

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

**Z DZIAŁALNOŚCI
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„POŁUDNIE” W SOSNOWCU**

ZA ROK 2018.

Sosnowiec, marzec 2019 rok

Spis treści

I.	WSTĘP	3
II	OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA ZASOBÓW SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „POŁUDNIE” w Sosnowcu.....	5
III	SPRAWY CZŁONKOWSKO – MIESZKANIOWE.....	5
IV	GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI.....	6
A.	Eksploatacja i utrzymanie nieruchomości w 2018 roku wg typów działalności.....	6
B.	Remonty.....	7
C.	Wykaz przetargów, które odbyły się w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Sosnowcu w 2018 r.....	9
V	DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA SPÓŁDZIELNI.....	10
VI	WINDYKACJA NALEŻNOŚCI.....	10
VII	ZAGADNIENIA TERENOWO – PRAWNE.....	15
A.	Informacja dotycząca regulacji stanu prawnego gruntów, do których Spółdzielnia na dzień 31.12.2018 r. nie posiada praw użytkowania wieczystego.....	15
B.	Informacja dotycząca ustanowienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w budynku o nieuregulowanym gruncie	15
C.	Informacja dotycząca ustanowienia odrębnej własności lokali w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych / stan na dzień 31.12.2018 r	16
VIII	INNE ZDARZENIA W 2018 ROKU.....	16
IX	KIERUNKI DZIAŁANIA SPÓŁDZIELNI W 2019 ROKU.....	17

Działając na podstawie § 47 ust. 2 Statutu Spółdzielni Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” przedkłada sprawozdanie z działalności Spółdzielni za 2018 rok.

I. WSTĘP.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Południe” działa na terenie miasta Sosnowca od stycznia 1991 roku prowadząc działalność, której głównym celem jest zarządzanie zasobami mieszkaniowymi, garażami oraz lokalami użytkowymi.

Działalnością Spółdzielni w 2018 r. kierował Zarząd w składzie:

- Prezes Zarządu - Edward Matuszewski od 15.05.2017 r do nadal,
- Zastępca Prezesa Zarządu - Krystyna Adameczuk od 24.09.2012 r. do nadal,

Wszyscy wymienieni Członkowie Zarządu byli wpisani do KRS-u Sądu Rejonowego w Katowicach / Wydział Gospodarczy.

W 2018 roku Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” odbył 19 posiedzeń.

1. Podjęto 23 uchwały w tym między innymi:

- w sprawie: zmiany stawki podatku od nieruchomości i za wieczyste użytkowanie gruntu dla garaży przy ul. Akacyjowej i przy ul. Naftowej.
- w sprawie: zmiany stawki podatku od nieruchomości i za wieczyste użytkowanie gruntu dla lokali mieszkalnych przy ul. Akacyjowej i przy ul. Naftowej.
- w sprawie przyjęcia w poczet członków.
- w sprawie: zmiany ceny wody zimnej za 1 m³ oraz za odprowadzone ścieki :
 - z kwoty 11,17 zł/m³ na kwotę 11,52 zł/m³ od dnia 25.05.2018 r. do 24.05.2019 r.
 - z kwoty 11,52 zł/m³ na kwotę 11,84 zł/m³ od dnia 25.05.2019 r. do 24.05.2020 r.
 - z kwoty 11,84 zł/m³ na kwotę 11,93 zł/m³ od dnia 25.05.2020 r. do 24.05.2021 r.
- w sprawie przyjęcia Polityki ochrony danych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Sosnowcu z siedzibą 41-200 Sosnowiec ul. Naftowa 29D.
- w sprawie przyjęcia: Instrukcji zarządzania systemem informatycznym służącym do przetwarzania danych osobowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Sosnowcu.
- w sprawie przeznaczenia lokalu mieszkalnego położonego w Sosnowcu przy ul. Naftowej 33/26 do przetargu celem ustanowienia prawa najmu.

2. Stworzono nowe oraz opracowano zmiany do istniejących dokumentów i regulaminów Spółdzielni:

- sporządzono i zatwierdzono Regulamin Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Sosnowcu.
- przygotowano projekt nowego Regulaminu Rozliczania Kosztów GZM, który zatwierdzony został przez Radę Nadzorczą w dniu 10.12.2018 r.

3. Prowadzono analizy zadłużenia lokatorów oraz najemców lokali użytkowych, które cyklicznie omawiane były na posiedzeniach Rady Nadzorczej oraz wykorzystywane w prowadzonych wobec dłużników Spółdzielni działaniach windykacyjnych .

4. Rozpatrywano wnioski mieszkańców Spółdzielni o rozłożenie zadłużenia na raty.
5. Realizowano zadania związane z wynajmowaniem lokali użytkowych oraz pomieszczeń gospodarczych należących do Spółdzielni.
6. Zwołano Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w dniu 18.06.2018 r.
7. Kontynuowano bieżące analizy sytuacji ekonomicznej Spółdzielni, w tym bieżącej płynności finansowej,
8. Prowadzono działania zmierzające do uregulowania stanu prawnego gruntów, które doprowadziły do zawarcia w październiku 2018 r. aktu notarialnego pomiędzy Gminą Sosnowiec a Spółdzielnią Mieszkaniową „Południe” w Sosnowcu - umowa oddania gruntu w użytkowanie wieczyste i nieodpłatne przeniesienie własności części budynków.
Na podstawie zawartego aktu Sąd Rejonowy w Sosnowcu VI Wydział Ksiąg Wieczystych dokonał odpowiednich wpisów w księgach wieczystych dla nieruchomości Naftowa 69 i Naftowa 71.
9. Prowadzono działania związane z wdrożeniem nowych zasad segregacji odpadów komunalnych i prawidłowym rozliczeniem kosztów ich wywozu.
10. Kontynuowano rozliczenie i ustalenia stawek eksploatacyjnych na poszczególnych nieruchomościach w przygotowanym planie gospodarczo-finansowym na 2018 r.
11. Zorganizowano akcję zimowego utrzymania dróg osiedlowych Spółdzielni.
12. Przeprowadzano coroczne kontrole stanu technicznego budynków,
13. Prowadzono działania zmierzające do pozyskania najemców na niewykorzystane powierzchnie lokali użytkowych.
14. Rozpatrywano wnioski członków Spółdzielni skierowane do Zarządu,
15. Kontynuowano prace związane z termomodernizacją budynków objętych III etapem prac, a w szczególności:
 - realizowano prace termomodernizacyjne w nieruchomościach Akacyjowa 21-29; Akacyjowa 31-35; Naftowa 63 H.
 - odbyto zebrania z mieszkańcami nieruchomości wytypowanych do rozpoczęcia prac w 2019 r., to jest Akacyjowa 55-57; Naftowa 51-59, na których omówiony został stan przygotowań do prac termomodernizacyjnych oraz warunki finansowe wynikające z przygotowanych symulacji finansowania zewnętrznego.
 - podjęto działania zmierzające do wygaszenia umowy ramowej z dotychczasowym wykonawcą tych prac , t. j. PHU JANTAR Ryszard Łach w Gliwicach.
16. Kontynuowano działania zmierzające do rozwiązania problemu odwodnienia terenu w obrębie ulicy Naftowej w związku z likwidacją wylotów kanalizacji burzowej w wale rzeki Brynicy podczas prowadzonych wcześniej prac remontowych wału wykonanych na zlecenie Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gliwicach.
Działanie te realizowane były poprzez spotkania w Urzędzie Miejskim w Sosnowcu, spotkania z Radnymi Rady Miasta Sosnowca i kandydatami na radnych oraz pisemne wystąpienia Zarządu Spółdzielni do Śląskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Katowicach, jak też Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie RZGW w Gliwicach.
W wyniku powyższych interwencji w IV kwartale 2018 r. odtworzone zostały wyloty kanalizacji burzowej do rzeki Brynicy na koszt wykonawcy prac remontowych wałów.
17. Przygotowano i złożono w Urzędzie Miejskim w Sosnowcu dokumentację dotyczącą przeprowadzonych prac termomodernizacyjnych celem uzyskania zwolnienia na okres 5 lat z podatku od nieruchomości użytkowników lokali w nieruchomościach, w których przeprowadzona została termomodernizacja zgodnie z Uchwałą Rady Miejskiej w Sosnowcu nr 915/LIV/2014 z 27.02.2014 z późniejszymi zmianami.

