



SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W 2021 ROKU

Bielawa, marzec 2022

1. SKŁAD ZARZĄDU.

Zgodnie z postanowieniem Statutu Spółdzielni Zarząd działa w trzyosobowym składzie:

- Prezes Zarządu - *Tadeusz Derenowski*
- Zastępca Prezesa ds. Ekonomiczno-Finansowych - *Sylwia Malinowska*
- Zastępca Prezesa ds. Technicznych i Eksploatacji - *Rafał Januszkiewicz*

2. ZAKRES DZIAŁANIA ZARZĄDU

Zarząd pracuje według przyjętego planu pracy opracowywanego na okresy półroczne. Jego posiedzenia odbywają się średnio co dwa tygodnie. W 2021 roku odbyło się 31 posiedzeń Zarządu, na których podjęto 125 uchwał, m.in. w sprawach:

- przyjęcia w poczet członków,
- ustalenia stawki opłaty zaliczkowej na przygotowanie 1 m³ ciepłej wody użytkowej,
- ustalenia miesięcznych opłat za węzły cieplne i rozdzielacze ciepła w części dotyczącej lokali użytkowych,
- ustalenia stawki opłaty eksploatacyjnej dotyczącej sprzątnięcia klatek schodowych w zasobach spółdzielczych,
- uchwalenia miesięcznych opłat czynszowych w części dot. lokali użytkowych i dzierżawy terenu, opłat za dodatkowe piwnice, komórki, korytarze, najem powierzchni dachowej, powierzchni w użyczeniu oraz za przechowywanie rzeczy,
- ustalenia opłat zaliczkowych na pokrycie kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków w lokalach mieszkalnych,
- ustalenia wysokości opłat za wykonanie usług z wykorzystaniem zamrażarki do rur oraz za spuszczenie i dobitcie wody w pionie CO,
- uchwalenia regulaminów:
 - określającego zasady i tryb wynajmowania lokali mieszkalnych w Spółdzielni Mieszkaniowej w Bielawie,
 - przeprowadzania przetargów na roboty budowlane i remontowe oraz usługowe w Spółdzielni Mieszkaniowej w Bielawie,
 - rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni, lokalami stanowiącymi mienie innych osób i lokalami użytkowymi oraz zasady ustalania opłat za użytkowanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej w Bielawie,
 - rozliczania kosztów energii cieplnej dostarczonej do lokali mieszkalnych i użytkowych dla celów centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej w Spółdzielni Mieszkaniowej w Bielawie,
 - użytkowania ogródków przydomowych w Spółdzielni Mieszkaniowej w Bielawie,
 - korzystania z garaży oraz określający obowiązki Spółdzielni Mieszkaniowej w Bielawie oraz osób posiadających prawa do garaży administrowanych przez Spółdzielnię w zakresie napraw.

Ważniejsze uchwały były wcześniej przedmiotem prac stosownych komisji Rady Nadzorczej, a uwagi przez nie wniesione były uwzględniane w toku opracowywania.

3. STRUKTURA ORGANIZACYJNA I ZATRUDNIENIE

Zgodnie z zatwierdzoną przez Radę Nadzorczą strukturą organizacyjną, zatrudnienie w naszej Spółdzielni w roku 2021 kształtowało się na poziomie 47,35 etatów przy planowanych średnio 48,00 etatach.

Stan zatrudnienia w poszczególnych działach był następujący:

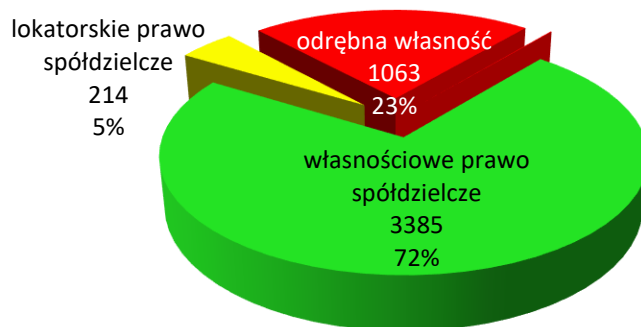
Dział Spółdzielni		Ilość etatów
	Biura Zarządu, Księgowość	16,00
	Ciepłownia Osiedlowa	16,95
	Dział Techniczny i Administracji	10,00
	Spółdzielcze Centrum Kultury	4,40
Razem:		47,35

