

INFORMACJA NA TEMAT REALIZACJI WNIOSKÓW ZGŁOSZONYCH NA WALNYM ZGROMADZENIU CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „POŁUDNIE” W SOSNOWCU W DNIU 18.06.2018 ROKU.

W trakcie obrad Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Sosnowcu powołana komisja wniosków zarejestrowała i przekazała Zarządowi 15 wniosków zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

Wnioski członków Spółdzielni zgłoszone w trakcie obrad Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Sosnowcu w dniu 18.06.2018 r. były przedmiotem posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni w dniu 02.07.2018 r. , na którym dokonano analizy ich treści i możliwości uwzględnienia w bieżącej działalności Spółdzielni.

Z 15 zgłoszonych wniosków, 14 przekazano do realizacji i uwzględnienia przez Zarząd Spółdzielni w sporządzanych planach remontów oraz bieżącej realizacji siłami własnymi Spółdzielni.

Jeden z wniosków dotyczący kwestii finansowych, w tym pokrycia kosztów spłaty kredytów nie został uwzględniony ze względu na niespójne jego sformułowanie.

Zarząd Spółdzielni po przeanalizowaniu możliwości oraz sposobu i terminów realizacji zgłoszonych wniosków przekazał każdemu z wnioskodawców pisemną odpowiedź dotyczącą sposobu realizacji danego wniosku oraz obszernie wyjaśnienia problemów w nim zawartych.

Zgłoszone przez członków Spółdzielni w trakcie Walnego Zgromadzenia wnioski dotyczyły następujących problemów:

• **Zmiana sposobu rozliczania kosztów centralnego ogrzewania.**

Uwzględniając zróżnicowane opinie użytkowników lokali zarówno opowiadających się za utrzymaniem aktualnie stosowanego sposobu rozliczania kosztów centralnego ogrzewania jak też wnioskujących o zmianę tej metody na rozliczanie tych kosztów według powierzchni użytkowej lokalu, a także treść sporządzonej opinii prawnej dotyczącej możliwości zmiany sposobu rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania oraz sposobu podejmowania decyzji w tej sprawie Zarząd Spółdzielni przygotował i zrealizował procedurę podejmowania decyzji poprzez podjęcie uchwał właścicieli lokali, co umożliwiło podjęcie wiążących decyzji w powyższej sprawie dla poszczególnych nieruchomości.

Uchwały właścicieli lokali w powyższej sprawie podejmowane były w oparciu o:

- dyspozycję zawartą w art. 22 ust 2 i 4 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U.1994 Nr 85 poz.388) , tekst jednolity z dnia 4 kwietnia 2019 r. (Dz.U. z 2019 r. poz. 737)
- zapisy wynikające art. 27 ust. 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. 2001 Nr 4, poz. 27), tekst jednolity z dnia 13 kwietnia 2018 r. (Dz.U. z 2018 r. poz. 845) w drodze indywidualnego zbierania głosów.

Stosowne uchwały zostały przyjęte większością głosów właścicieli lokali liczoną wielkością udziałów w nieruchomości wspólnej.

Użytkowników lokali posiadających spółdzielcze prawa do lokalu w głosowaniu nad wyżej wymienionymi uchwałami podejmowanymi w poszczególnych nieruchomościach reprezentowała Spółdzielnia kierując się ich opinią wyrażoną w ankiecie przygotowanej na tą okoliczność.

O wynikach przeprowadzonego głosowania każdy z użytkowników lokalu został pisemnie poinformowany.

W wyniku podjętych uchwał za zmianą sposobu rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania ze stosowanego obecnie na określony w art. 45 a ust. 8 pkt 1 a ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne z późn. zm. , to jest wykorzystujący powierzchnię użytkową lokali opowiedzieli się użytkownicy lokali w 10 nieruchomościach.

W pozostałych nieruchomościach użytkownicy lokali podjęli decyzję o rozliczaniu kosztów centralnego ogrzewania w oparciu o wskazania zamontowanych podzielników kosztów ciepła.

