

**S P R A W O Z D A N I E**

**ZARZĄDU  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
„MIECHOWICE”**

**Z DZIAŁALNOŚCI W 2021 ROKU**

## **1. ORGANIZACJA I ZAKRES DZIAŁANIA SPÓŁDZIELNI**

Działalnością Spółdzielni w 2021 roku kierował Zarząd w składzie:

- Prezes Zarządu
- Zastępca Prezes Zarządu – Główna Księgowa
- Zastępca Prezes Zarządu
- mgr Joanna Koch – Kubas
- mgr Anna Niewiadomska
- mgr Jan Jeziorowski

Zarząd kierował bieżącą pracą Spółdzielni i wykonywał obowiązki wynikające ze Statutu Spółdzielni poprzez podejmowanie kolegialnych decyzji. Przepisy ustawy Prawo Spółdzielcze stanowiące, iż Zarząd Spółdzielni jest organem wykonawczym Spółdzielni, określają także zakres jego obowiązków, uzupełniony w postanowieniach Statutu i Regulaminie Zarządu, zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą.

Podczas 51 protokołowanych posiedzeń jakie odbyły się w ubiegłym roku, Zarząd Spółdzielni podjął 422 kolegialne decyzje w formie uchwał.

Decyzje te dotyczyły w szczególności tematyki z zakresów:

- przygotowania projektów planów gospodarczo-finansowych, remontowych, termomodernizacyjnych i innych przedkładanych następnie Radzie Nadzorczej celem zatwierdzenia;
- odstąpienia od zwołania Walnego Zgromadzenia Członków - art. 90 Ustawy z dnia 31.03.2020 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw;
- zabezpieczania majątku Spółdzielni oraz prowadzenia gospodarki w ramach zatwierdzonych planów i wykonywania związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych;
- analizowania informacji opracowywanych przez poszczególne komórki organizacyjne Spółdzielni, a dotyczących bieżącej działalności i gospodarki Spółdzielni;
- przygotowywania oraz przedstawiania informacji i sprawozdań Radzie Nadzorczej Spółdzielni;
- zawierania umów, prowadzenia polityki kadrowo –płacowej Spółdzielni, współdziałania z organami władzy administracji państwowej i samorządowej oraz organizacjami spółdzielczymi, gospodarczymi i społecznymi;
- spraw członkowsko – lokalowych.

W 2021r. Spółdzielnia w dalszym ciągu prowadziła swoją działalność w dobie zagrożenia koronawirusem. W związku z tym konieczne było zapewnienie bezpiecznych warunków pracy pracownikom, jak i sprawnej obsługi mieszkańców.

Podjęto działania zabezpieczające budynek Spółdzielni jak i budynek Hali Targowej w niezbędne środki oraz sprzęt chroniący przed zakażeniem wirusem Covid-19, jak również w razie potrzeb dezynfekowano klatki schodowe i pomieszczenia wspólnego użytku.

Na posiedzeniach Zarządu każdorazowo analizowano sytuację epidemiczną oraz stale zmieniające się rządowe obostrzenia, aby wprowadzać je w życie oraz dostosować do nich działalność Spółdzielni. Niestety Spółdzielnia również w ubiegłym roku nie mogła skorzystać z żadnej formy pomocy Państwa, gdyż stosowane kryteria jej udzielania nie odpowiadały specyfice jej działalności. W związku z tym cały ciężar zadań i kosztów funkcjonowania w czasie epidemii spadł na Spółdzielnię i miał wpływ na osiągnięte wyniki.

W tych warunkach realizacja nawet rutynowych czynności (np. wymiana wodomierzy, przeglądy techniczne, usuwanie awarii) wymagały niezwykle wyczerpanej uwagi i szeregu dodatkowych działań po stronie etatowych służb Spółdzielni. Utrudnione były również działania pozostałych organów statutowych Spółdzielni, których pracę trzeba było przeorganizować tak, aby pomimo epidemii mogły wykonywać swoje statutowe obowiązki.

Członkowie Zarządu przedstawiali przygotowane materiały, sprawozdania, informacje i dane dotyczące całokształtu działalności Spółdzielni zarówno podczas plenarnych posiedzeń Rady Nadzorczej jak i komisji Rady, które sprawy te analizowały wydając stosowne opinie.

Wyjątkowej elastyczności z obu stron wymagały także kontakty służb Spółdzielni z mieszkańcami. Na tym polu nie odnotowano większej ilości skarg czy zażaleń. Można więc przyjąć, że zostały zaakceptowane nowe warunki funkcjonowania, a Spółdzielnia przez cały czas epidemii pracowała i realizowała swoje zadania.

