

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „NOWOCZESNA” ZA 2023 ROK

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

1. ustawy Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2021 r. poz. 648 z późn.zm.),
2. ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2023 r. poz. 438,1463,1681 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 2023 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 31.12.2023 r.

Aktywa w zł	Stan na		Pasywa w zł	Stan na	
	1.01.2023	31.12.2023		1.01.2023	31.12.2023
Aktywa trwałe	118.867.048,54	112.215.460,33	Fundusz własny	103.214.801,85	100.203.990,77
Aktywa obrotowe	9.136.347,48	12.550.699,48	Zobowiązania	24.788.594,17	24.562.169,04
Razem	128.003.396,02	124.766.159,81	Razem	128.003.396,02	124.766.159,81

Aktywa trwałe stanowią 89,94 % majątku Spółdzielni. Podstawowym składnikiem aktywów trwałych są środki trwałe, w tym grunty oraz budynki i budowle.

Aktywa obrotowe między innymi obejmują:

- Zapasy	144.083,83 zł
- należności	2.487.684,82 zł
- środki pieniężne	7.523.453,01 zł
- rozliczenia międzyokresowe	2.395.477,82 zł

	12.550.699,48 zł

Zapasy obejmują:

- materiały w magazynie Spółdzielni	144.083,83 zł
-------------------------------------	---------------

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

- z tytułu robót i usług	66.561,19 zł
- należności czynszowe z lokali mieszkalnych	1.058.981,83 zł
- należności czynszowe z lokali użytkowych	335.191,70 zł
- należności dochodzone na drodze sądowej	20.817,94 zł
- z tyt. podatków (dochodowy od osób prawnych, podatek Vat)	95.663,33 zł
- pozostałe należności w tym z tytułu dopłat do zw, cw, co, gaz	910.468,83 zł

Na koniec roku środki pieniężne wynosiły:

- na rachunkach bankowych	7.501.099,30 zł
- w kasach Spółdzielni	22.353,71 zł

Rozliczenia międzyokresowe obejmują:

- wynik na GZM (nieruchomości z ujemnym wynikiem)	2.152.014,75 zł
- inne (ubezpieczenia majątkowe, prenumerata ,odsetki od lokat)	40.486,15 zł
- roczna opłata przekształceniowa gruntu z wieczystego użytkowania	202.976,92 zł

Działania windykacyjne Spółdzielni:

1. windykacja z lokali mieszkalnych:

- wysłano	766 wezwań i monitów,
- otrzymano	44 wyroków sądowych o zapłatę,
- skierowano	42 sprawy do komornika,
- skierowano do eksmisji	2 mieszkania,
- dodatki mieszkaniowe otrzymało	184 rodziny
	na sumę: 522.912,47 zł
- zgodę na spłatę zadłużenia w ratach otrzymało	60 rodzin,
- wyegzekwowano odsetki w tym:	
• za zwłokę w wysokości	53.906,65 zł
• odsetki zasądzone	47.061,08 zł

2. windykacja z lokali użytkowych:

- wysłano	50 wezwań i monitów,
- skierowano	4 sprawy do sądu,
- skierowano	1 sprawę do komornika,
- wyegzekwowano odsetki za zwłokę w wysokości	9.613,21 zł

Dane o strukturze kapitałów.

Fundusze własne to wartość 100.203.990,77 zł.

Są głównym źródłem finansującym majątek Spółdzielni w 80,31 % i obejmują:

- fundusz udziałowy	322.589,25 zł
- wkładów mieszkaniowych	42.228,98 zł
- wkładów budowlanych	32.244.410,13 zł
- fundusz zasobowy	66.327.697,94 zł
- fundusz z aktualizacji wyceny	57.263,64 zł
- zysk netto	1.209.800,83 zł

Fundusze specjalne to:

- zakładowy fundusz świadczeń socjalnych	78.857,94 zł
- fundusz remontowy	4.908.439,62 zł

Zobowiązania dotyczą rozliczeń:

- długoterminowych	5.675.487,45 zł
- krótkoterminowych	18.602.732,66 zł
- rozliczenia międzyokresowe	283.948,93 zł

razem	24.562.169,04 zł

Zobowiązania długoterminowe obejmują:

- otrzymane kaucje i zabezpieczenia	3.044.503,45 zł
- pożyczki z WFOŚiGW	2.630.984,00 zł

razem	5.675.487,45 zł

Zobowiązania krótkoterminowe obejmują:

- pożyczki z WFOŚiGW	535.379,00 zł
- z tytułu dostaw robót i usług	4.040.662,36 zł
- z tytułu lokali mieszkalnych	1.512.651,98 zł
- z tytułu lokali użytkowych	24.911,06 zł
- z tytułu podatków,	650.430,98 zł
- z tytułu wynagrodzeń	656.022,80 zł
- otrzymane zaliczki na co, cw, wodę, gaz	2.297.927,54 zł
- pozostałe	3.897.449,38 zł
- fundusze specjalne:	
• fundusz socjalny	78.857,94 zł
• fundusz remontowy	4.908.439,62 zł

razem	18.602.732,66 zł

Rozliczenia międzyokresowe obejmują:

- wynik na GZM (nieruchomości z dodatnim wynikiem)	283.948,93 zł
--	---------------

Przychody z prowadzonej działalności uzyskane w 2023 roku:

- sprzedaż usług i materiałów	33.184.261,32 zł
- media	26.160.681,77 zł
- operacyjne	1.627.671,80 zł
- finansowe	295.292,59 zł

- obroty wewnętrzne	1.816.609,51 zł
- zmiana stanu produktu	1.868.065,82 zł

razem	64.952.582,81 zł

Przychody ze sprzedaży dotyczą:

- opłat za lokale mieszkalne	27.530.539,27 zł
- opłat za lokale użytkowe	4.899.925,86 zł
- rozliczenia wspólnot	139.632,20 zł
- pozostałych usług	614.163,99 zł

Koszty z prowadzonej działalności w 2023 roku

- koszty podstawowe	35.674.045,94 zł
- media	27.239.289,09 zł
- koszty operacyjne	628.537,88 zł
- koszty finansowe	1.523,07 zł

razem	63.543.395,98 zł

Wynik finansowy z działalności gospodarczej

na dzień 31.12.2023 r. wynosi:

- brutto	1.409.186,83 zł
- netto	1.209.800,83 zł

W roku podatkowym 2023 Spółdzielnia zapłaciła podatek dochodowy od osób prawnych w kwocie 199.386,00 zł.

