

BIULETYN SPRAWOZDAWCZY *marzec 2020*



Niech nadchodzące Święta Wielkanocne wraz z budzącą się do życia przyrodą, pozwolą na nowo odkryć w naszych sercach radość i prawdziwą nadzieję na dobre dni, pełne wzajemnej życzliwości i spełnionych marzeń.

Życzenia zdrowych i szczęśliwych Świąt spędzonych w rodzinnym gronie, wśród bliskich i przyjaciół

składa

*Rada Nadzorcza, Zarząd
oraz pracownicy
Pszczynskiej Spółdzielni
Mieszkaniowej*



SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI PSZCZYŃSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ ZA ROK 2019

Zarząd Pszczyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej realizując obowiązek wynikający z § 41 ust. 2 Statutu, przedstawia Sprawozdanie z działalności za rok 2019 oraz sytuacji finansowej według stanu na dzień 31.12.2019 r. Sprawozdanie będzie przedmiotem tegorocznego Walnego Zgromadzenia i dyskusji członków Spółdzielni. Obejmuje najważniejsze zadania i cele realizowane w roku sprawozdawczym w oparciu o zatwierdzone przez Radę Nadzorczą w dniu 19.12.2018 r. plany gospodarczo – finansowe oraz plan remontowy, a także uchwałę Rady Nadzorczej nr 9/2019 z dnia 29.05.2019 r. zatwierdzającą korektę planu remontowego na rok 2019 i uchwałę nr 14/2019 z dnia 24.07.2019 r. zatwierdzającą korektę planów gospodarczo finansowych.

Nadrzędnym celem prowadzonej przez Zarząd polityki gospodarczo-finansowej jest zapewnienie stabilnej sytuacji finansowej Spółdzielni, utrzymania zasobów w dobrym stanie technicznym gwarantującym bezpieczeństwo ich użytkowania oraz komfort zamieszkiwania. Równie ważnym elementem gospodarki Spółdzielni jest dbałość o stan higieniczno-sanitarny naszych osiedli oraz architekturę zieleni, dzięki czemu nasze osiedla są przyjazne i estetyczne. Tak wytyczone cele od wielu lat konsekwentnie realizujemy.

Szczegółową informację z działalności Spółdzielni w roku sprawozdawczym przedstawiamy w kolejnych rozdziałach niniejszego sprawozdania, którego integralną częścią są również zagadnienia przedstawiające sytuację gospodarczą i finansową Spółdzielni, a także plany i zamierzenia na najbliższe lata.

Zachęcamy wszystkich członków do uważnego zapoznania się z przedstawionym sprawozdaniem Zarządu z działalności Spółdzielni za rok 2019 i przybycia na Walne Zgromadzenie Członków Pszczyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

SPIS TREŚCI

DZIAŁ I MAJĄTEK SPÓŁDZIELNI I GOSPODARKA NIERUCHOMOŚCIAMI

- | | |
|--------------------------------------|--------|
| 1. Majątek Spółdzielni | str. 4 |
| 2. Gospodarka nieruchomościami | str. 4 |

DZIAŁ II ZAGADNIENIA CZŁONKOWSKO-MIESZKANIOWE

- | | |
|---|--------|
| 1. Stan członków i zmiany w zakresie członkostwa i praw do lokali | str. 4 |
| 2. Struktura lokali mieszkalnych wg stanu na 31 grudnia 2019 roku | str. 4 |
| 3. Zadłużenia i postępowanie windykacyjne | str. 5 |
| 4. Struktura zadłużenia – lokale mieszkalne | str. 5 |

DZIAŁ III GOSPODARKA ZASOBAMI LOKALOWYMI

Rozdział I Eksploatacja – obsługa zasobów

- | | |
|--|--------|
| 1. Struktura i powierzchnia zarządzanych zasobów | str. 6 |
| 2. Zadania związane z obsługą i eksploatacją zasobów | str. 6 |
| 3. Pozostałe przedsięwzięcia | str. 7 |

Rozdział II Realizacja planu remontowego

- | | |
|--|---------|
| 1. Najważniejsze roboty remontowe wykonane w 2019 roku na poszczególnych osiedlach | str. 9 |
| 2. Szczegółowe wykonanie robót remontowych na poszczególnych osiedlach | str. 10 |
| 3. Kontrole Państwowej Straży Pożarnej | str. 18 |

DZIAŁ IV SYTUACJA FINANSOWA I GOSPODARCZA SPÓŁDZIELNI W OPARCIU

O SPRAWOZDAWCZOŚĆ FINANSOWĄ

- | | |
|--|---------|
| 1. Bilans porównawczy – wskaźniki wzrostu – struktura | str. 18 |
| 2. Rachunek zysków i strat za okres od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019 r. | str. 19 |
| 3. Węzłowe wskaźniki charakteryzujące działalność i sytuację finansową Spółdzielni | str. 20 |

DZIAŁ V PLANY I ZAMIERZENIA

- | | |
|--|---------|
| 1. Plan remontowy na rok 2020 | str. 21 |
| A) Remonty bieżące zasobów | str. 21 |
| B) Przedsięwzięcia z pozostałych środków w kwocie | str. 23 |
| C) Kontynuowanie programu modernizacji węzłów ciepłych | str. 23 |

DZIAŁ I MAJĄTEK SPÓŁDZIELNI I GOSPODARKA NIERUCHOMOŚCIAMI

1. Majątek Spółdzielni.

Wartość księgową majątku trwałego Spółdzielni ogółem wg stanu na dzień 31.12.2019 r. wyniosła: **28.330.913,28**

| | | |
|----------------------|--|------------------|
| z czego przypada na: | 1) budynki i obiekty inżynierii lądowej | 26.068.559,17 zł |
| | 2) grunty własne i prawa wieczystego użytkowania | 2.188.737,21 zł |
| | 3) pozostałe środki trwałe | 73.616,90 zł |

2. Gospodarka nieruchomościami.

Przewagę w strukturze majątku trwałego stanowiły budynki i budowle, z których większość to budynki wielorodzinne, a ponadto nieliczne budynki wolnostojące z lokalami użytkowymi, garaże oraz inne obiekty infrastruktury techniczno – użytkowej (parkingi, drogi, chodniki, sieci). W stosunku do stanu na dzień 31.12.2018 roku, wartość majątku trwałego uległa zmniejszeniu o kwotę 1.051.312,57 zł, wskutek ustawowego przeniesienia prawa do lokali na odrębną własność, planowych umorzeń oraz zbywanych nieruchomości gruntowych

DZIAŁ II ZAGADNIENIA CZŁONKOWSKO-MIESZKANIOWE

Działalność w zakresie spraw członkowsko-mieszkańczych to kompleksowa obsługa członków, właścicieli i użytkowników lokali, jak i innych osób w zakresie czynności związanych z kupnem, sprzedażą, uzyskaniem członkostwa w Spółdzielni, sądowym przysądzeniem lokalu, dziedziczeniem, podziałem majątku, zawieraniem umów ustanawiania praw odrębnej własności lokali, odzyskiwaniem lokali spółdzielczych zajmowanych bez tytułu prawnego oraz ogłaszaniem i przeprowadzaniem przetargów na zbycie lokali. Do zakresu należy również przygotowywanie niezbędnej dokumentacji umożliwiającej przeprowadzenie w/w czynności oraz współpraca m. in. z gminami, sądami, komornikami, kancelariami notarialnymi, urzędami skarbowymi, rzeczoznawcami i biurami pośrednictwa obrotu nieruchomości.

1. Stan członków i zmiany w zakresie członkostwa i praw do lokali.

| | |
|--|-------------|
| Ilość członków wg stanu na 31 grudnia 2019 roku, ogółem: | 3308 |
| w tym: członkowie zamieszkali: | 3233 |
| pozostali członkowie: (garaże, lokale użytkowe) | 75 |
| Nabycie członkostwa, ogółem: | 116 |
| Ustanie członkostwa ogółem: | 130 |
| w tym: | |
| skreślenia | 35 |

2. Struktura lokali mieszkalnych wg stanu na 31 grudnia 2019 roku:

Ilość lokali mieszkalnych zarządzanych przez Spółdzielnię: **2.709 w tym:**

- **lokatorskie prawo: 55 lokali** (Pszczyna 48, Brzeszcze 5, Goczałkowice-Zdrój 2),
- **spółdzielcze własnościowe prawo: 1.715 lokali** (Pszczyna 1.420, Brzeszcze 289 Goczałkowice Zdrój 6),
- **prawo odrębnej własności: 919 lokali** (Pszczyna 787, Brzeszcze 108, Goczałkowice-Zdrój 24),
- **umowa najmu: 4 lokale** (Pszczyna),
- **lokale zajmowane bez tytułu prawnego: 16 lokali** (Pszczyna 14, Brzeszcze 2),

Ponadto Spółdzielnia zarządza 334 garażami (w tym: 314 własnościowe, 10 prawo odrębnej własności, 10 umowa najmu).

Spółdzielnia w dalszym ciągu realizuje wnioski w/s przeniesienia spółdzielczych praw do lokali na prawo odrębnej własności. W 2019 roku zawarto 9 takich umów, natomiast w przypadku 1 lokalu zmianie uległ sposób użytkowania z lokalu użytkowego na lokal mieszkalny.

W 2019 roku do Spółdzielni wpłynęły 143 dokumenty (akty notarialne, postanowienia sądów) dotyczące nabycia lokali (umowy sprzedaży, darowizn, dożywocia) lub uregulowania stanu prawnego lokali (nabycie spadku, podział majątku). Spółdzielnia odzyskała 3 lokale mieszkalne – w tym: 1 lokal w związku z wygaśnięciem prawa na skutek ustania członkostwa, 1 lokal w związku z przeprowadzoną eksmisją oraz 1 lokal w związku z prowadzonym postępowaniem egzekucyjnym. Zgodnie z obowiązującymi przepisami odzyskane lokale zostały zbyte na rzecz osób wyłonionych w drodze postępowania przetargowego na ustanowienie i przeniesienie prawa odrębnej własności.

Na dzień 31 grudnia 2019 roku Spółdzielnia posiada łącznie 8 prawomocnych wyroków eksmisyjnych, w tym 6 z orzeczonym prawem do lokalu socjalnego. Wyroki z orzeczonym prawem do lokalu socjalnego rejestrowane są w Gminach i oczekują na realizację. W okresie tym Spółdzielnia na podstawie zawartych z Gminami porozumień otrzymuje odszkodowania za zajmowanie bez tytułu prawnego lokali przez osoby z takim orzeczonym wyrokiem.

