



Spółdzielnia Mieszkaniowa
„POŁUDNIE”
ul. Naftowa 29 D
41-200 Sosnowiec

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

Z DZIAŁALNOŚCI
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„POŁUDNIE” W SOSNOWCU

ZA ROK 2023.

Sosnowiec, marzec 2024 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.....	5
A.	Eksploatacja i utrzymanie nieruchomości w 2023 roku wg typów działalności.....	5
B.	Remonty.....	7
C.	Wykaz przetargów, które odbyły się w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Sosnowcu w 2023 r.....	9
V.	DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA SPÓŁDZIELNI.....	15
VI.	WINDYKACJA NALEŻNOŚCI.....	15
VII.	ZAGADNIENIA TERENOWO – PRAWNE	21
VIII.	KIERUNKI DZIAŁANIA SPÓŁDZIELNI W 2023 ROKU.....	22
IX.	PLAN PRZEDSIĘWZIĘĆ NA ROK 2024.....	24

Działając na podstawie § 47 ust. 2 Statutu Spółdzielni Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” przedkłada sprawozdanie z działalności Spółdzielni za 2023 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 2023 r. kierował Zarząd w składzie:

- Prezes Zarządu – Mirosław Zawartka od 30.01.2020 r. do 30.04.2023 r.,
- Zastępca Prezesa Zarządu – Aleksandra Chatys od 31.01.2020 r. do 30.04.2023 r.
- Prezes Zarządu – Aleksandra Chatys od 01.05.2023 r. do nadal,
- Zastępca Prezesa Zarządu – Ewa Wieloch od 15.05.2023 r. do nadal,

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

W 2023 roku Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” odbył 14 posiedzeń.

1. Podjęto 23 uchwał w tym między innymi:

- w sprawie: przyjęcia w poczet członków,
- w sprawie: zmniejszenie stawek opłat z tytułu podatku od nieruchomości.
 - Akacyjnej 34-36 z kwoty 0,14 zł/m²/m-c na kwotę 0,08 zł/m²/m-c,
 - Naftowej 35A-E z kwoty 0,09 zł/m²/m-c na kwotę 0,03 zł/m²/m-c. z mocą obowiązującą od 01.01.2023 r.
- w sprawie: zmiany stawki podatku od nieruchomości dla garaży przy ul. Akacyjnej i przy ul. Naftowej.
 - Akacyjnej 31-35 z kwoty 0,04 zł/m²/m-c na kwotę 0,05 zł/m²/m-c,
 - Akacyjnej 37-39 z kwoty 0,15 zł/m²/m-c na kwotę 0,16 zł/m²/m-c,
 - Akacyjnej 41-43 z kwoty 0,15 zł/m²/m-c na kwotę 0,16 zł/m²/m-c,
 - Akacyjnej 45-49 z kwoty 0,04 zł/m²/m-c na kwotę 0,05 zł/m²/m-c,
 - Akacyjnej 55-57 z kwoty 0,05 zł/m²/m-c na kwotę 0,06 zł/m²/m-c,
 - Akacyjnej 59-61 z kwoty 0,11 zł/m²/m-c na kwotę 0,12 zł/m²/m-c,
 - Akacyjnej 63-65 z kwoty 0,12 zł/m²/m-c na kwotę 0,13 zł/m²/m-c,
 - Naftowej 69 A,B, Naftowej 71 A z kwoty 0,45 zł/m²/m-c na kwotę 0,52 zł/m²/m-c,
 - Naftowej 67 A,B,C z kwoty 0,49 zł/m²/m-c na kwotę 0,56 zł/m²/m-c,
 - Naftowej 73 A,B,C z kwoty 0,46 zł/m²/m-c na kwotę 0,52 zł/m²/m-c,
 - Naftowej 73 D,E z kwoty 0,47 zł/m²/m-c na kwotę 0,54 zł/m²/m-c,
 - Naftowej 75, 75A z kwoty 0,46 zł/m²/m-c na kwotę 0,53 zł/m²/m-c. z mocą obowiązującą od 01.02.2023 r.
- w sprawie: zmiany stawek opłat z tytułu podatku od nieruchomości.
 - Akacyjnej 1-9 z kwoty 0,06 zł/m²/m-c na kwotę 0,07 zł/m²/m-c,
 - Akacyjnej 11-19 z kwoty 0,06 zł/m²/m-c na kwotę 0,07 zł/m²/m-c,
 - Akacyjnej 21-29 z kwoty 0,04 zł/m²/m-c na kwotę 0,06 zł/m²/m-c,
 - Akacyjnej 14-20,22A z kwoty 0,12 zł/m²/m-c na kwotę 0,13 zł/m²/m-c,
 - Akacyjnej 31-35 z kwoty 0,04 zł/m²/m-c na kwotę 0,05 zł/m²/m-c,
 - Akacyjnej 37-39 z kwoty 0,15 zł/m²/m-c na kwotę 0,17 zł/m²/m-c,
 - Akacyjnej 41-43 z kwoty 0,15 zł/m²/m-c na kwotę 0,17 zł/m²/m-c,
 - Akacyjnej 45-49 z kwoty 0,04 zł/m²/m-c na kwotę 0,05 zł/m²/m-c,
 - Akacyjnej 55-57 z kwoty 0,05 zł/m²/m-c na kwotę 0,06 zł/m²/m-c,
 - Akacyjnej 59-61 z kwoty 0,11 zł/m²/m-c na kwotę 0,12 zł/m²/m-c,
 - Akacyjnej 63-65 z kwoty 0,12 zł/m²/m-c na kwotę 0,13 zł/m²/m-c,
 - Akacyjnej 24A-30A,32 z kwoty 0,13 zł/m²/m-c na kwotę 0,15 zł/m²/m-c,

- Akacyjowej 24-30 z kwoty 0,10 zł/m²/m-c na kwotę 0,11 zł/m²/m-c,
- Naftowej 29 A-D z kwoty 0,11 zł/m²/m-c na kwotę 0,12 zł/m²/m-c,
- Naftowej 37-49 z kwoty 0,02 zł/m²/m-c na kwotę 0,03 zł/m²/m-c,
- Naftowej 63H z kwoty 0,04 zł/m²/m-c na kwotę 0,05 zł/m²/m-c,
- Naftowej 65A z kwoty 0,05 zł/m²/m-c na kwotę 0,06 zł/m²/m-c,
- Naftowej 67 z kwoty 0,14 zł/m²/m-c na kwotę 0,16 zł/m²/m-c,
- Naftowej 69 z kwoty 0,12 zł/m²/m-c na kwotę 0,13 zł/m²/m-c,
- Naftowej 71 z kwoty 0,11 zł/m²/m-c na kwotę 0,12 zł/m²/m-c,
- Naftowej 73 z kwoty 0,15 zł/m²/m-c na kwotę 0,18 zł/m²/m-c,
- Naftowej 69 A,B, Naftowej 71A z kwoty 0,16 zł/m²/m-c na kwotę 0,18 zł/m²/m-c,
- Naftowej 67 A,B,C z kwoty 0,19 zł/m²/m-c na kwotę 0,23 zł/m²/m-c,
- Naftowej 73 A,B,C z kwoty 0,16 zł/m²/m-c na kwotę 0,19 zł/m²/m-c,
- Naftowej 73 D,E z kwoty 0,18 zł/m²/m-c na kwotę 0,21 zł/m²/m-c,
- Naftowej 75, 75A z kwoty 0,18 zł/m²/m-c na kwotę 0,21 zł/m²/m-c.

Dla pozostałych stawki z tytułu podatku od nieruchomości dla lokali mieszkalnych przy ul. Akacyjowej i Naftowej pozostają bez zmian, z mocą obowiązującą od 01.02.2023 r.

