

Sopot, 25.04.2022r.

## **SPRAWOZDANIE**

### **Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi Rady Nadzorczej Nauczycielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej za 2021 r.**

W okresie sprawozdawczym od 01.01.2021 r. do 31.12.2021 r. Komisja GZM pracowała w składzie:

- |                      |                  |
|----------------------|------------------|
| - Barbara Piotrowska | - przewodniczący |
| - Marcin Platha      | - sekretarz      |
| - Ryszard Zastawski  | - członek        |

Komisja GZM (w dalszej części – Komisja) pracowała przy współudziale Zarządu i pracowników Spółdzielni oraz Przewodniczącej i Wiceprzewodniczącej Rady Nadzorczej. W okresie sprawozdawczym odbyło się 11 posiedzeń Komisji. Ponadto członek Komisji brał udział jako obserwator w przetargach na prace remontowe. Członkowie Komisji uczestniczyli we wprowadzeniach wykonawców na roboty, przy odbiorach powykonawczych oraz w wizjach lokalnych na nieruchomościach budynkowych i obiektach terenowych.

Komisja działała zgodnie z obowiązującym Statutem NSM w Sopocie oraz Regulaminem Rady Nadzorczej NSM w Sopocie.

Komisja opiniowała projekty rocznych planów działalności Spółdzielni, planów gospodarczo-finansowych z zakresu gospodarki zasobami mieszkaniowymi i sprawozdań Zarządu Spółdzielni. Na osiedlu Brodwinno zrealizowano szereg prac objętych planem remontów:

1. wymiana windy oraz przebudowa do poziomego gruntu w budynku oraz postawienie altanki śmieciowej przy ul. Kolberga 4C (były zaplanowane 3 windy);
2. remont dachu wraz z kominem przy ul. Kolberga 6;
3. docieplenie stropodachu w dwóch budynkach przy ul. Cieszyńskiego 12 i 18;
4. wykonanie systemu oddymiania klatek schodowych wraz ze sterowaniem w budynkach przy ul. Kolberga 17 i Cieszyńskiego 10;
5. remont i modernizacja instalacji elektrycznej WLZ w budynku przy ul. Kolberga 14d i Kolberga 12A;
6. modernizacja w piwnicach instalacji c.o., c.w. i gazowej w budynkach przy ul. Kolberga 2, 4, 6, 12, 14, 16 i 18;
7. remont balkonów wraz z wymianą ekranów balkonowych przy ul. Kolberga 19 i 25;
8. wymiana wodomierzy;
9. modernizacja oświetlenia zewnętrznego – wymiana opraw oświetleniowych na energooszczędne (prowadzona sukcesywnie);
10. adaptacja pomieszczenia, po węźle ciepłowniczym, na miejsce do przechowywania rowerów;
11. wykonanie dociepleń w pomieszczeniach zsykowych;
12. W budynku przy ul. Łokietka 47C wykonano częściowe docieplenie budynku będące kontynuacją prac dociepleniowych z roku 2021.
13. Przy budynku na ul. Tatrzańskiej 19 wykonano nowy parking wraz z ogrodzeniem, dokonano remontu kanalizacji deszczowej oraz poszycia dachu i wykonano ogrodzenie przy przedszkolu Montesori.

Komisja analizowała realizację projektów wieloletnich, kontynuowanych w planach rocznych.

Analiza wieloletnich projektów wykazała systematyczną dbałość Zarządu Spółdzielni w obszarze utrzymania stanu technicznego budynków w zakresie:

1. Wymiana wind: dotychczas zamontowano na osiedlu 31 nowych wind, do wymiany pozostało 18 wind;
2. Docieplenie stropodachów: nowe docieplenia stropodachów wykonano w 16-tu nieruchomościach mieszkalnych, pozostało wykonanie w jednym budynku;
3. Naprawa pokryć dachowych: dokonano wymiany pokrycia dachowego we wszystkich budynkach mieszkalnych;
4. Modernizacja oświetlenia parkowego oznaczająca wymianę latarni parkowych lub samych opraw oświetlenia na energooszczędne. Systematyczna modernizacja wpływa znacząco na zmniejszenie zużycia energii elektrycznej;
5. Wymiana wewnętrznej linii zasilania (WLZ) w częściach wspólnych budynków mieszkalnych. Wykonano w budynkach typu kokoszki w trzech klatkach i w jednym budynku typu gdańskiego;
6. Program naprawy balkonów/loggi: do remontu wybierano pionry, w których balkony wymagały naprawy ze względów bezpieczeństwa i ze względów estetycznych;
7. Program systemu oddymiania klatek schodowych w budynkach gdańskich. Pozostało do wykonania w trzech budynkach. Ostateczny termin zakończenia prac wyznaczony przez Straż Pożarną jest do końca 2024 roku.