Uwzględniając podjęte decyzje w tej sprawie Zarząd Spółdzielni podjął działania natury formalnej oraz technicznej, które umożliwią sprawne rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania w poszczególnych nieruchomościach niezależnie od wybranej metody rozliczania.

W 10 nieruchomościach, w których użytkownicy lokali opowiedzieli się za zmianą stosowanej metody rozliczania kosztów centralnego ogrzewania na rozliczanie z powierzchni lokalu, rozliczenie tą metodą nastąpi już za okres rozliczeniowy od 01.07.2018 r. do 30.06.2019 r. i w okresach następnych.

Użytkownicy lokali w wyżej wymienionych nieruchomościach nie ponoszą żadnych dodatkowych kosztów tej zmiany za wyjątkiem kosztów rozliczenia zużycia ciepła za okres , w którym zmiany dokonano w kwocie 5,00 zł. netto od lokalu.

W następnych okresach rozliczenia będą wykonywane przez pracowników Spółdzielni.

W nieruchomościach, w których użytkownicy lokali opowiedzieli się za utrzymaniem dotychczasowej metody rozliczania przy zastosowaniu podzielników kosztów, rozliczenie za okres od 01.07.2019 r. do 30.06.2020 r. oraz okresy następne nastąpi przez firmę wyłonioną w drodze przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, po uprzedniej wymianie podzielników kosztów ogrzewania.

- **Termomodernizacja zasobów mieszkaniowych Spółdzielni.**

Rozpoczęte w 2014 roku w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” działania zmierzające do rewitalizacji jej zasobów mieszkaniowych oparte zostały na założeniach określonych w Uchwale Kierunkowej nr 8/2014 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Sosnowcu z dnia 28.04.2014 r., a harmonogram realizacji tych prac został zatwierdzony Uchwałą nr 10/2015 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Sosnowcu z dnia 08.06.2015 r.

Przyjęte założenia realizacyjne zakładały pełne wykorzystanie zewnętrznych środków finansowych ze szczególnym wykorzystaniem częściowych umorzeń, dotacji, subwencji udzielanych przez zewnętrzne instytucje finansujące.

Podjęta w dniu 08.06.2015 r. uchwała w sprawie zatwierdzenia harmonogramu termomodernizacji budynków należących do zasobów Spółdzielni uwzględniała możliwość przesunięcia terminów realizacji prac w poszczególnych nieruchomościach w następujących przypadkach:

- a) wystąpienia problemów z zabezpieczeniem kredytów lub pożyczek zaciąganych na termomodernizację budynków,
- b) wystąpienia problemów z pozyskaniem zewnętrznych środków na finansowanie prac termomodernizacyjnych,
- c) wystąpienia problemów z uregulowaniem stanu prawnego gruntów w nieruchomościach przeznaczonych do termomodernizacji
- d) innych zdarzeń wpływających na płynność finansową Spółdzielni.

W trakcie realizacji wyżej wymienionego zakresu prac termomodernizacyjnych w nieruchomościach objętych I i II etapem wystąpiły problemy z pozyskiwaniem bezzwrotnych środków finansowych.

Fakt ten oraz zbyt niskie zasoby środków własnych zgromadzonych na funduszu termomodernizacyjnym przed rozpoczęciem prac termomodernizacyjnych a także niewielkie zasoby składników majątku trwałego (lokale użytkowe) mogących stanowić prawne zabezpieczenia spłaty pożyczek lub zabezpieczenie udzielanych przez bank gwarancji bankowych uniemożliwiły korzystanie ze wszystkich z wymienianych we wstępnych założeniach źródeł preferencyjnego dofinansowania realizowanych prac termomodernizacyjnych.

Na taki stan bezpośredni wpływ mają także wysokie koszty uzyskania gwarancji bankowych, stanowiących zabezpieczenie pożyczek udzielanych przez WFOŚ i GW w Katowicach oraz konieczność angażowania i „ zamrażania” na okres spłaty znaczących kwot własnych środków finansowych.