Wynik finansowy na GZM

Przychody uzyskane na dzień 31.12.2023 r.

- lokale mieszkalne, garaże	27.652.932,19 zł
- pożyczki	579.216,09 zł
- przychody finansowe – odsetki	100.967,73 zł
- przychody operacyjne	1.382.840,90 zł

razem	29.715.956,91 zł

Poniesione koszty:

- lokale mieszkalne, garaże	30.936.113,95 zł
- koszty pożyczek	119.981,41 zł
- pozostałe	527.927,37 zł

razem	31.584.022,73 zł

Wynik GZM na dzień 31.12.2023 r. jest ujemny i wynosi 1.868.065,82 zł.

W roku 2023 koszty związane z gospodarką zasobami mieszkaniowymi były wyższe od przychodów o kwotę 1.868.065,82 zł i zgodnie z art. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przechodzą do rozliczenia w 2024 roku.

Wynik finansowy na funduszu remontowym

- bilans otwarcia	5.347.666,34 zł
- naliczenie za 2023 r.	12.440.260,36 zł
- Uchwała nr 4/2023 WZ nadwyżka bilansowa	582.981,21 zł
- wydatki w ciągu roku	13.462.468,29 zł
- bilans zamknięcia	4.908.439,62 zł

Fundusz remontowy na koniec 2023 roku jest dodatni.

Zestawienie otrzymanych pożyczek i kredytu

stan na 31.12.2023r.

Lp.	Rodzaj kredytu – pożyczki	Rok	Wysokość pierwotna pożyczki	Stan na BO	Przyrost w ciągu roku	Umorzenie	Spłata w ciągu roku			Zabezpieczenie rodzaj
								Odsetki zapłacone	Stan na BZ	
1	WFOŚiGW Katowice 173/2015/62/OA/oe/P	2017	404.320,00	40.432,00			40.432,00	325,59	0,00	KW GL 1R/0003126/0
2	WFOŚiGW Katowice 98/2016/62/OA/al/P	2018	1.525.781,00	610.312,00			89.443,00	36.381,55	520.869,00	KW GL 1R/00042334/3
3	WFOŚiGW Katowice 43/2017/62/OA/al/P	2018	311.512,00	93.450,00			62.300,00	3.828,86	31.150,00	KW GL 1R/00031200
4	WFOŚiGW Katowice 123/2017/62/OA/oe/P	2019	438.274,00	229.574,00			83.480,00	11.871,83	146.094,00	KW GL 1R/00022247/0
5	WFOŚiGW Katowice 35/2018/62/OA/al/P	2019	816.934,00	482.738,00			64.364,00	28.903,7	418.374,00	KW GL 1R/00038239/6
6	WFOŚiGW Katowice 37/2018/62/OA/al/P	2020	1.898.111,00	1.482.586,00			174.420,00	89.593,35	1.308.166,00	KW GL 1R/00038239/6
7	WFOŚiGW Katowice 96/2021/62/OA/al/P	2021	872.600,00	828.970,00			87.260,00	50.458,84	741.710,00	KW GL1R/00031288/5
			6.267.532,00	3.768.062,00	0,00	0,00	601.699,00	221.363,82	3.166.363,00	

Poz. 1 Kolektory słoneczne do przygotowania ciepłej wody użytkowej budynków mieszkalnych ul. Żółkiewskiego 17 – 21, Lotnicza 63 – 75.

Poz.2 Termomodernizacja budynków mieszkalnych ul. Królewska 5, Wojska Polskiego 9- 9d, Chełmońskiego 25.

Poz.3 Kolektory słoneczne do przygotowania ciepłej wody użytkowej budynków mieszkalnych ul. Zamoyskiego 16-20, Lotnicza 54-60.

Poz.4 Kolektory słoneczne do przygotowania ciepłej wody użytkowej budynków mieszkalnych ul. Lotnicza 8 – 10, Lotnicza 24 – 30.

Poz.5 Termomodernizacja budynków mieszkalnych ul. Chełmońskiego 20, Kossaka 1.

Poz.6 Termomodernizacja budynków mieszkalnych ul. Chełmońskiego 18, Zamoyskiego 1-5.

Poz.7 Termomodernizacja budynków mieszkalnych ul. Zamoyskiego 7-15.

Analiza finansowa według podstawowych wskaźników ekonomiczno – finansowych.

1.1 . Wskaźniki rentowności.