- w sprawie: zmiany ceny wody zimnej za 1 m³ oraz za odprowadzone ścieki.
Zmienia się wysokość ceny wody zimnej za 1 m³ oraz za odprowadzone ścieki :
 - z kwoty 13,43 zł/m³ na kwotę 16,73 zł/m³ od dnia 18.02.2023 r. (od 1 do 12 miesiąca obowiązywania taryfy)
 - z kwoty 16,73 zł/m³ na kwotę 17,66 zł/m³ (od 13 do 24 miesiąca obowiązywania taryfy)
 - z kwoty 17,66 zł/m³ na kwotę 18,26 zł/m³ (od 25 do 36 miesiąca obowiązywania taryfy)
 - w sprawie : zmiany ceny wody zimnej za 1 m³ oraz za odprowadzone ścieki,
 - w sprawie: zmiany miesięcznych zaliczek z zimnej wody o 25 % dla wszystkich mieszkańców od dnia 01.03.2023 r.,
 - w sprawie: przyjęcia Procedury bezpieczeństwa pracy zdalnej w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Sosnowcu.
 - w sprawie: zwołania Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Sosnowcu.
 - w sprawie przyjęcia : Zasady doręczania korespondencji w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Sosnowcu.
 - w sprawie: zmiany stawki podatku od nieruchomości dla garaży przy ul. Akacyjowej i przy ul. Naftowej.
 - w sprawie: zmiany stawek opłat z tytułu podatku od nieruchomości dla lokali mieszkalnych.
 - w sprawie: zmniejszenie stawek opłat z tytułu podatku od nieruchomości. dla lokali mieszkalnych przy ulicy : **Naftowej 29, 29A-D.**
 - w sprawie: zwiększenie stawek opłat z tytułu podatku od nieruchomości dla lokali mieszkalnych i garaży.
2. 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.
 3. Rozpatrywano wnioski mieszkańców Spółdzielni o rozłożenie zadłużenia na raty.
 4. Realizowano zadania związane z wynajmowaniem lokali użytkowych oraz pomieszczeń gospodarczych należących do Spółdzielni.
 5. Kontynuowano bieżące analizy sytuacji ekonomicznej Spółdzielni, w tym bieżącej płynności finansowej.
 8. Kontynuowano rozliczenie i ustalenia stawek eksploatacyjnych na poszczególnych nieruchomościach w przygotowanym Planie gospodarczo-finansowym na 2022 r.
 9. Przeprowadzono coroczne kontrole stanu technicznego budynków.
 10. Prowadzono działania zmierzające do pozyskania najemców na niewykorzystane powierzchnie lokali użytkowych.

11. Rozpatrywano skierowane do Zarządu wnioski członków Spółdzielni.
12. 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 nieruchomości znajdujących się w zasobach Spółdzielni tj.: Naftowa 29,29A-D.
13. Organizowano bieżącą działalność Spółdzielni.

II. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA ZASOBÓW SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „POŁUDNIE” (wg stanu na dzień 31.12.2023 r.)

1. Zasoby Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” obejmują:

- lokale mieszkalne o pow. 76.139,49 m²
- lokale użytkowe (najem) o pow. 4.312,58 m² (w tym Przychodnia - 1.439,65 m², Pawilon Naftowa 31 – 1.395,02 m², pozostałe 1.477,91 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 31.12.2023 r. w zasobach S.M. „Południe” znajdowało się 1.194 lokali mieszkalnych, w tym zajmowanych na zasadzie:

- odrębnej własności – 499
- spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu – 678
- spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu – 8
- umowy najmu – 5
- bez tytułu prawnego do lokalu – 4

III. SPRAWY CZŁONKOWSKO – MIESZKANIOWE (wg stanu na dzień 31.12.2023 r.)

W roku 2023 Spółdzielnia zawarła ogółem 7 umów o ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych.

W poczet nowych członków Spółdzielni przyjęto 29 osób.

Ilość członków w Spółdzielni według stanu na dzień 31.12.2023 r. wynosi 1.361 członków.

IV. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI.

A. Eksploatacja i utrzymanie nieruchomości w 2023 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 2023 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 31.12.2023 r. WRAZ Z POŻYTKAMI

ADRES	SALDO NARASTAJĄCO NA 31.12.2022	POŻYTKI 2022	SALDO WRAZ Z POŻYTKAMI 2022	WYNIK za 2023r.	SALDO NARASTAJĄCO NA 31.12.2023
B	C	H	E	F	G
Akcyjowa 1-9	3 085,17	0,00	3 085,17	182,58	3 267,75
Akcyjowa 11-19	1 892,61	305,31	2 197,92	-697,83	1 500,09
Akcyjowa 21-29	3 750,01	737,19	4 487,20	-5 257,18	-769,98
Akcyjowa 22A-14	3 092,89	0,00	3 092,89	-5 039,76	-1 946,87
Akcyjowa 31-35	-3 251,78	2 756,98	-494,80	-6 001,86	-6 496,66
Akcyjowa 37-39	-652,36	471,68	-180,68	188,33	7,65
Akcyjowa 41-43	-171,55	268,71	97,16	-8,22	88,94
Akcyjowa 49-45	1 713,88	322,06	2 035,94	-3 829,31	-1 793,37
Akcyjowa 55-57	1 752,45	1 612,11	3 364,56	-4 878,37	-1 513,81
Akcyjowa 59-61	346,17	395,71	741,88	11,81	753,69
Akcyjowa 63-65	1 333,39	276,08	1 609,47	-1 830,72	-221,25
Akcyjowa 32,30A-24A	1 373,87	0,00	1 373,87	2 631,16	4 005,03
Akcyjowa 34-36	-82,01	0,00	-82,01	534,14	452,13
Akcyjowa 24-30	7 465,99	0,00	7 465,99	-859,94	6 606,05
Akcyjowa 79-71	3 353,35	212,33	3 565,68	2 511,37	6 077,05
Naftowa 29 A-D	4 294,33	961,82	5 256,15	-2 122,13	3 134,02
Naftowa 35A-E	-649,92	2 043,15	1 393,23	2 535,24	3 928,47
Naftowa 33	5 901,32	1 705,05	7 606,37	-470,82	7 135,55
Naftowa 51-59	10 487,01	1 007,61	11 494,62	-2 140,56	9 354,06
Naftowa 37-49	7 748,39	3 109,23	10 857,62	1 692,14	12 549,76
Naftowa 63H	4 310,74	0,00	4 310,74	-1 076,63	3 234,11
Naftowa 65A	1 189,44	0,00	1 189,44	-1 043,42	146,02
Naftowa 67	1 516,11	0,00	1 516,11	1 269,84	2 785,95
Naftowa 69	2 799,33	0,00	2 799,33	1 900,29	4 699,62
Naftowa 71	102,52	0,00	102,52	1 701,96	1 804,48
Naftowa 73	2 192,09	0,00	2 192,09	1 249,97	3 442,06
Naftowa 69 A, B, 71C	263,05	375,20	638,25	484,86	1 123,11
Naftowa 67 A, B, C	-2 041,98	204,33	-1 837,65	2 882,21	1 044,56
Naftowa 73 A, B, C	978,90	703,14	1 682,04	514,84	2 196,88
Naftowa 73 D-E	-505,31	490,95	-14,36	981,26	966,90
Naftowa 75,75A	-1 452,92	633,69	-819,23	3 175,16	2 355,93
RAZEM	62 135,18	18 592,33	80 727,51	-10 809,59	69 917,92

Wynik finansowy Spółdzielni z tytułu GZM za 2023 rok jest wynikiem nadwyżki kosztów nad przychodami i wynosi – **10.809,59 zł**.

Saldo na dzień 31.12.2023 r. nie uwzględnia pożytków z nieruchomości wspólnych z 2023 roku

B. REMONTY w 2023 r.

REMONTY ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH SM „POŁUDNIE” w 2023 r.

1. Roboty ogólnobudowlane.

Akacyjowa 1-9, Akacyjowa 11-19

- Remont wiaty śmietnikowej między budynkami Akacyjowa 11-19 a Akacyjowa 1-9.
- Wykonanie bramy przesuwnej w wiacie śmietnikowej między budynkami Akacyjowa 11-19a Akacyjowa 1-9.