Na przestrzeni ostatnich lat utrzymuje się tendencja spadkowa ilości orzekanych, jak i niezrealizowanych wyroków eksmisyjnych. Bezsprzecznie stan ten jest przede wszystkim efektem różnorodnych działań podejmowanych przez Spółdzielnię, jak również przez Gminę Pszczyna i Goczałkowice-Zdrój, które dostarczyły lokale socjalne osobom z sądownie orzeczonym prawem do takiego lokalu.

3. Zadłużenia i postępowanie windykacyjne.

Obowiązkiem Spółdzielni jako zarządcy i w uzasadnionym interesie ogółu mieszkańców Spółdzielni jest prowadzenie windykacji należności bieżących i zaległych, a także poprawienie skuteczności podejmowanych w tym zakresie działań.

Dlatego postępowanie windykacyjne ukierunkowane jest przede wszystkim na postępowanie przedsądowe, którego celem jest porozumienie z osobą zadłużoną – rozłożenie zadłużenia na raty lub przesunięcie terminu spłaty.

Pierwszym etapem windykacyjnym – po stwierdzeniu zadłużenia jest wystosowanie do dłużnika wezwania do zapłaty. Na tym etapie bardzo często dochodzi do zawarcia porozumienia na spłatę zadłużenia w ratach. Brak spłaty zadłużenia w przewidzianym terminie bądź nie zawarcie porozumienia na ratałną spłatę skutkuje wystosowaniem wezwania ostatecznego. W 2019 roku wysłano 753 wezwania do zapłaty w tym 246 wezwań ostatecznych.

Brak reakcji na powyższe działania powoduje, że Spółdzielnia zmuszona jest sięgać po bardziej restrykcyjne środki w postaci postępowania sądowego, których celem jest uzyskanie tytułu egzekucyjnego stanowiącego podstawę do dalszego ubiegania się o zwrot należności. W 2019 roku Spółdzielnia skierowała do sądu 31 pozwów o wydanie nakazu zapłaty na łączną kwotę 86.918,74 zł. Postępowanie sądowe z uwagi na dodatkowe duże koszty jest podejmowane dopiero po wyczerpaniu możliwości ugodowej spłaty zadłużenia. Na tym etapie postępowania również istnieje możliwość zawarcia porozumienia na spłatę zaległości w ratach.

Systematyczna i konsekwentnie prowadzona windykacja daje efekt w postaci spadku poziomu zadłużeń na lokalach mieszkalnych. Ostateczny efekt skuteczności działań windykacyjnych w znacznej mierze zależy od samych zobowiązanych (mieszkańców), od ich postawy i zdyscyplinowania oraz ich zdolności finansowej.

Poniższe tabele przedstawiają stan zadłużenia lokali z podziałem na osiedla i z uwzględnieniem należności windykacyjnych za 2019 r. w porównaniu do roku 2018.

4. Struktura zadłużenia – lokale mieszkalne

| | 31.12.2018 | 31.12.2019 |
|---|----------------------|-------------------|
| A. Zaległości bieżące | 258.402,16 zł | 226.886,14 |
| w tym Piastów | 136.700,55 zł | 125.759,72 |
| Siedlice + Kopernika i Szymanowskiego | 83.681,16 zł | 79.412,70 |
| Goczałkowice | 5.339,95 zł | 1.512,29 |
| Brzeszcze | 32.680,50 zł | 20.201,43 |
| B. Zaległości zasądzone nakazami zapłaty | 169.408,20 zł | 145.560,44 |
| w tym Piastów | 26.620,84 zł | 21.504,67 |
| Siedlice + Kopernika i Szymanowskiego | 133.311,16 zł | 117.996,70 |
| Goczałkowice | 0,00 zł | 0,00 |
| Brzeszcze | 9.476,20 zł | 6.059,07 |
| C. W trakcie postępowania sądowego | 2.342,36 zł | 8.766,63 |
| w tym Piastów | 0,00 zł | 0,00 |
| Siedlice + Kopernika i Szymanowskiego | 2.342,36 zł | 7.105,49 |
| Goczałkowice | 0,00 zł | 0,00 |
| Brzeszcze | 0,00 zł | 1.661,14 |
| Ogółem A+B+C | 430.152,75 zł | 381.212,21 |
| % zadłużenia do naliczenia rocznego | 3,01 % | 2,6% |

DZIAŁ III GOSPODARKA ZASOBAMI LOKALOWYMI

Rozdział I Eksploatacja - obsługa zasobów.

1. Struktura i powierzchnia zarządzanych zasobów.

Dział Eksploatacji prowadzi całokształt spraw związanych z utrzymaniem, konserwacją, obsługą administracyjną zasobów obejmujących 61 budynków wielorodzinnych o łącznej powierzchni użytkowej 132.556,56 m², w których znajduje się 2707 mieszkań oraz 1 budynek w Pszczynie przy ul. Bednorza 51, w którym znajdują się 2 lokale o obniżonym standardzie o powierzchni użytkowej 41,34 m².

Lokalizacja budynków mieszkalnych:

- Pszczyna – 54 budynki – łączna ilość mieszkań 2271
- Brzeszcze – 5 budynków – łączna ilość mieszkań 404
- Goczałkowice – 2 budynki – łączna ilość mieszkań 32
- Pszczyna ul. Bednorza 51 – łączna ilość mieszkań 2

2. Zadania związane z obsługą i eksploatacją zasobów.

Do zadań pracowników Działu Eksploatacji związanych z obsługą i eksploatacją zasobów należą głównie:

- obsługa administracyjna mieszkańców, budynków, terenów spółdzielczych,
- nadzorowanie prac wykonywanych przez firmy świadczące usługi na rzecz Spółdzielni: konserwacja i utrzymanie w stałej sprawności instalacji domofonowej, AZI, dźwigów, utrzymanie czystości w budynkach, utrzymanie terenów i ciągów komunikacyjnych,
- nadzorowanie usług związanych z wywozem odpadów komunalnych i segregowanych,
- prowadzenie spraw związanych z dostarczaniem i rozliczaniem mediów w zasobach tj. woda, centralne ogrzewanie, energia elektryczna, gaz,
- obsługa i remonty lokali użytkowych, budynku administracyjnego, zakup materiałów i nowego wyposażenia biur (szafy zapewniające bezpieczeństwo przechowywanych dokumentów, ergonomiczne krzesła, biurka)

Konserwacją i utrzymaniem zasobów zajmuje się 5 osobowa grupa konserwatorów przy udziale firm zewnętrznych, wykonujących znaczną część prac remontowych i konserwacyjnych, utrzymania terenów zieleni, porządku i stanu higieniczno – sanitarnego. Stałe prace wykonywane przez konserwatorów to przede wszystkim usuwanie bieżących usterek oraz różnego rodzaju awarii występujących na instalacji wodno-kanalizacyjnej, elektrycznej, gazowej, centralnego ogrzewania. Dokonują również konserwacji urządzeń małej architektury (urządzenia zabawowe, ławki, kosze). Tak jak w poprzednich latach przeprowadzają również kontrole szczelności instalacji gazowej. Konieczność wykonania rocznych przeglądów instalacji gazowej oraz pięcioletnich pomiarów skuteczności zerowania instalacji elektrycznej; instalacji odgromowych to wymóg wynikający z przepisów prawa budowlanego. Spółdzielnia ściśle przestrzega przepisów w tym zakresie i większą część kontroli zleca do wykonania firmom zewnętrznym. Konserwatorzy w 2019 roku skontrolowali instalacje gazową w 10 budynkach. Pracownicy sekcji administracyjno-konserwatorskiej przy współudziale firm zewnętrznych zapewniają również całodobową obsługę, pełniąc dyżur telefoniczny i zapewniając szybkie i sprawne usuwanie zgłoszonych awarii.

Całkowite koszty wykonania prac przez konserwatorów oraz pełnienia dyżurów awaryjnych przez firmy zewnętrzne w 2019 roku wynosiły 434 tys. zł (445 tys. zł w 2018 roku).

Oprócz w/w stałych prac pracownicy działu eksploatacji podejmowali różnego rodzaju działania:

1. W 2019 upłynął 10 letni okres użytkowania elektronicznych podzielników kosztów ogrzewania zamontowanych w budynkach w zasobach w Pszczynie. Trwałość baterii, w które wyposażone zostały podzielniki określono na 10 lat. Stąd też by uniknąć sytuacji, że bateria zgaśnie i podzielnik przestanie działać, latem 2019 roku dokonaliśmy wymiany podzielników na nowe. Nowe podzielniki to nowoczesne urządzenia wykorzystujące najnowsze technologie pomiaru, które automatycznie przekazują dane za pomocą fal radiowych (bez konieczności wchodzenia do mieszkań). Wyposażone są również w baterie o długiej żywotności tj. 10 lat, a system samokontroli zapewnia rozpoznanie niepożądanego manipulacji. Koszty spłaty nowych urządzeń, tak samo jak w przypadku zdemontowanych podzielników, rozłożone zostały na 10 rocznych rat, uwzględnianych w indywidualnych rozliczeniach kosztów centralnego ogrzewania. W wyniku przeprowadzonych rozmów z firmami rozliczeniowymi wynegocjowaliśmy niższe koszty podzielników i rozliczeń. Tak więc w budynkach rozliczanych przez Firmę TECHEM na pierwszym rozliczeniu wg. wskazań nowych podzielników obejmującym okres rozliczeniowy od 01.09.2019 – 31.08.2020 kwota spłaty podzielnika i koszty rozliczeń wynosić będą łącznie 11,84 zł/podzielnik, czyli o prawie 5 zł/podzielnik mniej niżeli dotychczas (16,83 zł). W przypadku budynków rozliczanych przez Firmę MINOL (następce prawnego firmy BRUNATA) kwota spłaty podzielnika i koszty rozliczeń wynosić będą łącznie 10,47 zł /podzielnik, czyli o 5 zł/podzielnik mniej niżeli dotychczas (15,47 zł).