Zgodnie z warunkami określonymi w Uchwale Rady Miejskiej w Sosnowcu możliwość zwolnienia z podatku od nieruchomości dotyczy 5 nieruchomości znajdujących się w zasobach Spółdzielni to jest: Akacyjowa 1-9; Akacyjowa 11-19; Akacyjowa 45-49; Naftowa 65 A; Naftowa 37-49.

W bieżącym roku Spółdzielnia złoży niezbędną dokumentację celem uzyskania zwolnienia z podatku od nieruchomości kolejnych 3 nieruchomości, w których prace termomodernizacyjne zostały zakończone do dnia 31.12.2018 r.

18. Przygotowano i przeprowadzono procedurę umożliwiającą podjęcie decyzji przez użytkowników lokali dotyczącej wyboru metody rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w poszczególnych nieruchomościach.
19. Realizowano prace związane z wdrożeniem w Spółdzielni przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów.
Przygotowane zostały analizy i prognozy dotyczące zarówno skutków finansowych wdrożenia przepisów ustawy oraz niezbędne do podejmowania decyzji związanych z wyborem trybu dokonywania odpłatności za przekształcenie oraz innych decyzji związanych z optymalnym wdrożeniem przepisów tej ustawy w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Sosnowcu.
20. Organizowano bieżącą działalność Spółdzielni.

II. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA ZASOBÓW SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „POŁUDNIE” (wg stanu na dzień 31.12.2018 r.)

1. Zasoby Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” obejmują:

- lokale mieszkalne o pow. 76.139,49 m²
- lokale użytkowe (najem) o pow. 4.312,58 m²
- lokal użytkowy (dzierżawa) – przedszkole o pow. 1.526,79 m²
- lokale własne – użytkowane przez Spółdzielnię o pow. 525,73 m²
- garaże o pow. 2.217,46 m²

2. Na dzień 31.12.2018 r. w zasobach S.M. „Południe” znajdowało się 1.194 lokali mieszkalnych, w tym zajmowanych na zasadzie:

- odrębnej własności - 436
- spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu - 736
- spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu – 13
- umowy najmu - 5
- bez tytułu prawnego do lokalu – 4

III. SPRAWY CZŁONKOWSKO – MIESZKANIOWE (wg stanu na dzień 31.12.2018 r.)

27 sierpnia 2017 r. ogłoszony został tekst ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze uchwalonej przez Sejm 20 lipca 2017 r.

Nowelizacja określa, że zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy członkostwo w spółdzielni będzie jednoznacznie powiązane z prawem do lokalu lub jego ekspektatywą. Taki wymóg wynika z treści wyroku Trybunału Konstytucyjnego z 5 lutego 2015 r. Członkostwo w spółdzielni jest związane wyłącznie z posiadaniem w niej prawa do lokalu albo ekspektatywy własności i powstaje z mocy prawa, czyli bez konieczności składania deklaracji członkowskiej i wnoszenia wpisowego. Dotyczy to osób posiadających spółdzielcze lokatorskie bądź spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Członkiem spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej

własności lokalu po złożeniu deklaracji członkowskiej. Zarząd uchwałą dokonuje przyjęcia w poczet członków spółdzielni.

Po wejściu w życie ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych tj. 09.09.2017 r. Spółdzielnie zostały zobowiązane do zmiany statutów i zgłoszenia do Krajowego Rejestru Sądowego w terminie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy tj. do 8 września 2018 r.

Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Sosnowcu uwzględniający zmiany wynikające ze zmiany ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych został przyjęty i zatwierdzony uchwałą Walnego Zgromadzenia Spółdzielni w dniu 18.06.2018 r. i wpisany przez Sąd Rejonowy Katowice Wschód w Katowicach, VIII Wydział Gospodarczy do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 16.07.2018 r.

Ilość członków w Spółdzielni według stanu na dzień 31.12.2018 r. wynosi 1 417 członków.

IV GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI.

A. Eksploatacja i utrzymanie nieruchomości w 2018 roku według typów działalności.

Obejmuje:

- Eksploatację i utrzymanie lokali mieszkalnych,
- Eksploatację i utrzymanie dźwigów osobowych.
- Eksploatację i utrzymanie garaży.

W świetle przepisów podatkowych i ustaw o Spółdzielniach Mieszkaniowych jest to tzw. działalność zwolniona. W 2018 roku ewidencja księgowa kosztów i przychodów z tytułu w/w działalności prowadzona była na poszczególnych nieruchomościach.

Szczegółowe wyniki eksploatacji i utrzymania nieruchomości zawiera poniższa tabela.

SALDO WYNIKU GZM NA 31.12.2018 r WRAZ Z POŻYTKAMI

NIER.	ADRES	SALDO NARASTAJĄCO NA 31.12.2017	POŻYTKI ZA 2017	SALDO WRAZ Z POŻYTKAMI 2017	WYNIK 2018	SALDO NA 31.12.2018
A	B	C		E	F	G
101	Akacyjowa 1-9	-13 947,84	0,00	-13 947,84	6 082,93	-7 864,91
102	Akacyjowa 11-19	-5 465,99	270,09	-5 195,90	3 261,46	-1 934,44
103	Akacyjowa 21-29	-9 057,18	642,97	-8 414,21	5 176,27	-3 237,94
104	Akacyjowa 22A-14	-8 830,63	0,00	-8 830,63	7 499,32	-1 331,31
105	Akacyjowa 31-35	-7 399,27	2 418,88	-4 980,39	-2 530,83	-7 511,22
106	Akacyjowa 37-39	-1 288,29	132,91	-1 155,38	-93,75	-1 249,13
107	Akacyjowa 41-43	-7 187,27	208,53	-6 978,74	3 182,51	-3 796,23
108	Akacyjowa 49-45	-6 444,90	0,00	-6 444,90	1 877,45	-4 567,45
201	Akacyjowa 55-57	42,00	0,00	42,00	-1 006,40	-964,40
202	Akacyjowa 59-61	-2 184,05	283,55	-1 900,50	1 543,89	-356,61
203	Akacyjowa 63-65	-3 511,91	519,44	-2 992,47	1 758,46	-1 234,01
204	Akacyjowa 32,30A-24A	-6 507,24	0,00	-6 507,24	5 135,37	-1 371,87
205	Akacyjowa 34-36	-1 380,47	0,00	-1 380,47	1 675,73	295,26
206	Akacyjowa 24-30	-24 795,26	0,00	-24 795,26	5 925,44	-18 869,82
207	Akacyjowa 79-71	-13 378,63	288,75	-13 089,88	11 954,31	-1 135,57
301	Naftowa 29 A-D	-21 638,27	138,84	-21 499,43	44 320,13	22 820,70