W roku 2021 w Spółdzielni Mieszkaniowej "Miechowice" została przeprowadzona kontrola przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Bytomiu – „Ocena stanu sanitarno higienicznego oraz utrzymania placu zabaw i piaskownicy zlokalizowanych na terenie nieruchomości zarządzanych przez Spółdzielnię” – ocena pozytywna.

## **2. DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA, REMONTOWA I FINANSOWA**

W 2021 roku Spółdzielnia prowadziła działalność zgodnie z ustawą Prawo Spółdzielcze, ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawą o rachunkowości i innymi obowiązującymi przepisami prawa.

W wyniku realizacji znowelizowanej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 14.06.2007 roku w okresie sprawozdawczym ustanowiono 19 odrębnych własności lokali mieszkalnych. Na skutek tych działań majątek trwały Spółdzielni został zmniejszony o 291 468 zł z tego na: budynki przypada kwota 286 157 zł a na prawo własności gruntów 5 311 zł. Sytuacja ta znalazła stosowne odniesienie w funduszach własnych pasywów bilansu. W wyniku realizacji wyżej przytoczonej noweli ustawy, od początku jej stosowania do końca 2021 roku, występowało sukcesywne zmniejszanie majątku Spółdzielni.

Realizując Uchwały nr 5/2003, nr 8/2004, nr 7/2007 i nr 9/2010 Zebrania Przedstawicieli Członków, oraz Uchwały kierunkowe Walnego Zgromadzenia kontynuowano proces termomodernizacji budynków.

Źródłem finansowania tego projektu były:

- uchwalony przez Radę Nadzorczą fundusz termomodernizacji,
- oszczędności na energii cieplnej,
- premia termomodernizacyjna.

Rozliczono kolejny etap termomodernizacji na kwotę **4 349 125,59 zł**. Działania te mają na celu zracjonalizowanie gospodarki Spółdzielni w zakresie zużycia energii cieplnej i będą kontynuowane w latach następnych, w ramach długookresowego projektu termomodernizacji. Środki finansowe przeznaczone na ten cel pochodziły:

- ze środków własnych i funduszu termomodernizacyjnego	749 849,24 zł
- z kredytów bankowych	2 999 396,96 zł
- z premii termomodernizacyjnej	599 879,39 zł

Kwota premii termomodernizacyjnej pomniejsza wysokość kredytu zaciągniętego na termomodernizację budynków mieszkalnych.

W 2021 roku Spółdzielnia otrzymała umorzenie części pożyczki zaciągniętej w WFOŚ i GW na roboty związane ze ściąganiem azbestu z budynku przy ul. Felińskiego 61-67, ul. Felińskiego 103-107, ul. Felińskiego 109-115, i ul. Felińskiego 139-145 na kwotę 39 205,80 zł.

Proces termomodernizacji przyczynia się bezpośrednio na ilość mocy zamawianej na poszczególne budynki, co przekłada się na spadek kosztów centralnego ogrzewania.

W zakresie gospodarki funduszem remontowym wykonano następujące prace:

<b>Zakres rzeczowy wykonanych prac remontowych</b>	<b>Kwota</b>
Roboty dekarские	269 424,13
Remonty -drogi	1 054 313,27
Remonty ogólnobudowlane	1 401 879,19
Remonty instalacyjne	831 991,47
Remonty dźwigów	676 470,60
Inne	33 885,84
Roboty funduszu A (np. inwestycje, wymiana stolarki okiennej, roboty okołotermo)	1 630 441,88
<b>Razem</b>	<b>5 898 406,38</b>

<b>Wpływy na fundusz remontowy wynosiły</b>	<b>8 822 696,91</b>
- odpis z lokali mieszkalnych - fundusz A (0,30)	2 631 843,32
- odpis z lokali mieszkalnych - fundusz B (0,70)	6 174 853,59
- inne	16 000,00

Stan funduszu remontowego na 01.01.2021 r.	- 944 439,95 zł.
Saldo z 2021 r.	2 924 290,53 zł.
<b>Stan funduszu remontowego na 31.12.2021 r.</b>	<b>1 979 850,58 zł.</b>

Całokształt działalności w zakresie przychodów, kosztów i wyniku, przedstawia się następująco:

Lata	Przychody	Koszty	Wynik
2019	38 438,5 tys. zł	37 701,9 tys. zł.	+ 736,6 tys. zł
2020	42 221,3 tys. zł	41 517,2 tys. zł.	+ 704,1 tys. zł
2021	45 791,5 tys. zł	45 112,8 tys. zł.	+ 678,7 tys. zł

Wynik na całokształcie działalności jest dodatni, co jest efektem prowadzonej przez Zarząd racjonalnej gospodarki kosztowej. W obecnej sytuacji gospodarczej jak i epidemicznej koszty działalności będą rosły, co będzie zmuszało Zarząd do urealniania stawek opłat za lokale mieszkalne jak i użytkowe.