2. Przeprowadzona w latach 2016/2017 duża inwestycja polegająca na wykonaniu nowej instalacji telewizyjnej i teletelecznicznej w oparciu o światłowody we wszystkich budynkach w Pszczynie i w Brzeszczach działa sprawnie i umożliwia naszym mieszkańcom stały odbiór programów o wysokiej rozdzielczości i bardzo dobrej jakości. Począwszy od 1.02.2020 r. oferta programowa Grupy POLSAT-u została poszerzona o kolejnych 7 programów. Obecnie mieszkańcy mają możliwość odbioru ponad 60-ciu programów telewizyjnych i kilkunastu programów radiowych. Są to programy informacyjne, sportowe, muzyczne, bajkowe, historyczne, geograficzne, rozrywkowe, regionalne itp. Z uwagi na zmianę warunków cenowych przedstawionych przez Firmę POLSAT z dniem 01.04.2020 r. konieczne było podwyższenie opłat za AZI o 3 zł/mieszkanie/m-c. Po podwyższeniu opłata z tego tytułu dla mieszkańców Pszczyny wynosi 11,50 zł/mieszkanie/m-c oraz 14,70 zł/mieszkanie/m-c w Brzeszczach. Biorąc pod uwagę sytuację, w których mieszkańcy nie korzystają z instalacji AZI, ponieważ korzystają z usług innego operatora czy też nie posiadają w swoich mieszkaniach odbiorników, Zarząd Spółdzielni podjął w dniu 15.01.2020 r. uchwałę o obniżeniu dla tych mieszkań opłaty za AZI do kwoty 3,20 zł/mieszkanie/m-c, która służy wyłącznie pokryciu kosztów utrzymania w stałej sprawności instalacji światłowodowej w budynkach i obowiązuje wszystkich mieszkańców. Na indywidualny wniosek dokonywane jest odpięcie mieszkania od instalacji i wprowadzenie niższej stawki opłaty za AZI.
3. Wychodząc naprzeciw potrzebom naszych mieszkańców, doposażamy nasze place zabaw w dodatkowe urządzenia zabawowe, montujemy stojaki na rowery, ławki w nowych lokalizacjach. W 2019 roku na 17 klatkach schodowych zamontowaliśmy zamykane gabloty ogłoszeniowe – w bieżącym roku zakończymy wyposażanie wszystkich budynków w zasobach w Pszczynie i w Brzeszczach w tego typu gabloty (pozostało do zamontowania 15 sztuk).
4. Pełniliśmy nadzór nad utrzymaniem terenów, ciągów komunikacyjnych, miejsc gromadzenia odpadów. Rok 2019 to kolejny już 4 rok współpracy Spółdzielni z firmą zewnętrzną zajmującą się całorocznym utrzymaniem terenów i ciągów komunikacyjnych. Te lata współpracy potwierdzają, że zlecenie prac firmie zewnętrznej to była dobrą decyzją, gwarantującą utrzymanie terenów na odpowiednim poziomie. Firma ta zapewnia m.in. czterokrotne koszenie, zbieranie i wywożenie trawy w sezonie, w okresie nie dłuższym niż 7 dni roboczych/1 pokos, dwukrotne w ciągu roku przycinanie krzewów i żywopłotów, regularne pielnie rabat, żywopłotów i szpalerów krzewów w okresie wegetacji. W ramach zawartej umowy dokonuje również wywózki nagromadzonych przez mieszkańców w korytarzach i pomieszczeniach piwnicznych równego rodzaju przedmiotów i sprzętu. Przy dużym zaangażowaniu administratorów budynków (po uprzednio wywieszanej informacji na tablicach ogłoszeń) w ubiegłym roku uporządkowane zostały korytarze piwniczne i pomieszczenia wspólne w 32 klatkach schodowych. Porządkowanie tych miejsc kontynuujemy w roku bieżącym.
5. Przy niewielkim nakładzie środków (ok 5 tys. złotych łącznie) udekorowaliśmy 6 drzew oświetleniem świątecznym w różnych lokalizacjach w zasobach w Pszczynie. Nasza inicjatywa dekoracji świątecznych spotkała się z dobrym odbiorem ze strony mieszkańców, dlatego też w grudniu br. planujemy udekorować kolejne drzewka w następnych lokalizacjach. Zamontowane dekoracje służyć nam będą przez kolejne lata, akcentując równocześnie świąteczny, nastrój i miły dla oka wygląd naszych osiedli.
6. W celu zapanowania nad rosnącymi cenami prądu zajęliśmy się aktywnie szukaniem dostawców energii elektrycznej i negocjowaliśmy warunki umów, wynikiem czego mieliśmy podpisane z kilkoma dostawcami korzystne umowy z atrakcyjną ceną energii elektrycznej. Również na kolejne 2 lata zawarliśmy umowy zapewniające stałą cenę energii elektrycznej ale nie na aż tak korzystnych warunkach jak w latach poprzednich.

Podjęwane działania mają na celu zapewnienie coraz lepszych warunków naszym mieszkańcom. Zamontowane w mieszkaniach urządzenia elektroniczne służące do rejestrowania poboru ciepła i wody odczytywane są zdalnie, co pozwala na sprawne i szybkie dokonywanie odczytów we wszystkich mieszkaniach i gwarantuje dokonanie prawidłowych rozliczeń w oparciu o faktyczne zużycia wykazane na podzielnikach kosztów ogrzewania czy wodomierzach. Zamontowane w latach 2017-2018 bardzo czułe i dokładne elektroniczne wodomierze spowodowały, że otrzymujemy bardzo dobre wyniki rozliczeń na wodzie – średnie różnice dla budynków w Pszczynie za II półrocze 2019 rok wyniosły 2,5%, natomiast w budynkach w Brzeszczach 0,5 %. Pracownicy działu eksploatacji mają świadomość zadań jakie mają do wykonania na co dzień. I to nie tylko tych dotyczących utrzymania zasobów w należytym stanie ale również rozwiązywania różnego rodzaju spraw i problemów związanych m.in. z bieżącym utrzymaniem i eksploatacją mieszkań, nieprzeprzeżaniem obowiązujących w Spółdzielni Regulaminów, dewastacją mienia, zakłócaniem spokoju, sporów międzysąsiedzkich i dokładając wszelkich starań by tym zadaniom sprostać.

3. Pozostałe przedsięwzięcia

1) Zagospodarowanie terenu przed garażami przy ul. Jagiełły

Od kilku lat posiadacze garaży zlokalizowanych przy ul. Jagiełły (pomiędzy ulicą Jagiełły i Bednorza) zgłaszali problem zalewania wjazdów do garaży przy dużych opadach deszczu. W sprawie tej również interweniował w Spółdzielni Burmistrz Pszczyny po złożonej interpelacji Radnego Rady Miejskiej. Zarząd Spółdzielni postanowił rozwiązać ten problem podejmując decyzję o przeprowadzeniu kompleksowego zagospodarowania w/w terenu. Na podstawie sporządzonej dokumentacji

projektowej w przedmiotowej lokalizacji, w 2019 r. wykonana została nowa droga dojazdowa z nawierzchni asfaltowej do garaży oraz miejsca parkingowe z kostki betonowej, jak również chodnik łączący przejście dla pieszych przy ul. Jagiełły z drogą prowadzącą do garaży wraz z odpowiednim ukształtowaniem i odwodnieniem terenu. Wykonane zostały również nowe nasadzenia. Inwestycja ta znacząco poprawiła komfort korzystania z terenu przez mieszkańców jak i wizerunek tej części osiedla. Ponieważ inwestycja ta wymagała istotnych nakładów finansowych, aby nadmiernie nie obciążać właścicieli garaży powstała koncepcja budowy na części terenu należącego do Spółdzielni, komercyjnych płatnych miejsc parkingowych. W związku z tym, że droga dojazdowa obsługuje zarówno garaże jak i miejsca parkingowe, użytkownicy garaży ponoszą koszty amortyzacji tylko 50% wartości budowy drogi dojazdowej tj. **60.426,00 zł netto**. Koszty pozostałej części tj. budowy miejsc postojowych oraz 50% wartości drogi ponosić będą najemcy miejsc postojowych. Łączny koszt projektu, budowy parkingu oraz nadzoru wyniósł **224.148 zł netto**. W krótkim czasie znaleźliśmy najemców, z którymi podpisano umowy korzystania z miejsc parkingowych, głównie są to mieszkańcy budynków spółdzielczych.

2) Kompleksowy remont zakładowego archiwum

W 2019 r. wykonany został zaplanowany kompleksowy remont zakładowego archiwum. Komplementarnie zatwierdzono również Instrukcję działania zakładowej składnicy akt wraz z określeniem retencji poszczególnych dokumentów, spełniając w tym zakresie wymagania rozporządzenia RODO z dnia 27 kwietnia 2016 r. Remont archiwum obejmował:

- wykonanie podwieszanego sufitu pod naświetlem dachowym z płyt kartonowo-gipsowych,
- wykonanie wentylacji w pomieszczeniu,
- wymianę instalacji elektrycznej i wykonanie oświetlenia awaryjnego,
- przetrzanie tynków wewnętrznych i dwukrotne malowanie ścian i sufitu,
- wykonanie nowej posadzki wraz z ułożeniem płytek gresowych,
- montaż nowych metalowych szaf przesuwanych z automatycznym zamykaniem.

3) Pilotażowy program montażu układów podmieszania pompowego w węzłach c.o.

W efekcie przeprowadzonych w ostatnich latach prac termomodernizacyjnych w budynkach spadło zapotrzebowanie na ciepło, a istniejąca instalacja centralnego ogrzewania (zaprojektowana i wykonana przed kilkudziesięciami laty) jest przewymiarowana. Rozważaliśmy możliwość dokonania wymiany instalacji centralnego ogrzewania w budynkach, celem dopasowania jej do istniejących warunków, jednakże jest to inwestycja bardzo kosztowna. Dlatego też zwróciliśmy się do dostawcy ciepła tj. PIK Pszczyna o dostosowanie parametrów dostarczanego ciepła do rzeczywistych potrzeb budynków, co wpłynęłoby na lepsze wykorzystanie instalacji c.o. i obniżenie zużycia ciepła i jego kosztów. Niestety nasz dostawca odmówił, tłumacząc że nie może tego zrobić z uwagi na wymagania innych odbiorców podłączonych do poszczególnych kotłowni gazowych. W związku z powyższym szukaliśmy innych rozwiązań, aby efektywniej wykorzystać instalację c.o. Taką możliwość daje modernizacja instalacji centralnego ogrzewania w węzłach c.o. zaproponowana przez Firmę eGmina, Infrastruktura, Energetyka Spółka z o.o. z siedzibą w Opolu. W związku z powyższym w 2019 roku rozpoczęliśmy pilotażowy program obejmujący modernizację węzłów c.o. w 4 budynkach tj. Łokietka 3, Jagiełły 26-30, Bogedaina 41-43, Korfantego 1-3. Modernizacja polegała na zamontowaniu układów podmieszania pompowego w celu wprowadzenia indywidualnych krzywych grzewczych. Wraz z zabudową dodatkowych urządzeń regulacyjnych w węzłach centralnego ogrzewania zabudowano sterowniki, czujniki, serwer itp. umożliwiające pełną kontrolę i sterowanie pracą tych urządzeń poprzez system SyNiS. Oprócz oszczędności w zużyciu ciepła, planowana modernizacja pozwala w pełni wykorzystywać grzejniki (grzeją całą powierzchnią, a nie tylko górą, co w każdym sezonie grzewczym reklamuje część mieszkańców). Modernizację węzłów c.o. w w/w budynkach przeprowadziliśmy w połowie listopada 2019 r., stąd też na wstępne efekty musimy poczekać do końca sezonu grzewczego.