Wskaźniki rentowności	2023	2022	2021
Rentowność majątku (ROA) $\frac{\text{wynik finansowy netto} \times 100}{\text{aktywa ogółem}}$	0,97%	0,68%	2,8%
Rentowność netto $\frac{\text{wynik finansowy netto} \times 100}{\text{przychody ogółem}}$	1,98%	1,56%	7,3%
Rentowność kapitału własnego (ROE) $\frac{\text{wynik finansowy netto} \times 100}{\text{fundusz własny} \times 100}$	1,21%0	0,86%	3,4%

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	2023	2022	2021
Wskaźnik płynności finansowej I stopnia $\frac{\text{aktywa obrotowe} - \text{należności z tyt.dostaw i usług powyżej 12 mc}}{\text{zobowiązania krótkoterm.} - \text{zobow.krótkoterm.powyżej 12 mc}}$	0,67	0,50	0,54
Wskaźnik płynności finansowej II stopnia $\frac{\text{aktywa obrot.} - \text{zapasy} - \text{kr.term.RMK czynne} - \text{należ. z tyt.dost.i usł.pow.12 mc}}{\text{zobowiązania krótkotermin.} - \text{zobow. z tyt.dostaw i usług pow. 12 mc}}$	0,54	0,40	0,34
Wskaźnik płynności finansowej III stopnia $\frac{\text{inwestycje krótkoterminowe}}{\text{zobowiązania krótkotermin.} - \text{zobow. z tyt.dostaw i usług pow. 12 mc}}$	0,40	0,27	0,18

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)	2023	2022	2021
Szybkość obrotu zapasów (w dniach) $\frac{\text{średni stan zapasów} \times 365 \text{ dni}}{\text{przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów}}$	0,86	1,26	1,08
Spływ należności (w dniach) $\frac{\text{średni stan należności z tytułu dostaw i usług} \times 365 \text{ dni}}{\text{przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów}}$	9	15	16
Splata zobowiązań (w dniach) $\frac{\text{średni stan zobowiązań z tytułu dostaw i usług} \times 365 \text{ dni}}{\text{przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów}}$	24	23	24

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. działania wojenne, 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 pożyczki otrzymane z WFOŚiGW Katowice. Pożyczki spłacane są 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 2023 roku w Spółdzielni zarejestrowanych było 7 257 członków, którzy posiadali tytuł prawny do mieszkań i lokali użytkowych.

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

W 2023 roku przeniesiono na odrębną własność 33 lokale mieszkalne, 2 garaże i 1 domek: w tym w drodze przetargu przeniesiono 5 mieszkań.

W 285 przypadkach nastąpiła zmiana właściciela mieszkania w wyniku sprzedaży, darowizny lub spadku.

Na ogólną liczbę 6 437 mieszkań:

- na warunkach własnościowego prawa do lokalu pozostaje 3 063,
- jako odrębną własność 3 147,
- na warunkach lokatorskiego prawa do lokalu pozostaje 102,
- wynajętych jest 125 mieszkań.

III. INWESTYCJE

Dział Techniczny sprawował nadzór oraz kontrolę nad działaniami dotyczącymi robót remontowych, modernizacyjnych, budowlanych i instalacyjnych, jak również dekarских. Sporządzał i przygotowywał dokumentację celem wykonania prac związanych z planowanymi kolejno postępowaniami administracyjnymi, w tym związanymi z uzyskaniem pozwoleń na roboty budowlane, koordynował prace związane ze zmianą funkcji lokali w budynkach mieszkalnych i usługowych, jak i przebudową instalacji gazowych w budynkach. Ponadto wdrażał nowe rozwiązania techniczne mające na celu obniżenie kosztów utrzymania zasobów Spółdzielni a w głównej mierze lokali mieszkalnych. Przeprowadzono 6 procedur przetargowych na wyłonienie wykonawców robót i usług w tym sprzedaży pawilonu handlowo-usługowego przy ul. Opawskiej 3 oraz sprzedaży prawa własności budynku letniskowego w Pietrowicach Głubczyckich. Zawarto łącznie 55 umów i 24 aneksy na realizację robót i usług, część z nich na podstawie spisanych umów wieloletnich z wykonawcami.

W ramach prac związanych z dostosowaniem budynków do aktualnych wymagań ochrony przeciwpożarowej zostały zrealizowane, zgodnie z opracowaną dokumentacją projektową, roboty na instalacjach hydrantowych w budynkach wysokich przy ul. Żorskiej 5 – 7.

Dla budynków przy ul. Mysłowickiej 6-10; 12-16 i 18-24 w Raciborzu opracowano dokumentację techniczną na budowę instalacji fotowoltaicznej przeznaczonej do montażu na dachach budynków, w którym to rozwiązaniu uwzględniono zastosowanie indywidualnych magazynów energii, jak również równolegle przygotowano dokumentację na wykonanie węzłów do przygotowania ciepłej wody użytkowej dla każdego z ww. budynków z przystosowaniem pomieszczeń piwnic na cele techniczne.

W związku z wejściem w życie dyrektywy unijnej 2009/125/WE nakazującej zaprzestanie produkcji kotłów z zamkniętą komorą spalania typu "Turbo" w kontynuacji, analogicznie jak na wcześniej występujących tego typu robotach w sąsiednich klatkach, dokonano montażu w dwóch kolejnych pionach zbiorczych systemów kominowych w budynkach przy ul. Lipowej 7 i 7B, co umożliwiło montaż nowoczesnych gazowych kotłów kondensacyjnych typu Viessmann Vitodens 050-W służących do podgrzewu CWU i CO w poszczególnych lokalach mieszkalnych. Działania te będą kontynuowane w następnych latach zgodnie z potrzebami występującymi w tym zakresie. Kontynuowano prace nakazane ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych.

Wydawano dane techniczne dot. budynków wielorodzinnych oraz lokali mieszkalnych na potrzeby sporządzenia świadectw charakterystyki energetycznej dla indywidualnych lokali mieszkalnych w ilości 179 szt. Ponadto sporządzono i udostępniono kompletną dokumentację

techniczną w celu ustanowienia odrębnej własności dla 38 lokali mieszkalnych oraz 2 garaży. Dodatkowo na wniosek właściciela nieruchomości zabudowanej na dz.nr 642/56 przy ul. Goduli 6 dokonano przeniesienia prawa własności budynku jednorodzinnego.