Akacyjowa 24-30

- Zabezpieczenie elewacji budynku poprzez uzupełnienie zniszczonej płyty elewacyjnej blachą ocynkowaną.

Akacyjowa 21-29

- Wymiana odcinka instalacji centralnego ogrzewania – Akacyjowa 21.

Akacyjowa 14-20, 22a

- Wymiana odcinka instalacji centralnego ogrzewania, pion łazienkowy – Akacyjowa 22a.

Akacyjowa 63-65

- Uszczelnienie dylatacji budynku przy mieszkaniu nr 4 – Akacyjowa 65.

Akacyjowa 71-79

- Remont zsyków wraz z częściowym remontem zadaszeń stref wejściowych do budynku – Akacyjowa 71-79.

Naftowa 35 a-e

- Wymiana odcinka instalacji centralnego ogrzewania w suszarniach - Naftowa 35 c-d.

Naftowa 33

- Awaryjna naprawa daszku nad lokalem nr 54.

Naftowa 63 h

- Izolacja dwóch szachtów pionu kuchennego wraz z miejscową naprawą pokrycia dachowego.
- Wykonanie prac ogólnobudowlanych – pomieszczenie działu czynszów.

2. Roboty dekarsko – blacharskich.

Akacyjowa 11-19

- Wymiana odcinka wpustu dachowego wraz z kryciem papą koryta budynku (klatka nr 15).

Naftowa 65 a

- Wymiana odcinka wpustu dachowego w budynku Naftowa 65a.

Naftowa 69 a,b, 71a

- Naprawa orynnowania w budynku Naftowa 71 a.

Naftowa 73

- Remont pokrycia dachu w budynku 1 segment - Naftowa 73.

3. Remonty tarasów.

Akacyjowa 63-65

- Dostawa i montaż barierki na budynku mieszkalnym - Akacyjowa 65/4

4. Roboty wodno-kanalizacyjne.

Akacyjowa 1-9

- Wymiana instalacji wody zimnej, ciepłej i cyrkulacji w lokalach nr 20, 22, 24, 26 w klatce schodowej nr 5.

Akacyjowa 11-19

- Awaryjna wymiana części poziomu kanalizacji sanitarnej – pion kuchenny w części mieszkania adaptowanego nr 6a wraz z robotami przygotowawczymi i odtworzeniowymi (klatka nr 17).

Akacyjowa 55-57

- Wymiana odcinka instalacji kanalizacji deszczowej, przykanalik - Akacyjowa 55.

Akacyjowa 71-79

- Wymiana instalacji wody ciepłej i cyrkulacji w budynku Akacyjowa 75, 79.

Naftowa 65 a

- Wymiana odcinka instalacji kanalizacji deszczowej- IV klatka.

Naftowa 67 a,b,c

- Wymiana odcinka pionu i poziomu kanalizacji sanitarnej i wodnej w mieszkaniu nr 2-4 oraz 1-3 w budynku Naftowa 67a.

Naftowa 73

- Wymiana instalacji wody zimnej, ciepłej i cyrkulacji w budynku Naftowa 73.

Naftowa 73 a, b, c

- Wymiana pionu i poziomu wody zimnej w budynku Naftowa 73 c.

Naftowa 73 d, e

- Wymiana pionu i poziomu wody zimnej w budynku Naftowa 73 d.

5. Roboty brukarskie

Akacyjowa 55-57

- Remont chodnika wzdłuż ściany szczytowej budynku – Akacyjowa 55.

Akacyjowa 24a-30a, 32

- Wykonanie chodnika z kostki brukowej obok budynku – Akacyjowa 30a.
- Naprawa nawierzchni asfaltowej na terenie SM "Południe".
- Wykonanie chodnika wzdłuż placu zabaw.

6. Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej.

Naftowa 69

- Wymiana drzwi zewnętrznych w budynku – 1 szt.

Naftowa 67 a, b, c

- Wymiana stolarki drzwiowej aluminiowej wewnętrznej w budynku Naftowa 67 b i c.

7. Usługi w zakresie koszenia, grabienia i wywozu trawy oraz chaszczy a także wymiany piasku w piaskownicach.

- Wymiana piasku w piaskownicach na terenie SM „Południe”
- Dwukrotne koszenie traw i chaszczy na terenie SM ”Południe”

8. Montaż, naprawa domofonów cyfrowych :

Akacyjowa 24a-30a, 32

- Montaż cyfrowego systemu domofonowego - segment Akacyjowa 32.

Akacyjowa 59-61

- Montaż cyfrowego systemu domofonowego - segment Akacyjowa 59.

Naftowa 29, 29a-d

- Montaż cyfrowego systemu domofonowego w budynku Naftowa 29, 29 a-d.

9. Usługi alpinistyczne.

Akacyjowa 37-39

- Zabezpieczenie otworów pod obróbkami blacharskimi przed ptakami.

10. Remonty dźwigów.

- Akacyjowa 73 - Montaż wciągarki
- Naftowa 29a - Montaż falownika
- Naftowa 33 – Wymiana kabiny
- Naftowa 39, 41 – Montaż falownika
- Naftowa 57 – Remont kabiny

11. Usunięcie awarii gazowych.

Akacyjowa 21-29

- Usunięcie awarii na pionie instalacji gazowej - Akacyjowa 21.

Akacyjowa 37-39

- Usunięcie nieszczelności instalacji gazowej w lokalu mieszkalnym nr 3 - Akacyjowa 39.

Akacyjowa 24a-30a, 32

- Awaryjna wymiana zaworu gazowego w lokalu mieszkalnym nr 26 - Akacyjowa 26a.

Akacyjowa 71-79

- Awaryjna usunięcie nieszczelności instalacji gazowej w lokalu mieszkalnym - Akacyjowa 79.

Naftowa 29, 29a-29d

- Awaryjna wymiana zaworu gazowego w lokalu mieszkalnym nr 74 – Naftowa 29a

12. Oświetlenie LED –prace wykonane własnymi siłami – konserwatorzy.

- Akacyjowa 31-35.
- Akacyjowa 59.

C. WYKAZ PRZETARGÓW KTÓRE ODBYŁY SIĘ W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „POŁUDNIE” W 2023 ROKU .

W 2023 r. komórka do spraw zamówień przeprowadziła następujące postępowania mające na celu wybór wykonawców na roboty lub usługi, zgodnie z obowiązującym **Regulaminem postępowania przetargowego i zapytań ofertowych na wykonanie usług, robót remontowych i dostaw w zasobach SM „Południe” w Sosnowcu**, zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 18/VIII/2020 z dnia 22 czerwca 2020 r. :

I. postępowania przetargowe branżowe (koszyki branżowe)- zlecenia i umowy zrealizowane w ramach wybranych koszyków branżowych.

1. postępowania przetargowe branżowe na 2023.

II. postępowania przetargowe dotyczące obowiązkowych przeglądów technicznych budynków:

1. na 2023 r.

III. postępowania przetargowe nie branżowe.

1. Malowanie klatek schodowych w budynku wielorodzinnego przy ul. Naftowej 29, 29 A-D

IV. Zlecenia poza regulaminem.

V. Zlecenia w ramach obowiązujących umów.

Ad. I. postępowania przetargowe branżowe:

1. postępowania przetargowe branżowe na 2023 r.

W 2023 r. zostały zorganizowane tzw. koszyki branżowe, w tym:

Nr 1/11- usług lub robót ogólnobudowlanych w zasobach SM „Południe” w Sosnowcu w 2023 r.

Nr 2/11- usług lub robót dekarско- blacharskich w zasobach SM „Południe” w Sosnowcu w 2023 r.

Nr 3/11- usług lub robót polegających na remoncie tarasów w obiektach budowlanych w zasobach SM „Południe” w Sosnowcu w 2023 r.

Nr 4/11- usług instalacyjno- elektrycznych w zasobach SM „Południe” w Sosnowcu w 2023 r.

Nr 5/11- usług instalacyjnych wodno- kanalizacyjnych w tym także usuwanie awarii w zasobach SM „Południe” w Sosnowcu w 2023 r.