Rozdział II Realizacja planu remontowego

W ramach przeznaczonych środków finansowych na podstawie uchwał Rady Nadzorczej PSM zatwierdzających w dniu 19.12.2018 r. Plan Remontowy na rok 2019 oraz Korekty Planu Remontów z dnia 29.05.2019 r., wszystkie prace remontowe zostały zrealizowane w całości.

Roboty remontowe oraz przeglądy techniczne budynków wymagane przepisami prawa budowlanego były realizowane przez firmy obce wyłonione w drodze przetargów, jak również przez pracowników Działu Technicznego i konserwatorów zatrudnionych w PSM.

Z funduszu remontowego wydatkowano w 2019 r. ogólną kwotę środków w wysokości **3.321.822,- zł**.

Kwotę tę przeznaczono w szczególności na:

- | | |
|-----------------------------|-----------------------|
| 1) remonty bieżące zasobów: | 2.572.973,- zł |
| a) Osiedle Piastów | 1.458.667,- zł |

| | |
|---|--------------|
| b) Osiedle Siedlice | 839.005,- zł |
| c) Brzeszcze | 275.301,- zł |
| 2) przedsięwzięcia z pozostałych środków | |
| a) budowa balkonów: | 204.986,- zł |
| b) działania na rzecz poprawy bezpieczeństwa w budynkach | 453.811,- zł |
| c) pilotażowy program montażu układów podmieszania pompowego w węzłach c.o. | 90.052,- zł |

1. Najważniejsze roboty remontowe wykonane w 2019 roku na poszczególnych osiedlach:

- Przeprowadzono prace związane z poprawą wentylacji i bezpieczeństwa w budynkach tj. uszczelnienie pionów technologicznych, docieplenie trzonów kominów na poddaszu w 9 budynkach mieszkalnych w Pszczynie, w 2 budynkach w Brzeszczach i 1 budynku w Goczałkowicach, kompleksowy montaż nawiewników okiennych w jednym budynku w Pszczynie na Osiedlu Siedlice – w 28 mieszkaniach i na klatkach schodowych oraz w 7 budynkach w Pszczynie w 44 mieszkaniach wskazanym zaleceniem kominarskim – **na łączną kwotę 77.155,00 zł**, Ponadto Spółdzielnia wykonała ze środków dodatkowych przekazanych na fundusz remontowy z nadwyżki bilansowej za rok 2018 niżej wymienione prace mające na celu poprawę bezpieczeństwa w budynkach:
 - kompleksowy montaż nasad kominowych na spalinowych przewodach kominowych, których zadaniem jest ochrona przewodu kominowego przed odwracaniem lub osłabieniem ciągu
 - kompleksowy remont zadaszeń kominowych, montaż daszków nad przewodami kominowymi.
 Prace te przeprowadzono w 9 budynkach na osiedlu Piastów w Pszczynie, w 13 budynkach na osiedlu Siedlice w Pszczynie oraz w 1 budynku w Brzeszczach. Koszt tych robót wyniósł **453.811,00 zł**. Całkowity koszt robót wykonany w 2019 r. na rzecz poprawy bezpieczeństwa wyniósł **530.966,00 zł**.
- Kontynuowano malowanie klatek schodowych w 5 budynkach położonych w Pszczynie.
- Wykonano całopowierzchniową naprawę tynków na elewacji w pięciu budynkach w Pszczynie – w 2 budynkach na osiedlu Siedlice i w 3 budynkach na osiedlu Piastów.
- Wymieniono rozdzielnie główne i przedlicznikowe instalacje elektrycznej w 5 budynkach na osiedlu Piastów i w 4 budynkach na osiedlu Siedlice. Zamontowano również przeciwpożarowe wyłączniki prądu w 12 budynkach mieszkalnych w Pszczynie oraz wymieniono WLZ na odcinku od rozdzielni głównej do podpionowych w 3 budynkach w Pszczynie.
- Wymieniono instalację gazową w 1 budynku w Pszczynie oraz w 1 budynku w Brzeszczach (w 4 klatkach) wraz z nową obudową szachtów technologicznych gazowych i elektrycznych na klatkach schodowych.
- Kontynuowano remont instalacji domofonowej wraz z wymianą kaset i słuchawek na cyfrowe w 21 budynkach mieszkalnych w Pszczynie oraz w 2 budynkach w Brzeszczach,
- Kontynuowano wymianę drzwi wejściowych do budynków, łącznie wymieniono 12 sztuk drzwi w 7 budynkach, w jednym z budynków wymieniono drzwi wahadłowe na parterze. W 4 budynkach na osiedlu Siedlice wykonano natomiast osłony przy drzwiach wejściowych wraz z remontem zadaszeń.
- Wymieniono okna w klatkach schodowych i w piwnicach w 1 budynku na osiedlu Piastów.
- Zrealizowano prace związane z naprawą płyt balustradowych balkonowych w 2 budynkach w Pszczynie (3 piony). Wymieniono osłony między balkonami w 4 budynkach na osiedlu Siedlice w Pszczynie (łącznie 26 przegród). Przeprowadzono także remont pionów balkonów w 4 budynkach w Pszczynie (4 piony).
- Wykonano naprawę podestów z kostki betonowej przed wejściami do 3 budynków w Pszczynie oraz przeprowadzono remont posadzki w korytarzu piwnicznym i remont posadzek w piwnicach lokatorskich w 2 budynkach Brzeszczach.
- Przeprowadzono remont instalacji odgromowej w 13 budynkach na osiedlu Piastów i w 2 budynkach na osiedlu Siedlice.
- Wykonano także częściową naprawę elewacji w 1 budynku na osiedlu Siedlice oraz prace związane z dostosowaniem szerokości wejść do budynku przy ulicy Kopernika 31 a w Pszczynie.

Z funduszu remontowego realizowane jest również dofinansowanie do wymiany stolarki okiennej. W tym roku dofinansowanie otrzymało 16 osób. Ponadto przez cały rok na wszystkich osiedlach usuwane są usterki i awarie na instalacjach wod.- kan., centralnego ogrzewania, gazowej i elektrycznej. Wykonywane są również drobne prace remontowe np. naprawa balkonów, naprawa tynków i obróbek kominów, likwidacja przecieków.

Ponadto Spółdzielnia zobowiązana jest do przeprowadzenia przeglądów budynków i terenów, będących w jej zarządzie. Pracownicy działu technicznego Spółdzielni, zgodnie z obowiązującymi przepisami Prawa budowlanego przeprowadzili w 2019

roku okresową kontrolę (co najmniej raz na rok) stanu technicznego elementów budynków i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników powstających podczas użytkowania obiektu. Kontrolą objęto 61 budynków mieszkalnych i 5 lokali użytkowych.

Pozostałe przeglądy techniczne tj. instalacji gazowych od zaworu głównego do instalacji w mieszkaniach, urządzeń pirochronnych budynków, pomiaru skuteczności zerowania oraz okresowa kontrola przewodów kominowych zlecone zostały firmom zewnętrznym.

Nadzór nad tymi pracami sprawują pracownicy działu technicznego zajmując się weryfikacją protokołów, egzekwowaniem od mieszkańców zaleceń kominarskich, instalacyjnych oraz dotarciem do mieszkań, w których kontrola nie odbyła się z powodu nieobecności lokatora.

Spółdzielnia w 2019 r. na wnioski mieszkańców kontynuowała realizację dobudowy balkonów w budynkach położonych przy ul. Bednorza. Na budowę balkonów wykorzystano z pozostałych środków funduszu remontowego kwotę 204.986,00 zł. (spłacana przez mieszkańców po montażu balkonów w nieoprocentowanych ratach przez okres ok. 4 lat.) W ramach tej kwoty dobudowano łącznie 30 sztuk balkonów w 6 budynkach przy ul. Bednorza w klatkach nr 3, 11, 13, 17, 21, 25, 29 – w 2 pionach i 37.

I tak jak w poprzednich latach Spółdzielnia pokrywa w całości koszty wykonania i montażu 1 sztuki zadaszania w każdym pionie dobudowanych balkonów oraz partycypuje w kosztach wykonania balkonu w wysokości 1.000,00 zł brutto/na 1 szt. balkonu z funduszu remontowego danej nieruchomości.

2. Szczegółowe wykonanie robót remontowych na poszczególnych osiedlach

| Pszczyna-Piastów | | | | |
|------------------|--|---------------|--|------------------------|
| Lp. | Nieruchomość / Adres | Lokalizacja | Zakres robót | Wykonanie / koszt (zł) |
| NR 1 | | | | |
| 1. | Łokietka 5, Łokietka 5, K.Wielkiego 2, K.Wielkiego 4, K.Wielkiego 6 | | | |
| I | WYMIANA INSTALACJI | | | |
| | | K.Wielkiego 2 | instalacja elektryczna wymiana rozdzielni głównych i przedlicznikowych | 40577 |
| | | Łokietka 5 | montaż wyłączników p.poż na zewnątrz budynku | 4860 |
| | | | wyk.schematów wył. p.poż | 402 |
| II | ROBOTY OGÓLNOBUDOWLANE | | | |
| | w tym naprawa balkonów, kominów, montaż nawiewników | | | 20623 |
| | | Łokietka 3 | wymiana drzwi 2 szt parter | 6502 |
| III | MALOWANIE KLATEK | | | |
| | | Łokietka 3 | wym. wyłt i malowanie klatek i korytarzy | 153287 |
| IV | WYMIANA OKIEN DOFINANSOWANIE | | | 811 |
| V | DROBNE ROBOTY WOD-KAN, CO, GAZ, ELEKTR, NADZOR | | | 44848 |
| VI | REMONT INSTALACJI | | | |
| | remont instalacji gazowej | | | 4158 |
| | remont instalacji domofonowej | | | 6546 |
| | | | wyk.schematów wył. p.poż | 402 |
| VII | MODERNIZACJA DŹWIGÓW I REMONTY WG POTRZEB | | | 9159 |
| Suma | | | | 292175 |