302	Naftowa 35A-E	-9 297,00	1 769,82	-7 527,18	1 613,75	-5 913,43
303	Naftowa 33	16 062,68	818,75	16 881,43	-604,91	16 276,52
401	Naftowa 51-59	-9 054,36	429,57	-8 624,79	-3 505,41	-12 130,20
402	Naftowa 37-49	-22 081,17	1 365,00	-20 716,17	21 283,66	567,49
403	Naftowa 63H	-2 929,18	0,00	-2 929,18	511,22	-2 417,96
501	Naftowa 65A	-4 229,81	301,93	-3 927,88	2 268,09	-1 659,79
502	Naftowa 67	400,12	0,00	400,12	-1 017,16	-617,04
503	Naftowa 69	-2 057,14	0,00	-2 057,14	3 356,65	1 299,51
504	Naftowa 71	-66,00	0,00	-66,00	874,68	808,68
505	Naftowa 73	-1 902,13	0,00	-1 902,13	1 670,60	-231,53
506	Naftowa 69 A, B, 71C	-1 796,04	331,92	-1 464,12	1 598,90	134,78
507	Naftowa 67 A, B, C	-1 655,29	248,98	-1 406,31	1 921,72	515,41
508	Naftowa 73 A, B, C	-45,33	622,03	576,70	800,10	1 376,80
509	ul. Naftowa 73 D-E	-203,07	359,66	156,59	-125,73	30,86
510	Naftowa 75,75A	-35,21	560,60	525,39	509,92	1 035,31
	RAZEM	-171 864,13	11 712,22	-160 151,91	126 918,37	-33 233,54

Wynik finansowy Spółdzielni z tytułu GZM za 2018 rok jest wynikiem nadwyżki przychodów nad kosztami i wynosi **126 918,37 zł**.

Saldo na dzień 31.12.2016 r. nie uwzględnia pożytków z nieruchomości wspólnych z 2018 r.

B. REMONTY w 2018 r.

1) Wymiana pionów i poziomów instalacji wodno-kanalizacyjnej

- Akacyjowa 11-19** - A.15 , 1 pion instalacji wodnej, mieszkania nieparzyste;
- Akacyjowa 59-61** - A.61, 1 pion instalacji wodnej, mieszkania parzyste;
- Naftowa 35a-e** - segment Naftowa 35e, wymiana 2 – ch pionów instalacji kanalizacyjnej, mieszkania parzyste;
- Naftowa 35a-e** - wymiana poziomów instalacji c.w.u w części przyziemia
- Naftowa 35a-e** - segment Naftowa 35a, wymiana 2 –ch pionów instalacji kanalizacyjnej, mieszkania parzyste;
- Naftowa 63H** - 1 pion instalacji wodnej, mieszkania nieparzyste;
- Naftowa 65A** - wymiana kanalizacji sanitarnej w piwnicy dla m. nr 1,2 - 12,13
- Naftowa 73** - wymiana pionu instalacji wodnej m. nr 6,7,9 z odcinkiem kanalizacji sanitarnej w piwnicy
- Naftowa 73** - wymiana pionu instalacji wodnej m. nr 30 i 32 z odcinkiem kanalizacji s sanitarnej w piwnicy
- Naftowa 73** - wymiana odcinka poziomego instalacji c.o. do m. 18
- Naftowa 67a,b,c** - segment 67c - wymiana instalacji zw.

2) Remont rozdzielaczy

- Akacyjowa 1-9**

Akacyjowa 11-19
Akacyjowa 21-29
Akacyjowa 32,30a-24a
Naftowa 37-49 - rozdzielacz N.37
Naftowa 63H
Naftowa 71

3) Montaż domofonów cyfrowych

Akacyjowa 21-29 - 5 klatek schodowych
Akacyjowa 31-35 - 3 klatki schodowe
Akacyjowa 37-39 - 1 klatka schodowa
Naftowa 63H - 5 klatek schodowych

4) Remont tarasów

Akacyjowa 41-43 - segment Akacyjowa 41 – 1 taras;
Akacyjowa 45-49 - segment Akacyjowa 49 – 1 taras;
Akacyjowa 63-65 - segment Akacyjowa 63 – 1 taras;

5) Roboty dekarские

Akacyjowa 11-19 - segment nr 13 remont pokrycia dachowego
Akacyjowa 31-35 - segment nr 31 remont pokrycia dachowego; A.33-35 remont kominów
Akacyjowa 61-59 - segment nr 59 remont pokrycia dachowego; remont kominów
Akacyjowa 34-36 - remont kominów
Naftowa 29,29a-d - segment nr 29B remont pokrycia dachowego
Naftowa 29,29a-d - remont kominów 13 szt.
Naftowa 35a-e - segment nr N.35E remont pokrycia dachowego
Naftowa 35a-e - remont kominów 14 szt.

6) Remont instalacji elektrycznych

Akacyjowa 71-79 - A.73 remont rozdzielni głównej i tablic zabezpieczeń przedlicznikowych
Naftowa 29,29a-d - N.29a remont rozdzielni głównej i tablic zabezpieczeń przedlicznikowych
Naftowa 29,29a-d - N.29c remont rozdzielni głównej i tablic zabezpieczeń przedlicznikowych
Naftowa 35a-e - wymiana WLZ pomiędzy rozdzielnią gł. N.35D a tablicami zabezpieczeń przedlicznikowych N.35C;
- remont tablic zabezpieczeń przedlicznikowych N.35C
Naftowa 69a,b,71a - wymiana gniazd bezpiecznikowych na wyłączniki nadprądowe
Naftowa 67a,b,c - wymiana gniazd bezpiecznikowych na wyłączniki nadprądowe
Naftowa 73a,b,c - wymiana gniazd bezpiecznikowych na wyłączniki nadprądowe
Naftowa 73d,e - wymiana gniazd bezpiecznikowych na wyłączniki nadprądowe
Naftowa 63h - remont instalacji oświetlenia - jedna klatka

7) Realizacja zaleceń po przeglądach kominiarskich

Akacyjowa 11-19 A.13, mieszkania nieparzyste - przebudowa komina wentylacyjnego

Na bieżąco prowadzona jest wymiana zaworów termostatycznych przy grzejnikach, wymiana zaworów kulowych, bieżące naprawy dekararskie.