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:

- 2 915 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej 158 282 m²,
- 137 lokali użytkowych o powierzchni 19 836 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:

- 31 placów zabaw
- 30 śmietników
- 5 km dróg osiedlowych
- 2 boiska i kort z zapleczem treningowym
- 747 miejsc postojowych

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

Roboty murarskie

W ramach robót murarskich wymieniono głuchoe połączenie tynku w remontowanych klatkach schodowych w budynkach przy ul. Ogrodowej 20-22, Odpoczynkowej 2-4, Odpoczynkowej 6-8, Odpoczynkowej 10-12, Odpoczynkowej 14-16. Poza tym w budynkach tych wykonano okładzinę z granitu na parterach przy drzwiach wejściowych, natomiast na schodach do piwnicy wykonano okładzinę z płytek gresowych. Otynkowano także ściany w piwnicach i wykonano wylewki samopoziomujące na posadzkach, natomiast na klatce schodowej wyszlifowano posadzki lastrykowe wraz z ich impregnacją. Ponadto wykonano miejscowo naprawy okładziny elewacyjnej z płytek klinkierowych. W budynku przy ul. Odpoczynkowej 10-12 wykonano izolację przeciwwilgociową ścian zewnętrznych piwnic z wykonaniem drenażu opaskowego. Na bieżąco wykonywano także naprawcze roboty murarskie na zasobach.

Roboty malarskie

W ramach robót malarskich wyremontowano klatki schodowe przy ul. Ogrodowej 20-22, Odpoczynkowej 2-4, Odpoczynkowej 6-8, Odpoczynkowej 10-12, Odpoczynkowej 14-16, Matejki 2A-2F. Odnowiono też pasy oddzielające stanowiska postojowe na wybranych parkingach osiedlowych.

Roboty instalacyjne

Wymieniono instalację gazową ze skręcanej na spawaną na remontowanych klatkach schodowych na odcinkach od gazomierzy do lokali mieszkalnych łącznie z poziomami i pionami gazowymi w budynkach przy ul. Ogrodowej 20-22, Odpoczynkowej 2-4, Odpoczynkowej 6-8, Odpoczynkowej 10-12, Odpoczynkowej 14-16. W budynku przy ul. Lipowej 7,7b dokonano wymiany 2 wkładów kominowych spalinowych na nowe przystosowane do eksploatacji pieców gazowych kondensacyjnych.

Na wybranych budynkach wchodzących w skład zasobów Administracji „Centrum” wymieniono odcinki pionów i poziomów kanalizacyjnych pod następującymi adresami: Chełmońskiego 15, Ludwika 18,34, Mickiewicza 7, Odpoczynkowa 2,4,6,10,12,14,16,

Ogrodowa 17a, 20, Opawska 4, Pracy 21, Sejmowa 2,4, Słowackiego 46, Szewska 10, Wojska Polskiego 7b,11c,16,17,19, 20, Warszawska 34, Wileńska 11c.

Przy budynkach i w mieszkaniach gdzie wymagały tego bieżące potrzeby czyszczono pionny 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 i użytkowych. Na terenie administracji zamontowanych jest 5 611 wodomierzy w 3 008 lokalach.

Roboty ślusarskie

W remontowanych klatkach schodowych przy ul. Ogrodowej 20-22, Odpoczynkowej 2-4, Odpoczynkowej 6-8, Odpoczynkowej 10-12, Odpoczynkowej 14-16 wykonano nowe odcinki balustrad oraz pochyty ze stali nierdzewnej wraz z wymianą szafek licznikowych na piętrach.

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 i kluczy do drzwi wejściowych budynków oraz pomieszczeń ogólnodostępnych.

Roboty dekarско-blacharskie

Roboty dekarско-blacharskie polegające na wymianie pokryć dachowych w technologii dwukrotnego pokrycia papą termozgrzewalną oraz wymianie obróbek blacharskich wykonano na budynkach przy ul. Odpoczynkowej 2-4, Odpoczynkowej 6-8, Odpoczynkowej 10-12, Odpoczynkowej 14-16 oraz pawilonu przy ul. Ogrodowej 18. Wykonano remont kominów wentylacyjnych i spalinowych, wymianę obróbek blacharskich, wymianę rynien w budynkach przy ul. Ludwika 14-20 i Ogrodowej 17a-19b. Poza tym w budynku przy ul. Ogrodowej 17a-19b wykonano wymianę rur spustowych. W budynku przy ul. Opawskiej 83-87 wykonano remont kominów wentylacyjnych i spalinowych.

Ponadto w budynkach, gdzie wymagały tego bieżące potrzeby wykonano miejscowe naprawy rur spustowych, rynien, koszy zlewowych oraz uszkodzonych obróbek blacharskich. W 77 przypadkach usunięto przecieki przez pokrycia dachowe.

Roboty elektryczne

W budynkach, gdzie remontowano klatki schodowe wymieniono lampy na klatkach schodowych z konwencjonalnych na plafony z czujnikami ruchu i zmierzchu wraz z montażem żarówek LED. Wymiany lamp dokonano przy ul. Ogrodowej 20-22, Odpoczynkowej 2-4, Odpoczynkowej 6-8, Odpoczynkowej 10-12, Odpoczynkowej 14-16.

Ponadto w tych budynkach ze względu na konieczność dostosowania jego instalacji do obowiązujących przepisów przeciwpożarowych wymieniono instalację WLZ w szachtach instalacyjnych, układ elektryczny realizujący wyłączenie napięcia na budynek wyłącznikiem p-poż zlokalizowanym przy drzwiach do klatki schodowej. We wszystkich remontowanych

budynkach wymieniono domofony z analogowych na cyfrowe włącznie z unifonami w mieszkaniach.