W związku z tym dominującym źródłem finansowania prac termomodernizacyjnych w części dotyczącej zadań ujętych w audytach energetycznych budynków w nieruchomościach, w których zakończone zostały prace termomodernizacyjne był kredyt inwestycyjny Banku PKO BP z premią termomodernizacyjną Banku Gospodarstwa Krajowego , oraz w części dotyczącej prac dodatkowych nie ujętych w audytach energetycznych, środki własne gromadzone na funduszu termomodernizacyjnym.

Wykazane powyżej uwarunkowania nie pozwalają na realizację procesu termomodernizacji zasobów mieszkaniowych Spółdzielni zgodnie z pierwotnymi założeniami co do zakresu prowadzonych prac (rewitalizacja) jak też okresu realizacji inwestycji termomodernizacyjnych zawartego w przyjętym w dniu 08.06.2015 r. Uchwałą Walnego Zgromadzenia harmonogramie termomodernizacji budynków należących do zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Sosnowcu.

Kontynuacja zakładanego pełnego zakresu prac rewitalizacyjnych uwzględniającego elementy infrastruktury zewnętrznej nieruchomości , w tym parkingi, boiska, place zabaw, ciągi komunikacyjne itp. w zakładanym w harmonogramie okresie ich realizacji oraz przy utrzymaniu w pierwotnej wysokości stawek funduszu remontowego stwarzała zagrożenie utraty płynności finansowej Spółdzielni i możliwości bieżącego regulowania jej zobowiązań.

Biorąc powyższe pod uwagę Zarząd Spółdzielni kierując się dążeniem do zachowania płynności finansowej Spółdzielni podjął w 2016 r. w uzgodnieniu z Radą Nadzorczą decyzję o wstrzymaniu realizacji prac rewitalizacyjnych i ograniczeniu zakresu prowadzonych prac do zadań termomodernizacyjnych określonych w audytach energetycznych budynków oraz niezbędnych prac dodatkowych bezpośrednio związanych z termomodernizacją.

Przyjęte w tym zakresie założenia dla kolejnych etapów realizacji prac termomodernizacyjnych w pozostałych nieruchomościach zakładają pełne pokrywanie kosztów obsługi zaciągniętych na ten cel kredytów i pożyczek z bieżących wpływów na fundusz termomodernizacyjny danej nieruchomości oraz finansowanie ze środków zgromadzonych na funduszu termomodernizacyjnym poszczególnych nieruchomości kosztów prac dodatkowych , nie ujętych w audytach energetycznych i niepodlegających dofinansowaniu przez zewnętrzne instytucje finansowe.

Powyższe założenia są jedynymi przesłankami ustalania kolejności prac termomodernizacyjnych w poszczególnych nieruchomościach.

Stanowisko powyższe Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Sosnowcu prezentuje konsekwentnie od kilku lat, między innymi w pisemnej informacji będącej przedmiotem obrad poprzedniego Walnego Zgromadzenia w dniu 18.06.2018 r., a także w trakcie odbytych spotkań z użytkownikami lokali w nieruchomościach, w których przeprowadzono termomodernizację takich jak Naftowa 63 H, Akacjowa 21-29, Akacjowa 31-35 oraz w nieruchomościach, w których

realizowane są prace przygotowawcze do termomodernizacji oraz w wielu pismach skierowanych do użytkowników lokali stanowiących odpowiedź na indywidualne i zbiorowe zapytania o termin realizacji prac termomodernizacyjnych w poszczególnych nieruchomościach.

Po zrealizowaniu prac w 2018 r. oraz ich rozliczeniu finansowym z wykonawcą proces termomodernizacji zakończony został w 16 nieruchomościach, a całkowita wartość wykonanych prac wynosi **20 948 960,98 zł.**

Aktualnie trwają prace przygotowawcze do rozpoczęcia robót termomodernizacyjnych we wcześniej wyznaczonych dwóch nieruchomościach, to jest Akacyjowa 55-57 oraz Naftowa 51-59.