4. SPRAWY CZŁONKOWSKO-MIESZKANIOWE

Na koniec 2021 roku Spółdzielnia zrzeszała 5833 członków (o 45 mniej niż w roku 2020). Zarząd Spółdzielni rozpatrzył 499 spraw członkowsko-mieszkaniowych. W 2021 roku Spółdzielnia zbyła w drodze przetargu nieograniczonego 1 lokal mieszkalny przekazany jej wskutek postępowania komorniczego. Dla 120 lokali ustanowiono spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Na koniec 2021 roku, struktura mieszkań w naszej Spółdzielni przedstawiała się następująco:

- mieszkania ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu:	3 385
- mieszkania z prawem odrębnej własności do lokalu:	1 063
- mieszkania ze spółdzielczym lokatorskim prawem do lokalu:	214
- mieszkania zajmowane bez tytułu prawnego:	<u>4</u>
- razem wszystkie mieszkania administrowane przez Spółdzielnię:	4 666

Struktura własności mieszkań



5. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

Jedną z podstawowych form działalności Spółdzielni jest gospodarka zasobami mieszkaniowymi. Zasoby mieszkaniowe na koniec 2021 r. liczyły 93 budynki mieszkalne z 4666 mieszkaniami, 2 pawilony usługowo-handlowe oraz 176 garaży. Łączna powierzchnia terenów osiedlowych wynosi 29,03 ha.

Globalna powierzchnia użytkowa zasobów spółdzielczych wyniosła **234 828,32 m²**, w tym:

1. Lokale mieszkalne: **226 923,19 m²**, z czego:
 - mieszkania o statusie spółdzielczym: 165 363,50 m²,
 - mieszkania wyodrębnione: 53 451,12 m²,
 - nowe lokale mieszkalne: 6 475,91 m²,
 - mieszkania finansowane z KFM: 1 632,66 m².
2. Lokale użytkowe: **7 905,13 m²** z czego:
 - lokale w najmie: 3 073,37 m²,
 - lokale z własnościowym prawem: 85,00 m²,
 - lokale na potrzeby własne: 964,54 m²,
 - garaże: 3 782,22 m².

W zasobach spółdzielczych, na dzień 31 grudnia 2021 roku było zameldowanych na pobyt stały i czasowy 9 534 osób, z tego 8 912 osób w Bielawie (spadek o 176 osób), co stanowi 32 % z 27 931 ogółu zameldowanych w Bielawie. W Pieszycach zameldowanych w naszych zasobach było 622 osób (spadek o 6 osób), co stanowi 9 % z 6 912 mieszkańców miasta.

Faktyczna liczba osób zamieszkałych w zasobach spółdzielczych wynosi 7 708 (wzrost o 40 osób). Z tego 7 156 osób mieszka w Bielawie (więcej o 42 osoby, 31% z 23 205 mieszkańców miasta), a 552 w Pieszycach (mniej o 2 osoby, 11 % z 5 122 mieszkańców gminy)

5.1 Eksploatacja zasobów spółdzielczych.

Koszty eksploatacji zasobów mieszkaniowych w 2021 roku:

Lp.	Wyszczególnienie	Plan w przeliczeniu na 1 m ² p.u.	Koszty eksploatacji Lokali mieszkalnych	Koszty w przeliczeniu na 1 m ² p.u.
1	Energia elektryczna	0,07	159 336,42	0,06
2	Podatki, opłaty terenowe, ubezpieczenie mienia	0,11	301 929,21	0,11
3	Podatek od nieruchomości dot. lokalu mieszkalnego	0,09	246 856,15	0,09
4	Sprzątanie i utrzymanie terenów	0,20	576 337,38	0,21
5	Pozostałe koszty	0,13	285 106,59	0,11
6	Koszty konserwacji	0,40	1 075 941,21	0,40
7	Koszty ogólne osiedli	0,33	937 116,90	0,35
8	Koszty ogólne zarządzania	0,52	1 401 834,57	0,52
9	Woda i kanalizacja	1,35	3 430 030,20	1,27
10	Opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi	0,95	2 474 361,00	0,92
11	Sprzątania klatek schodowych	0,25	645 469,35	0,24
12	Odpis na remonty	1,57	4 278 856,51	1,59
KOSZTY RAZEM:		5,97	15 813 175,30	5,87