8) Remonty dźwigów:

Akacyjowa 24 - 30

Akacyjowa 30 - wymiana koła, lin, instalacja falownika

Akacyjowa 71 - 79

Akacyjowa 71 - wymiana koła, lin,

Akacyjowa 79 - wymiana drzwi przystankowych

Naftowa 29,29a-d

Naftowa 29c - wymiana koła, lin,

Naftowa 33 - montaż 1 wciągarki

Naftowa 35a-e

Naftowa 35d,e - wymiana koła, lin,

Naftowa 35a - instalacja falownika

Naftowa 37 - 49

Naftowa 47 - wymiana koła, lin,

Naftowa 51-59

Naftowa 57 - wymiana koła, lin

C. WYKAZ PRZETARGÓW KTÓRE ODBYŁY SIĘ W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „POŁUDNIE” W 2018 ROKU .

Wykaz wykonawców robót budowlano-instalacyjnych i usług w roku 2018 w zasobach mieszkaniowych SM „Południe” w Sosnowcu wybranych w ramach przetargu pisemnego.

- 1) Przeprowadzenie okresowej rocznej kontroli stanu technicznego budynków w zasobach SM „Południe”
Wygrała firma: P.B.U. „PROKTER-BUD” z siedzibą w Pszczynie ul. Skowronków 12e
- 2) Przeprowadzenie okresowych kontroli sprawności przewodów i podłączeń kominowych budynków w zasobach SM „Południe”
Wygrała firma: Zakład Kominiarski z siedzibą w Tychach ul. Targiele 75
- 3) Przeprowadzenie okresowych kontroli sprawdzenia szczelności instalacji gazowej oraz jej doszczelnienie w budynkach zasobów SM „Południe”
Wygrała firma : Zakład Instalatorstwa Sanitarnego C.O. i Gazowego z siedzibą w Sosnowcu ul. Konstytucji 59/11
- 4) Usługi w zakresie dezynsekcji, deratyzacji, dezynfekcji, dezodoryzacji
Wygrała firma : Zakład DDD „Skorpions I” z siedzibą w Sosnowcu ul. Szymanowskiego 2
- 5) Usługi w zakresie koszenia, grabienia, wywozu trawy i chaszczy
Wygrała firma: Firma Wielobranżowa IMALI z siedzibą w Sosnowcu ul. Regulacyjna 1/8

- 6) Roboty blacharsko-dekarskie i budowlane
Wygrała firma: Zakład Ogólnobudowlany z siedzibą w Sosnowcu ul. Olszynowa 25
- 7) Roboty instalacyjne wodno-kanalizacyjne
Wygrała firma: Przedsiębiorstwo Usługowo-Produkcyjno-Handlowe DOM-SERWIS” z siedzibą w Sosnowcu ul. Akacyjowa 81A
- 8) Roboty instalacyjne elektryczne
Wygrała firma: INTERAUT Sławomir Kowalczyk z siedzibą w Mysłowicach ul. Słowackiego 4
- 9) Naprawa nawierzchni asfaltowych
Wygrała firma - Konsorcjum :
Partner odpowiedzialny - MSJ z siedzibą w Sosnowcu ul. Długa 25A
i
Zakład Ogólnobudowlany z siedzibą w Sosnowcu ul. Mikołaja Reja 7
- 10) Remonty kapitalne budynków tarasowych
Wygrała firma: Przedsiębiorstwo Produkcyjno - Handlowo -Usługowe „MONT-REM” z siedzibą w Zawierciu ul. Mostowa 22
- 11) Okresowe przeglądy i pomiary instalacji elektrycznych
Wygrała firma: PAKO z siedzibą w Piechowicach ul. Siewna 4

V. DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA SPÓŁDZIELNI.

W świetle obowiązującej Ustawy z dnia 2 lipca 2004 roku (Dz. U. z 2013 r. poz. 672 wraz z późn. zmianami) o swobodzie działalności gospodarczej działalnością gospodarczą jest zarobkowa działalność wytwórcza, budowlana, handlowa, usługowa oraz poszukiwanie, rozpoznawanie i wydobywanie kopalin ze złóż, a także działalność zawodowa, wykonywana w sposób zorganizowany i ciągły.

Wobec powyższego Spółdzielnia świadczy usługi w zakresie zarządzania nieruchomościami niemieszkalnymi właśnie w sposób zorganizowany i ciągły .

Usługi te to wynajem lokali mieszkalnych oraz użytkowych usytuowanych bądź to w budynkach mieszkalnych lub budynków wolnostojących jak np. Pawilon handlowy, Przychodnia czy też Przedszkole.

Do pozostałej działalności podlegającej opodatkowaniu PDOP zaliczamy również przychody z tytułu reklamy, dzierżawy terenu , sprzedaż materiałów przetargowych i inne drobne usługi.

W 2018 roku Spółdzielnia osiągnęła wynik finansowy /zysk brutto/ z działalności gospodarczej w kwocie **371 900,13 zł.** , który pomniejszony o zapłacony podatek dochodowy od osób prawnych w wysokości **95 940,00 zł.**, przy uwzględnieniu nadwyżki przychodów nad kosztami netto oraz kosztów nad przychodami roku bieżącego daje zysk netto w kwocie **149 041,76 złotych.**

Zarząd Spółdzielni proponuje przeznaczyć zysk netto za 2018 r. na działalność związaną z gospodarką zasobami mieszkaniowymi w sposób następujący:

- kwotę **123 658,00 zł.** na zasilenie funduszu termomodernizacyjnego,
 - kwotę **10 000,00 zł.** na zasilenie funduszu celowego – regulacja stanu prawnego działek.
- Kwota **15 383,76 zł.** stanowi pożytki z nieruchomości wspólnej.

VI. WINDYKACJA NALEŻNOŚCI

W ramach działań windykacyjnych w 2018r. prowadzone były następujące czynności mające na celu odzyskanie należności:

wysłano **317 szt.** wezwań do zapłaty, przypomnień i wezwań ostatecznych w tym:

- wezwania dotyczące garaży, pomieszczeń gospodarczych i dzierżaw, oraz wezwania zbiorcze (garaż, mieszkanie, dzierżawa),
- wezwania i przypomnienia dotyczące mieszkań,
- wezwania dotyczące lokali użytkowych.

Wśród ogólnej liczby wezwań, 81 to wezwania przedsądowe.