Pszczyna-Piastów

| Lp. | Nieruchomość / Adres | Lokalizacja | Zakres robót | Wykonanie / koszt (zł) |
|-------------|--|--|--|------------------------|
| NR 2 | | | | |
| 1. | B. Śmiałego 1, Brodatego 1, Mieszka I 1, B.Śmiałego 1, Odnowiciela 2, Opolczyka 2 | | | |
| I | WYMIANA INSTALACJI | | | |
| | | Opolczyka 2, Mieszka 1, B.Śmiałego 1 | montaż wyłączników p.poż na zewnątrz budynku | 15183 |
| II | ROBOTY OGÓLNOBUDOWLANE | | | |
| | w tym naprawa balkonów, kominów, montaż nawiewników | | | 15565 |
| | | Brodatego 1 | Docieplenie trzonów kominowych na stropodachu, | 4644 |
| | | | montaż nawiewników 21 szt. | 2268 |
| | | Odnowiciela 2 | wymiana drzwi wejściowych | 4511 |
| | | | naprawa płyt balustradowych balkonowych | 27197 |
| III | MALOWANIE KLATEK | | | |
| | | B. Śmiałego 1 | malowanie klatek i korytarzy | 92246 |
| IV | WYMIANA OKIEN DOFINANSOWANIE | | | 1126 |
| V | DROBNE ROBOTY WOD-KAN, CO, GAZ, ELEKTR, NADZORY | | | 45974 |
| VI | REMONT INSTALACJI | | | |
| | remont instalacji gazowej | | | 4051 |
| | remont instalacji domofonowej | B. Śmiał. 1, Brodat. 1, Mieszka I 1, Odnow. 2, Opolczyka 2 | | 33248 |
| | remont instalacji odgromowej | Opolczyka 2, Odnowiciela 2, Mieszka I 1 | | 4092 |
| | | | wyk.schematów wył. p.poż | 402 |
| VII | MODERNIZACJA DŹWIGÓW I REMONTY WG POTRZEB | | | 4551 |
| Suma | | | | 255057 |
| NR 3 | | | | |
| 1. | Łokietka 8-16, Łokietka 17-20, Łokietka 21-25, Ziemowita 2-6, Ziemowita 7-12 | | | |
| I | WYMIANA INSTALACJI | | | |
| | | Ziemowita 7-12 | wymiana instalacji gazowej | 151224 |
| II | ROBOTY OGÓLNOBUDOWLANE | | | |
| | w tym naprawa balkonów, kominów, montaż nawiewników | | | 19521 |
| | | | montaż nawiewników | 756 |
| III | MALOWANIE KLATEK | | | |
| | | Ziemowita 2-6 | II Etap 2 kl | 24000 |
| | | Ziemowita 7-12 | I Etap 3 kl | 41000 |
| IV | WYMIANA OKIEN DOFINANSOWANIE | | | |
| V | DROBNE ROBOTY WOD-KAN, CO, GAZ, ELEKTR, NADZORY | | | 37446 |
| VI | REMONT INSTALACJI | | | |

Pszczyna-Piastów

| Lp. | Nieruchomość / Adres | Lokalizacja | Zakres robót | Wykonanie / koszt (zł) |
|-------------|---|---|---|------------------------|
| | remont instalacji gazowej | | | 1948 |
| | remont instalacji odgromowej | Łokietka 8-16, Łokietka 17-20, Łokietka 21-25, Ziemowita 2-6, | | 14453 |
| | | | wyk.schematów wył. p.poż | 402 |
| Suma | | | | 290751 |
| NR 4 | | | | |
| 1. | K.Wielkiego 8-16, K.Wielkiego 18-26, K.Wielkiego 28-34 | | | |
| I | WYMIANA INSTALACJI | | | |
| | | K. Wielkiego 28-34 | wymiana rozdzielni głównych 2 szt.,wymiana rozdzielni przedlicznikowych 8 szt., montaż wyłączników p.poż | 28145 |
| II | ROBOTY OGÓLNOBUDOWLANE | | | |
| | w tym naprawa balkonów,kominów,montaż nawiewników | | | 754 |
| | | K. Wielkiego 18-26 | naprawa tynku ściana szczytowa kl 26 | 21243 |
| | | K. Wielkiego 18-26 | wymiana okien w piwnicach i na kl. schodowych | 52371 |
| III | WYMIANA OKIEN DOFINANSOWANIE | | | 5610 |
| IV | DROBNE ROBOTY WOD-KAN, CO, GAZ, ELEKTR, NADZORY | | | 18534 |
| V | REMONT INSTALACJI | | | |
| | remont instalacji gazowej | | | 1283 |
| | remont instalacji odgromowej | K. Wielkiego 8-16 | | 2947 |
| | | | wyk. schematów wył. p.poż | 402 |
| Suma | | | | 131289 |
| NR 5 | | | | |
| 1. | B. Śmiałego 3-7, B. Śmiałego 9-13, B. Śmiałego 15-19, B. Śmiałego 21-27, B. Śmiałego 29-35, Brodatego 3-7, Mieszka I 3-7, Sprawiedliwego 1-7, Odnowiciela 1-7, Opolczyka 1-7 | | | |
| I | WYMIANA INSTALACJI | | | |
| | | Mieszka I 3-7 | wymiana rozdzielni głównej 1 szt., montaż wyłącznika p.poż zewnętrznego | 7500 |
| | | Mieszka I 3-7 | wymiana poziomów WLZ | 4649 |
| | | Brodatego 3-7 | wymiana rozdzielni głównej 1 szt., montaż wyłącznika p.poż zewnętrznego | 7500 |
| | | Sprawiedliwego 1-7 | wymiana rozdzielni głównej 2 szt., montaż wyłącznika p.poż zewnętrznego | 12500 |
| | | | wyk.schematów wył. p.poż, dokumentacja | 1353 |
| II | ROBOTY OGÓLNOBUDOWLANE | | | |
| | w tym naprawa balkonów,kominów,montaż nawiewników | | | 29083 |

| Pszczyna-Piastów | | | | |
|------------------|---|--|--|------------------------|
| Lp. | Nieruchomość / Adres | Lokalizacja | Zakres robót | Wykonanie / koszt (zł) |
| | | | wykonanie placyku pod stojak na rowery | 861 |
| | | | gabloty ogłoszeniowe | 4788 |
| | | | urządzenia zabawowe | 2859 |
| | | Brodatego 3-7 | naprawa elewacji całościowej II Etap | 110000 |
| | | B. Śmiałego 3-7 | naprawa elewacji całościowej | 234211 |
| III | WYMIANA OKIEN DOFINANSOWANIE | | | 1369 |
| IV | DROBNE ROBOTY WOD-KAN, CO, GAZ, ELEKTR, NADZORY | | | 60319 |
| V | REMONT INSTALACJI | | | |
| | remont instalacji gazowej | | | 3885 |
| | remont instalacji odgromowej | B. Śmiałego 9-13,B. Śmiałego 21-27, B. Śmiałego 29-35, Odnowiciela 1-7, Mieszka I 1 | | 7915 |
| | | | wyk.schematów wył. p.poż | 603 |
| Suma | | | | 489395 |
| OGÓLEM | | | | 1458667 |

| Pszczyna-Siedlice | | | | |
|-------------------|--|---------------------------|---|------------------------|
| Lp. | Nieruchomość / Adres | Lokalizacja | Zakres robót | Wykonanie / koszt (zł) |
| NR 6 | | | | |
| 1. | Bednorza 2-8, 3-7, 9-13, 15-17, 19-23, 25-29, 31-37, Korfantego 1-3, 5-7, 9-11, Sobieskiego 1-5, 7-11, 13-17, 10, 2-6 | | | |
| I | ROBOTY OGÓLNOBUDOWLANE | | | |
| | w tym naprawa balkonów,kominów, | | | 42889 |
| | | | urządzenia zabawowe | 5768 |
| | | Sobieskiego 2-6 | wymiana drzwi | 8683 |
| | | Korfantego 1-3, 5-7 | wymiana drzwi | 11318 |
| | | Bednorza kl 3-7 | naprawa tynków całościowej od str. balkonów | 118733 |
| | | Bednorza 31-37 | kl. 31, 33,35,37 naprawa tynków całościowej od str. wejść | 103231 |
| | | Bednorza 3-7, 9-13, 25-29 | budowa balkonów 30 szt. – udział Spółdz. | 33600 |
| | | Bednorza 3-7, 9-13, 25-29 | daszki nad balkonami 9 szt. | 15210 |
| | Docieplenie trzonów kominowych na stropodachu, montaż na bieżąco nawiewników | | Bednorza 3-7, 15-17, 19-23, 31-37, 2-8 | 32573 |
| | | | montaż nawiewników | 1296 |
| II | MALOWANIE KLATEK | | | |
| | | Sobieskiego 2-6 | | 35000 |
| III | WYMIANA OKIEN DOFINANSOWANIE | | | 1762 |

Pszczyna-Siedlice

| Lp. | Nieruchomość / Adres | Lokalizacja | Zakres robót | Wykonanie / koszt (zł) |
|-------------|--|---|--|------------------------|
| IV | DROBNE ROBOTY WOD-KAN, CO, GAZ, ELEKTR, NADZORY | | | 70120 |
| V | REMONT INSTALACJI | | | |
| | remont instalacji gazowej | | | 5382 |
| | remont instalacji domofonowej | Sob. 1-5, 7-11, 13-17, 2-6, 10, Korf. 1-3, 5-7, 9-11, Bedn. 2-8 | | 42847 |
| | remont instalacji odgromowej | Sobieskiego 10 | odgromy | 824 |
| | | | wyk.schematów wył. p. poż | 804 |
| Suma | | | | 530038 |
| NR 7 | | | | |
| 1. | Jagieły 14-18, Jagieły 20-24, Jagieły 26-30, Jagieły 32-36 | | | |
| I | ROBOTY OGÓLNOBUDOWLANE | | | |
| | w tym naprawa balkonów,kominów, | | | 3796 |
| | | Jagieły 14-18, 20-24, 26-30, 32-36 | wykonanie osłon przy drzwiach wejściowych + remont daszków | 32101 |
| | | Jagieły 14-18, 20-24, 26-30, 32-36 | wymiana osłon między balkonami | 34580 |
| | | Jagieły 26-30 | montaż nawiewników | 7344 |
| II | WYMIANA OKIEN DOFINANSOWANIE | | | 909 |
| III | DROBNE ROBOTY WOD-KAN, CO, GAZ, ELEKTR, NADZORY | | | 21704 |
| IV | REMONT INSTALACJI | | | |
| | remont instalacji gazowej | | | 2162 |
| | remont instalacji domofonowej | Jagieły 14-18, 20-24, 26-30, 32-36 | | 24857 |
| Suma | | | | 127452 |
| NR 8 | | | | |
| 1. | Bogedaina 25-31, Bogedaina 33, Bogedaina 35-37, Bogedaina 39, Bogedaina 41-43 | | | |
| I | WYMIANA INSTALACJI | | | |
| | | Bogedaina 33 | wymiana rozdzielni głównych 1 szt, wymiana rozdzielni przedlicznikowych 4 szt, montaż wyłączników p.poż. zewnętrznych 1 szt | 12200 |
| | | Bogedaina 33, 35-37 | wymiana WLZ w piwnicach | 9465 |
| | | Bogedaina 39 | wymiana rozdzielni głównych 1 szt.,wymiana rozdzielni przedlicznikowych 3 szt., montaż wyłączników p.poż. zewnętrznych 1 szt. | 9300 |
| | | Bogedaina 41-43 | wymiana rozdzielni głównych 1 szt., wymiana rozdzielni przedlicznikowych 4 szt., montaż wyłączników p.poż. zewnętrznych 1 szt. | 12700 |
| | | | wyk.schematów wył. p.poż, dokumentacja | 1341 |
| II | ROBOTY OGÓLNOBUDOWLANE | | | |
| | w tym naprawa balkonów,kominów, | | | 2445 |

