobowych w budynku wysokim przy ul. Chełmońskiego 18 wymieniono zespoły napędowe (silniki wraz z wciągarkami) dźwigów oraz kabinę dźwigu towarowo – osobowego. Wymieniono również szafy sterownicze obydwu dźwigów. Zespoły napędowe dźwigów wymieniono również

w budynku przy ul. Słowackiego 40-42. Ponadto remontowane dźwigi zostały wyposażone w awaryjne zasilanie UPS umożliwiające zjazd dźwigu do najbliższego przystanku w przypadku zaniku napięcia. Remontowane dźwigi zostały również uzbrojone w kamery aby zapobiec ich dewastacjom. Oprócz powyższych remontów na bieżąco wykonywano naprawy i bieżące konserwacje urządzeń dźwigowych zgodnie z zaleceniami Urzędu Dozoru Technicznego.

W roku 2020 zakończył się proces modernizacji dźwigów w budynkach mieszkalnych administrowanych przez Administrację „Centrum”. Wszystkie dźwigi mają wymienione kabiny, silniki z wciągarkami oraz szafy sterownicze.

W okresie sprawozdawczym do końca czerwca 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, od 01.07.2020 pięcioma Wspólnotami.

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

W okresie objętym sprawozdaniem wykonano 594 usługi, ponadto służby administracji przyjęły i usunęły 3 100 usterek które wystąpiły w budynkach.

Wartość wykonanych robót remontowych łącznie z kosztami termomodernizacji wyniosła 4. 777.278,00 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:

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

Roboty termomodernizacyjne

Wykonano roboty związane z kompleksową termomodernizacją ścian budynku przy ul. Zamoyskiego 1-5 wraz z cokołami, które obłożono płytkami klinkierowymi. Całość zadania inwestycyjnego realizowana była zgodnie z projektem techniczno-budowlanym uwzględniającym również kolorystykę obiektu.

Roboty murarskie

Roboty murarskie obejmowały swoim zakresem przebudowę wejść do klatek schodowych przy ul. Żorskiej 9-19 i 21-31 od strony wschodniej. Prace budowlane polegały na uzupełnieniu warstwy docieplenia wraz z tynkiem cienkowarstwowym z jednoczesnym wykonaniem pilastrów z płyt granitowych przy ościeżach drzwi wejściowych do klatek. Razem przebudowano 12 kpl. wejść do klatek schodowych.

W ramach robót murarskich, podczas prowadzonych robót termomodernizacyjnych na budynku przy ul. Zamoyskiego 1-5, wykonano kompleksowy remont warstw posadzkowych na wszystkich loggiach, obejmujący swoim zakresem wykonanie nowych warstw: 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 1-5 wykonano malowanie zewnętrznych ścian i sufitów wnek loggii wraz z pozostałymi elementami elewacji na budynku takimi jak wiatrołapy wejść do poszczególnych klatek.

Roboty instalacyjne

W ramach robót instalacyjnych wykonano wymianę odcinków poziomów i pionów instalacji kanalizacyjnej sanitarnej w budynkach przy ul. Zamoyskiego 1-5, Chodkiewicza 19-21, Zamoyskiego 7-15, Żorskiej nr: (33-43, 45-61, 28-36), Pomnikowej 12, Katowickiej 23-23a, Czarnieckiego 18-22 i Żółkiewskiego 17-21.

Na bieżąco sprawdzano szczelność instalacji gazu, wymieniano liczniki wody w ilości 781 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 1-5, gdzie zostały wymienione balustrady z konstrukcji stalowej, na nowe wykonane z profili ze stali nierdzewnej z wypełnieniem powierzchni kwater pomiędzy słupkami balustrady tafelami ze szkła bezpiecznego. Podczas remontu zostały wymienione również skrzynki gazowe na nowe zlokalizowane na zaworach głównych do każdego budynku oddzielnie, wykonane ze stali nierdzewnej.

Wykonano również montaż 6 kpl. świetlików dachowych o konstrukcji z profili aluminiowych typu ciepłego malowanych proszkowo, stanowiących główne doświetlenie klatek schodowych zrealizowanych w ramach remontu związanego z wymianą pokrycia dachowego na dachu budynku przy ul. Żorskiej 9 – 19 w Raciborzu.