Nr 6/11- usług lub robót brukowych polegających na remoncie i bieżącej konserwacji ulic i chodników znajdujących się w zasobach SM „Południe” w Sosnowcu w 2023 r.

Nr 7/11-usług polegających na wymianie stolarki okiennej i drzwiowej w częściach wspólnych nieruchomości znajdujących się w zasobach SM „Południe” w Sosnowcu w 2023 r.

Nr 8/11-usług polegających na wykonaniu alternatywnie dezynfekcji, dezynsekcji, deratyzacji oraz dezodoryzacji w obiektach budowlanych i innych obiektach znajdujących się w zasobach SM „Południe” w Sosnowcu - 2023 r.

Nr 9/11- usług w zakresie koszenia, grabienia i wywozu trawy oraz chaszczki a także wymiany piasku w piaskownicach w zasobach SM „Południe” w Sosnowcu w 2023 r.

Nr 10/11- usług w zakresie wycinki i prześwietlania koron drzew w zasobach SM „Południe” w Sosnowcu 2023 r.

Nr 11/11- w zakresie usług alpinistycznych w zasobach SM „Południe” w Sosnowcu w 2023 r.

Wyniki:

a) Na zadanie nr 1/11- usług lub robót ogólnobudowlanych w zasobach SM „Południe” w Sosnowcu w 2023r wybrano do branżowego koszyka:

L.P.	Nazwa firmy
1.	Zakład Remontowo- Budowlany Bartłomiej Lis, Dąbrowa Górnicza 42-523, ul. Gołonoska 5 NIP: 629 220 98 78, REGON: 277 67 33 13
2.	B3 –Budownictwo Sp z o.o. Dąbrowa Górnicza 41-300, ul. Staszica 20 NIP:629 249 64 35, REGON: 385 78 56 52
3.	MAH-BUD Firma Remontowo- Budowlana, 41-200 Sosnowiec, ul. Sobieskiego 3b NIP: 644 303 04 05, REGON: 241 54 74 82
4.	PIK ENTERPRISER Sp.z o.o. Dębica 39-200, ul. Wielopolska 203 A NIP:872 24 13 773 REGON: 364 62 69 50
5.	Zakład Remontowo- Budowlany DAR-Pol Dariusz Kalista, 41-200 Sosnowiec, ul. Małachowskiego 22/5, NIP:644 27 29 451, REGON: 385 26 91 69
6.	FHU HEBDA Paweł Hebda Tylmanowa 34-451 os. Rzeka 376 B NIP:867 167 21 62, REGON: 491 96 14 50
7.	KANON NOWOCZESNE TECHNOLOGIE BUDOWLANE Sp.z o.o. 41-303 Dąbrowa Górnicza, ul. 11-listopada 1 NIP:629 24 79 974, REGON: 367 21 20 90

b). Na zadanie Nr 2/11- usług lub robót dekarско- blacharskich w zasobach SM „Południe” w Sosnowcu w 2022r. wybrano do branżowego koszyka:

L.P.	Nazwa firmy
1.	B-3 Budownictwo sp.z o.o. ul. Staszica 20, 41-300 Dąbrowa Górnicza NIP:629-249-64-35 REGON; 385 78 56 52
2.	MAH-BUD Firma Remontowo- Budowlana, 41-200 Sosnowiec, ul. Sobieskiego 3b NIP: 644 303 04 05, REGON: 241 54 74 82
3.	PIK ENTERPRISER Sp.z o.o. Dębica 39-200, ul. Wielopolska 203 A NIP:872 24 13 773 REGON: 364 62 69 50

4.	FHU HEBDA Paweł Hebda Tylmanowa 34-451 os. Rzeka 376 B NIP:867 167 21 62, REGON: 491 96 14 50
5.	KANON NOWOCZESNE TECHNOLOGIE BUDOWLANE Sp.z o.o. 41-303 Dąbrowa Górnicza , ul. 11-listopada 1 NIP:629 24 79 974, REGON: 367 21 20 90
6.	Zakład Remontowo- Budowlany Bartłomiej Lis , Dąbrowa Górnicza42-523 , ul. Gołonoska 5 NIP: 629 220 98 78, REGON: 277 67 33 13

c) na zadanie Nr 3/11- usług lub robót polegających na remontach tarasów w obiektach budowlanych w zasobach SM „Południe” w Sosnowcu w 2022r. wybrano do branżowego koszyka:

L.P.	Nazwa firmy
1.	B3 –Budownictwo Sp z o.o. Dąbrowa Górnicza 41-300, ul. Staszica 20 NIP:629 249 64 35, REGON: 385 78 56 52
2.	Zakład Remontowo- Budowlany Bartłomiej Lis , Dąbrowa Górnicza42-523 , ul. Gołonoska 5 NIP: 629 220 98 78, REGON: 277 67 33 13
3.	MAH-BUD Firma Remontowo- Budowlana , 41-200 Sosnowiec , ul. Sobieskiego 3b NIP: 644 303 04 05, REGON: 241 54 74 82
4.	FHU HEBDA Paweł Hebda Tylmanowa 34-451 os. Rzeka 376 B NIP:867 167 21 62, REGON: 491 96 14 50
5.	KANON NOWOCZESNE TECHNOLOGIE BUDOWLANE Sp.z o.o. 41-303 Dąbrowa Górnicza , ul. 11-listopada 1 NIP:629 24 79 974, REGON: 367 21 20 90

d) na zadanie Nr 4/11- usług instalacyjno- elektrycznych w zasobach SM „Południe” w Sosnowcu w 2022r. wybrano do branżowego koszyka:

L.P.	Nazwa firmy
1.	MAH-BUD Firma Remontowo- Budowlana , 41-200 Sosnowiec , ul. Sobieskiego 3b NIP: 644 303 04 05, REGON: 241 54 74 82
2.	KANON NOWOCZESNE TECHNOLOGIE BUDOWLANE Sp.z o.o. 41-303 Dąbrowa Górnicza , ul. 11-listopada 1 NIP:629 24 79 974, REGON: 367 21 20 90

e) na zadanie Nr 5/11- usług lub robót wodnych oraz usług lub robót kanalizacyjnych w tym także usuwanie awarii oraz czyszczenie kanalizacji, instalacji wodnych i innych instalacji w zasobach SM „Południe” w Sosnowcu w 2022r. wybrano do branżowego koszyka

L.P.	Nazwa firmy
1.	Zakład Usług Komunalnych i Kanalizacyjnych –B. Głodowska, 42-504 Będzin, ul. Produkcyjna 12 NIP:625-133 -60-02 REGON:277-47-03 08
2.	B3 –Budownictwo Sp z o.o. Dąbrowa Górnicza 41-300, ul. Staszica 20 NIP:629 249 64 35, REGON: 385 78 56 52
3.	MAH-BUD Firma Remontowo- Budowlana , 41-200 Sosnowiec , ul. Sobieskiego 3b NIP: 644 303 04 05, REGON: 241 54 74 82
4.	P.U.H.P „DOM –SERWIS” Eugeniusz Kalinowski ul. Akacyjowa 81A, Sosnowiec 41-200 NIP: 644 05 16 314 REGON:272 54 02 34
5.	KANON NOWOCZESNE TECHNOLOGIE BUDOWLANE Sp.z o.o. 41-303 Dąbrowa Górnicza , ul. 11-listopada 1 NIP:629 24 79 974, REGON: 367 21 20 90
6.	P.P.U.H ELDROBUD IMPORT- EXPORT E.J. DROŹDŹ ul. Gwiazdzista 31, 33-300 Nowy Sącz NIP: 734-10-06-094 REGON: 490 61 98 14

f) na zadanie Nr 6/11- usług lub robót brukowych polegających na remoncie i bieżącej konserwacji ulic i chodników znajdujących się w zasobach SM „Południe” w Sosnowcu w 2022r. wybrano do branżowego koszyka:

L.P.	Nazwa firmy
1.	Zakład Remontowo- Budowlany Bartłomiej Lis , Dąbrowa Górnicza42-523 , ul. Gołonoska 5 NIP: 629 220 98 78, REGON: 277 67 33 13
2.	MSJ Maciej Szalonek 41-208 Sosnowiec, ul. Długa 25A NIP:644-28-42-420 REGON:366 399 493
3.	B3 –Budownictwo Sp z o.o. Dąbrowa Górnicza 41-300, ul. Staszica 20 NIP:629 249 64 35, REGON: 385 78 56 52
4.	PIK ENTERPRISER Sp.z o.o. Dębica 39-200, ul. Wielopolska 203 A NIP:872 24 13 773 REGON: 364 62 69 50
5.	FHU HEBDA Paweł Hebda Tylmanowa 34-451 os. Rzeką 376 B NIP:867 167 21 62, REGON: 491 96 14 50
6.	KANON NOWOCZESNE TECHNOLOGIE BUDOWLANE Sp.z o.o. 41-303 Dąbrowa Górnicza , ul. 11-listopada 1 NIP:629 24 79 974, REGON: 367 21 20 90

g) na zadanie Nr 7/11 -usług polegających na wymianie stolarki okiennej i drzwiowej w częściach wspólnych nieruchomości znajdujących się w zasobach SM „Południe” w Sosnowcu w 2022r. wybrano do branżowego koszyka:

L.P.	Nazwa firmy
1.	B3 –Budownictwo Sp z o.o. Dąbrowa Górnicza 41-300, ul. Staszica 20 NIP:629 249 64 35, REGON: 385 78 56 52
2.	FHU HEBDA Paweł Hebda Tylmanowa 34-451 os. Rzeką 376 B NIP:867 167 21 62, REGON: 491 96 14 50
3.	NK INVEST sp.z.o.o., 42-500 Będzin , ul. Zagórska 73 NIP:954-27-35 518 REGON: 242 78 716
4.	ASSA ABLOY Mercor Doors sp.z.o.o., ul. Arkońska 6 bud. A2, 80-387 Gdańsk NIP:527-269-19-95 REGON:146 61 32 29

h) na zadanie Nr 8/11-usług polegających na wykonaniu alternatywnie dezynsekcji, doraźnej deratyzacji, dezynfekcji oraz dezodoryzacji w obiektach budowlanych i innych obiektach znajdujących się w zasobach SM „Południe” w Sosnowcu w 2022r. wybrano do branżowego koszyka:

L.P.	Nazwa firmy
1.	Caliko sp.z.o.o. ul. Gdańska 5 Sosnowiec 41-208 NIP:644- 336- 77-48 REGON: 240-79-09-09
2.	Pestokil Sp.z o.o. ul. Ceglana 3 49-300 Brzeg NIP: 747-18- 91 -031 REGON: 161-43 30 91

i) na zadanie Nr 9/11- usług w zakresie koszenia, grabienia i wywozu trawy oraz chaszczki a także wymiany piasku w piaskownicach oraz porządkowania terenu z odpadów zielonych w zasobach SM „Południe” w Sosnowcu w 2022r wybrano do branżowego koszyka:

L.P.	Nazwa firmy
1.	Zakład usługowy JAMPICH mgr Patryk Walasek , ul. Ostrogórska 32, 41-200 Sosnowiec

j) na zadanie Nr 10/11- usług w zakresie wycinki i prześwietlania koron drzew w zasobach SM „Południe” w Sosnowcu 2022r wybrano do branżowego koszyka:

L.P.	Nazwa firmy
1.	MAH-BUD Firma Remontowo- Budowlana , 41-200 Sosnowiec , ul. Sobieskiego 3b NIP: 644 303 04 05, REGON: 241 54 74 82

k) na zadanie Nr 11/11- w zakresie usług alpinistycznych w zasobach SM „Południe” w Sosnowcu w 2022r wybrano do branżowego koszyka:

- Brak ofert

W takiej sytuacji, kiedy koszyk potencjalnych wykonawców jest pusty, - brak ofert – zgodnie z obowiązującym regulaminem przetargowym §16, pkt.2 b- Zamawiający zwraca się do Wykonawców na tzw. wolnym rynku w trybie wynikającym z wartości zadania tj. zlecenia z „wolnej ręki” do wartości zadania 30 tys. zł netto lub w trybie wyboru ofert o wartości zadania pomiędzy 30 tys. zł netto a 120 tys. zł netto.”

II etap postępowania przetargowego tj. wybór wykonawcy w poszczególnych branżach do realizacji zadań branżowych w/w koszyków przebiega w 2023 r. w oparciu o obowiązujący regulamin przetargowy.

Zlecenia i umowy na roboty i usługi branżowe w ramach koszyków branżowych od nr 1 do nr 11 w 2023 r.

- Koszyk nr 1/11** -usług lub robót ogólnobudowlanych w zasobach SM Południe w Sosnowcu w 2023 r. - zlecono 5 zadań .
- Koszyk nr 2/11** - robót lub usług dot. robót blacharsko- dekarские w zasobach SM Południe w Sosnowcu w 2023 r. -zlecono 6 zadań .
- **Koszyk nr 3/11**- robót lub usług dot. remontów tarasów (3/11) w zasobach SM Południe w Sosnowcu w 2023 r. -zlecono 0 zadań .
- **Koszyk nr 4/11**- robót lub usług dot. instal. Elektryczne w zasobach SM Południe w Sosnowcu w 2023 r. -zlecono 0 zadań.
- **Koszyk nr 5/11**- robót lub usług dot. robót wod- kan (5/11) w zasobach SM Południe w Sosnowcu w 2023 r. -zlecono 13 zadania.
- **Koszyk nr 6/11**- robót lub usług dot. robót brukowe, ulice i chodniki w zasobach SM Południe w Sosnowcu w 2023 r. -zlecono 4 zadania.
- **Koszyk nr 7/11**- robót lub usług dot. wymiana stolarki okiennej i drzwiowej zasobach SM Południe w Sosnowcu w 2023 r. -zlecono 3 zadania.
- **Koszyk nr 8/11**- robót lub usług dot. DDD w zasobach SM Południe w Sosnowcu w 2023 r. - zlecono 0 zadań.
- **Koszyk nr 9/11**- robót lub usług koszenia, grabienia , wymiana piasku w zasobach SM Południe w Sosnowcu w 2023 r. - zlecono 4 zadań.
- **Koszyk nr 10/11**- robót lub usług wycinki i prześwietlenia drzew w zasobach SM Południe w Sosnowcu w 2023 r. –zlecono 2 zadania.
- **Koszyk nr 11/11**- robót lub usług alpinistycznych w zasobach SM Południe w Sosnowcu w 2023 r. - zlecono 5 zadań.

Ad. II. postępowania przetargowe dotyczące obowiązkowych przeglądów technicznych budynków

1. na 2023 r.

a) Wykonanie usługi polegającej na kontroli okresowej stanu technicznego obiektów budowlanych znajdujących się w zasobach SM „Południe” w Sosnowcu w 2023 r.

Wykonawca : RAMO POLSKA Sp. z o.o. 02-486 Warszawa, Aleje Jerozolimskie 214

b) Wykonanie usługi polegającej na kontroli okresowej stanu technicznego wraz z usunięciem stwierdzonych nieprawidłowości instalacji gazowych oraz usuwanie awarii lub też wykonywanie remontów instalacji gazowych w obiektach budowlanych w zasobach SM „Południe” w Sosnowcu w 2023r.

Wykonawca: Usługi Kominiarsko Gazowe Łukasz Pokorski , Zawiercie 42-400, ul. Szymańskiego 10/17 , NIP:649-194 39 60 REGON:38 77 67 865

c) Wykonanie przeglądu stanu technicznego przewodów kominowych wraz z ich czyszczeniem w zasobach mieszkaniowych SM „Południe” w 2023r:

Wykonawca: Marcin Kot Usługi Kominiarskie , 40-749 Katowice, ul. Samsonowicza 27/12

d) Wykonanie usług polegających na usuwaniu nieprawidłowości, usterek stwierdzonych w trakcie kontroli oraz wykonywanie remontów przewodów kominowych) w 2023r :

Wykonawca: Kanon Nowoczesne Technologie Budowlane Sp. z.o.o. ul. 11- listopada 1, 41-303 Dąbrowa Górnicza

Ad. III. postępowania przetargowe nie branżowe.

