

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

ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „MIECHOWICE”

Z DZIAŁALNOŚCI W 2020 ROKU

1. ORGANIZACJA I ZAKRES DZIAŁANIA SPÓŁDZIELNI

Działalnością Spółdzielni w 2020 roku kierował Zarząd w składzie:

- | | |
|---|---------------------------|
| - Prezes Zarządu | - mgr Joanna Koch – Kubas |
| - Zastępca Prezes Zarządu – Główna Księgowa | - mgr Anna Niewiadomska |
| - Zastępca Prezes Zarządu | - 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 52 protokołowanych posiedzeniach jakie odbyły się w ubiegłym roku, Zarząd Spółdzielni podjął 280 kolegialnych decyzji 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;
- wołania Walnego Zgromadzenia Członków w częściach oraz przygotowania i składania podczas zebrań stosownych sprawozdań z działalności;
- 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 oraz organizacjami spółdzielczymi, gospodarczymi i społecznymi;
- spraw członkowsko – lokalowych.

W związku z ogłoszeniem stanu epidemii w kraju, Spółdzielnia musiała się dostosować do nowych warunków pracy, które zapewniły bezpieczeństwo pracowników jak i obsługi mieszkańców.

W związku ze znacznymi obostrzeniami Zarząd Spółdzielni podejmował decyzje w sprawie pobierania od najemców tylko opłat na poziomie kosztów niezależnych od Spółdzielni. Podjęto także 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 metodą zamgławiania. Podjęto także działania w celu zapewnienia pracownikom bezpiecznych warunków pracy w dobie koronawirusa.

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 nie mogła skorzystać z żadnej formy pomocy Państwa, gdyż stosowane kryteria jej udzielania nie odpowiadały specyfice naszej działalności. W związku z tym cały ciężar zadań i kosztów funkcjonowania w czasie epidemii spadł na Spółdzielnię i miał w roku ubiegłym wpływ na osiągnięte przez nas wyniki.

W tych warunkach realizacja nawet rutynowych czynności (np. wymiana wodomierzy, przeglądy techniczne, usuwanie awarii) wymagały niezwykle wyjątkowej 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. Wszyscy jednak rozumieją sytuację, gdzie bez naszej winy trzeba było zmodyfikować sposób i formę obsługi mieszkańców. Na tym polu nie odnotowaliśmy większej ilości skarg czy zażaleń. Możemy więc przyjąć, że zostały zaakceptowane nowe warunki funkcjonowania, a Spółdzielnia przez cały czas epidemii pracowała i realizowała swoje zadania.

W roku 2020 w Spółdzielni Mieszkaniowej "Miechowice" zostały przeprowadzone kontrole przez:

- 1/ RZRSM KATOWICE – „Lustracja pełna SM „Miechowice” za lata 2017 – 2019” w dniach od 09.01.2020r. – 19.02.2020r.

2. DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA, REMONTOWA I FINANSOWA

W 2020 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 297 663 zł z tego na: budynki przypada kwota 290 272 zł a na prawo własności gruntów 7 391 zł. Sytuacja ta znalazła stosowne odniesienie w funduszach własnych pasywów bilansu. W wyniku realizacji wyżej przytoczonej noweli ustawy, od początku jej stosowania do końca 2020 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 **6 653 578,62 zł**. Działania te mają na celu zrationalizowanie 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	897 140,31 zł
- z kredytów bankowych	4 718 521,20 zł
- z premii termomodernizacyjnej	1 037 917,11 zł

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

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

W zakresie gospodarki funduszem remontowym wykonano następujące prace:

Zakres rzeczowy wykonanych prac remontowych	Kwota
Roboty dekarские	147 781,62
Remonty -drogi	1 649 850,98
Remonty ogólno- budowlane	863 288,63

Remonty instalacyjne	917 110,33
Remonty dźwigów	538 038,00
Inne	63 875,48
Roboty funduszu A (np. inwestycje, wymiana stolarki okiennej, roboty okołotermo)	3 620 467,28
Razem	7 800 412,32

Wpływy na fundusz remontowy wynosiły	8 127 938,06
- odpis z lokali mieszkalnych - fundusz A (0,45)	3 642 200,39
- odpis z lokali mieszkalnych - fundusz B (0,55)	4 485 737,67

Stan funduszu remontowego na 01.01.2020 r. – 1 271 965,69 zł.