Na gospodarce zasobami mieszkaniowymi nadwyżka kosztów nad przychodami na koniec 2021 r. wynosi 585 192,51 zł., gdzie nadwyżka przychodów nad kosztami na poszczególnych nieruchomościach wynosi 262 990,24 złotych, natomiast nadwyżka kosztów nad przychodami wynosi 848 182,75 zł. Wyniki te zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych (art.6, ust 1) zwiększą odpowiednio koszty lub przychody utrzymania danych nieruchomości w roku następnym.

Wynik na lokalach mieszkalnych zostanie zasilony kwotą 75 912,66 zł, która stanowi pożytki na nieruchomości.

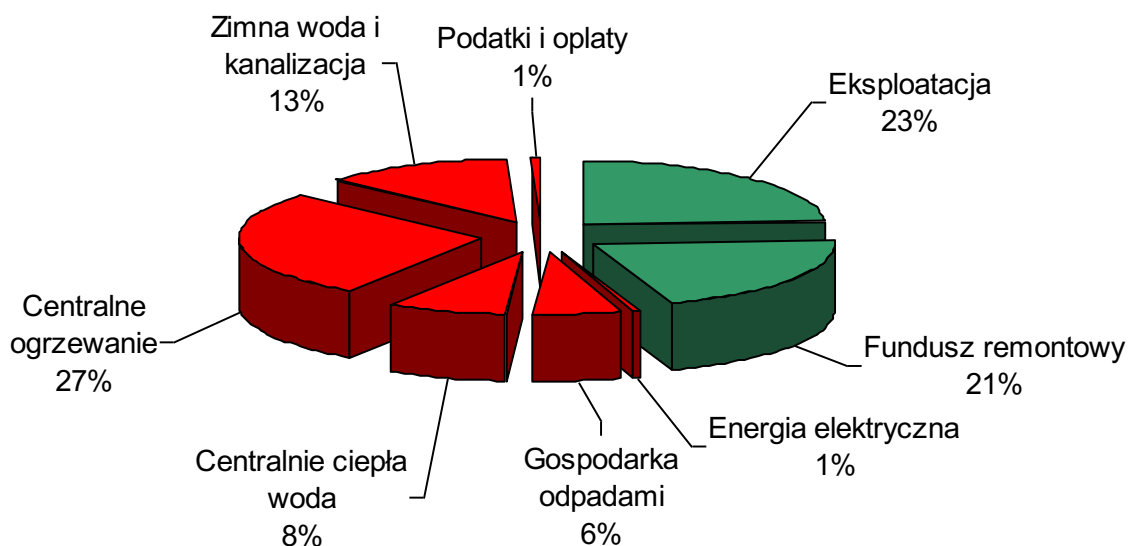
Zarząd przy wsparciu Rady Nadzorczej intensywnie pracuje nad obniżeniem utrzymującego się zadłużenia członków jak i użytkowników lokali. Wskaźnik zadłużenia ogółem w relacji do naliczeń rocznych w roku 2021 stanowi 6,63 % . Wskaźnik utrzymując się na poziomie +/- 10 % jest dobrze odbierany przez instytucje kredytowe.

Nie mniej jednak działania windykacyjne muszą być w 2022 roku kontynuowane, a ich skutki na bieżąco analizowane, ponieważ zagrożeniem może być zachwianie płynności finansowej Spółdzielni.

Reasumując, dochód na działalności gospodarczej w kwocie 685 765,62 złotych pomniejszony o należny podatek dochodowy wynoszący 245 848,00 zł, pożytki z nieruchomości w wysokości 75 912,66 zł (które zostaną rozliczone na te nieruchomości z których pochodzą) stanowi wynik finansowy netto w kwocie **364 004,96 zł.**, który zostanie do rozliczenia w przyszłym okresie na wniosek Zarządu w porozumieniu z Radą Nadzorczą.

Z opisanych w sprawozdaniu danych liczbowych wynika, iż Zarząd Spółdzielni pomimo wielu obostrzeń obowiązujących w kraju w związku z trwającą epidemią, prowadził w 2021 roku racjonalną działalność gospodarczą majątkiem Spółdzielni i wygospodarował dodatni wynik finansowy netto z całokształtu działalności.