W ramach tych przygotowań:

- odbyto zebrania z użytkownikami lokali w tych nieruchomościach, w tym ponownie w marcu 2019 r. dla nieruchomości Akacyjowa 55-57, na których uzyskano zgodę na zaciągnięcie kredytów bankowych w PKO BP z premią termomodernizacyjną Banku Gospodarstwa Krajowego oraz upoważnienie do podpisania stosownych umów.
- wystąpiono do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Katowicach w wyniku czego Spółdzielnia w wydanej decyzji z dnia 26 marca 2019 r. uzyskała zezwolenie na niszczenie siedlisk i ostoi ptaków w trakcie wykonywania prac termomodernizacyjnych w pozostałych 15 nieruchomościach oczekujących na termomodernizację pod warunkiem realizacji zawartych w decyzji zaleceń.
Uzyskanie tej decyzji umożliwi rozpoczęcie prac termomodernizacyjnych oraz ich kontynuację w latach następnych.
- odbyto spotkania z przedstawicielami dwóch banków mające na celu uzgodnienie najkorzystniejszych warunków kredytowania dla dwóch nieruchomości, a szczególnie dla nieruchomości Akacyjowa 55-57, dla której preferowana przez bank stawka funduszu remontowego obowiązująca w okresie kredytowania odbiega od oczekiwań użytkowników lokali w tej nieruchomości,
- służby finansowe Spółdzielni rozpoczęły kompletowanie dokumentacji związanej z wnioskowaniem o kredyty na finansowanie prac termomodernizacyjnych dla dwóch wyżej wymienionych nieruchomości,
- rozpoczęto prace związane z procesem wyboru wykonawców prac i uzyskaniem niezbędnych pozwoleń,
- przygotowano analizy skutków finansowych prowadzenia prac termomodernizacyjnych w nieruchomościach Akacyjowa 55-57 oraz Naftowa 51-59 w różnych wariantach ich realizacji.

Czynnikami, które w przyjętych założeniach winny pozytywnie wpływać na realizację procesu termomodernizacji w pozostałych nieruchomościach są:

- częściowe umorzenie zadłużenia z tytułu zaciągniętych w Wojewódzkim Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Katowicach pożyczek po połowie okresu ich spłaty,
- postępująca spłata zadłużenia z tytułu zaciągniętych pożyczek i kredytów istotnie wpływająca na obniżenie zadłużenia wobec instytucji zewnętrznych i pozytywnie wpływająca na ocenę zdolności kredytowej Spółdzielni a przez to na dalszą możliwość dofinansowania prac w pozostałych do termomodernizacji nieruchomościach ze źródeł zewnętrznych,
- dalsza kumulacja środków na funduszu termomodernizacyjnym umożliwiającą pełne finansowanie środkami własnymi poszczególnych nieruchomości kosztów prac nie uwzględnianych w dofinansowaniu przez instytucje zewnętrzne.

Wskazane powyżej czynniki umożliwią sukcesywną kontynuację procesu termomodernizacji bez zakłóceń finansowych w działalności Spółdzielni na przyjętych aktualnie zasadach.

Jednak podstawowym warunkiem kontynuacji procesu termomodernizacji zasobów mieszkaniowych Spółdzielni jest uwzględnianie możliwości finansowych Spółdzielni na każdym

etapie tego procesu i taka jego kontynuacja, która nie zakłóci realizacji podstawowych celów i przedmiotu jej działalności.

Realizując wnioski złożone w trakcie obrad Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Sosnowcu odbytego w dniu 18.06.2018 r. w zakresie problematyki związanej z termomodernizacją jednemu z wnioskodawców przygotowano i przedstawiono szczegółowe rozliczenie robót termomodernizacyjnych w nieruchomości Naftowa 37-49.