Saldo z 2020 r. 327 525,74 zł.

Stan funduszu remontowego na 31.12.2020 r. – 944 439,95 zł.

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

Lata	Przychody	Koszty	Wynik
2018	38 327,7 tys. zł	37 392,4 tys. zł	+ 935,3 tys. zł
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

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 2020 r. wynosi 394 934,31 zł., gdzie nadwyżka przychodów nad kosztami na poszczególnych nieruchomościach wynosi 219 253,14 złotych, natomiast nadwyżka kosztów nad przychodami wynosi 614 187,45 zł. Wyniki te zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych (art.6, ust 1) zwiększą odpowiednio koszty lub przychody utrzymania danych nieruchomości w roku następnym.

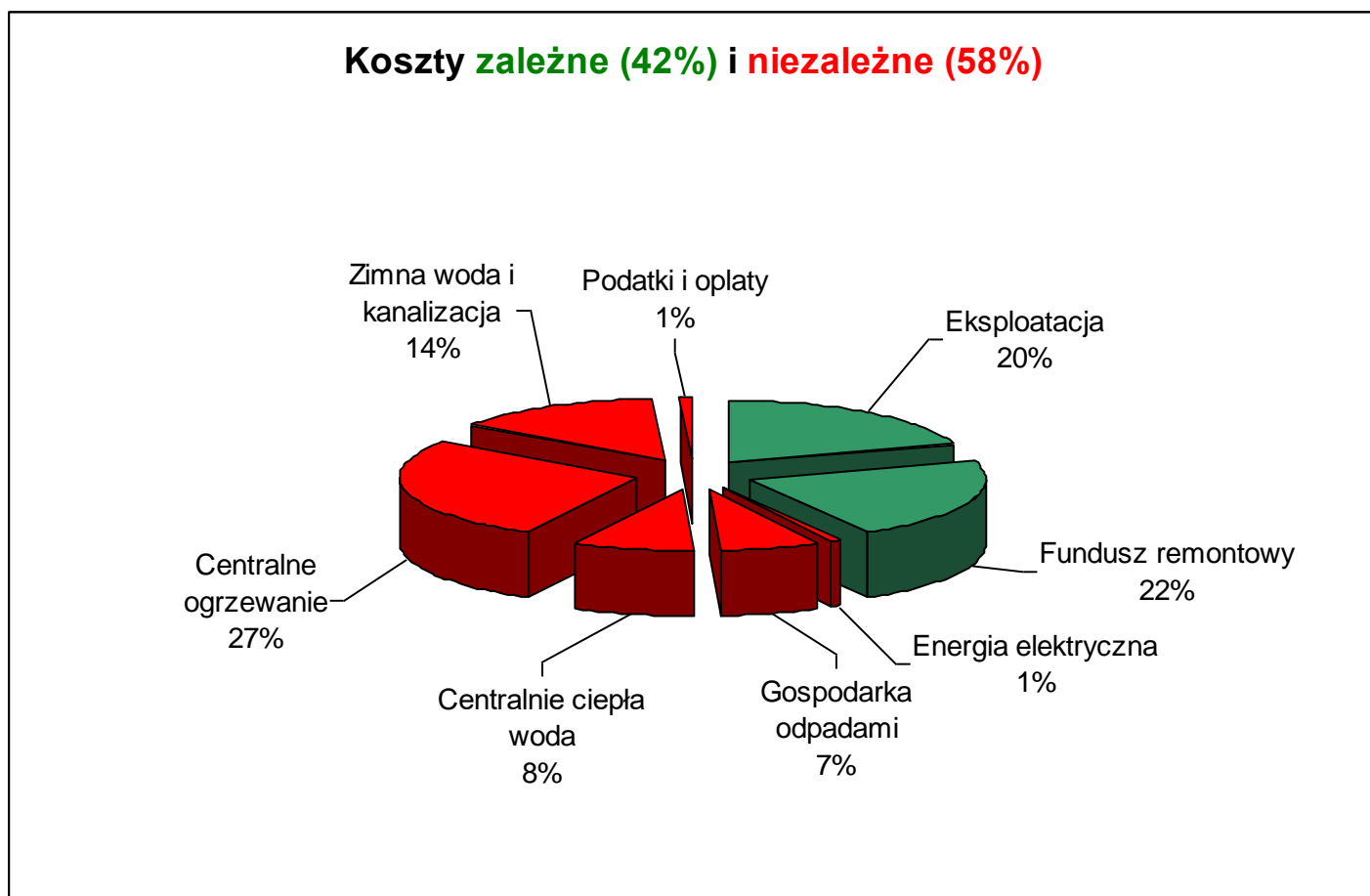
Wynik na lokalach mieszkalnych zostanie zasilony kwotą 43 396,42 zł, która stanowi pożytki na nieruchomości.