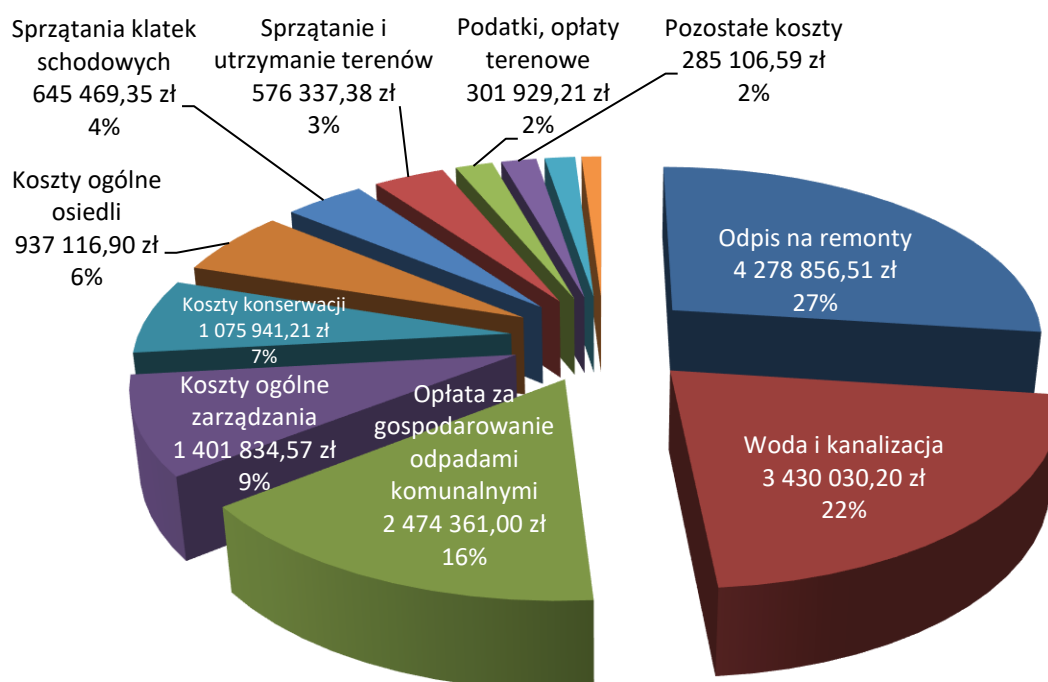
Wynik eksploatacji zasobów mieszkaniowych w 2021 roku kształtował się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Plan w przeliczeniu na 1 m ² p.u. mieszkań	Kwota	Wpływy w przeliczeniu na 1 m ² p.u. mieszkań
	Przychody od lokali mieszkalnych	6,03	15 119 137,87	5,61
1	Nadwyżka kosztów nad przychodami za 2021 rok		- 694 037,43	
2	Pożytki za 2021		32 960,31	
3	Wynik z 2020 do rozliczenia		43 272,81	
4	Ogółem wynik		- 617 804,31	

Koszty podstawowej działalności eksploatacyjnej na nieruchomościach budynkowych zaplanowane były na kwotę 5.049.288,73 zł. natomiast wyniosły 4.984.458,24 zł. i jest to 98,7% wykonania w stosunku do planu i wzrost do 2020 r. o 14,3%. Pozostałe koszty (woda i kanalizacja, opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi, sprzątanie klatek schodowych oraz odpis na remonty) były zaplanowane na kwotę 11.222.071,51 zł. natomiast wykonanie wyniosło 10.828.717,06 zł. tj. 96,5% planu i wzrost do 2020 r. o 1,5%. Przychody zostały zaplanowane na kwotę 16.433.652,83 zł. natomiast wyniosły 15.119.137,87 zł. i jest to realizacja planu w 92,0% i wzrost do starego roku o 2,0%.