W ramach wykonywanych robót ślusarskich zostały również wykonywane roboty remontowe związane z wymianą konstrukcji wsporczych schodów i podestów schodowych, zewnętrznych stanowiących główne wejścia do klatek schodowych w budynkach mieszkalnych przy Żorskiej 9-19 oraz Żorskiej 21-31 z jednoczesnym montażem nowych balustrad i zadaszeń zewnętrznych wykonanych ze stali nierdzewnej. Całość zadania inwestycyjnego związanego z remontem schodów wejściowych do budynku przy ul. Żorskiej 9-19 ; 21-31 została rozłożona finansowo na lata 2020 i 2021 proporcjonalnie.

Wykonane zostały zadaszenia nad loggiami ostatnich kondygnacji w budynku przy ul. Żorskiej 9-19

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. Prace wykonano na budynku Żorska 9-19.

Wszystkie roboty dekarstwo związane z wymianą pokrycia wykonano w technologii z papy termozgrzewalnej. Łącznie wyremontowano 834,55 m² pokryć dachowych.

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

Roboty elektryczne

Roboty elektryczne realizowane były przede wszystkim w remontowanych wejściach do klatek 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 ulicy Żorskiej 9-19 i 21-31.

Ponadto zgodnie z obowiązkiem wynikającym z przestrzegania prawa budowlanego wykonano przegląd i pomiary instalacji elektrycznej mieszkań w budynkach przy ul. Żorskiej 33-43. Dodatkowo zostały wykonane roboty związane z remontem i modernizacją oświetlenia ulicznego wzdłuż ul. Czarnieckiego, które obejmowały swoim zakresem wymianę kabli zasilających wraz z wymianą lamp stanowiących oświetlenie terenu przy parkingach i garażach.

W ramach prac termomodernizacyjnych na budynku przy ul. Zamoyskiego 1-5 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

Roboty brukarskie związane były przede wszystkim z wykonaniem napraw dróg osiedlowych, chodników przy budynkach, nawierzchni asfaltowych oraz wykonaniem powierzchni utwardzonej wyłożonej kostką brukową i zabudową stojaków na rowery przy ul. Katowickiej 25 i 27. Roboty ziemne polegały na usuwaniu awarii na sieciach wodociągowych, kanalizacyjnych i ciepłowniczych oraz przywróceniu terenu do stanu pierwotnego po usuniętych awariach. Dokonano również likwidacji zapadlisk na drogach, chodnikach i opaskach przy budynkach.

W ramach corocznej pielęgnacji zieleni i jej utrzymania, wykonano koszenia trawników w okresie letnim, przycinanie drzew i krzewów lub dokonano ich wycinki w zamian czego dokonano nowych nasadzeń zastępczych, które realizowane były na podstawie wydanych decyzji uzyskanych z Wydziału Ochrony Środowiska. Wykonano również zadania związane renowacją trawników po robotach ziemnych i zniszczeniach.

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 2020, dokonano również wymiany okien piwnicznych na budynku przy ul. Zamoyskiego 1-5.

Dźwigi

W budynkach przy ul. Czarnieckiego 8 oraz Żółkiewskiego 11 i 13 przeprowadzono kompleksową modernizację dźwigów w zakresie wymiany drzwi przystankowych każdego piętra, kabin transportowych, oraz wymiany układów napędowych i szaf sterowych.

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 302 usługi, ponadto służby administracji przyjęły i usunęły 2428 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 2020 roku wyniosła 3.340.285,00 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:

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

Podczas remontu klatek schodowych przy ul. Siwonia 32 – 36, ul. Lotniczej 12 – 14 oraz Rudzkiej 55a - 55d na podestach w wejściu do budynku ułożono płyty z granitu, wymieniono drzwi do pomieszczeń ogólnodostępnych oraz wykonano zabudowę pomieszczeń pod schodami przy ul. Lotniczej 12 – 14. Podczas prac remontowych wymieniono głuchoe połączenie tynków na ścianach i sufitach klatek schodowych, natomiast w piwnicach wykonano nowe tynki na ścianach oraz wykonano posadzki z masy samopoziomującej.

W budynku przy ul. Rudzkiej 28 na klatce schodowej wykonano okładzinę stopni schodowych i podestów z granitu.

Ponadto roboty murarskie objęły wykonanie zamurowań w mieszkaniach po awariach i wymianach pionów zimnej i ciepłej wody, pionów kanalizacyjnych oraz w piwnicach po wymianie zaworów odcinających pod pionami i wymianie poziomów kanalizacyjnych.