Pszczyna-Siedlice

| Lp. | Nieruchomość / Adres | Lokalizacja | Zakres robót | Wykonanie / koszt (zł) |
|--------------|--|---------------------|---|------------------------|
| | Docieplenie trzonów kominowych na stropodachu, montaż na bieżąco nawiewników | Bogedaina 33, 41-43 | | 4622 |
| | | Bogedaina 41-43 | naprawa elewacji od strony balkonów kl 43 | 7682 |
| | | Bogedaina 33 | wymiana drzwi zewnętrznych | 2894 |
| | | Bogedaina 41-43 | wymiana drzwi zewnętrznych | 5659 |
| | | Bogedaina 39, 35-37 | remont balkonów – 2 piony | 23210 |
| III | DROBNE ROBOTY WOD-KAN, CO, GAZ, ELEKTR, NADZORY | | | 15705 |
| IV | REMONT INSTALACJI | | | |
| | remont instalacji gazowej | | | 1271 |
| | remont instalacji odgromowej | Bogedaina 25-32 | odgromy | 2489 |
| | | | wyk.schematów wył. p.poż | 402 |
| Suma | | | | 111386 |
| NR 9 | | | | |
| 1. | Kopernika 31A | | | |
| I | ROBOTY OGÓLNOBUDOWLANE | | | |
| | w tym naprawa balkonów,kominów, | | | |
| | | | dostosowanie szerokości wejść do budynku p.poż | 10519 |
| II | DROBNE ROBOTY WOD-KAN, CO, GAZ, ELEKTR, NADZORY | | | 2106 |
| III | REMONT INSTALACJI | | | |
| | remont instalacji gazowej | | | 190 |
| Suma | | | | 12815 |
| NR 10 | | | | |
| 1. | Szymanowskiego 26-30 | | | |
| I | WYMIANA INSTALACJI | | | |
| | | | wymiana rozdzielni głównych 1 szt.,wymiana rozdzielni przedlicznikowych 6 szt., montaż wyłączników p.poż. zewnętrznych 1 szt. | 20658 |
| II | ROBOTY OGÓLNOBUDOWLANE | | | |
| | w tym naprawa balkonów,kominów, | | | 359 |
| | Docieplenie trzonów kominowych na stropodachu, montaż na bieżąco nawiewników | | | 2484 |
| | | | remont podestów przed wejściem | 3004 |
| III | WYMIANA OKIEN DOFINANSOWANIE | | | 850 |
| IV | DROBNE ROBOTY WOD-KAN, CO, GAZ, ELEKTR, NADZORY | | | |
| | | | | 3535 |
| V | REMONT INSTALACJI | | | |
| | remont instalacji gazowej | | | 107 |
| Suma | | | | 30996 |

Pszczyna-Siedlice

| Lp. | Nieruchomość / Adres | Lokalizacja | Zakres robót | Wykonanie / koszt (zł) |
|---------------|--|-------------|---|------------------------|
| NR 11 | | | | |
| 1. | Aleja II 2-6 | | | |
| I | ROBOTY OGÓLNOBUDOWLANE | | | 1221 |
| | | | wykonanie placyków pod stojaki na rowery oraz pod ławki | 5289 |
| | Docieplenie trzonów kominowych na stropodachu, montaż na bieżąco nawiewników | | | 8370 |
| II | DROBNE ROBOTY WOD-KAN, CO, GAZ, ELEKTR, NADZORY | | | 4524 |
| III | REMONT INSTALACJI | | | |
| | remont instalacji gazowej | | | 333 |
| | remont instalacji domofonowej | | | 5097 |
| Suma | | | | 24833 |
| NR 12 | | | | |
| 1. | Jeziorna 5 | | | |
| I | ROBOTY OGÓLNOBUDOWLANE | | | 890 |
| II | DROBNE ROBOTY WOD-KAN, CO, GAZ, ELEKTR, NADZORY | | | 571 |
| III | REMONT INSTALACJI | | | |
| | remont instalacji gazowej | | | 24 |
| Suma | | | | 1486 |
| OGÓLEM | | | | 839005 |

Brzeszcze

| Lp. | Nieruchomość / Adres | Lokalizacja | Zakres robót | Wykonanie / koszt (zł) |
|--------------|--|----------------|----------------------------|------------------------|
| NR 13 | | | | |
| 1. | K. Wielkiego 38-44 | | | |
| I | ROBOTY OGÓLNOBUDOWLANE | | | 1739 |
| | w tym naprawa balkonów, kominów, przecieków z dachu, | | | |
| | | | posadzka w piwnicy | 4943 |
| II | DROBNE ROBOTY WOD-KAN, CO, GAZ, ELEKTR, NADZORY | | | 4093 |
| III | REMONT INSTALACJI | | | |
| | remont instalacji gazowej | | | 725 |
| | remont instalacji domofonowej | | | 8286 |
| Suma | | | | 19786 |
| NR 14 | | | | |
| 1. | Słowackiego 3, Słowackiego 13 | | | |
| I | WYMIANA INSTALACJI | | | |
| | | Słowackiego 13 | wymiana instalacji gazowej | 181658 |
| II | ROBOTY OGÓLNOBUDOWLANE | | | |
| | w tym naprawa balkonów, kominów, przecieków z dachu | | | 3000 |

| Brzeszcze | | | | |
|---------------|--|-------------|-------------------|------------------------|
| Lp. | Nieruchomość / Adres | Lokalizacja | Zakres robót | Wykonanie / koszt (zł) |
| | Docieplenie trzonów kominowych na stropodachu, | | Słowackiego 13 | 6480 |
| III | DROBNE ROBOTY WOD-KAN, CO, GAZ, ELEKTR, NADZORY | | | 10646 |
| IV | REMONT INSTALACJI | | | |
| | remont instalacji gazowej | | | 1426 |
| Suma | | | | 203210 |
| NR 15 | | | | |
| 1. | Narutowicza 32 | | | |
| I | ROBOTY OGÓLNOBUDOWLANE | | | 1722 |
| | w tym naprawa balkonów, kominów, przecieków z dachu | | | |
| | Docieplenie trzonów kominowych na stropodachu, | | | 6318 |
| II | DROBNE ROBOTY WOD-KAN, CO, GAZ, ELEKTR, NADZORY | | | 2873 |
| III | REMONT INSTALACJI | | | |
| | remont instalacji gazowej | | | 535 |
| Suma | | | | 11447 |
| NR 16 | | | | |
| 1. | Narutowicza 35 | | | |
| I | ROBOTY OGÓLNOBUDOWLANE | | | 2028 |
| | w tym naprawa balkonów, kominów, przecieków z dachu | | | |
| | | | psadzka w piwnicy | 13541 |
| II | WYMIANA OKIEN DOFINANSOWANIE | | | 702 |
| III | DROBNE ROBOTY WOD-KAN, CO, GAZ, ELEKTR, NADZORY | | | 6652 |
| IV | REMONT INSTALACJI | | | |
| | remont instalacji gazowej | | | 1378 |
| | remont instalacji domofonowej | | | 16556 |
| Suma | | | | 40857 |
| OGÓŁEM | | | | 275301 |

Zrealizowanie przedstawionych prac remontowych, mających na celu prawidłowe utrzymanie obiektów i terenów z zachowaniem obowiązujących przepisów oraz regulaminów, wymagało od pracowników Działu Technicznego Spółdzielni zaangażowania i sumiennego wykonywania bieżących obowiązków i zadań, w szczególności takich jak:

1. Przygotowanie materiałów do planów rzeczowo – finansowych remontów m.in. na podstawie przeprowadzanych sukcesywnie przeglądów budynków.
2. Przygotowywanie procedur przetargowych na roboty budowlane wg branż wraz ze sporządzeniem niezbędnej dokumentacji, kosztorysów inwestorskich. W 2019 r. przeprowadzonych zostało 12 przetargów.
3. Nadzorowanie oraz dokumentowanie procesów robót remontowo-budowlanych – uzyskiwanie stosownych zezwoleń, zgłoszeń o rozpoczęciu i zakończeniu robót.
4. Nadzorowanie realizacji robót remontowo-budowlanych wykonywanych przez wykonawców obcych. Dbanie o terminową realizację planowanych zadań – prace te były na bieżąco kontrolowane pod względem prawidłowości ich prowadzenia oraz przeprowadzanie odbiorów końcowych zleconych prac remontowych.

5. Dokonywanie przeglądów stolarki okiennej, odbiorów okien po złożeniu faktury za wymienioną stolarkę okienną wraz z prowadzeniem ewidencji dotyczącej dotacji do okien.
6. Przeprowadzanie przeglądów gwarancyjnych i pogwarancyjnych robót wykonanych na obiektach PSM.
7. Prowadzenie dla każdego budynku książki obiektu budowlanego kompletując i przechowując dokumenty dotyczące obiektów budowlanych w zakresie ustalonym w obowiązujących przepisach (Prawo budowlane i przepisy wykonawcze).

3. Kontrole Państwowej Straży Pożarnej

W dniach 26.11.2019 r. oraz 5-6.12.2019 r. przeprowadzone zostały kontrole Państwowej Straży Pożarnej w zakresie ochrony przeciwpożarowej w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych położonych w Pszczynie przy ul. Brodatego 1, K. Wielkiego 8-16 i K. Wielkiego 18-24. W wyniku kontroli stwierdzono w budynku Brodatego 1 w Pszczynie nieprawidłowości związane ze składowaniem materiałów palnych na drogach komunikacji ogólnej służącej ewakuacji w budynku. Spółdzielnia zaapelowała do mieszkańców o uporządkowanie korytarzy przy mieszkaniach.

W budynku przy ul. K. Wielkiego 8-16 i 18-24 zgodnie z Protokołem z ustaleń z czynności kontrolno-rozpoznawczych Komendanta Państwowej Straży Pożarnej w Pszczynie z dnia 5 i 6.12.2019 r. nie stwierdzono nieprawidłowości – pouczone o konieczności przestrzegania przepisów p.poż.

DZIAŁ IV

SYTUACJA FINANSOWA I GOSPODARCZA SPÓŁDZIELNI W OPARCIU O SPRAWOZDAWCZOŚĆ FINANSOWĄ

Zgodnie z postanowieniami ustawy o rachunkowości Spółdzielnia sporządziła roczne sprawozdanie finansowe obejmujące okres od 1.01.2019 r. do 31.12.2019 r.