W 2021 roku na 35 nieruchomościach zanotowano wynik ujemny w kwocie 694.037,43 zł. Wynik ujemny na GZM niestety się powiększył w stosunku do 2020 roku o kwotę 499.866,41 zł. Wzrost salda ujemnego jest również spowodowany tym, że w roku poprzednim część kosztów zarządzania była zniwelowana dzięki prowadzonej inwestycji mieszkaniowej.

Struktura kosztów eksploatacji:



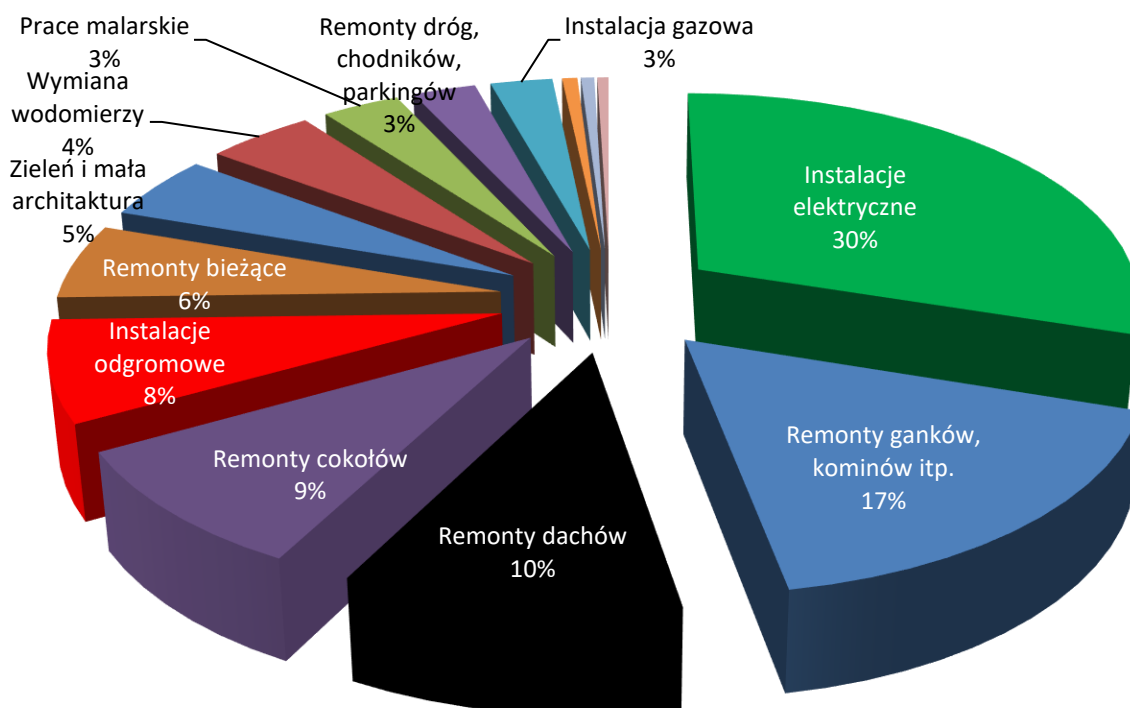
5.2 Remonty i konserwacje zasobów spółdzielczych.

W roku 2021 zaplanowano do wykonania remonty zasobów spółdzielczych opiewające na kwotę 4 189 633,90 zł. Zaplanowane do wykonania prace remontowe zostały zrealizowane na dzień 31 grudnia 2021 roku na kwotę 3 487 926,71 zł, co stanowi 83 % planu. Globalnie na całym funduszu remontowym na koniec roku pozostała nadwyżka w wysokości 386 354,58 zł do wykorzystania w kolejnym roku.