1. Malowanie czterech klatek schodowych w budynku przy ul. Naftowa 29,29 A-D w Sosnowcu

Nazwa zadania:

„Wykonanie robót ogólnobudowlanych polegających na malowaniu czterech wskazanych klatek schodowych w budynku przy ul. Naftowa 29,29A-D klatki A,B,C,D w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” z siedzibą w Sosnowcu”.

I etap postępowania:

1. ogłoszenie w prasie lokalnej (Dziennik Zachodni) i na stronie internetowej Spółdzielni , wszczęcie postępowania w dniu 16.06.2023r .

2. Termin składania ofert- 03.07.2023 godz. 12.00.

3. Wybór firm do koszyka potencjalnych wykonawców – Posiedzenie Zarządu nr 8/2023 z dnia 13.07.2023r. – 5 oferentów

4. Złożenie zakwalifikowanym firmom zaproszenia do złożenia oferty cenowej .

Termin składania ofert cenowych – 24.07.2023r godz. 09.00.

II etap postępowania:

1. złożenie ofert cenowych – 4 oferty

2. Wybór wykonawcy – Posiedzenie Zarządu nr 9/2023 z dnia 26.07.2023r :

Wybrano - firma **Ciscarpathia Sp z.o. o.**

37- 300 Leżajsk ul. A. Mickiewicza

na następujących warunkach:

Łączna cena netto za wszystkie 4 klatki schodowe – **337 509,66 zł**

Okres gwarancji na każdy etap – **65 miesiące**

Skrócenie okresu realizacji zadania- **o 15 dni**

Termin płatności – **30 dni**

Wykonanie robót dodatkowych w ramach zamówienia : za kwotę **40 000 zł netto**

Podpisana umowa nr **U/14/08/2023 z dnia 08.10.2023r .**

Ad. IV. Zlecenia poza regulaminem

W 2023 r. zrealizowano – 27 zleceń.

Ad. V. Zlecenia w ramach obowiązujących umów zawartych na czas nieokreślony:

- Umowa nr **U/16/05/2015** z dnia 01.05.2015 + aneksy

Konserwacja domofonów w budynkach mieszkalnych SM Południe-

- W 2023 r. zrealizowano **0 zleceń**
- Umowa nr **1/2015** z dnia 05. 03.2015
Prace związane z modernizacją instalacji domofonowej w budynkach, w których zostanie przeprowadzona termomodernizacja-
W 2023 r. zrealizowano **3 zlecenia**
 - Umowa nr **6/2010** z dnia **04.03.2010r + aneksy**
Modernizacja dźwigów osobowych i towarowo- osobowych w zakresie wymiany tablic sterujących i instalacji elektrycznej przewidz. Normą PN EN 81-1:2002 oraz remontów nie objętych umową 1/ 2010 z 13.01.10-
W 2023 r. zrealizowano **5 oraz 3 zlecenia**
 - umowa nr **U/8/04/2017** z dnia **03.04.2017r- konserwacja urządzeń p.poż-**
W 2023 r. zrealizowano **1 zlecenie.**
 - **usterki gazowe - na zlecenia, bez umowy stałej –w 2023 zrealizowano 6 zleceń .**

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 w budynkach 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 2023 roku Spółdzielnia osiągnęła wynik finansowy /zysk brutto/ z działalności gospodarczej w kwocie **674.634,40 zł**, który pomniejszony o zapłacony podatek dochodowy od osób prawnych w wysokości **141.004,00 zł.**, przy uwzględnieniu nadwyżki kosztów nad przychodami GZM roku bieżącego w wysokości **(-) 10.809,59 zł.** daje zysk netto w kwocie **544.439,99** złotych.

Zarząd Spółdzielni proponuje przeznaczyć zysk netto za 2023 r. w sposób następujący:

- kwotę 400.000,00 zł. na zasilenie funduszu remontowego z przeznaczeniem na realizację procesu termomodernizacji zasobów spółdzielni,
- kwotę 116.862,95 zł na zasilenie funduszu zasobowego z przeznaczeniem m.in. na działalność inwestycyjną zasobów Spółdzielni.
- pozostała kwota 27.577,04 zł stanowi pożytki z nieruchomości wspólnej.

VI. WINDYKACJA NALEŻNOŚCI.

WINDYKACJA NALEŻNOŚCI

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2023r. w spółdzielni prowadzono działania windykacyjne na podstawie obowiązującego Regulaminu Procedur windykacyjnych w Spółdzielni Mieszkaniowej Południe w Sosnowcu, Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Ustawy Prawo spółdzielcze, Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej Południe, Ustawy o własności lokali oraz Kodeksu Cywilnego.

W ramach działań windykacyjnych w 2023 r. prowadzone były następujące czynności, mające na celu odzyskanie należności:

- wysłano 66 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.

przy zmianie opłat za mieszkanie wynikającej z rozliczenia mediów, na naliczeniu miesięcznym podawano saldo na koniec miesiąca poprzedzającego wprowadzane zmiany,

- przeprowadzano rozmowy bezpośrednie, jak i rozmowy telefoniczne,
- w 22 przypadkach - na prośbę użytkowników- wyrażono zgodę na ratalną spłatę zadłużenia wyznaczając dogodne raty i terminy spłaty, lub ratalną spłatę niedopłat z tytułu rozliczenia mediów (centralne ogrzewanie, zimna i ciepła woda),
- zapraszano dłużników na rozmowy z członkami Zarządu,
- w przypadku braku reakcji dłużnika na wezwanie, kierowano sprawy na drogę postępowania sądowego, oraz do egzekucji komorniczej.
- informowano mieszkańców o możliwości skorzystania z dopłat z MOPS-u, zgodnie z Ustawą o dodatkach mieszkaniowych,
- proponowano zamianę mieszkań na mniejsze,
- umieszczano na tablicach ogłoszeń na klatkach schodowych informacje o stanie zadłużenia,
- przygotowano i dostarczono informacje o saldzie najemcom lokali użytkowych (na dzień 16.08.2023r.)
- za pośrednictwem kancelarii prawnej kierowano sprawy zadłużeń na drogę postępowania sądowego (otrzymano 1 tytuł wykonawczy),
- w 2023 roku nie przeprowadzono eksmisji z lokali mieszkalnych,
- na podstawie tytułów egzekucyjnych opatrzonych klauzulą wykonalności, na bieżąco wszczynane były przez komornika postępowania egzekucyjne. Egzekucja komornicza ma na celu jak najszybsze odzyskanie długu, podlega jednak pewnym ograniczeniom, by dłużnik nie został pozbawiony całkowicie środków na swoje utrzymanie, to powoduje, że nie zawsze uda się w krótkim czasie odzyskać zasądzone należności. Ponadto w najtrudniejszych przypadkach zostają wszczynane procedury egzekucji z nieruchomości. Ten sposób egzekucji nie zawsze jest opłacalny z punktu widzenia ponoszonych wydatków, ponieważ koszty komornicze, oraz koszty biegłego sądowego, a czasem również kuratora sądowego (w przypadku niemożności stwierdzenia miejsca zamieszkania dłużnika) są bardzo wysokie. Czasami jednak jest to jedyny sposób na to aby przerwać powiększające się z miesiąca na miesiąc zadłużenie. To właśnie struktura praw do lokali przesądza o rodzaju stosowanych procedur. Z roku na rok zmniejsza się ilość spraw związanych z uzyskaniem i realizacją wyroku eksmisyjnego, natomiast zwiększa się ilość spraw o licytację i egzekucję komorniczą z dochodów. W 2023 r. nadal w jednym przypadku była i jest prowadzona procedura egzekucji z nieruchomości- czynności trwają od 2016 r. Z tytułu bieżącego zadłużenia do sądu są kierowane kolejne pozwy. W tym przypadku sprawa jest wyjątkowo skomplikowana, ponieważ w lokalu od lat nikt nie zamieszkuje, a próby odnalezienia użytkowników mieszkania jak do tej pory się nie powiodły. Każde skuteczne doręczenie korespondencji wymaga przeprowadzenia specjalnej procedury, ponieważ od 2018r. to komornicy stali się również sądowymi doręczycielami. Gdy strona procesu unika odebrania korespondencji z sądu, ten może zlecić doręczenie pozwu właśnie za pośrednictwem komornika.