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 2020 stanowi 7,02 % . Wskaźnik utrzymując się na poziomie +/- 10 % jest dobrze odbierany przez instytucje kredytowe.

Bieżące zadłużenie na koniec 2020 roku wynosiło 2,75 % co stanowi kwotę 1 208 326,57 tys. zł. (z wyłączeniem spraw zasądzonych i windykowanych). Nie mniej jednak działania windykacyjne muszą być w 2021 roku nadal kontynuowane, a ich skutki na bieżąco analizowane, ponieważ zagrożeniem może być zachwianie płynności finansowej Spółdzielni.

Reasumując dochód na działalności gospodarczej w kwocie 704 115,72 złotych pomniejszony o należny podatek dochodowy wynoszący 285 374,00 zł, pożyczki z nieruchomości w wysokości 43 396,42 zł (które zostaną rozliczone na te nieruchomości z których pochodzą) oraz dochód ze sprzedaży mieszkań dotychczasowym najemcą zgodnie z decyzją Walnego Zgromadzenia z 2020 roku w kwocie 375 278,87 stanowi wynik finansowy netto w kwocie **66,43 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 2020 roku racjonalną działalność gospodarczą majątkiem Spółdzielni i wygospodarował dodatni wynik finansowy netto z całokształtu działalności.



RZECZOWE I FINANSOWE WYKONANIE PLANU REMONTÓW ORAZ ROBÓT INTERWENCYJNYCH Z 2020 R .				
Lp.	TYP ROBÓT	ZAKRES ROBÓT	LOKALIZACJA ROBÓT	WARTOŚĆ ROBÓT W TYŚ. ZŁ
1	Dekarskie	awaryjne naprawy, zalania z dachu, zabezpieczenia otworów wentylacyjnych w stropodachu	Felińskiego: 3, 5, 10, 20, 23, 26-30, 33-37, 34, 36, 39-43, 46, 51, 53, 50-58 Nickla: 34-42, 54, 56, 58, 60, 62, 64-68, 70, 72, 78, 80, 102, 104, 106, 108, 109, 114, 116, 124, 130 Reptowska: 21, 23, 27, 27A, 33A, 48, 49, 51, 52, 56, 62-66, 76 Stolarzowicka: 66, 78A, 94, 102, 104 Bławatkowa: 9-17	147 781,62
2	Ogólnobudowlane	balkony	Felińskiego: 14/9i12, 28/28i31, 30/26, 30/29, 36/2i5 Nickla: 42/1i3, 43/2 Nowa: 21/5i7, 29A/8 Reptowska: 27A/1, 34/9, 80/19	863 288,63
		plotki	Felińskiego: 38, 50, 101, 131-139, 155-157, 175-177 Nickla: 81, 139, 141 Reptowska: 28	
		inne	Felińskiego: 1, 3, 5, 7, 9, 8-12, 10/1A, 11, 12/7, 13, 15, 18/7, 23, 26/1, 27, 28, 28/1,28/1A, 30, 31, 31/22, 33-37, 32, 34, 34/10, 35/23, 36, 38, 39, 44, 44/1, 44/9, 45, 46, 46/30, 47, 48, 51, 53, 54/5, 55/9, 57, 59, 61, 75, 123/5, 141, 147, 149, 161, 175, 179-197 Nickla: 35/1, 49, 77/7, 83/3, 89/10, 90/2, 90/8, 91, 93/6, 96/2, 109, 113-115, 127 Nowa: 21A, 25a, 29A/8, 37-45A Reptowska: 23/9, 27, 27A, 27A/7, 33A-35A, 46/14, 46-54, 47/4, 48, 49/4, 51, 58, 62, 64/2, 78 Stolarzowicka: 64/11, 78A/53, 78A, 78A/55, 78B/6, 78B, 78C, 84, 86, 88, 94A, 98/6, 104/27 Bławatkowa: 5/5, 9/1	
3	Drogowe	chodniki i dojścia do budynków (remonty oraz nowe)	Felińskiego: 7, 9, 11-15, 21-25, 27, 29, 31, 35-53, 101, 107, 131-137, 163, 181-183 Nickla: 102, 113-115 Nowa: 17-19A, 37-45A Reptowska: 21, 23, 27, 27A, 33A, 48, 49, 51, 52, 56, 62-66, 76 Stolarzowicka: 78, 92-104	1 649 850,98
		drogi (remonty oraz nowe), utwardzenia części działki	Felińskiego: 11-15, 21-25, 26-30, 32, 121-137 Nickla: 28-32, 104-106 Stolarzowicka: 104 Bławatkowa: 9-17	
		parkingi, stanowiska dla osób niepełnosprawnych (przebudowy oraz nowe)	Felińskiego: 7-9, 11, 26-30, 35-53, 85 Nickla: 113-115 Reptowska: 60 Stolarzowicka: 72	
		likwidacja zapadliska, przebudowy studzienek, naprawa opsaki	Felińskiego: 50-58, 109, 121-137, 173 Nickla: 113-115 Reptowska: 27A, 28-34A, 46 Stolarzowicka: 94A, 104, 106	
4	Instalacyjne	instalacja gazowa	Felińskiego: 7, 9, 10, 18, 20, 27-31, 28, 33, 37, 42, 48, 83, 85, 107, 119, 125, 127, 145, 155 Nickla 89, 114, 124, 128 Nowa: 27A, 45-45A Reptowska: 21, 28, 29A, 33, 40, 44, 46, 50, 54, 60, 76, 80, 82 Stolarzowicka: 46, 48, 52, 56, 58, 60, 72, 78B, 78C, 94, 94A, 96, 102 Bławatkowa: 5	140 613,57
		instal wod.-kan.	Felińskiego: 1, 3, 5, 8-30, 32, 35, 54 Nickla: 127, 141 Reptowska: 21A Stolarzowicka: 50, 72, 78A, 78B, 104	201 478,34
		instalacja c.o.	Felińskiego: 7, 9, 27, 28/1, 29, 31, 32, 71, 139, 161 Nowa: 37, 39, 41, 43, 45	104 968,97
		instalacja c.c.w.	Felińskiego: 1-5, 8-12, 11, 13, 14, 15, 18, 20-24, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33-37, 45-47, 51-53, 54, 55-57, 59-61	470 049,45
5	Dźwigi	remonty częściowe i kompleksowe, nowe	Felińskiego: 21, 28, 31, 42 Stolarzowicka: 94A, 104A	538 038,00