Wydatkowanie środków na poszczególne rodzaje robót przedstawia się następująco:

Rodzaj remontów	wykonanie [zł]
Instalacje elektryczne	1 270 324,00 zł
Remonty ganków, kominów itp.	726 200,00 zł
Remonty dachów	442 000,00 zł
Remonty cokołów	389 903,00 zł
Instalacje odgromowe	325 000,00 zł
Remonty bieżące	242 300,00 zł
Zieleń i mała architektura	208 000,00 zł
Wymiana wodomierzy	192 395,00 zł
Prace malarskie	138 550,00 zł
Remonty dróg, chodników, parkingów	113 000,00 zł
Instalacja gazowa	111 000,00 zł
Remonty posadzek	27 221,00 zł
Remonty stolarki	23 675,21 zł
Instalacje wod-kan	20 000,00 zł

Diagram ukazujący udział poszczególnych grup robót w wykonaniu planu remontów za 2021 rok:



Konserwacje.

Obok remontów planowanych i bieżących Spółdzielnia wykonuje prace konserwacyjne urządzeń w budynkach i na terenach osiedlowych, które są niezbędne do właściwego użytkowania infrastruktury technicznej budynków jak również dla gwarancji bezpieczeństwa zamieszkiwania.

Podstawowe prace wykonywane w ramach robót konserwacyjnych to:

- Roboty elektryczne – sprawdzenie oporności izolacji elektrycznej i odgromowej w budynkach mieszkalnych (1/5 zasobów zgodnie z Prawem budowlanym),
- Kontrola szczelności instalacji gazowych w całych zasobach,
- Przegląd instalacji kominowych we wszystkich budynkach,
- Utrzymanie terenów zielonych, cięcie drzew,
- Odśnieżanie,
- Eksploatacja węzłów cieplnych,
- Konserwacje instalacji hydraulicznych,
- Konserwacje domofonów.

W 2021 roku na pokrycie kosztów konserwacji zaplanowano kwotę 1 099 908,73 zł, zrealizowano prace za kwotę 1 090 907,49 zł, co stanowi 99% wykonania planu. W stosunku do roku poprzedniego koszty konserwacji wzrosły o 119 620,29 zł (wzrost o 12%).

6. GOSPODARKA CIEPLNA

W zdecydowanej większości budynki spółdzielcze są ogrzewane ciepłem systemowym produkowanym przez Spółdzielczą Ciepłownię Osiedlową, przesyłanym następnie do budynków siecią ciepłą należącą do gminy Bielawa, zarządzaną przez miejską spółkę BARL. Jedynie budynki w Pieszycach oraz przy ul. Grabskiego w Bielawie ogrzewane są przez lokalne kotłownie gazowe.

Zasoby spółdzielcze ogrzewane przez Ciepłownię Osiedlową zużyły w 2021 roku 77381,90 GJ energii cieplnej. W porównaniu do roku poprzedniego jest to wzrost o 14,22%, spowodowany głównie wyjątkowo długim i mroźnym sezonem grzewczym. Koszt ogrzewania zasobów spółdzielczych z Ciepłowni Osiedlowej wyniósł 7 691,9 tys. zł, co w przeliczeniu na 1m² powierzchni użytkowej stanowi 3,13 zł/m²/m-c. Koszty ogrzewania mieszkań w Pieszycach i przy ul. Grabskiego w Bielawie, gdzie ciepło produkowane jest przez gazowe kotłownie lokalne, wyniosły 662,3 tys. zł i były niższe o 133,6 tys. zł, tj. o 17,49 % w stosunku do roku ubiegłego. Powodem niższych kosztów jest wynegocjowanie niższej ceny gazu dla Spółdzielni.