Od zlecenia tej czynności przez sąd komornikowi, powód ma dwa miesiące na przedstawienie raportu z tego, jak wyglądało doręczenie przez komornika. **Może również wskazać kolejny adres pozwanego lub przedstawić dowód, że ten faktycznie pod wskazanym przez niego pierwotnie adresem mieszka.** Niezależnie od wyniku ustaleń dotyczących zamieszkania pozwanego, komornik musi powiadomić powoda o wyniku swoich ustaleń. Z protokołu musi jasno wynikać, czy pozwany pod tym adresem mieszka, czy też nie. **Korespondencję musi dostarczyć do rąk własnych wnioskodawcy, nie może przekazać jej innemu domownikowi.** W tej sytuacji komornik musi poinformować, że pismo jest gotowe i czeka na odbiór w kancelarii. Adresat musi odebrać korespondencję w ciągu 14 dni. Jeśli tego nie zrobi w tym czasie, pismo automatycznie uznane jest za doręczone. Jak widać procedura jest długotrwała i skomplikowana.

Wykaz zaległości na 31.12.2023 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	11 923,07	-	-	11 923,07
2.	Akacyjowa 11,13,15,17,19	11 725,58	-	-	11 725,58
3	Akacyjowa 21,23,25,27,29	20 238,21	-	-	20 238,21
4	Akacyjowa 14,16,18,20,22A	18 886,74	-	8 998,62	27 885,36
5	Akacyjowa 31,33,35	12 502,45	-	-	12 502,45
6	Akacyjowa 37,39	9 903,89	-	-	9 903,89
7	Akacyjowa 41,43	9 532,63	-	-	9 532,63
8	Akacyjowa 45,47,49	21 062,67	-	-	21 062,67
9	Akacyjowa 55,57	9 139,87	-	48 388,90	57 528,77
10	Akacyjowa 59,61	7 677,35	-	-	7 677,35
11	Akacyjowa 63,65	14 842,40	-	-	14842,40
12	Akacyjowa 24A,26A,28A,30A,32	12 335,29	-	-	12 335,29
13	Akacyjowa 34,36	14 781,77	-	13 847,80	44 246,18
14	Akacyjowa 24,26,28,30	14 987,20	-	629,41	15 616,61
15	Akacyjowa 71,73,75,77,79	61 007,75	-	-	61 007,75
16	Naftowa 29,29A,29B,29C,29D	39 055,52	-	-	39 055,52
17	Naftowa 35 A-E	42 038,81	780,94	-	42 819,75
18	Naftowa 33	18 535,25	-	-	18 353,25
19	Naftowa 51,53,55,57,59	41 040,83	-	23 057,27	64 098,10
20	Naftowa 37,39,41,43,45,47,49	103 256,28	21 015,17	160 911,62	285 183,07

21	Naftowa 63H	20 642,31	-	-	20 642,31
22	Naftowa 65A	11 155,73	3 540,63	46 414,02	61 108,38
23	Naftowa 67	17 486,38	-	34 219,72	51 706,10
24	Naftowa 69	17 155,63	-	7 005,77	24 161,40
25	Naftowa 71	9 319,35	-	-	9 319,35
26	Naftowa 73	3 582,02	-	-	3 582,02
27	Naftowa 69A,69B,71A	6 287,50	-	-	6 287,50
28	Naftowa 67A,67B,67C	8 432,74	-	-	8 432,74
29	Naftowa 73A,73B,73C	2 444,86	-	-	2 444,86
30	Naftowa 73D,73E	2 475,89	-	-	2 475,89
31	Naftowa 75,75A	52 005,76	-	-	52 005,76
	ŁĄCZNIE ZALEGŁOŚCI	645 461,73	25 336,74	343 473,13	1 014 271,60

Wykaz zaległości na 31.12.2023 r. na budynkach - dotyczy garaży.

L.P.	Adres Budynku	Zaległość bieżąca	Roszczenia sporne	Kwoty zasądzone	Łącznie zaległości
1	Akacyjowa 31,33,35	387,32	-	-	387,32
2	Akacyjowa 37-39	132,30	-	-	132,30
3	Akacyjowa 41-43	596,95	-	-	596,95
4	Akacyjowa 45,47,49	176,18	-	-	176,18
5	Akacyjowa 55,57	56,74	-	-	56,74
6	Akacyjowa 59,61	148,42	-	-	148,42
7	Akacyjowa 63,65	102,20	-	-	102,20
8	Naftowa 69 B,A 71A	220,46	-	-	220,46
9	Naftowa 67 A,B,C	651,61	-	-	651,61
10	Naftowa 73 A,B,C	423,42	-	-	423,42
11	Naftowa 73 D,E	492,11	-	-	492,11
12	Naftowa 75, 75 A	1 656,32	-	-	1 656,32
	ŁĄCZNIE ZALEGŁOŚCI	5 044,03	0,00	0,00	5 044,03

Dodatki mieszkaniowe

W 2023 r. z dodatków mieszkaniowych korzystało średnio 8 osób/miesiąc na ogólną kwotę 43.726,16 zł. Dodatek mieszkaniowy jest przyznawany każdorazowo na okres 6 miesięcy, jeżeli osoba ubiegająca się o niego spełnia wyznaczone przez gminę kryteria m.in. dotyczące powierzchni lokalu,

dochodów, ilości osób itp. 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. W przypadku wystąpienia zaległości w opłatach za mieszkanie obejmujących pełne 2 miesiące, organ przyznający dodatek wstrzymuje wypłatę dodatku do czasu uregulowania zaległości.

Dłużnicy z zaległościami powyżej 15 tys. zł.

Zamieszkujących dłużników z zaległościami powyżej 15 tys. zł. jest w naszej spółdzielni czternastu. Wielu z nich posiada po kilka nakazów zapłaty, jednak odzyskanie należności w części przypadków jest bardzo trudna. Nawet w przypadku egzekucji z nieruchomości czas oczekiwania na zakończenie sprawy jest bardzo długi. Co kilka miesięcy sprawy kolejnych bieżących zaległości są kierowane na drogę postępowania sądowego.

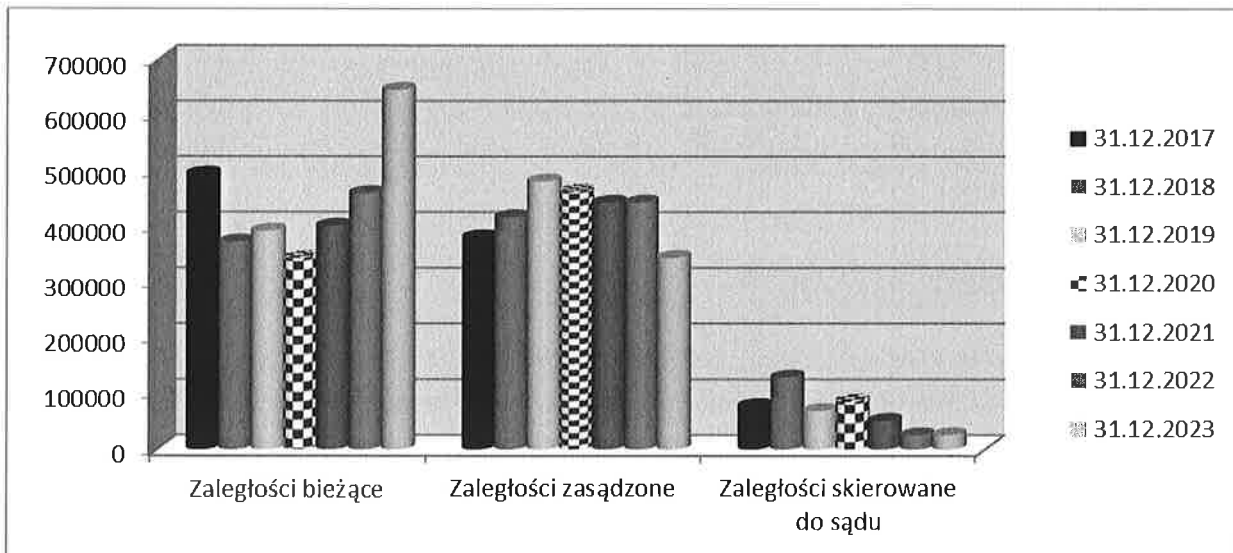
Jak wcześniej wspomniano egzekucja z nieruchomości jest długotrwałym i skomplikowanym sposobem dochodzenia roszczeń.