- w 26 przypadkach - na prośbę użytkowników, wyrażono zgodę na ratalną spłatę zadłużenia (podpisując ugody i porozumienia), lub ratalną spłatę niedopłat z tytułu rozliczenia mediów,
- zapraszano dłużników na rozmowy z członkami Zarządu,
- w przypadku braku reakcji dłużnika na wezwanie, kierowano sprawy na drogę postępowania sądowego, a następnie do egzekucji komorniczej.
- informowano mieszkańców o możliwości skorzystania z dopłat z MOPS-u, zgodnie z Ustawą o dodatkach mieszkaniowych (w 2018 r. z tego typu dofinansowania korzystało średnio miesięcznie 19 osób na ogólną kwotę 53 746,94 zł.)
- umieszczano na tablicach ogłoszeń na klatkach schodowych informacje o stanie zadłużenia,
- przygotowano i dostarczono informacje o saldzie, zarówno użytkownikom mieszkań jak i najemcom lokali użytkowych,
- kierowano zadłużenia do firmy windykacyjnej KOKSZTYS, w 2018 r. przekazano do firmy KOKSZTYS – celem skierowania na drogę postępowania sądowego 19 spraw.
- w 2018 roku nie przeprowadzono eksmisji z lokali mieszkalnych.
- na podstawie tytułów egzekucyjnych opatrzonych klauzulą wykonalności, na bieżąco wszczynane były przez komornika postępowania egzekucyjne. Ponadto w najtrudniejszych przypadkach zostały wszczęte procedury egzekucji z nieruchomości.
 - w 5 przypadkach trwa postępowanie mające na celu licytację lokalu mieszkalnego.
 - w 2 przypadkach dokonano licytacji nieruchomości,
 - w jednym przypadku wszczęto procedurę eksmisji z lokalu mieszkalnego, gdzie lokal jest zajmowany bez tytułu prawnego i brak jest opłat z tytułu bieżącego czynszu.

Wykaz zaległości na 31.12.2018 r. na budynkach - dotyczy lokali mieszkalnych.

L.P	Adres Budynku	Zaległość bieżąca	Roszczenia sporne	Kwoty Zasądzone	Łącznie zaległości
1	Akacyjowa 1,3,5,7,9	12 040,10	-	-	12 040,10
2.	Akacyjowa 11,13,15,17,19	10 853,77	-	-	10 853,77
3	Akacyjowa 21,23,25,27,29	10 440,81	-	-	10 440,81
4	Akacyjowa 14,16,18,20,22A	10 009,37	-	-	10 009,37
5	Akacyjowa 31,33,35	2 834,87	-	-	2 834,87
6	Akacyjowa 37,39	822,24	4 185,35	-	5 007,59
7	Akacyjowa 41,43	8 474,76	-	2 481,76	10 956,52
8	Akacyjowa 45,47,49	5 171,83	-	-	5 171,83
9	Akacyjowa 55,57	15 704,83	-	72 870,85	88 575,68

10	Akacyjowa 59,61	4 608,32	-	-	4 608,32
11	Akacyjowa 63,65	5 261,76	-	-	5 261,76
12	Akacyjowa 24A,26A,28A,30A,32	14 585,03	-	711,79	15 296,82
13	Akacyjowa 34,36	6 374,96	-	-	6 374,96
14	Akacyjowa 24,26,28,30	10 932,70	16 001,47	-	26 934,17
15	Akacyjowa 71,73,75,77,79	27 919,33	9 028,94	23 657,77	60 606,04
16	Naftowa 29,29A,29B,29C,29D	27 665,87	6 953,89	4 896,81	39 516,57
17	Naftowa 35 A-E	45 604,23	9 205,68	-	54 809,91
18	Naftowa 33	10 850,69	-	627,13	11 477,82
19	Naftowa 51,53,55,57,59	16 094,30	14 857,64	62 658,78	93 610,72
20	Naftowa 37,39,41,43,45,47,49	25952,44	21 386,44	161 593,11	208 931,99
21	Naftowa 63H	17 861,90	-	-	17 861,90
22	Naftowa 65A	12 731,91	39 015,35	61 983,62	113 730,88
23	Naftowa 67	18 961,12	-	18 203,42	37 164,54
24	Naftowa 69	13 005,29	8 227,68	6 772,21	28 005,18
25	Naftowa 71	7 207,97	-	-	7 207,97
26	Naftowa 73	1 697,48	-	-	1 697,48
27	Naftowa 69A,69B,71A	9 984,43	-	-	9 984,43
28	Naftowa 67A,67B,67C	2 117,98	-	-	2 117,98
29	Naftowa 73A,73B,73C	4 539,30	-	-	4 539,30
30	Naftowa 73D,73E	11 630,30	-	-	11 630,30
31	Naftowa 75,75A	-	-	-	-
	ŁĄCZNIE ZALEGŁOŚCI	371 939,89	128 862,44	416 457,25	917 259,58

Wykaz zaległości na 31.12.2018r. na budynkach - dotyczy garaży.

L.P.	Adres Budynku	Zaległość bieżąca	Roszczenia sporne	Kwoty zasądzone	Łącznie zaległości
1	Akacyjowa 31,33,35	653,52	-	-	653,52
2	Akacyjowa 39-37	-	-	-	-
3	Akacyjowa 41-43	207,52	-	-	207,52
4	Akacyjowa 45,47,49	952,82	-	-	952,82
5	Akacyjowa 55,57	116,02	-	111,35	227,37
6	Akacyjowa 59,61	123,86	-	-	123,86
7	Akacyjowa 63,65	61,08	-	-	61,08
8	Naftowa 69 B,A 71A	1 041,08	-	-	1 041,08

9	Naftowa 67 A,B,C	254,27	-	-	254,27
10	Naftowa 73 A,B,C	-	-	-	-
11	Naftowa 73 D,E	498,49	-	-	498,49
12	Naftowa 75, 75 A	-	-	-	-
	ŁĄCZNIE ZALEGŁOŚCI	3 908,66	-	111,35	4 020,01

Procentowy udział zadłużeń z tytułu opłat za lokalne mieszkalne do rocznych naliczeń na przestrzeni ostatnich trzech lat uległ obniżeniu i przedstawia się następująco:

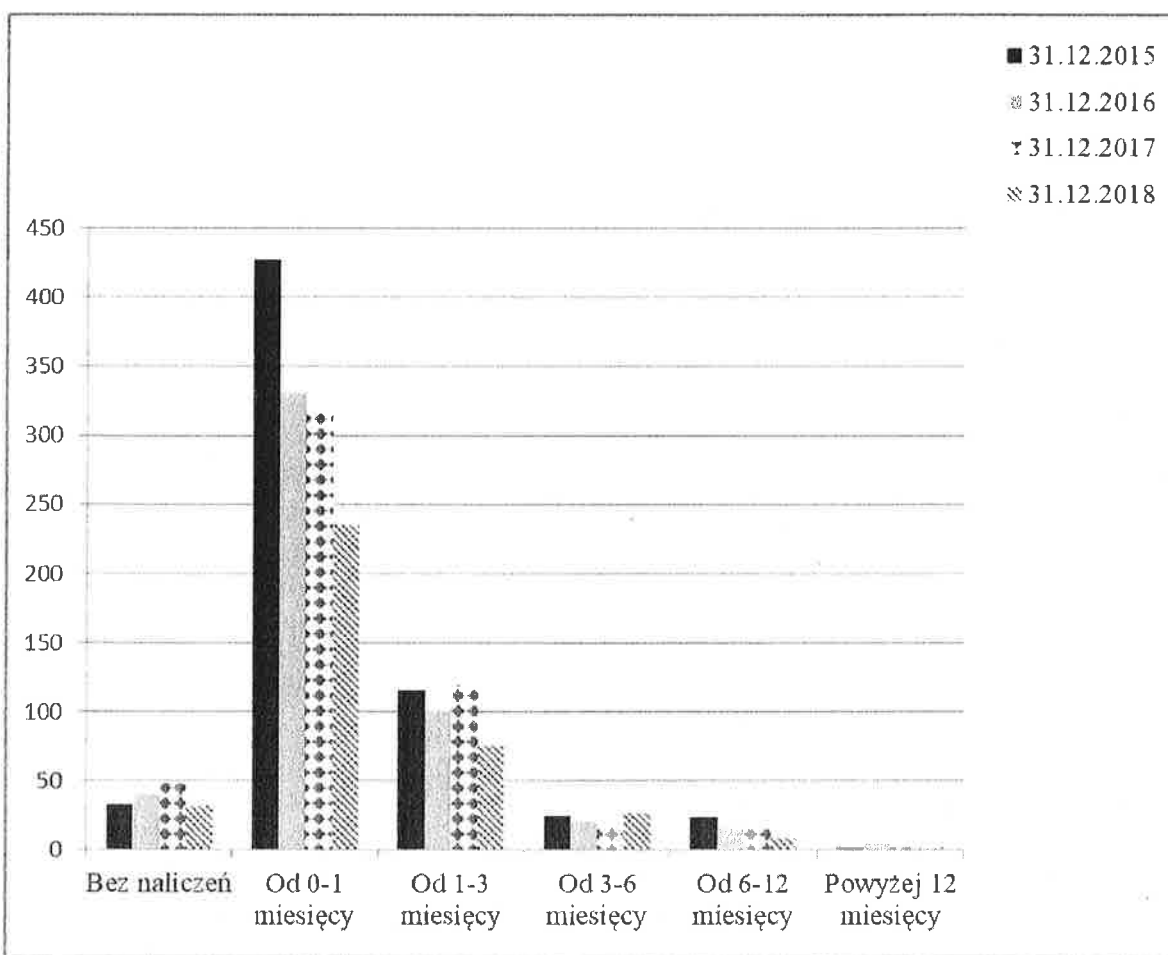
Stan na dzień: 31.12.2016 r. - 9,4 %

31.12.2017 r. - 8,7 %

31.12.2018 r. - 8,2 %

Ilość osób zalegających w opłatach za mieszkanie porównawczo: na koniec 2015, 2016, 2017 i 2018r.

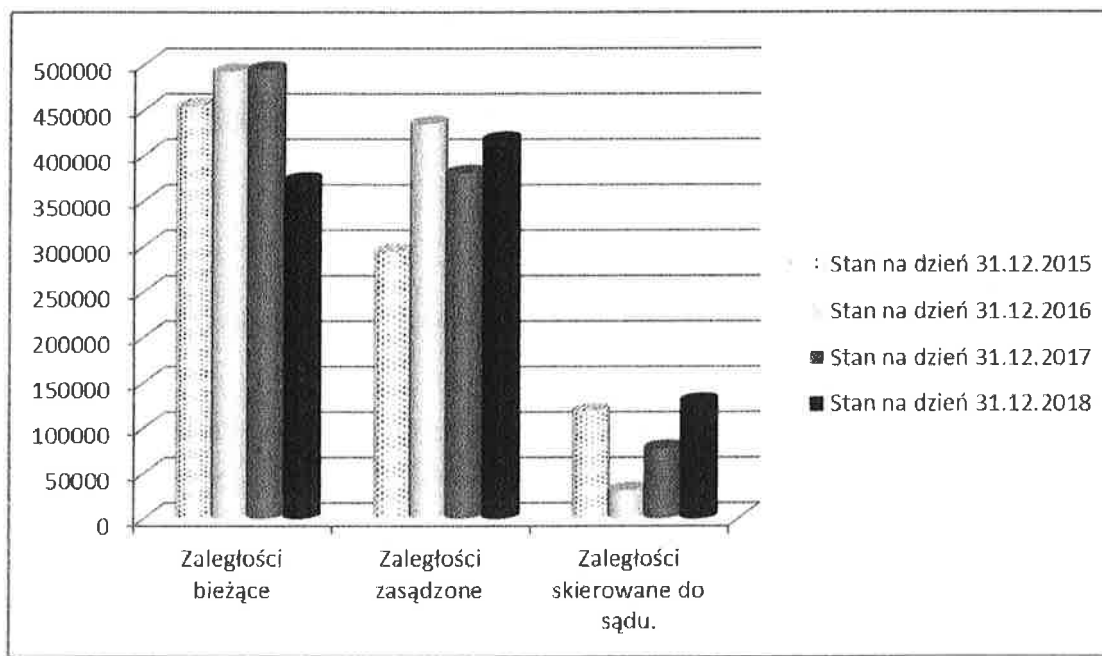
Na poniższym wykresie przedstawiono ilościowo osoby zalegające w opłatach za mieszkanie z podziałem na krotności porównawczo w okresie od 31.12.2015r. do 31.12.2018r.



Jak wynika z przedstawionego wykresu, ilość osób zalegających w okresach od 0-1, 1-3, 6-12 i powyżej 12 miesięcy na przestrzeni lat 2015-2018 znacznie spadła, przy niewielkim wzroście zadłużenia w przedziale 3-6 miesięcy.

Stan ten jest wynikiem prowadzonych w sposób intensywny i systematyczny działań windykacyjnych mających na celu odzyskiwanie należności Spółdzielni.

Wykaz zadłużeń z tytułu opłat za lokale mieszkalne w rozbiciu na zaległości bieżące, zaległości zasądzone i sprawy skierowane do sądu.



Na wykresie powyżej zilustrowano zaległości bieżące, zasądzone, oraz skierowane do sądu.

Od 2015 r. wysokość bieżących zaległości wykazuje znaczny spadek przy jednoczesnym wzroście wartości należności skierowanych do postępowania sądowego oraz należności zasądzonych w wyniku zakończonych postępowań sądowych.

Dodatki mieszkaniowe

W 2018 r. z dodatków mieszkaniowych korzystało ogółem 19 osób na kwotę ogólną **53 746,94 zł**. Dodatek mieszkaniowy jest przyznawany na okres 6 miesięcy, jeżeli osoba ubiegająca się o niego spełnia wyznaczone przez Gminę kryteria m.in. dotyczące powierzchni lokalu, dochodów, ilości osób itp.

Każdorazowo Spółdzielnia dokonuje wpisu do wniosków o przyznanie dodatku w części dotyczącej zamieszkałych osób, wysokości opłat i przysługującego prawa do lokalu mieszkalnego.

Podawana jest również informacja o zadłużeniu.