### Koszty zależne (45%) i niezależne (55%)

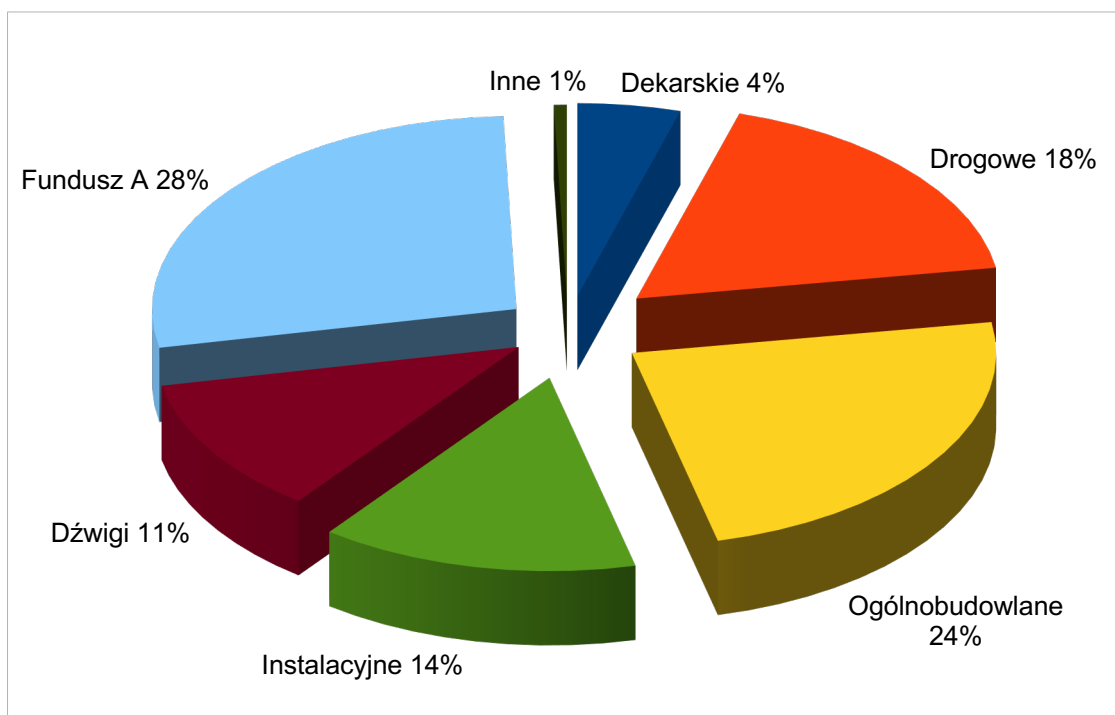


**RZECZOWE I FINANSOWE WYKONANIE PLANU REMONTÓW ORAZ ROBÓT INTERWENCYJNYCH Z 2021R .**

Lp.	TYP ROBÓT	ZAKRES ROBÓT	LOKALIZACJA ROBÓT	WARTOŚĆ ROBÓT W ZŁ
1	Dekarskie	awaryjne naprawy, zalania z dachu, zabezpieczenia otworów wentylacyjnych w stropodachu	Bławatkowa 9-17; Felińskiego 5, 11-15, 21-25, 30, 32, 33, 34, 37, 39-43, 45-49, 51, 53, 57, 58, 89, 99, 121, 169, 187; Nickła 27, 35, 37, 42, 55, 82-86, 88-94, 127; Nowa 19, 21-23A, 29A, 39-39A; Reptowska 35, 40, 44, 51, 82; Stolarzowicka 62, 66, 68, 78B, 78C, 80, 84-92, 96-102, 104, 104C;	269 424,13
		kompleksowy remont dachu	Nickła 106-108	
2	Drogowe	chodniki i dojścia do budynków (remonty oraz nowe)	Felińskiego 89, 139; Nickła 47-51, 93-95, 97-101; Reptowska 28-34A;	1 054 313,27
		drogi ( remonty oraz nowe), utwardzenia części działki	Nickła 47-51, 53-59, 97-101, 113-115; Nowa 17-29A; Reptowska 52-54, 58; Stolarzowicka 56-60, 68, 94-98;	
		parkingi, stanowiska dla osób niepełnosprawnych (przebudowy oraz nowe)	Felińskiego 41; Stolarzowicka 62;	
		likwidacja zapadliska, przebudowy studzienek, naprawa opaski	Felińskiego 28-30, 31, 42-48; Stolarzowicka 94A;	
3	Ogólnobudowlane	balkony	Bławatkowa 17/9, 17/10; Felińskiego 20/5, 22/2, 22/5, 26/31, 28/10, 28/32, 30/25, 50/7; Nickła 123/6; Nowa 29A/6; Reptowska 32A/8, 34/8;	1 401 879,19
		płatki	Felińskiego 7-9, 42, 61, 125, 135, 163; Nickła 70, 113; Nowa 39;	
		malarskie	Felińskiego 11, 13, 15, 16, 21, 23, 25, 28, 32, 44, 50, 57; Nowa 19, 39;	
		inne	Bławatkowa 9, 11, 13, 15, 17; Felińskiego 3, 3/1, 5, 7, 8, 10, 12, 13/12, 16, 20, 22, 23/15, 24, 25, 26, 26/21, 27, 28, 29, 30, 31, 31/10, 31/17, 32, 32/33, 33, 34, 35, 36, 36/28, 37, 38, 42/33, 43, 45, 48/24, 47, 48, 48/30, 49, 49/34, 50, 51, 51/22, 52, 53, 53/29, 54, 55/25, 56, 58, 61, 129, 139, 155/1, 161, 183/2, 187; Nickła 31, 