

**SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ "MIESZKO I" w GÓRZE
za 2024 r**

przedłożone na Walnym Zgromadzeniu Członków
w dniu 14 maja 2025 r.

W roku 2024r. Zarząd Spółdzielni wykonał wszystkie przeglądy zgodnie z ustawą prawo budowlane, tj. :

1. przegląd z okresowej kontroli przewodów kominowych polegających na sprawdzeniu stanu technicznego sprawności urządzeń kominowych i podłączeń wentylacyjnych, spalinowych i dymowych w budynku nr 25 i nr 27 , dwukrotnie w miesiącu maju i listopadzie 2024 r.,
2. przegląd instalacji gazowej w mieszkaniach mieszkańców w miesiącu grudniu 2024 r. ,
3. 5-cio letni przegląd elektryczny w miesiącu grudniu 2024 r.
4. roczny przegląd budowlany w miesiącu grudniu 2024 r.

REMONTY, NAPRAWY, MODERNIZACJE

1. Uszczelnienie dachu , ul. Poznańska 25 B m 8
2. naprawa balkonu , ul. Poznańska 25 B m 5
3. montaż daszków na górnych piętrach mieszkań 27B m12; 27Am 6; 27 A m 7,
4. Izolacja fundamentów od segmentu 27 D do 27 E i od 27 B do 27 A,
5. wymiana płytek przy wejściu do segmentu 27 E, 27 B i 27A,
6. wymiana płytek na schodach wejść do rowerowni 27 E, 27 B i 27 A
7. wymiana odpływów wód opadowych u wejścia do rowaerowni,
8. generalny remont balkonów 27 A m 2, 27 A m 5 i 27 a M 8
9. uszczelnienie elewacji na nieruchomości 27 D m 4,
10. wykonanie termoizolacji cienkowarstwowej , ocieplenie stropodachu technologii firmy Bauter na nieruchomości nr 27C m 7 i 27 A m 8
11. uszczelnienie komina na nieruchomości 27 E m 11

PONADTO:

12. Przygotowano częściowo teren pod naprawę parkingu i chodnika od strony nieruchomości nr 27 ,
13. Zlecono wykonanie projektu drogi wyjazdowej z osiedla od strony nieruchomości nr 27 do drogi głównej. Wykonanie drogi jest wymagane ponieważ w wyniku wyodrębnienia dwóch odrębnych nieruchomości , wyodrębniona nieruchomość nr 27 musi mieć dostęp do drogi publicznej .

14. zakończono prace związane z wyodrębnieniem własności lokali na obydwu nieruchomościach. Z uwagi na brak wszystkich projektów technicznych zlecono pomiary piwnic nieruchomości dla architekta. Wykonano mapę piwnic segmentu 25 C. Wykonano brakujące mapy mieszkań 27 A m 7, 27 A m 8, 27 A m 1 i 27 A m 2 oraz mieszkania 27 B m 5,
- Dla każdego mieszkania założono dokumentację wraz z uchwałą określającą udziały powierzchni każdego mieszkania w stosunku w ogólnej powierzchni danej nieruchomości, określono numer działki, powierzchnię działki, dla każdego mieszkania sporządzono mapki mieszkań i przynależnych komórek lokatorskich i garaży do właścicieli mieszkań. Wyodrębnienie własności lokali trwało 2 lata, a rozpoczęło się z dniem 14 września 2022 r. na wniosek jednego z członków spółdzielni. Spółdzielnia przygotowała pełną dokumentację na podpisanie aktu notarialnego z tym właścicielem, ale właściciel ten nie zwrócił pieniędzy za poniesione koszty zaświadczeń w wysokości 67 zł i nie zgłosił się do podpisania aktu notarialnego.
15. Przygotowano dokumentację związaną z wymianą wodomierzy i elektronicznym odczytem, utworzono fundusz celowy na wymianę wodomierzy, planuje się montaż wodomierzy do końca miesiąca października 2025 r.
16. naprawiono wejścia, drzwi do domofonów segmentu 27 D, 27 E i 27 B i 27 C,
17. nasadzono 10 drzewek ozdobnych na terenie osiedla Spółdzielni,
18. Spółdzielnia podpisała umowę na światłowód z firmą wrocławską na nieruchomość nr 25 i nr 27
19. Zarząd Spółdzielni pozyskał refundację kosztów prac geodezyjnych związaną z scaleniem i podziałem nieruchomości od Marszałka Województwa Dolnośląskiego. Spółdzielnia zapłaciła za prace geodezyjne 6 500,00 zł, a otrzymała refundację w wysokości 6 400,00 zł. Refundacja była możliwa dzięki temu, że Zarząd na prace geodezyjne ogłosił przetarg w ramach zamówienia publicznego, i wybrano ofertę o najkorzystniejszą ofertę cenową.,
20. Zarząd Spółdzielni na bieżąco wykonuje prace i prowadzi dokumentację związaną, m.in. z rozliczeniem zużycia wody, Zarząd prowadził rozmowy związane z wymianą oświetlenia osiedlowego, a wszelkie informacje dla mieszkańców są systematycznie ogłaszane na tablicach ogłoszeń.
21. Gospodarz osiedla na bieżąco wykonuje czynności porządkowe, wykonuje drobne naprawy, m.in.: drzwi, urządzeń na placu zabaw, opiekuje się trawnikami, i nasadzeniami. W 2024 r. nawożono drzewka przy nieruchomości nr 25.
22. Zarząd Spółdzielni podjął rozmowę z Drogomelem w sprawie naprawy chodnika i parkingu przy nieruchomości nr 27 oraz wykonania drogi dojazdowej dla nieruchomości nr 27 oraz naprawienie drogi wewnętrznej przy nieruchomości nr 25. Roboty te będą możliwe po przeprowadzeniu remontu nieruchomości nr 25.