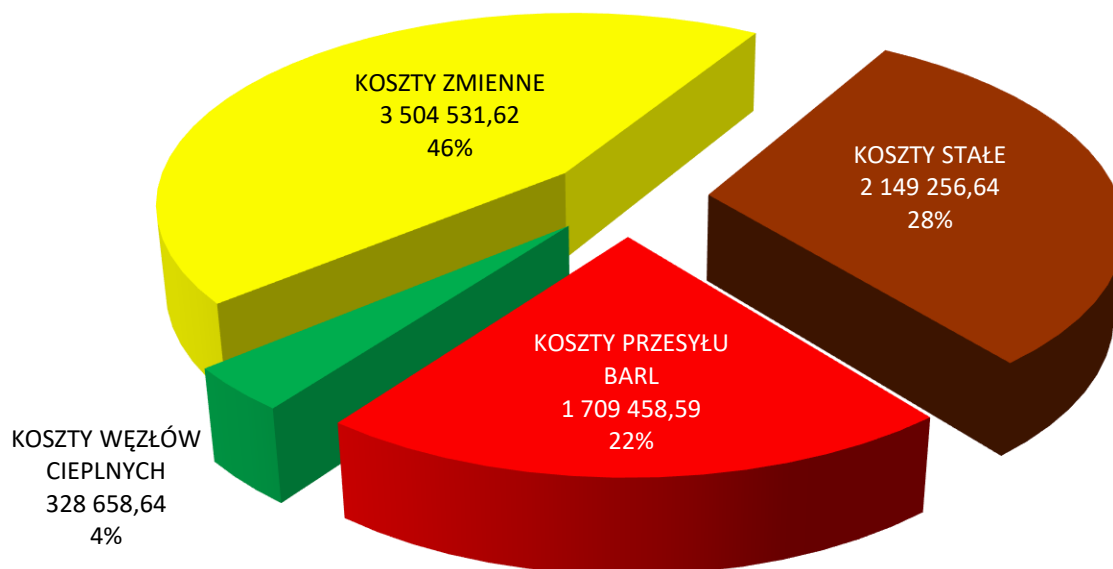
Na koniec 2021 roku zdecydowana większość mieszkań administrowanych przez naszą Spółdzielnię korzystała z centralnej ciepłej wody. Globalny koszt podgrzania wody użytkowej w Bielawie w 2021 roku wyniósł 1 448 126,18 przy zużyciu 91 298 m³ ciepłej wody. Stąd średni koszt podgrzania wody wyniósł 15,86 za 1 m³, (wzrost o 4,3% w stosunku do roku poprzedniego).

Koszty ogrzewania budynków spółdzielczych w Bielawie i Pieszycach:

Osiedle	Koszt ogrzewania 2020		Koszt ogrzewania 2021		Wzrost
	tys. zł	zł/m ² /m-c	tys. zł	zł/m ² /m-c	
Włókniarzy	1 366,07	2,90	1 485,72	3,15	8,76%
Centrum	392,35	2,97	433,31	3,27	10,44%
Konstytucji 3 Maja	280,32	2,75	304,42	2,99	8,60%
XXV-lecia	3 956,78	2,92	4 373,27	3,23	10,53%
Południowe	865,89	2,71	988,31	3,09	14,14%
Zielone Wzgórza			106,87	1,38	
Razem Ciepłownia:	6 861,41	2,88	7 691,90	3,13	12,10%
Grabskiego	187,97	3,36	147,40	2,64	-21,58%
Ogrodowa 25	363,95	3,30	310,01	2,81	-14,82%
Ogrodowa 88	244,00	3,36	204,89	2,82	-16,03%
Razem lokalne:	795,92	3,33	662,30	2,77	-16,79%
Ogółem	7 657,33	2,92	8 354,20	3,10	9,10%

Większość mieszkań w naszych zasobach (98%) koszty CO ma rozliczane ryczałtowo. Na rozliczane w ten sposób 4585 mieszkań zasilane ze 100 węzłów cieplnych, przy uwzględnieniu w rozliczeniu kosztów związanych z podgrzaniem ciepłej wody, w 56 budynkach wystąpiły zwroty na łączną kwotę 387 221,26 zł, zaś w 18 budynkach była dopłata na kwotę 50 955,59 zł.

Struktura kosztów ogrzewania zasobów zasilanych z Ciepłowni osiedlowej:



W 2021 roku w stosunku do roku 2020 w całkowitych kosztach ogrzewania nieznacznie wzrósł udział kosztów zmiennych z 45% do 46% oraz kosztów przesyłu BARL z 21% na 22%. Udział kosztów stałych zmalał z 30% na 28%, zaś udział kosztów węzłów pozostał na tym samym poziomie tj. 4%.