Koszty funduszu A	roboty okołoterno	Felińskiego: 7-9, 27-31, 69-73, 159-161 Nowa 37-37A, 39-43A, 45-45A Stolarzowicka: 78B	3 620 467,28
	stolarka okienna	Felińskiego: 5/20, 7/17, 7/12, 7/13, 9/1A, 9/21, 16/4, 16/5, 20/10, 27/4, 29/14, 29/20, 31/18, 42/13, 43/26, 45/3, 46/26, 69/5, 69/7, 71/2, 73/5, 73/6 Nickla: 80/4 Nowa: 37/9, 37A/3, 37A/5, 37A/7, 37A/10, 39A/1, 41A/7 Reptowska: 23/3 Stolarzowicka: 78A/26, 78B/1, 78B/17, 78B/21, 78B/22, 78B/23, 78B/30, 78B/34, 78B/44, 104B/12	
Koszty wspólnot		Reptowska: 36-36A Felińskiego: 91-97 Nickla: 103-105	34 159,41
Elewacyjne		Felińskiego: 129, 165-171, 173-177, 179, 185-187 Nickla: 23-27, 54, 69-81, 86-88, 94, 95-101, 107	13 996,80
Malarsie		Felińskiego: 8, 23, 43, 53 Nickla: 85, 88 Nowa: 35	15 719,27
Raz em			7 800 412,32

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 1595 sztuk wodomierzy w ramach wymiany bieżącej (awarii), wymiany kompleksowej oraz legalizacji przypadającej na 2020r.
3. Dokonano obniżenia mocy zamówionej na c.o. z 15,758[MW] do 15,125[MW], czyli o 0,633[MW] głównie na budynkach, w których przeprowadzono termomodernizację i modernizację instalacji c.o. / zgłoszenie do PEC – VIII.2020r. – obowiązuje od IX.2020r, ponadto zmniejszono zapotrzebowanie mocy na c.w.u. z 3,033[MW] na 3,003[MW] czyli o 0,03[MW].
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. W związku z wystąpieniem różnic pomiędzy wskazaniem licznika głównego energii elektrycznej na poszczególnych ciągach garaży, a indywidualnych liczników w garażach zostały przeprowadzone kontrole w obecności pracownika firmy CAGRO.
13. Wszystkie podejmowane działania miały na celu uszczelnienie systemu rozliczeń zarówno w relacjach z dostawcami usług komunalnych (PEC, BPK), jak i pomiędzy Spółdzielnią, a mieszkańcami.