Dłużnicy z zaległościami powyżej 15 tys. zł.

Dłużników z zaległościami powyżej 15 tys. zł. jest w naszej Spółdzielni dziewiętnastu. Każdy z dłużników posiada po kilka nakazów zapłaty, jednak egzekucja należności w niektórych przypadkach jest znikoma ze względu na roszczenia wielu wierzycieli wobec poszczególnych dłużników .

Nawet w przypadku egzekucji z nieruchomości, która jest skomplikowanym i długotrwałym sposobem dochodzenia roszczeń Spółdzielni czas oczekiwania na zakończenie sprawy i odzyskanie należności jest bardzo długi.

Co kilka miesięcy sprawa bieżących zaległości jest kierowana na drogę postępowania sądowego.

Ponadto w każdym z trudniejszych przypadków firma windykacyjna (Koksztyś) jest informowana o konieczności kierowania spraw do egzekucji z nieruchomości.

Przedstawiony powyżej problem zadłużeń użytkowników lokali wobec Spółdzielni ma istotne znaczenie w równoważeniu ponoszonych przez Spółdzielnię kosztów uzyskiwanymi przychodami i jest szczególnie monitorowany przez Zarząd Spółdzielni.

VII. ZAGADNIENIA TERENOWO - PRAWNE.

A. W wyniku wcześniej podejmowanych przez Spółdzielnię działań mających na celu uregulowanie stanu prawnego gruntów w październiku 2018 r. został podpisany akt notarialny pomiędzy Gminą Sosnowiec a Spółdzielnią Mieszkaniową „Południe” w Sosnowcu – umowa darowizny oraz umowa oddania gruntu w użytkowanie wieczyste i nieodpłatne przeniesienie własności części budynków. Oddanie Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Sosnowcu przez Gminę Sosnowiec działek nr 4711/1, 4711/2 i 4338 obręb 0011 w użytkowanie wieczyste oraz nieodpłatne przeniesienie własności części budynków nastąpiło na podstawie art. 35 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2018 r. poz. 845).

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

Uregulowanie stanu prawnego dotyczyło trzech działek oznaczonych numerem geodezyjnym będących własnością Skarbu Państwa:

- działka nr 4711/1 o powierzchni 290 m² - budynek mieszkalny Naftowa 71,
- działka nr 4711/2 o powierzchni 62 m² - budynek mieszkalny Naftowa 69,
- działka nr 4338 o powierzchni 350 m² - budynek mieszkalny Akacyjna 24-30 i Akacyjna 32-24A.

Budynki przy ul. Akacyjnej 24-30 i Akacyjnej 32-24A położone na działce nr 4338 tworzą nieruchomości jednobudynkowe. Wobec powyższego Spółdzielnia ma obowiązek wszczęcia procedury podziału przedmiotowej działki. Wykonanie prac geodezyjno-kartograficznych związanych z podziałem nieruchomości gruntowej zostało zlecone firmie geodezyjnej. Końcowym etapem niniejszej procedury podziałowej będzie wydanie przez Prezydenta Miasta Sosnowca decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości nr 4338.

B. Informacja dotycząca regulacji stanu prawnego gruntów, do których Spółdzielnia na dzień 31.12.2018 r. nie posiada tytułu prawnego tj. prawa użytkowania wieczystego bądź prawa własności.

Budynek przy ul. Naftowej 33 – budynek mieszkalno-usługowy oraz Naftowa 31 – pawilon usługowo-handlowy.

Budynki położone są częściowo na gruncie, którego właścicielem jest Gmina Sosnowiec w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” i częściowo na gruncie, którego właścicielem jest Skarb Państwa, a Spółdzielnia nie posiada prawa własności, jak również prawa użytkowania wieczystego – dotyczy działki nr 4353 obręb Sosnowiec 0011.

W celu możliwości przeprowadzenia prac związanych z termomodernizacją budynku mieszkalnego przy ul. Naftowej 33 została zawarta w dniu 22.09.2015 r. umowa dzierżawy pomiędzy Skarbem Państwa a Spółdzielnią Mieszkaniową „Południe” w Sosnowcu na okres 3-letni. Wyzierżawiający oddał w dzierżawę grunt położony przy ul. Naftowej oznaczony geodezyjnie jako część działki nr 4353 o pow. 1.500 m² z przeznaczeniem na poprawę zagospodarowania.

Przed wygaśnięciem umowy dzierżawy Spółdzielnia złożyła kolejny wniosek o zawarcie umowy dzierżawy w ramach kontynuacji – przedłużenie umowy dzierżawy gruntu będącego własnością

Skarbu Państwa na kolejne trzy lata. Umowa dzierżawy zostanie wygaszona po uregulowaniu stanu prawnego przedmiotowego gruntu.

Spółdzielnia podejmuje dalsze działania i wszelkie starania w kierunku uregulowania stanu prawnego gruntu będącego własnością Skarbu Państwa położonego pod budynkami będącymi własnością Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Sosnowcu.

Uregulowanie stanu prawnego gruntów jest warunkiem ustanowienia na rzecz lokatorów Spółdzielni prawa odrębnej własności lokali w budynkach usytuowanych na w/w działkach oraz możliwością założenia, na wniosek lokatora, księgi wieczystej przez Sąd Rejonowy w Sosnowcu VI Wydział Ksiąg Wieczystych dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

Sąd Najwyższy w składzie siedmiu sędziów podjął w dniu 24 maja 2013 roku Uchwałę o sygn. akt III CZP 104/12 stwierdzającą, że „spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu ustanowione w budynku położonym na gruncie, do którego spółdzielnia nie przysługuje własność albo użytkowanie wieczyste, stanowi ekspektatywę tego prawa; niedopuszczalne jest założenie księgi wieczystej w celu jej ujawnienia”

C. Informacja dotycząca ustanowienia odrębnej własności lokali w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych /stan na dzień 31.12.2018 r.

Spółdzielcze lokatorskie i spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu można przekształcić wyłącznie w prawo odrębnej własności. Warunkiem jest jednak uregulowany stan prawnym gruntu pod daną nieruchomością budynkową.

VIII. INNE ZDARZENIA W 2018 ROKU.

Kontrole zewnętrzne.

1. Kontrola wykorzystania Przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Południe” w Sosnowcu środków Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Katowicach.

Przedmiot kontroli:

Realizacja zadania inwestycyjnego pn. „*Termomodernizacja 7 budynków mieszkalnych zlokalizowanych w Sosnowcu przy ul. Akacyjowej 14-22A; Naftowej 67 A,B,C; Naftowej 69 A,B,71A; Naftowej 73; Naftowej 73 A,B,C; Naftowej 73 D,E oraz Naftowej 75-75A, należących do Spółdzielni Mieszkaniowej Południe*” zgodnie z warunkami zawartych umów.

Zakres kontroli:

Protokoły odbioru końcowego, uzyskane efekty ekologiczne, efekty rzeczowe.