Roczne sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z załącznikiem nr 1 do ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości obowiązującym jednostki kontynuujące działalność.

Roczne sprawozdanie finansowe sporządzone zostało przy założeniu kontynuowania działalności przez Spółdzielnię przez co najmniej 12 kolejnych miesięcy i dłużej. Nie istnieją, znane Zarządowi okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności w następnym roku.

Prezentowane roczne sprawozdanie finansowe zostało zbadane przez Biegłego Rewidenta.

Na sprawozdanie finansowe składają się następujące elementy:

- a) bilans Spółdzielni sporządzony na dzień 31.12.2019 r., który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę **37.338.977,27 zł**,
- b) rachunek zysków i strat za rok obrotowy 2019 wykazujący zysk netto w wysokości **713.933,86 zł**,
- c) informacja dodatkowa obejmująca wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia.

1. Bilans porównawczy – wskaźniki wzrostu – struktura

| I.p. | AKTYWA | 31.12.2019 | 31.12.2018 | Dynamika 2019: 2018 | Struktura 2019 rok |
|------|--|---------------|---------------|------------------------|-----------------------|
| 1. | A. Aktywa trwałe | 29.975.291,69 | 29.427.671,81 | 101,9 | 80,3 |
| | 1. wartości niematerialne i prawne | 25.583,12 | 45.545,96 | 56,2 | 0,1 |
| | 2. rzeczowe aktywa trwałe | 28.330.813,28 | 29.382.125,85 | 96,4 | 75,9 |
| | 3. należności długoterminowe | 1.238.768,50 | - | - | 3,3 |
| | 4. inwestycje długoterminowe | - | - | - | - |
| | 5. długoterminowe rozliczenia międzyokresowe | 380.126,79 | - | - | 1,0 |
| 2. | B. Aktywa obrotowe | 7.265.534,22 | 7.943.664,99 | 91,5 | 19,5 |
| | 1. zapasy | 5.115,98 | 50.136,33 | 10,2 | - |

| I.p. | AKTYWA | 31.12.2019 | 31.12.2018 | Dynamika 2019: 2018 | Struktura 2019 rok |
|------|---|----------------------|----------------------|------------------------|-----------------------|
| | 2. należności krótkoterminowe | 542.201,79 | 635.799,20 | 85,3 | 1,5 |
| | 3. inwestycje krótkoterminowe | 6.411.240,88 | 6.824.300,15 | 93,9 | 17,2 |
| | 4. krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe | 306.975,57 | 433.429,31 | 70,8 | 0,8 |
| 3. | C. Należne wpłaty na fundusz podstawowy | 98.151,36 | 105.438,72 | 93,1 | 0,2 |
| | RAZEM AKTYWA | 37.338.977,27 | 37.426.775,52 | 99,8 | 100,0 |
| | PASYWA | | | | |
| 1. | A. Kapitał własny | 30.854.562,65 | 32.225.268,41 | 95,7 | 82,6 |
| 2. | B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania | 6.484.414,62 | 5.251.507,11 | 123,5 | 17,4 |
| | 1. zobowiązania długoterminowe | 1.148.912,46 | - | - | 3,1 |
| | 2. zobowiązania krótkoterminowe | 4.305.598,47 | 4.010.762,73 | 107,4 | 11,5 |
| | 3. fundusze specjalne | 1.021.992,59 | 1.230.199,80 | 83,1 | 2,7 |
| | 4. rozliczenia międzyokresowe | 7.911,10 | 10.544,58 | 75,0 | 0,1 |
| | RAZEM PASYWA | 37.338.977,27 | 37.476.775,52 | 99,8 | 100,0 |

Wartość ogółem majątku Spółdzielni (aktywa) na dzień 31.12.2019 r. wynosi 37.338.977,27 zł i zmniejszyła się w stosunku do roku poprzedniego o 137.798,25 zł.

Majątek trwały zwiększył się o 547.619,88 zł. w związku z pojawieniem się należności długoterminowych od członków Spółdzielni z tytułu opłaty przekształceniowej **płatnej przez okres 20 lat licząc od dnia przekształcenia tj. od 1.01.2019 roku zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności gruntu**. Zmniejszenie w zakresie rzeczowych aktywów trwałych wynika ze zgodnego z przepisami umorzenia środków trwałych oraz zmniejszenia w wyniku likwidacji środków trwałych. W wyniku realizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w 2018 r. spółdzielnia dokonała przeniesienia na odrębną własność lokali łącznie z udziałem w prawie wieczystego użytkowania gruntu o wartości netto łącznie 208.052,44 zł.

Majątek obrotowy zmniejszył się o 678.130,77 zł. Zmniejszenie nastąpiło w pozycji zapasy o 45.020,35 zł., należności krótkoterminowe o 93.594,41 zł., inwestycje krótkoterminowe (środki pieniężne) o kwotę 413.059,27 oraz krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe o 126.453,74 zł.

Majątek trwały stanowi 80,3% majątku ogółem a majątek obrotowy 19,5% w stosunku do ogółu.

Źródłem finansowania majątku są fundusze własne które w strukturze źródeł pokrycia majątku stanowiły na koniec roku 82,6 %. Zmniejszenie funduszy wynika z planowego umorzenia zasobów mieszkaniowych oraz wyodrębnienia własności lokali w części sfinansowanej funduszami.

Na koniec 2019 roku występują zobowiązania długoterminowe wobec Urzędu Miasta Pszczyzna w związku z opłatami za przekształcenie użytkowania wieczystego w prawo własności gruntu.

Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu rozliczeń z przedsiębiorstwami komunalnymi oraz wykonawcami robót remontowych zwiększyły się 294.835,74 zł. w stosunku do roku 2018.

W pozycji fundusze specjalne wykazano stan funduszu remontowego w kwocie 1.011.698,52 zł. oraz fundusz socjalny w kwocie 10.294,07 zł.

2. Rachunek zysków i strat za okres od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019 r.

| L.p. | Wyszczególnienie | rok | | % 2019:2018 |
|------|--------------------------------|---------------|---------------|----------------|
| | | 2019 | 2018 | |
| 1. | przychody ze sprzedaży | 15.551.879,05 | 15.270.845,55 | 101,8 |
| 2. | pozostałe przychody operacyjne | 486.758,13 | 690.427,06 | 70,5 |

| L.p. | Wyszczególnienie | rok | | % 2019:2018 |
|------|--|----------------------|----------------------|----------------|
| | | 2019 | 2018 | |
| 3. | przychody finansowe | 105.375,89 | 111.148,15 | 94,8 |
| | RAZEM | 16.144.013,07 | 16.072.42076 | 100,4 |
| 4. | rozliczenia międzyokresowe kosztów | 453.088,49 | -7.354,52 | - |
| 5. | Wynik GZM | 12.581,34 | -6.369,58 | - |
| | PRZYCHODY OGÓŁEM | 16.609.682,90 | 16.058.696,66 | 103,4 |
| | KOSZTY | | | |
| | koszty działalności operacyjnej w tym: | 15.740.969,44 | 14.955.561,86 | 105,3 |
| | – amortyzacja | 83.518,90 | 87.156,96 | 95,8 |
| | – zużycie materiałów i energii | 8.130.383,90 | 7.455.469,88 | 109,1 |
| | – usługi obce | 1.579.805,94 | 1.491.450,39 | 105,9 |
| | – podatki i opłaty | 1.350.818,48 | 1.259.528,52 | 107,2 |
| | – wynagrodzenia | 1.736.131,97 | 1.723.457,41 | 100,7 |
| | – ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia | 392.895,81 | 375.788,31 | 104,6 |
| | – pozostałe koszty rodzajowe | 2.467.414,44 | 2.562.710,39 | 96,3 |
| 2. | pozostałe koszty operacyjne | 31.787,05 | 204.620,39 | 15,5 |
| 3. | koszty finansowe | 1.645,55 | 1.3980,42 | 117,7 |
| | KOSZTY OGÓŁEM | 15.774.402,04 | 15.161.562,67 | 104,0 |
| 4. | zysk netto | 713.933,86 | 702.942,99 | 101,6 |
| 5. | podatek dochodowy od osób prawnych | 121.347,00 | 194.191,00 | 62,5 |
| | RAZEM | 16.609.682,90 | 16.058.696,66 | 103,4 |

Przychody ze sprzedaży wyniosły **15.551.879,05 zł.** i zwiększyły się w stosunku do roku ubiegłego o 1,8% natomiast koszty działalności operacyjnej zwiększyły się o 5,3%.

Wynik finansowy uzyskany z całokształtu działalności Spółdzielni w 2019 r. wynosi **+ 673.709,28 zł**, w tym:

- eksploatacja zasobów mieszkaniowych: **- 12.581,34 zł**
- centralne ogrzewanie(do rozliczenia po zakończeniu sezonu grzewczego): **- 148.990,24 zł**
- pozostała działalność: **+ 835.280,86 zł.**

Wypracowana nadwyżka bilansowa netto po potrąceniu podatku dochodowego od osób prawnych wynosi **713.933,86 zł.** O sposobie podziału zysku zdecyduje Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni podejmując stosowną uchwałę. Zarząd proponuje przeznaczyć nadwyżkę na fundusz remontowy oraz na częściowe pokrycie kosztów eksploatacji zasobów mieszkaniowych dla członków Spółdzielni.

3. Wężłowe wskaźniki charakteryzujące działalność i sytuację finansową Spółdzielni

| L.p. | Wyszczególnienie | rok | |
|------|----------------------|---------------|---------------|
| | | 2019 | 2018 |
| 1. | suma bilansowa | 37.338.977,27 | 37.476.775,52 |
| 2. | wynik finansowy GZM | -12.581,34 | +6.369,58 |
| 3. | wskaźnik płynności I | 1,7 | 2,0 |

| L.p. | Wyszczególnienie | rok | |
|------|---|-------|-------|
| | | 2019 | 2018 |
| 4. | wskaźnik płynności II | 1,7 | 2,0 |
| 5. | wskaźnik płynności III | 0,9 | 1,7 |
| 6. | szybkość obrotu należności (w dniach) | 13,43 | 17 |
| 7. | rentowność majątku % | 1,91 | 1,88 |
| 8. | rentowność kapitału własnego % | 2,31 | 2,18 |
| 9. | rentowność netto sprzedaży | 4,46 | 4,61 |
| 10. | pokrycie majątku trwałego kapitałem własnym % | 108,8 | 109,5 |

W 2019 r. wartości wskaźników płynności nie zmieniły się znacząco w stosunku do roku poprzedniego.

Wartości wskaźników płynności I i II są wyższe od jedności, co oznacza całkowite pokrycie zobowiązań krótkoterminowych majątkiem obrotowym. Optymalna wartość wskaźników płynności potwierdza dobrą sytuację finansową spółdzielni.