- **Uregulowanie stanu prawnego gruntów będących w zasobach Spółdzielni.**

W wyniku wcześniej podejmowanych przez Zarząd Spółdzielni działań mających na celu uregulowanie stanu prawnego gruntów w październiku 2018 r. został zawarty akt notarialny pomiędzy Gminą Sosnowiec a Spółdzielnią Mieszkaniową „Południe” w Sosnowcu - umowa oddania gruntu w użytkowanie wieczyste i nieodpłatne przeniesienie własności części budynków położonych przy ulicy Naftowej 69 i Naftowej 71 oraz przy ulicy Akacjowej 32-30A-28A-26A-24A i Akacjowej 24-26-28-30.

Na podstawie niniejszego aktu Sąd Rejonowy w Sosnowcu VI Wydział Ksiąg Wieczystych dokonał odpowiednich wpisów w księgach wieczystych obejmujących grunt oraz budynki związane z tym gruntem.

Po załatwieniu formalności notarialnych i wieczystoksięgowych Spółdzielnia w grudniu 2018 r. wysłała do mieszkańców budynku Naftowa 69 i Naftowa 71 zawiadomienia o terminie i miejscu wyłożenia projektów uchwał Zarządu S.M. „Południe” w sprawie: określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości położonej w Sosnowcu przy ul. Naftowej 69 i Naftowej 71.

Wyżej wymienione czynności rozpoczynają proces przygotowania przez Spółdzielnię niezbędnej dokumentacji do realizacji wniosków o wyodrębnienia własności lokali w powyższych nieruchomościach.

Działka Nr 4338 położona przy ul. Akacjowej wymagała dokonania podziału geodezyjnego celem wydzielenia nieruchomości jednobudynkowych tj. Akacjowa 32-24A oraz Akacjowa 24-30. Część przedmiotowej działki pozostała w pasie drogowym. Po otrzymaniu ostatecznej decyzji zatwierdzającej podział działki nr 4338 wydanej przez Prezydenta Miasta Sosnowca Spółdzielnia złożyła stosowne wnioski do Sądu Rejonowego w Sosnowcu VI Wydziału Ksiąg Wieczystych z żądaniem wpisów w księgach wieczystych:

- zmiany powierzchni działki Nr 4338,
- sprostowanie numeracji budynku Akacjowa 32-24A,
- ujawnienie podziału działki Nr 4338 na działki 4338/1, 4338/2 i 4338/3.

Jednocześnie zostały złożone wnioski o założenie ksiąg wieczystych dla poszczególnych działek po dokonaniu podziału nieruchomości gruntowej Nr 4338.

Po załatwieniu formalności wieczystoksięgowych Spółdzielnia będzie mogła rozpocząć proces związany z przygotowaniem niezbędnej dokumentacji do podjęcia uchwały w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomościach położonych w Sosnowcu przy ul. Akacjowej 32-30A-28A-26A-24A oraz Akacjowej 24-26-28-30.

Warunki przekazania w użytkowanie wieczyste wyżej wymienionych działek gruntu zawarte zostały we wcześniej podpisanym z Gminą Sosnowiec protokole uzgodnień.

Do uregulowania stanu prawnego pozostała część gruntu znajdująca się w obrębie nieruchomości Naftowa 33.

- **Liczebność składu Rady Nadzorczej Spółdzielni i zasady wynagradzania jej członków**

Liczebność składu Rady Nadzorczej Spółdzielni określona została w Statucie Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Sosnowcu zatwierdzonym w dniu 18.06.2018 r. przez Walne Zgromadzenie.

Zgodnie z § 37 Statutu Spółdzielni liczba członków Rady Nadzorczej została ustalona w przedziale od 7 do 11 członków (decyzja o określeniu ilości członków Rady Nadzorczej w ramach określonego w Statucie przedziału należy do kompetencji Walnego Zgromadzenia).

Zasady wynagradzania członków Rady Nadzorczej regulują przepisy ogólne i zostały określone w Regulaminie Rady Nadzorczej dostępnym powszechnie na stronie internetowej Spółdzielni oraz dla członków Spółdzielni w jej siedzibie.