14. W związku z wprowadzeniem na terenie Polski od 20 marca 2020r. stanu epidemicznego i podawaniem odczytów wodomierzy przez lokatorów w różnych terminach, nie było możliwości wykonania bilansu zimnej i ciepłej wody użytkowej tak szczegółowo jak to miało miejsce w poprzednich okresach. W związku z zaistniałą sytuacją Zarząd rozważa przeprowadzenie zmiany w tym zakresie i wprowadzenie w zasobach Spółdzielni wodomierzy ze zdalnym odczytem radiowym w ramach kolejnych legalizacji.
15. Zgodnie z Regulaminem dokonano rozliczenia lokali z kosztów energii ciepłej na cele CO i CCW za okres 01.07.2019r. – 30.06.2020r. W zależności od wyniku na poszczególnych jednostkach rozliczeniowych dokonano zwrotów lub wystąpiono o dokonanie wpłat.
16. Prowadzono nadzór nad prawidłowym działaniem instalacji fotowoltaicznej na HT "Centrum" oraz 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".

4. DZIAŁALNOŚĆ CZŁONKOWSKO – LOKALOWA

W 2020 r. 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 (w tym 5 aktów notarialnych dot. zbycia w odrębną własność najmowanych lokali mieszkalnych). Następnym realizacją 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, szczególnie w sprawach o zapłatę lub eksmisję.

Jednej rodzinie z prawomocnym wyrokiem sądowym o przyznanie prawa do otrzymania lokalu socjalnego Gmina Bytom złożyła ofertę zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Kancelarie komornicze, z którymi od lat współpracuje Spółdzielnia, swoimi działaniami znacznie przyczyniły się do ściągania 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 ogłoszono 3 licytacje w tym 1 skuteczna.

Podpisana została umowa z Firmą „ESTA” Ewa Stalinger w sprawie eksmisji z jednego lokalu mieszkalnego. Realizacja nastąpi po odwołaniu obostrzeń związanych z COVID –19.

Na stan Spółdzielni zostało przejętych z różnych tytułów 10 lokali mieszkalnych w tym 1 lokal użytkowy został przekształcony na lokal mieszkalny.

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 przygotowywane są przez Spółdzielnię 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 8 zadań termomodernizacji na poszczególne lokale mieszkalne oraz wpłaty rat termomodernizacji. Monitorowano również ratałną 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 31.12.2020 r. w Spółdzielni istniały trzy Wspólnoty Mieszkaniowe, w których Spółdzielnia ma udział grupowy: ul. Reptowskiej 36 – 36a, ul. Felińskiego 91 – 93 – 95 – 97, ul. Nickla 103 – 105.

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

5. SPRAWY SADOWE I EGZEKUCYJNE

W 2020r. Spółdzielnia skierowała na drogę postępowania sądowego o zapłatę należności i eksmisje 66 spraw, w toku postępowania jest 55 spraw, zakończono 11 spraw.

Inne sprawy skierowane na drogę postępowania sądowego – 1 sprawa (jest w toku postępowania)

W 2020r. Spółdzielnia skierowała do Komornika o egzekucję należności i eksmisje - 4 sprawy, w toku postępowania są 4 sprawy.