**Ponadto Komisja wykonywała działania statutowe** w zakresie nadzoru nad gospodarką zasobami mieszkaniowymi w niżej wymienionych sprawach:

- Praca nad zapisami do Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki lokalami NSM dotyczących sankcji za bezumowną ingerencję w instalację centralnego ogrzewania.
- Praca nad zmianami w treści Regulaminu używania lokali i porządku domowego.
- Zaopiniowanie wniosku dotyczącego wymiany opraw w latarniach ulicznych.
- Wypracowanie wniosku w temacie „Dobudowa balkonu na poziomie parteru w budynkach typu gdańskiego”.
- Rekomendacja wniosku Zarządu w sprawie wykonania zaległych przeglądów instalacji gazowej, elektrycznej wentylacyjnej i przeciwpożarowej pod warunkiem zastosowania reżimu sanitarnego.
- Analiza i rekomendacja wniosku Zarządu w sprawie poniesienia kosztów remontu przy nieruchomości na ul. Tatrzańskiej 19 i poniesienia kosztów dotyczących zabezpieczeń awarii przy ul. Cieszyńskiego 22 (wizje lokalne).
- Analiza zakresu projektu zmian w planie rzeczowo finansowym na rok 2021.
- Analiza stanu zaawansowania procedury przetargowej na wykonawstwo robót remontowo budowlanych.
- Analiza projektu zwiększenia budżetu funduszu remontowego poprzez zwiększenie opłat za metr kwadratowy lokali mieszkalnych w zakresie potrzeb remontowych Spółdzielni aby zapewniły one skuteczną realizację zadań na rok 2022.
- Analiza lokalizacji wiaty śmietnikowej przy budynku Kolberga 18 (wizja lokalna).
- Rekomendacja harmonogramu płatności za nowe podzielniki ciepła.
- Akceptacja działań Zarządu w sprawie najmu powierzchni komercyjnej przy ul. Cieszyńskiego 22 przez firmę FABET.
- Analiza uzasadnienia wytypowanych do remontu dźwigów osobowych na rok 2022 w oparciu o poziomy resursów tych wind.
- Wypracowanie zasad postępowania w sprawie zalegających odpadów budowlanych przy

budynkach mieszkalnych.

Ponadto Komisja rozpatrywała i opiniowała wpływające do Rady Nadzorczej odwołania, wnioski i skargi członków Spółdzielni dotyczące działalności Zarządu w niżej podanych sprawach:

1. Sprawa zawilgocenia ścian w lokalu mieszkalnym przy ul.Cieszyńskiego 14/32;
2. Sprawa pielęgnacji i zakrzewień przy budynku Cieszyńskiego 12 i Kolberga 31;
3. Wypracowanie ustaleń w sprawie wyburzeń ścian nośnych w budynkach Kolberga 4A/4 i 5 oraz Kolberga 31/77.
4. Akceptacja stanowiska Zarządu w sprawie niedocieplenia komórki lokatorskiej na wnioski lokatorki z Kolberga 14D/15.
5. Odrzucenie proponowanej stawki dzierżawy najmu przez lokatora części nieruchomości gruntowej przy ul.Cieszyńskiego.
6. Wypracowanie decyzji dotyczącej wystąpienia najemcy byłej kotłowni o partycypację Spółdzielni w kosztach modernizacji systemu klimatyzacji w budynku.

Komisja pozytywnie oceniała współpracę z pracownikami Spółdzielni przy modyfikacji Regulaminu używania lokali i porządku domowego.

Komisja oceniła wykonanie planu remontów za rok 2021 jako dobre, potwierdziła zasadność wydatków na remonty w celu utrzymania prawidłowego stanu technicznego posiadanych zasobów mieszkaniowych oraz w celu poprawienia estetyki Osiedla Brodwin.

Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi biorąc pod uwagę całokształt działalności Zarządu w sprawach technicznych oraz mając na uwadze ograniczenia działalności gospodarczej spowodowanej pandemią, pozytywnie ocenia pracę Zarządu.

Przewodnicząca Komisji GZM.....*B. Piobrowska*.....

Członek Komisji GZM.....*Ryszard Janowski*.....

Sekretarz Komisji GZM.....*Marek Ghe*.....