Zgodnie z zapisami § 20 wyżej wymienionego regulaminu członkowie Rady Nadzorczej za udział w posiedzeniach otrzymują wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczałtu w wysokości od 20-30% minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2012 roku o minimalnym wynagrodzeniu o pracę, tekst jednolity z dnia 9 listopada 2018 r. (Dz.U. z 2018 r. poz. 2177).

- **Poziom zatrudnienia w administracji Spółdzielni oraz wynagrodzenia członków Zarządu.**

Stan zatrudnienia Administracji Spółdzielni winien zapewnić prawidłowe funkcjonowanie Spółdzielni w rozumieniu podmiotu gospodarczego funkcjonującego na rynku oraz realizację ustawowych i statutowych jej zadań zarówno dotyczących zabezpieczenia różnorodnych potrzeb ponad 2500 użytkowników lokali, jak też wynikających z jej obowiązków wobec urzędów i instytucji zewnętrznych, takich jak Gmina Sosnowiec, Służby Skarbowe, Zakład Ubezpieczeń Społecznych, instytucje finansowe, dostawcy mediów, usług itp.

Aktualnie Spółdzielnia współpracuje z 3 bankami finansującymi i obsługującymi proces termomodernizacji jej zasobów co wiąże się z dodatkowymi obowiązkami.

Istniejący stan zatrudnienia oraz poziom merytoryczny pracowników służb finansowo-księgowych pozwala na samodzielne przygotowywanie przez Spółdzielnię wniosków o dofinansowanie oraz rozliczeń z instytucjami finansującymi bez pośrednictwa firm zewnętrznych, co pozwala na obniżanie ponoszonych kosztów.

Najistotniejszą zasadą, jaką kieruje się Zarząd i Rada Nadzorcza kształtując poziom zatrudnienia jest zapewnienie sprawnego funkcjonowania Spółdzielni przy minimalizacji ponoszonych kosztów. Przykładem takiego działania przeprowadzonego w okresie od 2015 r. do 2018 r. jest przystosowanie służb finansowo-księgowych Spółdzielni do zwiększonego zakresu realizowanych zadań związanych z prowadzonym procesem termomodernizacji zasobów Spółdzielni bez zwiększenia stanu zatrudnienia w tej grupie pracowników oraz zmniejszenie ilości członków Zarządu z 3 do 2 osób.

Proponowane we wniosku analizy ponoszonych kosztów wraz z podejmowaniem decyzji mających na celu ich ograniczanie i optymalizację są stałym elementem działania służb finansowo-księgowych Spółdzielni, Zarządu oraz Rady Nadzorczej.

O skuteczności tych działań świadczy poziom stawek eksploatacyjnych określonych w planie gospodarczo – finansowym Spółdzielni na 2019 r., których wysokość dla lokali mieszkalnych obowiązujący od kwietnia bieżącego roku, to jest od 2,18 zł/m² do 2,70 zł/m² nie odbiega od poziomu stawek eksploatacyjnych obowiązujących w roku 2018, których wysokość kształtowała się w przedziale od 2,19 zł/m² do 2,69 zł/m².

Odpowiadając na pytanie: „skąd się wziął prezes i kto go wybrał” informujemy, że aktualnie pełniący obowiązki prezes zarządu powołany został w drodze przeprowadzonego w maju 2017 r. przez Radę Nadzorczą konkursu.

Uchwała Rady Nadzorczej dotyczące powołania i określenia wynagrodzenia członków zarządu jest dostępna do wglądu na wniosek członka Spółdzielni w jej siedzibie.

- **Występowanie niedoborów w rozliczeniach kosztów dostaw wody.**

W budynkach opomiarowanych podlicznikami, możliwe jest powstanie różnic między zbiorczym zużyciem zarejestrowanym przez wodomierz główny a sumą zużycia wykazanego przez podliczniki.

W celu zminimalizowania różnic z rozliczenia wody Zarząd Spółdzielni podjął szereg działań między innymi:

- w całych zasobach Spółdzielni zastosowano jednolite wodomierze z odczytem radiowym,
- opomiarowano wszystkie ujęcia wody w pomieszczeniach gospodarczych,
- kontrolowana jest poprawność wskazań wodomierzy głównych,
- stosowane jest okresowe opomiarowanie punktów poboru wody wykorzystywanej w trakcie wykonywania robót budowlanych,
- przeprowadzane są wybiórcze kontrole zamontowanych urządzeń pomiarowych w lokalach mieszkalnych.