37/9, 42, 56/2, 60/3, 65, 104, 105/7, 107, 109, 111, 119, 121, 126, 128, 130; Nowa 19, 19A, 23, 25, 25A, 27, 27A, 29, 29A, 31, 31A, 33, 33A, 33A/1, 35, 35/1, 35A, 37, 37/1, 37A, 39, 39A, 41, 41/5, 41A, 43, 43A, 43A/8, 45, 45A; Reptowska 23, 28, 28A, 29, 29A, 30, 30A, 32, 32A, 33/3, 34, 34A, 50, 52, 52/13, 62/14; Stolarzowicka 78A, 78B, 78B/41, 78C, 78C/5, 78C/15, 94A, 94A/21, 104A, 104B, 104C;	
4	Instalacyjne	instalacja gazowa	Bławatkowa 5/5; Felińskiego 5, 10, 15, 24, 34, 36, 37, 38, 41, 42, 46, 49, 54, 57, 63, 69, 85, 89, 103, 113, 129, 133, 145, 149, 153, 155, 157, 159, 161, 163, 169, 175, 179, 187; Nickła 29, 47, 55, 56, 70, 92, 95, 126, 133; Nowa 25A, 27, 41; Reptowska 23A, 25, 33, 52, 64, 80; Stolarzowicka 66, 78A, 86, 90;	831 991,47

		instal wod.-kan.	Felińskiego 5, 7, 9, 11, 14, 16, 18, 28, 29, 32, 35, 43, 44, 49, 53, 57, 89, 139; Nickla 31; Nowa 19, 19A, 25, 25A, 39, 45A; Reptowska 28, 35, 64; Stolarzowicka 104A, 104B;	
		instalacja c.o.	Felińskiego 9, 11, 13, 14, 15, 21, 23, 35, 49, 139; Stolarzowicka 78A, 78B, 78C, 94A, 104A, 104B, 104C;	
		instalacja c.c.w.	Felińskiego 5, 9, 14, 16, 35, 49;	
5	Dźwigi	remonty częściowe i kompleksowe, nowe	Felińskiego 28, 31, 34, 44, 53, 54; Stolarzowicka 78A, 78C, 94A (dwa dźwigi), 104A, 104B;	676 470,60
6	Koszty funduszu A	roboty okłoterno	Felińskiego 11, 13, 15, 21, 23, 25; Stolarzowicka 104C;	1 630 441,88
		stalarka okienna	Felińskiego 11, 11/20, 13, 13/7, 13/8, 13/9, 15, 21, 23, 23/1, 25, 25/1, 25/4, 25/5, 27/3, 27/11, 43/17, 45/13, 45/14, 47/17, 49/34, 51/11, 61/18, 67/6, 79/2, 79/8, 129/1; Nickla 59/5, 65/3, 68/5, 130/4; Nowa 37A/1, 37A/2, 37A/9, 39/2, 39/3, 39/4, 39A/4, 39A/6, 43A/6; Reptowska 28A/7; Stolarzowicka 68/10, 78B/11, 104A/21, 104C, 104C/5, 104C/39, 104C/47, 104C/49;	
7	Inne	koszty wspólnot	Felińskiego 91-97; Nickla 103-105; Reptowska 36-36A;	33 885,84
<b>Razem</b>				<b>5 898 406,38</b>