Roboty malarskie

Roboty malarskie w głównej mierze objęły kompleksowy remont i malowanie klatek schodowych przy ul. Siwonia 32 – 36, ul. Rudzkiej 55a – 55d, ul. Rudzkiej 28 oraz ul. Lotniczej 12 – 14. We wszystkich klatkach schodowych ułożono gładzie gipsowe.

Roboty instalacyjne

W zakresie prac instalacyjnych wykonano: wymianę 29 pionów wodociągowych wody zimnej i ciepłej, wymianę 1 pionu kanalizacyjnego, wymianę zaworów odcinających w mieszkaniach, pod pionami oraz wymianę odcinków instalacji kanalizacyjnych w piwnicach.

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 103 mieszkaniach z wymianą 283 szt wodomierzy.

Roboty ślusarskie

Roboty ślusarskie prowadzone głównie były w budynkach remontowanych przy ul. Siwonia 32 – 36, Rudzkiej 55a – 55d oraz Lotniczej 12 – 14 gdzie na balustradach założono pochwyty ze stali nierdzewnej. Ponadto przy ul. Lotniczej 12 – 14 zamontowano nowe szafki licznikowe.

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, wymianie zameczków w skrzynkach pocztowych.

Roboty dekarstwo – blacharskie

W ramach prac dekarstwa przeprowadzono kompleksowy remont pokrycia dachowego w technologii papy termozgrzewalnej na budynku przy ul. Roberta Lewandowskiego 25 - 31 w Kuźni Raciborskiej. Na części garaży przy ul. Siwonia zostały wymienione rynny.

Ponadto zostały wykonane drobne roboty blacharskie oraz na bieżąco usuwano przecieki z pokrycia dachowego.

Roboty elektryczne

W ramach remontu klatek schodowych w budynku przy ul. Siwonia 32 – 36, ul. Lotniczej 12 – 14 oraz ul. Rudzkiej 55a - 55d wykonano modernizację oświetlenia z zastosowaniem energooszczędnych lamp w technologii LED.

Ponadto w budynkach przy ul. Siwonia 32 – 36, ul. Lotniczej 12 – 14 oraz ul. Rudzkiej 28 wymieniono kasety domofonowe przechodząc tym samym na system cyfrowy umożliwiającą otwarcie drzwi za pomocą specjalnego breloka lub indywidualnego kodu.

Zmodernizowano także oświetlenie terenu zewnętrznego w obrębie budynków zlokalizowanych przy ul. Książęcej 16 oraz ul. Rudzkiej 55a – 55d, poprzez zamontowanie energooszczędnych opraw oświetleniowych w technologii LED.

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 i krzewów. Wykonano wycinkę drzew suchych 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. Siwonia 32 – 36, ul. Rudzkiej 55a – 55d oraz ul. Lotniczej 12 – 14 wymieniono stolarkę okienną na klatkach schodowych, w piwnicach oraz pomieszczeniach ogólnodostępnych. Wykonano renowację drzwi wejściowych przy ul. Siwonia 32 – 36 oraz Lotniczej 12 – 14 poprzez okucie skrzydeł

drzwiowych w blachy ze stali nierdzewnej, wymianę samozamykaczy oraz pomalowanie. 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

W minionym roku w budynku przy ul. Królewskiej 5 przeprowadzono remont dźwigów osobowych obejmujący wymianę zespołu napędowego.

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

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 185 usług dla mieszkańców osiedla i innych podmiotów, których łączna wartość wyniosła 25 200,44 zł., przyjęto i usunięto 1 005 usterek, które wystąpiły w budynkach.

Wartość robót remontowo – konserwacyjnych w 2020 r. wraz z uwzględnieniem ponoszonych kosztów termomodernizacji oraz odnawialnych źródeł ciepła wyniosła 1.192.771,00 zł.

V. ZAKŁAD GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

Zakład Gospodarki Zasobami Mieszkaniowy w 2020 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,
 - c. demontaże i dostosowanie instalacji grzewczej klatek na etapie wykonywania robót malarskich.(Lotnicza 8-10 ,Rudzka 55a-d , Rudzka 28 ,Ogrodowa 29abc, Ogrodowa 50-54 ,Chełmońskiego 9-11 ,Kossaka 29-33 ,Kossaka 35-39, Kościuszki11, Słowackiego 4-26 ,Ludwika 6-12 ,14-20 ,22-28 ,30-36)
 - d. wymiana instalacji gazowej na spawaną (Kościuszki 11)

- e. wymiana zasuw i zaworów na sieci c.o. obsługiwanej przez wymiennikownię przy ul. Kilińskiego i Odpoczynkowej
 - f. 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 (450 zleceń)
- a. likwidacja i wymiana grzejników,
 - b. wymiana instalacji gazowych.