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 własny koszt. W związku z tym w budynkach przy ul. Ogrodowej 20-22, Odpoczynkowej 2-4, Odpoczynkowej 6-8, Odpoczynkowej 10-12, Odpoczynkowej 14-16 wykonano infrastrukturę światłowodową umożliwiającą skorzystanie z oferty sieci Ostróg.net. Wykonano doraźne naprawy i konserwacje instalacji elektrycznych w mieszkaniach, na klatkach schodowych, lokalach użytkowych, naprawy instalacji domofonowych, wykonanie obowiązkowych badań instalacji elektrycznych i odgromowych.

Roboty brukarskie i pielęgnacja zieleni

Miejscowej naprawie poddawane były chodniki, place zabaw i opaski wokół budynków.

Od strony wejść do klatek schodowych przy ul. Dworskiej 40-44 i Dworskiej 46-62 wymieniono nawierzchnię chodnika wraz z krawężnikami i obrzeżami.

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.

Roboty stolarskie

Wymianę stolarki okiennej w piwnicach wykonano w budynkach przy ul. Ogrodowej 20-22, Odpoczynkowej 2-4, Odpoczynkowej 6-8, Odpoczynkowej 10-12, Odpoczynkowej 14-16. Oprócz wymiany stolarki okiennej w w/w budynkach wykonano wymianę drzwi wejściowych do klatek schodowych.

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

Dźwigi

W ramach robót dźwigowych w pawilonie przy ul. Opawskiej 21a wymieniono sterowanie dźwigu towarowo-osobowego.

W okresie sprawozdawczym Administracja Osiedla „CENTRUM” zarządziła także sześcioma Wspólnotami Mieszkaniowymi przy ul. Staszica 17, 19, Opawskiej 82-82a, Karola Miarki 11-13, Dąbrowskiego 21-27 i Opawskiej 30. Na podstawie przeprowadzonych przeglądów nakazanych prawem budowlanym i ustalonych harmonogramów wykonała szeroki zakres robót konserwacyjnych i remontowych. W okresie objętym sprawozdaniem wykonano 762 usługi, ponadto służby administracji przyjęły i usunęły 2 465 usterek, które wystąpiły w budynkach.

ADMINISTRACJA OSIEDLA „POŁUDNIE”

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

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

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

Obsługa administracyjno-techniczna obejmuje:

- 23 budynki pięciokondygnacyjne,
- 5 budynków ośmiokondygnacyjnych,
- 6 budynków jedenastokondygnacyjnych,
- 2 pawilony handlowe w tym jeden ze stacją TRAFO przy ul. Żółkiewskiego 22,
- 1 ciąg handlowy przy ul. Mysłowickiej,
- 1 budynek – usługowo-handlowy przy ul. Chodkiewicza,
- 1 budynek – poczta,
- 1 budynek - przychodnia ul. Chodkiewicza,
- 1 lokal użytkowy ze stacją TRAFO przy ul. Pomnikowej,
- 1 hydrofornia z lokalem handlowym – Lewiatan,
- 1 budynek administracji osiedlowej,
- 4 kompleksy garaży o łącznej liczbie boksów 312,
- 12 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,
- 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 12 szt.

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

Roboty murarskie

Roboty murarskie obejmowały swoim zakresem prace związane z remontem klatek schodowych przy ul. Żorskiej 5-7 w skład których wchodziło wykonanie ścianek działowych między komórkami lokatorskimi na piętrach, roboty tynkarskie w piwnicach i klatkach schodowych, licowanie ścian płytami ceramicznymi przy windach, roboty posadzkowe w piwnicach i klatkach schodowych.

Ponadto w ramach robót murarskich dokonano obróbek tynkarskich po wymianie okien na wybranych klatkach schodowych budynków przy ul. Żorskiej 20-26, 28-36.

Z kolei przy ul. Katowickiej 23a wykonano roboty murarskie związane z uruchomieniem przejścia na ul. Opawską.

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 występujących w zasobach Administracji Osiedla Południe GA-2 wynikających z bieżących potrzeb.

Roboty malarskie

W ramach realizowanych remontów klatek schodowych roboty malarskie zostały wykonane w budynku przy ul. Żorskiej 5-7 oraz poprawki malarskie po wymianie okien na wybranych klatkach schodowych przy ul. Żorskiej 20-26 oraz 28-36. Na bieżąco odnawiano też pasy oddzielające stanowiska postojowe na wybranych parkingach osiedlowych, a także malowano drewniane urządzenia zabawowe i ławki na placach zabaw.

Roboty instalacyjne

Roboty instalacyjne wykonywano w remontowanych klatkach schodowych przy ul. Żorskiej 5-7 w zakresie wymiany pionów hydrantowych instalacji p-poż., poza tym w pozostałych budynkach na bieżąco dokonywano wymian odcinków kanalizacji żeliwnych na PCV w mieszkaniach i piwnicach gdzie zachodziła taka konieczność. Przy budynkach i w mieszkaniach gdzie wymagały tego bieżące potrzeby czyszczono piony i poziomy kanalizacyjne, studzienki, osadniki, usuwano przecieki gazu.

Zgodnie z wymogami prawa budowlanego na bieżąco sprawdzano szczelność instalacji gazu, wymieniono także liczniki wody w ilości 1 123 szt. w lokalach mieszkalnych użytkowych w ramach aktualizacji cech legalizacyjnych, usuwano wszelkie awarie powstałe na instalacjach wodno-kanalizacyjnych.