23. W 2024 r. na podstawie skargi do Ministerstwa Infrastruktury i Rozwoju poprzedniego Zarządcy Spółdzielni, obecny Zarząd został zmuszony do podpisania umowy z KRS na przeprowadzenie lustracji za okres od 01.01.2000 r. do 30.05.2024 r., czyli za jeszcze za 2 lata działalności poprzedniego Zarządcy. Dało to tyle, że lustracja kosztowała Spółdzielnię 18 tys. złotych, a nieprawidłowości z działalności poprzedniego Zarządcy przeszły i tak do wykonania na obecny Zarząd. Lustracja wykazała m.in. brak dokumentacji z pracy poprzedniego Zarządu i pracy Rady Nadzorczej. Na wniosek KRS, wezwano poprzedniego zarządcę do oddania brakującej dokumentacji, ale bez rezultatu.
24. Obecny Zarząd składał wyjaśnienie na Powiatowej Policji w związku ze skargą jednego z członków Spółdzielni. Członek Spółdzielni nie słusznie pomówił Zarząd spółdzielni o składowanie odpadów na sąsiedniej działce. Do Policji przekazał zdjęcia drzew sprzed nieruchomości nr 25 i foto wysypiska za płatem.
25. W sierpniu 2024r. została zalana cała nieruchomość nr 25 do wysokości ok. 40- 50 cm. Zalanie nastąpiło wyniku niedrożnych studzienek kanalizacyjnych na terenie miasta. W wyniku zalania Zarząd Spółdzielni pozyskał starania o odszkodowanie z polisy firmy Technika Komunalna TEKOM w Górze. Spółdzielnia otrzymała odszkodowanie w wysokości 15.800 zł. W 2024 r. z kwoty tej wydatkowano niewielką kwotę na opłacenie sprzątania i prace związane z osuszaniem dokumentacji oraz na opłacenie maszyny do osuszania biura. Pozostałe środki pozostały na rok 2025 celem odbudowania biura i zaplecza Spółdzielni.
26. W związku z zakończeniem prac związanych z wyodrębnieniem własności wszystkich lokali mieszkalnych nieruchomości nr 25 i nieruchomości nr 27, wyszło na jaw, że poprzedni Zarząd przez okres 20 lat zataił wielkość powierzchni użytkowej nieruchomości i zaniżył wielkość powierzchni do opodatkowania o 700 m². W bieżącym roku obecny Zarząd sprostował dane i złożył do Urzędu Miasta i Gminy w Górze właściwe oświadczenie. UMiG Góra obciążył Spółdzielnię do miarę 5 lat wstecz.

Sporządziła: Danuta Wiśniewska

PREZES ZARZĄDU

Danuta Wiśniewska

Góra, dnia 15 kwietnia 2025 r.