Ustalenia prawidłowości realizacji umowy:

- 1) Na podstawie kontroli udostępnionej przez Pożyczkobiorcę dokumentacji dla realizowanej inwestycji oraz w odniesieniu do wizji lokalnej, potwierdzono wykonanie elementów zadania,
 - 2) Z uwagi na występujące dodatkowe dofinansowanie w formie umów kredytowych z premią termomodernizacyjną udzieloną przez Bank Gospodarstwa Krajowego zobowiązano Spółdzielnię do złożenia pisemnych wyjaśnień rozliczenia w.w. kredytów wraz z wypłaconą premią, wykorzystanych na realizację termomodernizacji budynków współfinansowanych ze środków Funduszu.
 - 3) Zadanie zakończono i rozliczono w terminach umownych.
Realizując ustalenie zawarte w pkt. 2) Spółdzielnia złożyła rozliczenie kredytów PKO BP dla faktur objętych protokołem kontroli.
2. Kontrola Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Sosnowcu
- #### **Przedmiot kontroli:**
- Ocena przebiegu wiosennej akcji deratyzacyjnej,
- #### **Wynik kontroli:**
- Bez uwag
3. Kontrola Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Sosnowcu

Przedmiot kontroli

Ocena przebiegu jesiennej akcji deratyzacyjnej,

Wynik kontroli:

Bez uwag

4. Kontrola Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Sosnowcu

Przedmiot kontroli:

Ocena stanu sanitarnego w związku z wniesioną interwencją - Budynek Mieszkalny przy ul. Akacjowej 28a w Sosnowcu.

Wykonano zalecenia pokontrolne poprzez przesłanie protokołu pozabiegowego.

X. KIERUNKI DZIAŁANIA SPÓŁDZIELNI W 2018 ROKU.

W 2018 r. poniesione koszty zarządzania wyniosły **1 222 686,96 zł.** i były niższe od planowanych na ten okres o **55 613,04 zł.**

Główne oszczędności Spółdzielni dotyczące kosztów zarządzania wynikają z przestrzegania dyscypliny finansowej, racjonalnego gospodarowania środkami Spółdzielni, co skutkowało niższymi od planowanych kosztami osobowymi, związanymi z zatrudnieniem pracowników, niższymi kosztami samorządowymi oraz kosztami utrzymania lokali własnych Spółdzielni.

W 2018 r. osiągnięty został planowany poziom przychodów i kosztów oraz dodatni wynik z działalności Spółdzielni.

Planowany w 2019 roku wzrost kosztów zarządzania jest niższy od wynikającego ze średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w 2018 r. i wynosi **1 286 250,00 zł.** przy jednoczesnym założeniu bieżącej kontroli i obniżania ponoszonych kosztów.

W planie na 2019 r. założono utrzymanie na zbliżonym do dotychczasowego poziomie kosztów eksploatacji i utrzymania mienia do wspólnego korzystania.

Na podstawie sporządzonego planu finansowo-gospodarczego założone w 2019 r. przychody i koszty dla zasobów mieszkaniowych, dźwigów, garaży oraz dla pozostałej działalności w zakresie eksploatacji wynoszą :

1. Planowane przychody na rok 2019 - 3 416 658,54 zł
2. Planowane koszty na rok 2019 - 3 275 897,67 zł

W związku z powyższym planowany dodatni wynik z działalności wynosi 140 760,87 zł.

Planowane w 2019 r. równoważenie kosztów przychodami w zakresie GZM (lokale mieszkalne, dźwigi, garaże) wynika ze skalkulowanych stawek na poszczególnych nieruchomościach oraz zaplanowanych kosztów eksploatacji lokali mieszkalnych, dźwigów i garaży.

Szczegółowo planowane na 2019 r. koszty zarządzania, koszty utrzymania mienia Spółdzielni oraz utrzymania nieruchomości mieszkalnych, garażowych i użytkowych znajdują się w odrębnym dokumencie - Planie Finansowo - Gospodarczym na rok 2019.

Plan przedsięwzięć na rok 2019.

1. Kontynuacja działań związanych z termomodernizacją zasobów SM „POŁUDNIE” w Sosnowcu w tym:
 - a. przygotowania niezbędnej dokumentacji dla termomodernizacji nieruchomości,
 - b. prowadzenie działań zmierzających do pozyskania źródeł finansowania zadań związanych z termomodernizacją dwóch kolejnych nieruchomości objętych III etapem prac, to jest Akacjowa 55-57 oraz Naftowa 51-59,
 - c. Przeprowadzenie postępowania przetargowego mającego na celu wyłonienie wykonawcy prac termomodernizacyjnych w wyżej wymienionych nieruchomościach w związku z podjętymi w

2018 r. przez Zarząd Spółdzielni działaniami mającymi na celu wygaszenie dotychczasowej umowy z PHU JANTAR Ryszard Łach w Gliwicach,

- d. wystąpienie z wnioskiem do TAURON S.A. o zmniejszenie mocy zamówionych dla ocieplanych budynków,
2. Realizacja remontów budynków dostosowana do występujących potrzeb oraz zakładająca utrzymanie właściwego stanu technicznego nieruchomości mieszkalnych, lokali użytkowych oraz dźwigów , zgodnie z zatwierdzonym Planem remontów na 2019 r. w tym:
 - a. kontynuacja remontu dachów skośnych oraz tarasów na budynkach „tarasowych”,
 - b. kontynuacja remontów urządzeń dźwigowych,
 - c. systematyczna wymiana instalacji wodociągowo kanalizacyjnych i elektrycznych,
 - d. remonty chodników, odwodnienie terenu, naprawy nawierzchni asfaltowych w zakresie mienia wspólnego.
 3. Ciągłe monitorowanie stanu zadłużenia mieszkańców i najemców lokali użytkowych wobec Spółdzielni oraz prowadzenie skutecznych działań windykacyjnych wobec dłużników.
 4. Realizacja działań eksmisyjnych wobec najbardziej zadłużonych lokatorów,
 5. Zintensyfikowanie działań egzekucyjnych z nieruchomości w przypadku dłużników posiadających prawo własności do lokalu.
 6. Współpraca z władzami miasta w celu pozyskania lokali socjalnych.
 7. Uporządkowanie gospodarki odpadami komunalnymi w związku z aktualnie wprowadzonymi zmianami w systemie segregacji odpadów na terenie gminy Sosnowiec.
 8. Cykliczna praca nad poprawą jakości obsługi użytkowników lokali.

Trafna diagnoza zagrożeń oraz skuteczne przeciwdziałanie niekorzystnym zjawiskom występującym w otoczeniu Spółdzielni będą czynnikami decydującymi dla pełnej realizacji zakładanych na 2019 r. celów jej działalności.

PODPISY

Zastępca Prezesa Zarządu

Podpisany certyfikatem wystawionym dla Krysztyna
Adamczuk (Certyfikat kwalifikowany).
Utworzony w dniu: 2019-03-26 08:22:01 +0100

Prezes Zarządu

Podpisany certyfikatem wystawionym dla Edward
Matuszewski (Certyfikat kwalifikowany).
Utworzony w dniu: 2019-03-26 07:45:15 +0100