Roboty ślusarskie

Roboty ślusarskie wykonywane były w budynku przy ul. Żorskiej 5-7 podczas prowadzenia robót remontowych na klatkach schodowych. W ramach tych robót wymieniono szafki hydrantowe na nowe ze stali nierdzewnej, na zewnątrz wymieniono szafki gazowe na

nowe również ze stali nierdzewnej, na klatce schodowej zamontowano pochwyty ze stali nierdzewnej na balustradach.

Przed drzwiami przystankowymi zamontowano ościeża ze stali nierdzewnej.

Roboty dekarские i blacharskie

Roboty obejmowały kompleksową wymianę pokrycia połaci dachowych, naprawy kominów, naprawy lub wymianę skorodowanych obróbek blacharskich, nasad kominowych, odpowietrzeń kanalizacyjnych, wpustów dachowych, włazów na dach, itp.

Wykonane zostały roboty dekarские związane z wymianą pokrycia dachowego na budynku mieszkalnym przy ul. Żorskiej 21-31 w technologii z papy termozgrzewalnej, którego łączna ilość powierzchni wynosi 830 m².

Ponadto w budynkach, gdzie wymagały tego bieżące potrzeby wykonano miejscowe wymiany rur spustowych, rynien, koszy zlewowych oraz uszkodzonych obróbek blacharskich. W 24 przypadkach usunięto przecieki przez pokrycia dachowe lub przecieki z obróbek blacharskich.

Roboty elektryczne

Roboty elektryczne realizowane były przede wszystkim w remontowanych klatkach schodowych przy ul. Żorskiej 5-7 w zakresie wymiany instalacji elektrycznej wewnętrznych linii zasilających wraz z zabudową lamp z czujnikiem ruchu, wymianą osprzętu i tablic rozdzielczych. Wykonano także montaż wyłączników p-poż na klatkach schodowych oraz instalację oddymiania.

Wymieniono również domofony z analogowych na cyfrowe w w/w budynku. Roboty elektryczne uwzględniały również bieżące przeglądy i konserwacje.

Ponadto zgodnie z obowiązkiem wynikającym z przestrzegania prawa budowlanego wykonano przeglądy oraz pomiary instalacji elektrycznych mieszkań i odgromowych w budynkach, gdzie upływał okres 5-cio letni od ostatniego przeglądu.

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

Jak co roku zrealizowane zostały roboty związane z pielęgnacją zieleni i jej utrzymaniem, do których zalicza się koszenie trawników w okresie letnim, przycinanie drzew i krzewów, wycinkę oraz nasadzenia nowych drzew, które realizowane są na podstawie wydanych decyzji Wydziału Ochrony Środowiska. Ponadto wykonano renowację trawników po

przeprowadzonych robotach ziemnych jak również powstałych na skutek awarii lub innych zniszczeń i dewastacji.

W ramach robót brukarskich przy ul. Żorskiej 7 wykonano dojścia do rowerowni i stacji trafo z kostki brukowej, natomiast przy ul. Górnej wykonano częściową renowację nawierzchni dróg dojazdowych do garaży z tłuczni kamiennego.

Na bieżąco wykonywano miejscowe naprawy chodników w miejscach uszkodzonych nawierzchni i zapadlisk.

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 2023, dokonano również wymiany stolarki okiennej w piwnicach i na klatkach schodowych w budynku przy ul. Żorskiej 5-7 w ramach prowadzonych robót remontowych, wymieniono także drzwi wejściowe do budynku. W wybranych klatkach schodowych budynków przy ul. Żorskiej 20-26 oraz Żorskiej 28-36 wymieniono stolarkę okienną, natomiast przy ul. Katowickiej 23a wymieniono drzwi w przejściu na ul. Opawską.

Dźwigi

W ramach kompleksowego remontu klatek schodowych przy ul. Żorskiej 5-7 w kabinach dźwigów i na przystankach zamontowano monitoring wizyjny w celu zabezpieczenia budynku przed ewentualnymi dewastacjami. Przy ul. Zamoyskiego 7 i 9 wymieniono ograniczniki prędkości, natomiast przy ul. Żorskiej 7 wymiany wymagały wózki kabinowe.

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 trzema wspólnotami mieszkaniowymi zlokalizowanymi przy ul. Katowickiej 13 i 15 oraz przy ul. Mysłowickiej 32-34 w Raciborzu.

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

W okresie objętym sprawozdaniem wykonano 408 usług, ponadto służby administracji przyjęły i usunęły 1 832 usterki, które wystąpiły w budynkach.

ADMINISTRACJA OSIEDLA „PÓŁNOC”

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

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

1. Osiedle przy ul. Lotniczej – Siwonia
2. Osiedle przy ul. Orzeszkowej
3. Osiedle przy ul. Królewskiej
4. Osiedle przy ul. Rudzkiej – Książęcej – Rzemieślniczej
5. Osiedle przy ul. Bosackiej
6. Osiedle przy ul. Roberta Lewandowskiego i Ignacego 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,
- 2 pawilony handlowe,
- 1 budynek klubu osiedlowego, warsztaty,
- garaże 197 szt.
- tereny zielone z nasadzeniami 87 306 m².
- sieci: wodociągowa, kanalizacyjna, deszczowa, elektryczna.

Zasoby obejmują:

- 1 507 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej 83 208,94 m²,
- 10 lokali użytkowych o powierzchni 2 640,92 m²,
- 197 garaży o powierzchni 3 156,84 m².

Infrastrukturę osiedla stanowią:

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

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

Roboty murarskie

W ramach robót murarskich przeprowadzono remont tarasu pawilonu przy ul. Książęcej 12 gdzie po wymianie obróbek blacharskich i wykonaniu izolacji w postaci membrany pcv ułożone zostały płytki formatu 60x60 cm. Przy ul. Bielskiej – Przejazdowej

z tyłu budynku wykonano przebudowę schodów prowadzących do budynku, schody wykonane z masy lastryko zastąpiono materiałami brukarskimi odpornymi na działanie warunków atmosferycznych.