6. SPRAWY TERENOWE I ŚRODKÓW TRWAŁYCH

1. Do dnia 30.06.2020 roku, dla wszystkich nieruchomości budynkowych Sąd Rejonowy w Bytomiu, w Dziale III - Prawa Roszczenia i Ograniczenia, na podstawie wydanych zaświadczeń przez Prezydenta Miasta Bytomia, dokonał wpisu dotyczącego opłaty przekształceniowej w odniesieniu do każdorazowego właściciela nieruchomości.
2. Urząd Miejski w Bytomiu Wydział Architektury wydał Wypisy i wyrisy Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla działek gruntu nr 188/17, 331/17, 330/17, 595/17, położonych w rejonie ulic: Felińskiego i Stolarzowickiej, dla których Uchwałą nr XXI/272/19 Rady Miejskiej w Bytomiu z dnia 25 listopada 2019r., na wniosek Spółdzielni zostały wprowadzone zmiany w MPZP.
3. Przygotowano dokumenty dla 1 wniosku do zaopiniowania przez Rady Osiedla, w celu przedłożenia pod obrady Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Miechowice” w 2020 roku, w sprawie zbycia prawa użytkowania wieczystego działki gruntu o nr 326/17 o powierzchni 18 m² zlokalizowanej przy ul. Dalekiej, na rzecz dotychczasowych dzierżawców.
4. W związku z wprowadzeniem stanu epidemii Spółdzielnia zwróciła się do Urzędu Miejskiego w Bytomiu o udzielenie ulgi w opłatach za użytkowanie wieczyste oraz podatku od nieruchomości w celu udzielenia ulg najemcom oraz dzierżawcom.
5. Dla nieruchomości ul. Felińskiego 17 zapisanej w księdze wieczystej KA1Y/00030379/9, został złożony wniosek w Sądzie Rejonowym w Bytomiu o sprostowanie w dziale I-O powierzchni użytkowej budynku.
6. Zlecono wykonanie mapy do celów projektowych wraz z uzgodnieniami, dotyczącej posadowienia dodatkowego elementu podwórka gospodarczego na działce gruntu nr 313/17 dla nieruchomości przy ul. Felińskiego 20-24.
7. Do Bytomskiej Spółki Restrukturyzacji Kopalń sp.z.o.o. skierowano propozycję nabycia działek gruntu nr 1114/12, 1116/12, 1118/12, 1120/12 o łącznej powierzchni 1787m², zlokalizowanych przy ul. Stolarzowickiej, bezpośrednio przylegających do działki gruntu nr 1122/12 będącej własnością Spółdzielni, obejmujących teren zielony oraz odcinek drogi dojazdowej dla nieruchomości ul. Reptowska 21-29a, oraz w sprawie nabycia przez Spółdzielnię działki gruntu nr 4793/7 o powierzchni 607m², zlokalizowanej przy ul. Reptowskiej 53a, obejmującej teren zielony oraz część parkingu, bezpośrednio przylegającej do działek gruntu będących własnością Spółdzielni oraz w użytkowaniu wieczystym.
8. Miejski Zarząd Dróg i Mostów w Bytomiu pozytywnie zaopiniował lokalizację zjazdów z dróg gminnych dla skomunikowania planowanego parkingu na działce gruntu nr 985/5 ul. Reptowska 76-82 oraz indywidualnego zjazdu dla zespołu garaży na działce gruntu nr 188/17 ul. Felińskiego.
9. Wydział Obrotu Nieruchomości Urzędu Miasta w Bytomiu nie wyraził zgody na zawarcie umowy użyczenia części działki gruntu nr 328/17 ul. Daleka, w celu wykonania zabezpieczenia terenu zielonego pod miejsca postojowe, po uzyskaniu negatywnej opinii Wydziału Inżynierii Środowiska w sprawie wycinki drzewek.

10. Spółdzielnia wyraziła zgodę na ustanowienie nieodpłatnej wzajemnej służebności na działkach gruntu nr 4677/217, 4674/217, 4679/217 oraz 1204/8, należących do Firmy Przemysłowo-Budowlana Lechbud, która zwróciła się do Spółdzielni z prośbą o ustanowienie nieodpłatnej służebności na działkach gruntu nr 791/8, 786/8, 788/8 ul. Reptowska, będących własnością Gminy Bytom w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni Mieszkaniowej „Miechowice”.
11. W dniu 20.11.2020r., Spółdzielnia uczestniczyła w czynnościach wznowienia przez Geodetę znaków granicznych działki gruntu nr 358/17 ul. Nickła 103-105, czynności wznowienia i okazania znaków odbyły się na wniosek Wspólnoty Mieszkaniowej Nickła 103-105.
12. Przygotowano dokumenty dla 31 mieszkań (rzuty) w celu uzyskania zaświadczeń w Wydziale Architektury UM w Bytomiu dla przeniesienia lokatorskiego i własnościowego prawa do lokalu w odrębną własność.