7. DZIAŁALNOŚĆ KULTURALNA.

W 2021 r. Spółdzielcze Centrum Kultury, mimo trudnych warunków pracy, spowodowanych obostrzeniami związanymi z pandemią koronawirusa COVID-19, zorganizowało 7 imprez o charakterze kulturalnym:

- 29 Finał Wielkiej Orkiestry Świątecznej Pomocy, podczas którego zbierano pieniądze dla dziecięcej otolaryngologii i diagnostyki głowy. Zebrano kwotę 57 188,14 zł.
- Międzynarodowy Dzień Tańca,
- Spektakl „Folwark Zwierzęcy”,
- Filmy „Śtyry mile za Bielawą” oraz „Kto to taki Poloneziaki?” – z okazji 20 lecia Zespołu Pieśni i Tańca „Poloneziaki”,
- Koncert online „Halo Brzechwa”,
- koncert online „Od juniora dla seniora”,
- koncert kolend „Hej pasterze”.

Instytucjami stale współpracującymi ze Spółdzielczym Centrum Kultury są: Stowarzyszenie „POLONEZIAKI – Tradycja i współczesność”, Miejski Ośrodek Kultury i Sztuki w Bielawie oraz bielawskie szkoły i przedszkola. Działalność merytoryczna prowadzona była przez 4 etatowych pracowników oraz przez 2 instruktorów na umowę-zlecenie.

Całkowity koszt działalności SCK zamknął się kwotą 359,7 tys. zł. natomiast wpływy wyniosły 31,6 tys. zł. W 2021 roku Stowarzyszenie POLONEZIAKI – Tradycja i Współczesność współpracujące z SCK w zakresie prowadzenia kół zainteresowań i realizowania projektów artystycznych wydatkowało na ww. działania kwotę ponad 108,6 tys. zł, w tym ze wsparcia Gminy Bielawa 45,4 tys. zł, wsparcia Powiatu Dzierżoniowskiego 16 tys. zł. i darowizny firmy Henkel Polska S.A. 23 tys. zł.

8. GOSPODARKA FINANSOWA SPÓŁDZIELNI.

W obecnych uwarunkowaniach gospodarczych, w sytuacji znacznego wzrostu cen materiałów i usług, prowadzenie właściwej gospodarki finansowej Spółdzielni jest najważniejszym zadaniem Zarządu i Rady Nadzorczej Spółdzielni. W związku z tym, co kwartał, przygotowywane są przez Zarząd szczegółowe analizy ekonomiczno-finansowe działalności Spółdzielni, które są w pierwszej kolejności szczegółowo analizowane przez Zarząd a następnie przez poszczególne komisje Rady Nadzorczej i zatwierdzane na plenarnych posiedzeniach Rady.

Działalność gospodarcza Spółdzielni uzyskała globalnie wynik dodatni w kwocie 1 654 955,04 zł netto (niższy o 63 221,84 zł niż rok wcześniej). Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Bielawie proponuje Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu Członków przeznaczenie tego dodatniego wyniku na pokrycie kosztów utrzymania i eksploatacji zasobów przypadających na członków spółdzielni (kwota 645 240,68 zł), a pozostałą kwotę na zwiększenie funduszu remontowego Spółdzielni.

Na koniec 2021 roku wskaźnik zaległości czynszowych wyniósł 3,49% i jest on niższy niż w ubiegłym roku (wówczas wyniósł 4,16%). Kwota zaległości na koniec 2021 roku wyniosła 830 tys. złotych i jest ona niższa o 115 tys. zł od kwoty zaległości z roku poprzedniego. Poza tym znaczna część tej kwoty, bo aż 53,7% to zaległości krótkoterminowe do 2 miesięcy, które nie mają wpływu na płynność finansową.

Sytuacja ekonomiczno-finansowa Spółdzielni jest dobra i nie istnieje zagrożenie kontynuowania działalności gospodarczej w roku 2022 i latach następnych.