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

Roboty instalacyjne

Roboty instalacyjne swoim zakresem objęły wymianę kolejnych pięciu pionów instalacji wodociągowej wody zimnej, jednego pionu wodociągowego wody ciepłej oraz 6 pionów kanalizacyjnych. Podczas wymiany pionów wodociągowych wymienione zostały zawory odcinające w mieszkaniach oraz zawory pod pionami. W piwnicy budynku przy ul. Przejazdowej 25 oraz ul. Przejazdowej 27 – 33 wymienione zostały poziomy wodociągowe ciepłej wody i cyrkulacji.

Przy ul. R. Lewandowskiego w Kuźni Raciborskiej podczas prac związanych z utwardzeniem nawierzchni parkingu wykonano studnie odwadniające z podłączeniem do sieci deszczowej, których zadaniem jest odprowadzenie do sieci nadmiaru wody pochodzącej z opadów atmosferycznych.

Roboty instalacyjne to także prace i czynności związane z usuwaniem niedrożności 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 kraterk ściekowych, osadników oraz płukanie sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

Przeprowadzony został coroczny przegląd instalacji gazowej zgodnie z wymogami Prawa Budowlanego.

Z indywidualnego rozliczania zużycia zimnej i ciepłej wody korzysta 1 505 mieszkań. W związku z tym pracownicy administracji rozliczają 4 895 szt wodomierzy. W minionym roku wykonano legalizację w 198 mieszkaniach z wymianą 625 szt wodomierzy.

Roboty ślusarskie

W ramach robót ślusarskich przeprowadzano regulację samozamykaczy, przeglądy, konserwację oraz wymianę wkładek patentowych, zamków w drzwiach wejściowych do budynków, piwnic oraz pomieszczeń ogólnodostępnych. W miarę potrzeb wymieniano zamki w skrzynkach pocztowych. Na bieżąco prowadzono także przeglądy i konserwacje urządzeń zabawowych.

Roboty dekarstwo – blacharskie

W ramach prac dekarstwo przeprowadzono kompleksowy remont pokrycia dachowego w technologii papy termozgrzewalnej na kompleksach garaży przy ul. Huzarskiej garaże nr 7 – 11, ul. Siwonia garaże nr 76 – 92, ul. Siwonia garaże nr 98 – 108, ul. Siwonia garaże nr 59 – 75 oraz ul. Siwonia garaże 47 – 58. W okresie zimowym w pierwszych dniach grudnia po intensywnych opadach śniegu usuwano pokrywą śnieżną z pawilonu handlowego przy ul. Siwonia oraz na bieżąco usuwano sople i nawisy śnieżne z dachów budynków mieszkalnych i usługowych. Na bieżąco usuwano przecieki przez pokrycie dachowe.

Roboty elektryczne

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

Budynki w Kuźni Raciborskiej przy ul. R. Lewandowskiego 5 – 7, 9 – 19, 25 – 31 oraz ul. Krasickiego 8 – 14 zostały wyposażone w sieć światłowodową.

Przeprowadzone zostały obowiązkowe, wymagane Prawem Budowlanym przeglądy instalacji elektrycznej i odgromowej.

Roboty brukarskie i pielęgnacja zieleni.

Robotami brukarskimi został objęty m.in. parking w Kuźni Raciborskiej oraz droga osiedlowa przy ul. Bielskiej – Przejazdowej.

W Kuźni Raciborskiej przy ul. R. Lewandowskiego wykonano utwardzenie nawierzchni parkingu, którą wykonano z płyt ażurowych wypełnionych żwirem co zapewni chłonność wody pochodzącej z opadów atmosferycznych. Z kolei przy ul. Bielskiej - Przejazdowej wykonano remont drogi osiedlowej z trylinki, wykonano miejsca umożliwiające postój samochodów oraz od strony podwórka wyremontowano chodniki wraz z dojazdami do klatek schodowych. Podczas prowadzonych prac na terenie osiedla przy ul. Bielskiej - Przejazdowej zmienione zostały zasady postoju samochodów, który od tej pory możliwy jest wyłącznie dla mieszkańców osiedla posiadających odpowiednie karty parkingowe umieszczone za przednią szybą samochodu.

Pielęgnacja zieleni w głównej mierze obejmowała koszenie trawy, wykonanie cięcia formującego i pielęgnacyjnego drzew, krzewów i żywopłotów. Wycięto drzewa suche i chore, zagrażające bezpieczeństwu nasadzając w ramach rekompensaty przyrodniczej inne gatunki drzew.

Na bieżąco wykonywano renowację terenów po awariach na sieciach oraz drobne roboty brukarskie. Jak co roku ze względów sanitarnych wymieniony został piasek w piaskownicach na osiedlu.

Roboty stolarskie

W ramach robót stolarskich na bieżąco przeprowadzano wymianę uszkodzonych, pękniętych lub wybitych szyb, wymianę uszkodzonych listew w ławkach, przeglądy i konserwację urządzeń zabawowych na placach zabaw.

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

Na podstawie przeprowadzonych przeglądów i ustalonych harmonogramów Administracja wykonała szeroki zakres robót konserwacyjno – remontowych. Wykonane zostały wszystkie

przeglądy wynikające z przepisów Prawa Budowlanego.

W okresie sprawozdawczym administracja wykonała 313 usług dla mieszkańców osiedla i innych podmiotów, przyjęto 1 015 zgłoszeń usterek, które wystąpiły w budynkach.