## Realizacja planu remontów 2021r.



### **3. SPRAWY WODY, CENTRALNEGO OGRZEWANIA I ENERGII ELEKTRYCZNEJ**

1. Pełniono nadzór nad prawidłowością legalizacji wodomierzy głównych BPK w całych zasobach Spółdzielni, przestrzegając terminów określonych w przepisach, jak również zgłaszając dostawcy wszystkie zakłócenia, nieprawidłowości w funkcjonowaniu urządzeń pomiarowo – rozliczeniowych.
2. Wymieniono **1211** sztuk wodomierzy w ramach wymiany bieżącej (awarii), wymiany kompleksowej, legalizacji przypadającej na 2021r. oraz **3796** sztuk wodomierzy radiowych.
3. Dokonano obniżenia mocy zamówionej na c.o. z **15,008[MW]** do **14,561[MW]**, czyli o **0,447[MW]**, głównie na budynkach w których przeprowadzono termomodernizację i modernizację instalacji c.o.
4. Dokonano analizy zebranych danych pod kątem oceny procentowego wykorzystania energii cieplnej na potrzeby c.o. w poszczególnych budynkach.
5. Z odczytów ciepła sporządzono miesięczne raporty sprzedaży energii cieplnej w całych zasobach Spółdzielni.
6. Przeprowadzono kontrolę parametrów dostawy ciepła przez PEC na indywidualnych stacjach wymienników, pod kątem dotrzymania standardów jakościowych zarówno dla centralnego ogrzewania, jak i dla centralnie ciepłej wody.
7. Po odczytach układów pomiarowych, dokonywano regulacji parametrów na wybranych węzłach c.o. pod kątem dopasowania przepływów do wartości wynikających z mocy zamówionej (ma to na celu zniwelowanie naliczania tzw. mocy nadprogowej).
8. Przeprowadzono kwartalne odczyty rozliczeniowe wodomierzy głównych zimnej wody z przedstawicielami BPK, wraz z kontrolą stanu plomb i sprawnością w/w urządzeń.
9. Po przeprowadzonych odczytach z BPK, wykonano analizę zużycia wody na poszczególnych budynkach (klatkach), wraz z porównaniem zużyć do poprzednich okresów rozliczeniowych.
10. Przeprowadzono rozliczenia z dostawcami mediów (PEC, BPK, TAURON) wszystkich kosztów na podstawie faktur, które wymagają sprawdzenia, przeanalizowania i zaakceptowania do wypłaty.
11. Dokonano odczytów liczników energii elektrycznej w budynkach mieszkalnych, na garażach i w lokalach użytkowych. Odczyty wprowadzono do rejestrów i przeprowadzono analizę zużycia kWh.
12. Wszystkie podejmowane działania miały na celu uszczelnienie systemu rozliczeń zarówno w relacjach z dostawcami usług komunalnych (PEC, BPK), jak i pomiędzy Spółdzielnią, a mieszkańcami.
13. W związku z trwającą w kraju epidemią i podawaniem odczytów wodomierzy przez lokatorów w różnych terminach nie było możliwości wykonania bilansu zimnej i ciepłej wody użytkowej.
14. Zgodnie z Regulaminem dokonano rozliczenia lokali z kosztów energii cieplnej na cele CO i CCW za okres 01.07.2020 – 30.06.2021r. W zależności od wyniku na poszczególnych jednostkach rozliczeniowych dokonano zwrotów lub wystąpiono o dokonanie wpłat.
15. Prowadzono nadzór nad prawidłowym działaniem instalacji fotowoltaicznej na HT "Centrum" oraz w siedzibie SM "Miechowice", a także kontrole prawidłowości działania liczników dwukierunkowych Tauron. Sporządzano miesięczne raporty produkcji energii elektrycznej z instalacji fotowoltaicznej z aplikacji mobilnej SolarEdge oraz zużycia energii na HT "Centrum" oraz Felińskiego 19.



#### **4. DZIAŁALNOŚĆ CZŁONKOWSKO – LOKALOWA**

W 2021r. działalność członkowsko – lokalowa była prowadzona w oparciu o obowiązujące w tym zakresie ogólne przepisy prawa oraz zgodnie z uregulowaniami wewnątrz-spółdzielczymi.

Na bieżąco realizowano wszystkie wnioski i sprawy kierowane przez członków do Spółdzielni w zakresie spraw członkowsko-lokalowych. W okresie sprawozdawczym spisano **19** aktów notarialnych dotyczących przeniesienia odrębnej własności lokali mieszkalnych i lokalu użytkowego garażu (w tym 3 akty notarialne po przetargach na ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych). Następstwem realizacji w/w wniosków jest zdjęcie przedmiotowych lokali mieszkalnych z majątku Spółdzielni.

Dużą rolę w prawidłowym pod względem prawnym precyzowaniu pozwów, pism procesowych oraz różnego rodzaju wniosków kierowanych do sądu i kancelarii komorniczych odegrała profesjonalna obsługa prawna Spółdzielni. Każdorazowy czynny udział w rozprawach sądowych niewątpliwie rzutował na skuteczność wydawanych postanowień, wyroków sądowych.