Wskaźnik szybkości obrotu należności (w dniach) obniżył się i wynosi 13 dni.

Pokrycie majątku trwałego kapitałem własnym na koniec roku wynosi 108,8 %.

W związku z uzyskaniem nadwyżki bilansowej za 2019 rok wszystkie wskaźniki rentowności są dodatnie i kształtują się na poziomie od 1,91 % dla rentowności majątku do 4,46 % dla rentowności sprzedaży netto.

DZIAŁ V PLANY I ZAMIERZENIA

1. Plan remontowy na rok 2020

W miesiącach wrzesień-październik – listopad 2019 r. przeprowadzone zostały przeglądy techniczne budynków PSM. Wyniki przeglądów zasobów PSM zostały uwzględnione i wykorzystane do opracowania potrzeb remontowych oraz propozycji planu remontowego na 2020 r.

Plan remontowy na rok 2020 r. zatwierdzony został przez Radę Nadzorczą w dniu 18.12.2019 r., w którym przeznaczono na remonty w 2020 r. środki z funduszu remontowego w wysokości **2.679.253 zł.**

A) Remonty bieżące zasobów 2.269.053 zł w tym:

- | | |
|---------------------|--------------|
| a) Osiedle Piastów | 1.267.350 zł |
| b) Osiedle Siedlice | 744.455 zł |
| c) Brzeszcze | 257.249 zł |

Główne roboty remontowe zaplanowane do wykonania w 2020 roku:

| ZAKRES ROBÓT/LOKALIZACJA |
|--|
| Naprawa obróbek blacharskich ogniomurów |
| ul. Opolczyka 1-7, Odnowiciela 1-7 |
| Wymiana okien na kłatkach schodowych, wiatrołapach oraz pomieszczeniach piwnicznych |
| ul. K. Wielkiego 28-34, K. Wielkiego 8-16 |
| Wymiana instalacji gazowej – projekt |
| ul. Słowackiego 3 |
| Wymiana rozdzielni elektrycznych głównych i przedlicznikowych |

ZAKRES ROBÓT/LOKALIZACJA

ul. K. Wielkiego 4, Wł. Łokietka 17-20, B. Śmiałego 21-27,

Wymiana wewnętrznych linii zasilających prądu

ul. B. Śmiałego 21-27, K. Sprawiedliwego 1-7, H. Brodatego 3-7, Bogedaina 25-31, Bogedaina 39, Bogedaina 41-43

Montaż wyłączników p.poż na zewnątrz budynku

ul. Łokietka 3, Wł. Łokietka 17-20, B. Śmiałego 21-27, K. Wielkiego 42/38-44, Narutowicza 32, Narutowicza 35, Jagiełły 14-18, Jagiełły 20-24, Jagiełły 26-30, Jagiełły 32-36

Malowanie klatek schodowych

ul. Ziemowita 10-11-12 (Etap II), Korfantego 1-3, Korfantego 5-7, Korfantego 9-11

Naprawa tynków na elewacji całościowej

ul. B. Śmiałego 15-19 od str. balkonów, B. Śmiałego 1 (Etap I – elewacja od strony wejścia prawy segm. Półszczyt lewego segm, Łokietka 5 – prawy segm. ściana szczytowa, Korfantego 9-11 (Etap I - ściana balkonowa)

Docieplenie trzonów kominowych na stropodachu, uszczelnienie szachów technologicznych na stropodachu

ul. Sobieskiego 2-6

Wymiana drzwi wejściowych

ul. Wł. Łokietka 8 i 9, Sobieskiego 1 i 3, Sobieskiego 7-11, Sobieskiego 13 i 15, Jagiełły 14-18, Jagiełły 20-24, Jagiełły 26-30, Jagiełły 32-36, K. Wielkiego 42/38-44, Narutowicza 32, Narutowicza 35

Remont i pomiar instalacji odgromowej

ul. H. Brodatego 1, B. Śmiałego 1, Sprawiedliwego 1-7, H. Brodatego 3-7, B. Śmiałego 3-7, B. Śmiałego 15-19, Korfantego 1-3, Korfantego 5-7, Korfantego 9-11, Kopernika 31 A, Aleja II 2-6,

Remont instalacji domofonowej

ul. Łokietka 5, K. Wielkiego 6, Szymanowskiego 26-30, Jeziorna 5, Słowackiego 3, Słowackiego 13, montaż modułów czytnika RFID w istniejących kasetach domofonowych Bednorza 3-7, Bednorza 9-13, Bednorza 15-17, Bednorza 19-23, Bednorza 25-29, Bednorza 31-37

Drobne roboty ogólnobudowlane m.in. remont balkonów (wykonanie izolacji przeciwwilgociowej płyty stropowej balkonowej, naprawa płyt balkonowych zewnętrznych i wewnętrznych wraz z zabezpieczeniem, usuwanie przecieków z dachów, wykonanie placyków pod stojaki, ławki, kontenery, montaż urządzeń zabawowych, remont posadzek w piwnicach)

Nieruchomości od nr 1 do nr 16

Drobne roboty wod – kan, co, gazowe, elektryczne

Nieruchomości od nr 1 do nr 16

Dofinansowanie do stolarki okiennej

Nieruchomości od nr 1 do nr 16

Remont dźwigów

Nieruchomości od nr 1 i 2

W 2020 r. powracamy również do przeprowadzania we wszystkich lokalach mieszkalnych kontroli gazowych podgrzewaczy wody polegającej na wykonaniu pomiaru określającego zawartość tlenu węgla w spalinach. Wprowadzona w 2018 r. kontrola zdała egzamin podnosząc świadomość mieszkańców jak niebezpiecznym jest zanieczyszczone, niewyregulowane gazowe urządzenie podgrzewające wodę. Przeprowadzone kontrole zdecydowanie wpłynęły na poprawę bezpieczeństwa, co wyraźnie widać po znacznym spadku interwencji służb kominiarskich oraz Straży Pożarnej w ostatnim roku. Z uwagi na znaczne koszty, taką kontrolę Spółdzielnia planuje przeprowadzać co drugi rok.

| | |
|--|-------------------|
| B) Przedsięwzięcia z pozostałych środków w kwocie | 410.200 zł |
| 1) Działania na rzecz poprawy bezpieczeństwa w budynkach | 300.000 zł |
| 2) Budowa balkonów (do zwrotu przez mieszkańców) | 30.200 zł |
| 3) Pilotażowy program OZE (Fotowoltaika) | 80.000 zł |

W roku 2020 w ramach funduszu remontowego w bieżących remontach jak i ze środków dodatkowych zarezerwowano nakłady na kontynuację szeregu działań na rzecz poprawy bezpieczeństwa w budynkach przeznaczając środki na skuteczną poprawę wentylacji:

- docieplenie trzonów kominowych na poziomie stropodachu
- montaż docieplonych nasad kominowych w oparciu o przeprowadzoną inwentaryzację spalinowych przewodów kominowych, których zadaniem jest ochrona przewodu kominowego przed odwracaniem lub osłabieniem ciągu, montaż zadaszeń nad przewodami wentylacyjnymi, kompleksowa naprawa czap kominowych,
- kontynuowanie montażu nawiewników ciśnieniowych, które samoczynnie regulują przepływ świeżego powietrza potrzebnego do wentylacji, poprawiając skuteczność wentylacji. Jednak warunkiem oczekiwanego działania jest ich montaż we wszystkich mieszkaniach całego pionu, w którym występują problemy z wentylacją.

Nasze działania dają bardzo wymierny efekt i skutecznie poprawiają bezpieczeństwo naszych mieszkańców w zakresie prawidłowego działania systemu wentylacji. Potwierdzają słuszność decyzji o koncentracji środków na realizację w/w zadań.

Ponadto kontynuujemy prace związane z wymianą instalacji elektrycznej wewnętrznych linii zasilających od rozdzielni głównych do podpiwnowych, wymianę rozdzielni elektrycznych głównych i przedlicznikowych czy też montaż wyłączników p.poż. na zewnątrz budynków.

W związku z rosnącymi cenami energii elektrycznej planujemy w 2020 roku rozpocząć pilotażowy program wykonania instalacji fotowoltaicznej w budynku administracyjnym Spółdzielni oraz w budynku ośmiokondygnacyjnym Łokietka 3.

C) Kontynuowanie programu modernizacji węzłów cieplnych

W 2019 roku w 4 budynkach przeprowadzona została modernizacja węzłów c.o. polegająca na montażu układu podmieszania pompowego o czym bardziej szczegółowo pisaliśmy na wcześniejszych stronach niniejszego sprawozdania. Kontynuacja tego programu w kolejnych latach uzależniona będzie od osiągniętych efektów oszczędnościowych zużycia ciepła oraz opinii i uwag mieszkańców tych budynków dotyczących sposobu działania instalacji c.o. oraz komfortu w zakresie ogrzewania mieszkań.

SZANOWNI MIESZKAŃCY SPÓŁDZIELCZYCH ZASOBÓW

W kilku słowach podsumowania działalności Spółdzielni w roku 2019, chcemy podkreślić panujący od wielu lat dobry klimat do podejmowania wszelkich decyzji, wyrażający się m.in. akceptacją przez Radę Nadzorczą i Walne Zgromadzenie propozycji działań i przedsięwzięć gospodarczych przedstawianych przez Zarząd Spółdzielni. W długofalowej polityce gospodarczo-finansowej, taka dobra współpraca, również przy udziale członków Spółdzielni, przynosi wszystkim korzyści i efekty w postaci stabilnej sytuacji gospodarczej i zakończeniu wielu zadań inwestycyjnych.

W tym miejscu chcemy wyrazić słowa podziękowania ustępującym członkom Rady Nadzorczej za ich wkład pracy i zaangażowanie, a także głos doradczy i podejmowane inicjatywy służące wszystkim mieszkańcom naszych osiedli.

Jesteśmy Spółdzielnią dobrze gospodarującą wspólnym mieniem. Remontując i inwestując w nowe rozwiązania technologiczne, podnosimy poziom i zakres usług świadczonych na rzecz członków Spółdzielni, a także wyższy standard techniczny, użytkowy i estetyczny naszych zasobów.

Serdecznie zapraszamy członków Spółdzielni do aktywnego udziału w obradach Walnego Zgromadzenia. Każdy głos w dyskusji jest głosem cennym, wnoszącym niejednokrotnie pozytywne przemyślenia i wnioski na przyszłość. Warto więc uczestniczyć w obradach tego najwyższego organu Spółdzielni podejmującego uchwały o kluczowym znaczeniu dla Spółdzielni i wszystkich jej członków, tym bardziej ze względu na wybory nowego składu Rady Nadzorczej na kadencję w latach 2020-2023.

Zarząd Pszczyńskiej
Spółdzielni Mieszkaniowej