9. INWESTYCJE

Wiosną 2021 roku zakończono inwestycję „Zielone Wzgórza” dotyczącą budowy 120 mieszkań o statusie spółdzielczym lokatorskim zlokalizowanych w 3 budynkach w Bielawie przy ul. Baczyńskiego 1, 3 i 5. Łączna powierzchnia wybudowanych mieszkań to 6.475,91 m² (bez komórek lokatorskich). Koszt budowy wyniósł 28.461.273,29 zł brutto co daje kwotę 4.394,95 tys. zł za 1 m². Natomiast aktualna wartość mieszkań zgodnie z operatem szacunkowym wykonanym dla potrzeb banku kredytującego wynosi obecnie ponad 5,4 tys. zł za 1 m².

W 2021 roku prowadzona była inwestycja związana z modernizacją 5 węzłów ciepłych na Os. Południowym w Bielawie (ul. Norwida). Wydatki inwestycyjne na 31.12.2021 roku wyniosły 370.866,60 zł. Inwestycja zakończyła się 28.02.2022r.

W 2021 roku rozpoczęła się inwestycja związana z budową garaży przy ul. Baczyńskiego (88 szt.) oraz przy ul. Sikorskiego-Westerplatte (5 szt.). Planowany termin zakończenia realizacji tego zadania to październik 2022 rok.

10. PODSUMOWANIE.

W 2021 roku nasza Spółdzielnia jak i cała Polska nadal zmagają się z problemami związanymi z pandemią COVID-19. Największym problemem okazały się podwyżki cen materiałów budowlanych i wzrost kosztów usług, co niestety przełożyło się na koszty funkcjonowania naszej Spółdzielni.

W 2021 roku podstawowe koszty utrzymania mieszkań w części zależnej od spółdzielni wyniosły 4 984 458,24 zł i były wyższe o 14,3% od kosztów roku poprzedniego. Natomiast koszty niezależne wyniosły 10 828 717,06 zł i były wyższe o 1,5% od kosztów roku poprzedniego. Niepokojący jest wynik ujemny na kosztach utrzymania mieszkań, który wyniósł -694 037,43 zł i był wyższy od ujemnego wyniku roku poprzedniego (wynik za rok 2020 to -194 171,02 zł).

W 2021 roku zaplanowano do wykonania prace remontowe na kwotę 4,189 mln zł, wykonano remonty za kwotę 3,488 mln zł. Stały wzrost cen materiałów i usług powoduje, że przy utrzymaniu dotychczasowych odpisów możemy wykonywać coraz mniej remontów. Problemem staje się też dostępność firm wykonawczych.

Sezon grzewczy 2021 charakteryzował się wyższym o 14,22% zużyciem ciepła dla nieruchomości zasilanych w ciepło z Ciepłowni Osiedlowej. Przełożyło się to na wyższe o 12,1 % koszty ogrzewania tych zasobów. W przypadku mieszkań korzystających z ciepła z kotłowni gazowych koszty ogrzewania zmniejszyły się o ok.16,8 %, co było skutkiem uzyskania korzystnych cen gazu zasilających te kotłownie.

W 2021 roku nasza Spółdzielnia zakończyła realizację spółdzielczego budownictwa lokatorskiego, 120 mieszkań zostało przekazanych w czerwcu nowym mieszkańcom.

Na wysokim poziomie była prowadzona działalność kulturalno-oświatowa przez Spółdzielcze Centrum Kultury. W pierwszej połowie roku w formie online zostało zorganizowane wiele konkursów wokalnych, tanecznych, plastycznych, fotograficznych, literackich i teatralnych, natomiast w drugiej połowie roku wykonano dwa filmy i 3 koncerty, które zaprezentowane zostały w teatrze i na stronie na facebooku.

Na podstawie dobrych wyników ekonomicznych należy stwierdzić, że nasza Spółdzielnia charakteryzuje się dobrą płynnością finansową, a wszystkie zobowiązania Spółdzielni wobec kontrahentów i banków są realizowane terminowo.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Bielawie dziękuje za dobrą współpracę oraz zaangażowanie wszystkim organom spółdzielni, a zwłaszcza członkom Rady Nadzorczej i gospodarzom klatek schodowych.