Kancelarie komornicze, z którymi od lat współpracuje Spółdzielnia, swoimi działaniami znacznie przyczyniły się do ściągłości długów oraz skutecznego odzyskiwania lokali mieszkalnych realizując wyroki eksmisyjne.

Zadłużonym osobom posiadającym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub odrębną własność, komornik na wniosek wierzyciela w tym Spółdzielni przeprowadził czynności egzekucyjne z nieruchomości.

W okresie sprawozdawczym odbyły się **2** skuteczne licytacje sądowe w których wyłonił się nabywca.

Na stan Spółdzielni zostało przejętych z różnych tytułów **5** lokali mieszkalnych. Odzyskane mieszkania podlegały procedurze negocjacji lub przetargów ofertowych na ustanowienie odrębnej własności lub najem.

Z uwagi na fakt, że coraz częściej odrzucane są spadki przez uprawnionych spadkobierców do dziedziczenia wkładów budowlanych lub odrębnych własności przygotowywano dokumenty niezbędne do przeprowadzenia spraw spadkowych w Sądzie. W okresie sprawozdawczym realizowano wszelkie czynności związane z bieżącą działalnością Spółdzielni oraz załatwiano liczne sprawy członków związane z obrotem lokalami i ruchem ludności takie jak:

- zamiany lokali mieszkalnych,
- zbycia praw do lokali (darowizny, sprzedaż itp.)
- sprawy majątkowe mieszkańców,
- czynności spowodowane zdarzeniami losowymi,
- ubieganie się o dodatki mieszkaniowe,
- sprawy meldunkowe (wymeldowania z urzędu),
- przyjmowanie w poczet członków po ustaniu skutków wykluczenia .

Księgowano rozliczenia trzech zadań termomodernizacji na poszczególne lokale mieszkalne oraz wpłaty rat termomodernizacji. Monitorowano również ratalną spłatę kosztów termo przez odrębnych właścicieli.

Prowadzono wszystkie ewidencje i rejestry przewidziane przepisami prawa.

Współpracowano z instytucjami zewnętrznymi w zakresie spraw członkowsko-lokalowych oraz z Radą Nadzorczą przygotowując materiały i sprawozdania.

Na dzień 31.12.2021 r. w Spółdzielni istniały trzy Wspólnoty Mieszkaniowe, w których Spółdzielnia ma udział grupowy: ul. Reptowskiej 36 – 36a, ul. Felińskiego 91 – 93 – 95 – 97, ul. Nickła 103 – 105.

Spółdzielnia zarządzała Wspólnotami Mieszkaniowymi zlokalizowanymi przy ul. Nickła 44, ul. Nickła 48, ul. Nickła 52, ul. Nickła 76, ul. Felińskiego 193.

#### **5. SPRAWY SĄDOWE I EGZEKUCYJNE**

W 2021r. Spółdzielnia skierowała na drogę postępowania sądowego o zapłatę należności 50 spraw, w toku postępowania jest 46 spraw, zakończono 2 sprawy.

Inne sprawy skierowane na drogę postępowania sądowego – 2 sprawy (są w toku postępowania).

W 2021r. Spółdzielnia skierowała do Komornika o egzekucję należności i eksmisje 1 sprawę, w toku postępowania jest 1 sprawa.