Malarze

- a. malowanie klatek schodowych: Ogrodowa 29abc, Ogrodowa 50-54, Ludwika 14-20 - piwnice, garaże Ludwika 6-12,
- b. zamurowania po wykonywanych przez administrację wymianach pionów i poziomów wodnych w piwnicach i mieszkaniach.

Elektrycy

- a. remont instalacji elektrycznej klatek schodowych przed malowaniem tychże klatek przy ul:(Lotnicza 8-10 ,Rudzka 55a-d , Rudzka 28 ,Ogrodowa 29abc ,Ogrodowa 50-54 ,Chelmońskiego 9-11 ,Kossaka 29-33 ,Kossaka 35-39 ,Kościuszki 11, Słowackiego 4-12 ,Ludwika 6-12)
- b. pomiary instalacji elektrycznej mieszkań wymagane prawem budowlanym i wykonywane co 5 lat; ok 2 tys. Mieszkań,
- c. wykonanie pomiarów instalacji odgromowej 19 budynków, przeciwporażeniowej 27 węzłów
- d. wykonanie bieżących zleceń.

Służby dyspozytorskie Spółdzielni w 2020 roku tylko w nocy i dni wolne od pracy, w celu usunięcia awarii i na zgłoszenia naszych mieszkańców interweniowały 990 razy.

Ponadto Zakład w 2020 roku na zlecenie Miasta Racibórz usuwał dzikie wysypiska z terenu Gminy.

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:

Zimowy wypoczynek dzieci i młodzieży.

W okresie 13.01.2020 r. - 24.01.2020 r. prowadzone były zajęcia w ramach akcji „Zima w mieście”. Z tej formy wypoczynku skorzystało 116 osób.

Zorganizowano 8 wycieczek turystyczno-krajoznawczych: do Palmiarni i Radiostacji w Gliwicach, na kulig do Wisły, do FLY Parku w Radlinie i teatru „Ateneum” w Katowicach.

Odbyło się także spotkanie z przedstawicielami Straży Miejskiej. Ponadto dzieci korzystały z pływalni H2Ostróg.

W czasie trwania wypoczynku nie odnotowano żadnego niebezpiecznego zdarzenia.

Kluby Seniora

Najstarsi mieszkańcy osiedli na początku roku spotkali się 2 razy w miesiącach styczniu i lutym. Odbył się wieczór kolęd. Od marca spotkania zostały odwołane z powodu obostrzeń sanitarnych, których przyczyną była pandemia koronawirusa.

Od wielu lat działają chóry „Złota Jesień” i „Echo”, które wielokrotnie prezentowały swoje repertuary dla mieszkańców osiedli i w innych placówkach na terenie miasta. Od marca 2020 r. ta działalność została zawieszona z powodu panującej pandemii koronawirusa.

W roku sprawozdawczym kluby seniora liczyły 182 osoby.

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

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

Sport i rekreacja

W roku sprawozdawczym korty tenisowe były dzierżawione osobom fizycznym. Nadal spełniały funkcję umożliwiającą mieszkańcom aktywne spędzenie wolnego czasu.

W klubie „Cegielka” były prowadzone rozgrywki w ramach Osiedlowej Ligi Tenisa Stołowego a także gry i turnieje brydżowe (styczeń, luty, wrzesień, październik).

W klubie „Itaka” prowadzona była „Paneurytmia” - forma zajęć ruchowych dla mieszkańców z osiedli „Centrum” i „Południe” (styczeń, luty).

Koła zainteresowań

Klub Osiedlowy „Cegielka” :

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

- koło zajęć artystycznych „Dla Każdego” , w którym uczestnicy w wolnym czasie rozwijali swoje zainteresowania i zamiłowania artystyczne.

Klub Osiedlowy „M-5”:

- dla młodzieży i dorosłych warsztaty z języka angielskiego,

- zajęcia zespołu muzycznego (do marca).

W Klubie Osiedlowym „Itaka” swoją siedzibę ma Stowarzyszenie Społeczności Osiedlowej „Aura”, które zorganizowało dla dzieci „Lato w mieście 2020”.

Założenia programowe za 2020 rok zostały zrealizowane do marca wg planu.

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