V. ZAKŁAD GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

Zakład Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi w 2023 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 gazowej i centralnego ogrzewania przed remontem 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:

- usuwanie niedogrzewań i przecieków na instalacji c.o., cwu, oraz grzejnikach,
- miesięczne odczyty kontrolne urządzeń pomiarowych dostarczanego przez PGNiG Termika czynnika grzewczego oraz zimnej wody i energii elektrycznej,
- modernizacja instalacji centralnego ogrzewania na klatkach schodowych na etapie wykonywania prac remontowych (ul. Ogrodowa 20-22 , Odpoczynkowa 2-4 , 6-8, 10 – 12, 14 -16, ul. Chełmońskiego 18)
- modernizacja instalacji gazowej na spawaną (ul. Ogrodowa 20-22 , Odpoczynkowa 2-4, 6-8, 10 – 12 , 14 -16 ,Chełmońskiego 18)
- wymiana sieci centralnego ogrzewania na odcinku od wymiennikowni przy ul. Odpoczynkowej do budynków przy ul. Ogrodowej 20-22, ul. Odpoczynkowej 2-4, 6-8, 10- 12 , 14-16
- usuwanie przecieków na instalacji gazowej.

2. Roboty wykonywane na zlecenia zewnętrzne:

- zabezpieczanie dyżurów awaryjnych w budynkach wspólnot: „Komunalnik”, Wojska Polskiego 2-2a, Bosacka 43, Karola Miarki 11-13, Staszica 17, Staszica 19, Opawska 30, Opawska 82-82a, Katowicka 13-15, Dąbrowskiego 21-27,
- przeglądy okresowe instalacji gazowych w budynkach wspólnot, w których zabezpieczamy dyżury awaryjne.

3. Usługi na rzecz członków wg ich wniosków i zleceń (403 zlecenia):

- likwidacja i wymiana grzejników,
- wymiana instalacji gazowych.

Elektrycy

- remont instalacji elektrycznej przy ul. Czarnieckiego 2-4
- pomiary instalacji elektrycznej mieszkań wymagane prawem budowlanym wykonywane co 5 lat (ok 2,2 tys. mieszkań),
- wykonanie pomiarów instalacji odgromowej: 25 budynków,
- konserwacja instalacji elektrycznej na klatkach schodowych na zasobach Administracji „Południe”
- wykonanie bieżących zleceń.

Służby dyspozytorskie Spółdzielni w 2023 roku wyjechały do 980 zgłoszeń.

VI. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO - KULTURALNA

Działalność społeczna i kulturalna SM „Nowoczesna” prowadzona była w Klubach Osiedlowych „Cegielka”, „Itaka” i „M-5”.

W roku sprawozdawczym zgodnie z założeniami planu zorganizowano i prowadzono:

1. Kluby Seniora

Seniorzy naszej społeczności osiedlowej spotykali się raz w miesiącu z wyjątkiem wakacji (lipiec, sierpień). Ponadto odbyły się spotkania Mikołajkowe i świąteczne. Chóry: „Złota Jesień” i „Echo” działające odpowiednio w „Itace” i „Cegielce” miały swoje spotkania co tydzień. Prezentowały swoje repertuary dla mieszkańców osiedli tak w Klubach Osiedlowych, jak i w innych placówkach na terenie miasta (Domu Pomocy Społecznej „Złota Jesień” oraz Domu Pomocy Społecznej im. św. Notburgi) oraz w Domu Kultury w Łubowicach.

Zorganizowano następujące wycieczki:

- Gliwice (w programie: zwiedzanie Palmiarni, poczęstunek w kawiarni na terenie Palmiarni i spacer po parku im. Fryderyka Chopina),
- Katowice i Chorzów (zwiedzanie Muzeum Śląskiego w Katowicach, ognisko z pieczeniem kiełbasek w Muzeum Górnośląskiego Parku Etnograficznego w Chorzowie i seans w Planetarium),
- piknik w Ośrodku Wypoczynkowym w Olzie (pieczenie kiełbasek, śpiewanie pieśni biesiadnych przy akompaniamencie akordeonu).

W roku sprawozdawczym 2023 kluby seniora liczyły 198 osób.

W klubach osiedlowych swoje miejsce mają także koła Polskiego Związku Emerytów, Rencistów i Inwalidów. W klubie „Itaka” spotykają się członkowie Stowarzyszenia Aktywny Senior Ziemi Raciborskiej.

2. Sport i rekreacja

W roku sprawozdawczym korty tenisowe były dzierżawione osobom fizycznym, stąd 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.

W klubie „Itaka” i w klubie „M-5” prowadzona była „Paneurytmia” - forma zajęć ruchowych dla mieszkańców osiedli „Centrum”, „Południe” oraz „Północ”.

3. Koła zainteresowań

Klub Osiedlowy „Cegielka” :

- stałe zajęcia plastyczne w pracowni „Pod sztalugą”

Klub Osiedlowy „M-5”

- dla dorosłych warsztaty z języka angielskiego.

W Klubie Osiedlowym „Itaka” swoją siedzibę ma Stowarzyszenie Społeczności Osiedlowej „Aura”, które zorganizowało dla dzieci wypoczynek „Zima w mieście 2023” oraz „Lato w mieście 2023”. Zajęcia dla dzieci prowadzone były w klubach „Itaka” i „Cegielka”.

W klubach osiedlowych odbywały się stałe spotkania dozorczyń.

Z uwagi na ogłoszony stan zagrożenia epidemicznego zajęcia i spotkania były zrealizowane w miarę możliwości wg wytycznych Głównego Inspektoratu Sanitarnego.

Założenia programowe za 2023 rok zostały zrealizowane wg planu.

Racibórz 18.03.2024r.