Uważamy, że prowadzone przez Spółdzielnię działania, jak i zgłaszanie wszelkich zauważonych nieprawidłowości pozwoli wspólnie doprowadzić do ich zmniejszenia, a następnie do utrzymania tych różnic na stosunkowo niskim poziomie.

Zgodnie z ustawą z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków, tekst jednolity z dnia 9 maja 2018 r (Dz. U. z 2018 r. poz.1152) ilość wody dostarczanej do nieruchomości ustala się na podstawie wskazań wodomierza głównego natomiast właściciel budynków wielolokalowych dokonuje rozliczenia kosztów różnicy wskazań wodomierza głównego i sumy wskazań wodomierzy indywidualnych w tych budynkach.

Zgodnie z § 14 pkt 2 Regulaminu rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków SM Południe w Sosnowcu zatwierdzonym uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 17.12.2012 r. w budynkach całkowicie lub częściowo opomiarowanych, różnica pomiędzy zbiorczym zużyciem wykazanym przez wodomierz główny a sumą zużycia ze wskazań podliczników i ryczałtów rozliczana jest równomiernie na ilość lokali podłączonych do danego wodomierza głównego zamontowanego w budynku lub stacji wymienników ciepła, bez względu na status użytkownika lokalu.

Wnioskowane pokrywanie różnic (różnych w poszczególnych budynkach i stacjach wymienników ciepła) pomiędzy zbiorczym zużyciem wykazanym przez wodomierz główny a sumą zużycia ze wskazań podliczników z nadwyżki bilansowej nie znajduje uzasadnienia w obowiązujących przepisach prawa.

Pomimo że przepis zawarty w art. 5 wyżej wymienionej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych daje możliwość przeznaczenia pożytków i przychodów z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości to jednak ogranicza ją tylko i wyłącznie do członków Spółdzielni, natomiast zgodnie z art.18 § 1 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze, tekst jednolity z dnia 7 czerwca 2018 r. (Dz. U. z 2018 r. poz. 1285) prawa i obowiązki wynikające z członkostwa są dla wszystkich członków równe. Dlatego też pokrycie różnic w sposób określony we wniosku byłoby sprzeczne z obowiązującą zasadą równego traktowania członków Spółdzielni.

• **Realizacja prac remontowych w poszczególnych nieruchomościach.**

Tematyka zgłoszonych wniosków w tym zakresie dotyczyła:

- modernizacji oświetlenia,
- remontów klatek schodowych,
- wykonania miejsc postojowych,
- stanu technicznego budynków,
- napraw chodników,
- wykonania prac umożliwiających likwidację barier architektonicznych dla osób niepełnosprawnych.

Część z tych wniosków w zależności od stanu posiadanych środków na funduszu remontowym danej nieruchomości uwzględniona została w planie remontów na 2019 r.

O możliwości i sposobie realizacji wniosków dotyczących realizacji prac remontowych każdy z wnioskodawców został poinformowany pisemnie.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Sosnowcu przekazując wnioskodawcom indywidualne pisemne odpowiedzi oraz przedstawiając Walnemu Zgromadzeniu niniejszą informację kieruje się dążeniem do pełnego i wyczerpującego wyjaśnienia poruszanych problemów będących przedmiotem złożonych wniosków.

**Zarząd Spółdzielni
Mieszkaniowej „Południe”
w Sosnowcu**

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
»POŁUDNIE«
41-200 Sosnowiec, ul. Naftowa 29D
Tel. 293-20-28, 785-10-93
003599954, NIP 644-001-70-77
- 2 -

Z-CA PREZESA ZARZĄDU

ds. GZM

Krzyszyna Adamczuk

PREZES ZARZĄDU

mgr Edward Matuszewski