## **6. SPRAWY TERENOWE I ŚRODKÓW TRWAŁYCH**

1. Bytomska Spółka Restrukturyzacji Kopalń Sp. z o.o. na propozycję Spółdzielni nabycia w drodze bezprzetargowej działek gruntu nr 1114/12, 1116/12, 1118/12, 1120/12 o łącznej powierzchni 1787m<sup>2</sup>, obejmujących teren zielony oraz odcinek drogi dojazdowej dla nieruchomości ul. Reptowska 21-29a, zlokalizowanych przy ul. Stolarzowickiej, bezpośrednio przylegających do działki gruntu nr 1122/12 będącej własnością Spółdzielni, poinformowała Spółdzielnię iż nabycie powyższych nieruchomości może odbyć się jedynie w drodze przetargu publicznego w trybie aukcji elektronicznej.
2. MM PROJEKT Marcin Matula, działając na zlecenie Tauron Dystrybucja S.A. w Gliwicach, wystąpił do Spółdzielni o wyrażenie zgody na ułożenie nowej linii kablowej niskiego napięcia na działkach gruntu numer 276/17, będącej w użytkowaniu Spółdzielni oraz działki gruntu numer 280/17 będącej własnością Spółdzielni, zlokalizowanych przy ul. Felińskiego, w celu zasilenia zestawu złączowo-pomiarowego (tj. stacji do ładowania samochodów elektrycznych).
3. LCD TRADE Sp. z o.o. w Bytomiu złożyła ofertę nabycia działki gruntu nr 188/17, o powierzchni 8 823 m<sup>2</sup> zlokalizowanej przy ul. Felińskiego, będącej własnością Spółdzielni za kwotę 800 tysięcy złotych tj. poniżej oszacowanej w 2018 roku wartości, w związku z powyższym został zlecony do aktualizacji biegłemu rzeczoznawcy majątkowemu operat szacunkowy dla działki gruntu nr 188/17. Na dzień 26.07.2021r, rzeczoznawca majątkowy uaktualnił operat szacunkowy dla działki gruntu nr 188/17, której oszacowana wartość wynosi 1 224 368zł (netto).
4. Instytut Gospodarki Nieruchomościami w Katowicach zgodnie z umową zawartą w 2018r, ze sprzedaży świadectw efektywności energetycznej (zwanymi potocznie „białymi certyfikatami”), pozyskał dla Spółdzielni 175 191,59 zł netto, w tym:
  - modernizacja oświetlenia klatek schodowych w budynkach przy ul. Stolarzowickiej 78a, 104a, 104b.
  - modernizacja wind w budynkach mieszkalnych przy ul. Felińskiego 5, 37, 11, 13, 15, 23, 25,
  - modernizacja ciepłej wody użytkowej w budynkach mieszkalnych przy ul. Felińskiego 7-9, 11-15, 21-25, 27-31, 33-37, 39-43, 51-53, 55-61, 1-5, 45-49.
5. Zgodnie z poleceniem Zarządu z dnia 12.08.2021r, zaktualizowano ogłoszenie o sprzedaży prawa własności działki gruntu nr 188/17, na portalu otodom.pl oraz na stronie internetowej Spółdzielni, oferta była ważna do 31 grudnia 2021r.
6. W dniu 19.08.2021r, Spółdzielnia uczestniczyła w czynnościach ustalenia przebiegu granic działek gruntu nr 989/5, 990/5, 1122/12, 1132/12, 1173/5, 4946/7, 4949/7, 4965/7, 4967/9, 4968/9, 4970/9, zlokalizowanych przy ul. Bławatkowej i ul. Reptowskiej, firma ATH „MADREX” działała na zlecenie Bytomskiego Przedsiębiorstwa Komunalnego.
7. Na wniosek Państwa Danuty Dyrek-Warakomskiej oraz Piotra Warakomskiego o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności działki gruntu nr 4953/1 ul. Stolarzowicka 106, Spółdzielnia skierowała wniosek – zapytanie do Wydziału Obrotu Nieruchomości Urzędu Miejskiego w Bytomiu o określenie warunków.
8. W związku z prowadzonymi pracami projektowymi na zlecenie MZDiM w Bytomiu pod nazwą : „Rozbudowa ul. Nickła wraz ze skrzyżowaniem z ul. Daleką oraz niezbędną infrastrukturą”, Spółdzielnia skierowała wniosek o wykonanie wjazdu z drogi gminnej ul. Nickła, działka gruntu nr 1175/11, w kierunku budynków ul. Nickła 28-32, 34-42.

Wniosek Spółdzielni o wykonanie wjazdu z drogi gminnej ul. Nickła, przez działkę gruntu nr 1175/11, w kierunku budynków ul. Nickła 28-32, 34-42, został uwzględniony w projekcie j.w.
9. Firma Allegro złożyła Spółdzielni propozycję współpracy w zakresie dzierżawy terenu pod ustawienie automatów paczkowych na terenie naszych zasobów , w odpowiedzi Zarząd poinformował, iż Spółdzielnia jest zainteresowana wydzierżawieniem gruntu pod dwa automaty paczkowe, proponując dwie lokalizacje tj. przy budynku Zarządu SM ”Miechowice” ul. Felińskiego 19 oraz przy pawilonie Handlowym – Hali Targowej ul. Stolarzowicka 37.
10. Przygotowano dokumenty dla 26 mieszkań (rzuty) w celu uzyskania zaświadczeń w Wydziale Architektury UM w Bytomiu dla przeniesienia lokatorskiego i własnościowego prawa do lokalu w odrębną własność.

W celu obniżenia kosztów zużycia energii elektrycznej zamontowano instalację fotowoltaicznej wraz z konstrukcją wsporczą w budynku Spółdzielni przy ul. Felińskiego 19.