Postęp spraw dotyczących dłużników z tak wysokim zadłużeniem wygląda następująco:

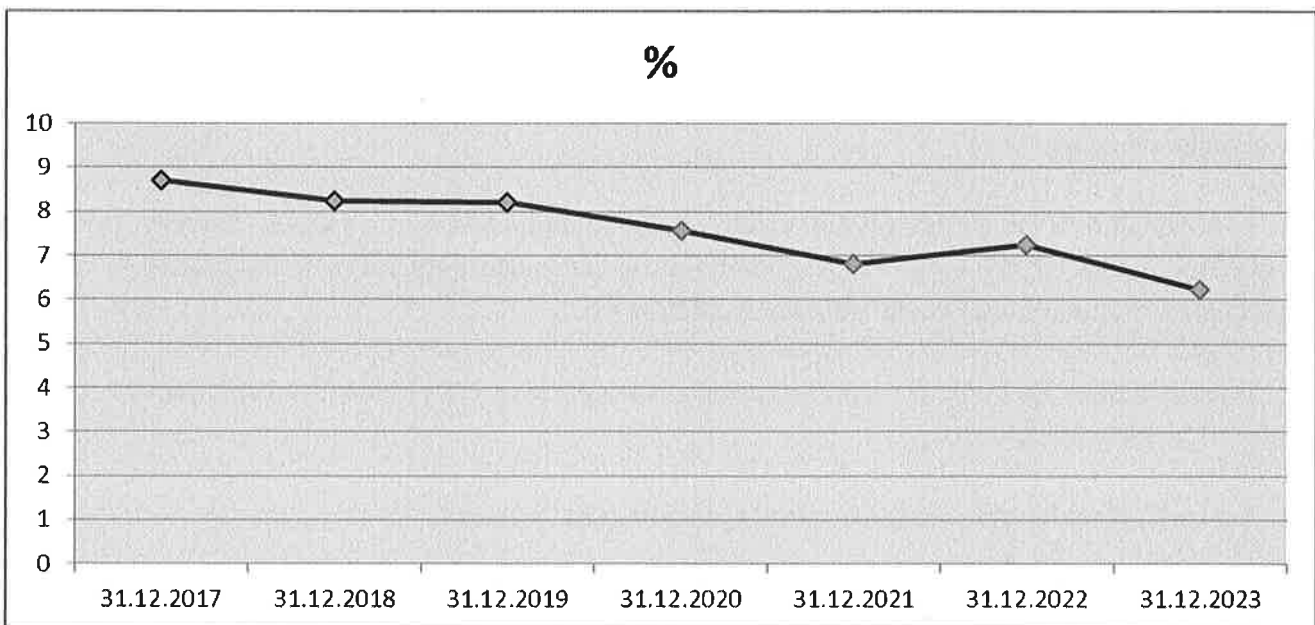
- w 1 przypadku po śmierci właścicieli mieszkania prowadzone jest postępowanie spadkowe, które z uwagi na śmierć części spadkobierców było zawieszona, obecnie Sąd przychylił się do wniosku Spółdzielni o dopuszczenie do udziału w sprawie w charakterze strony w tym postępowaniu i postanowieniem z dnia 19 września 2022 roku wezwał Spółdzielnię do udziału w sprawie w charakterze uczestnika, sprawa dalej się toczy, została skierowana do Sądu z uwagi na zachowanie okresu przedawnienia,
- w 1 przypadku trwa postępowanie egzekucyjne z nieruchomości. Sprawa dotyczy mieszkania porzuconego przez użytkowników, co komplikuje skuteczność doręczania korespondencji. Wniosek o egzekucję z nieruchomości został złożony w 2016 roku.
- w 4 przypadkach toczą się postępowania sądowe, egzekucje komornicze (w części spraw następuje sukcesywna spłata zaległości),
- w 2 przypadkach wyrażono zgody na spłaty zadłużenia w ratach,
- w 1 przypadku wyrażono zgodę na spłatę zadłużenia do końca stycznia 2024 r,

Dodatkowo w 5 przypadkach zadłużenie powyżej 15 tys. zł. dotyczy dłużników niezamieszkałych naszych zasobów, posiadających nakazy zapłaty (mieszkania po licytacji). W 2 przypadkach następuje powolna spłata, natomiast w pozostałych sprawach postępowania są umorzone i w przypadku pojawienia się szansy na spłatę zadłużenia, Spółdzielnia ponownie wystąpi o egzekucję należności do komornika- w taki sposób aby nie doszło do przedawnienia spraw.

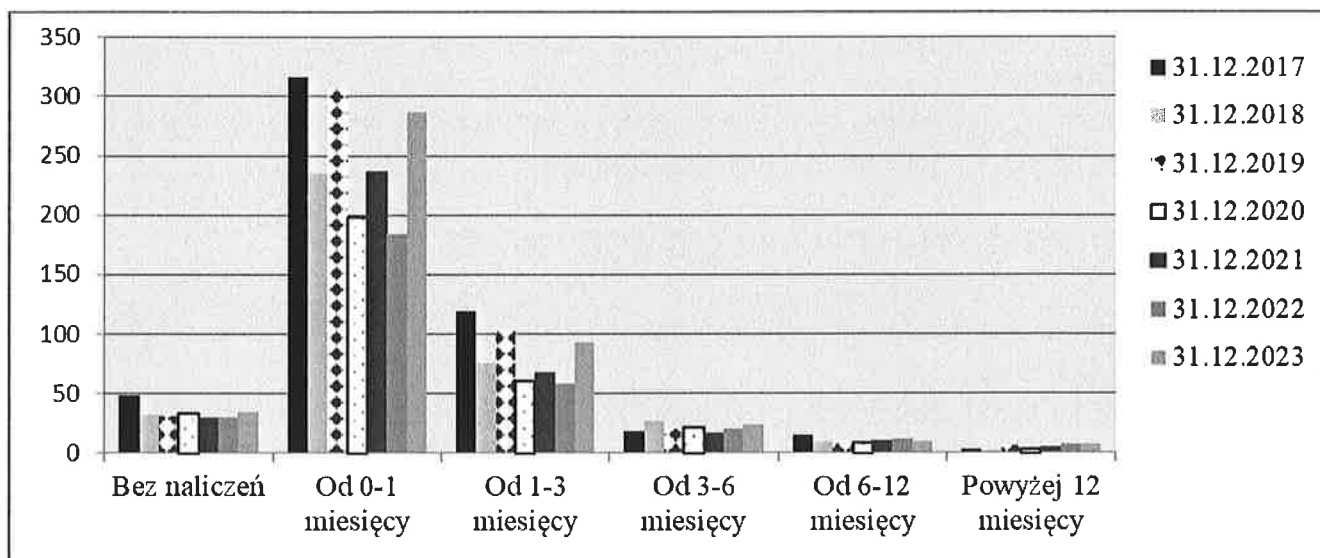
Wykaz zadłużeń z tytułu opłat za mieszkania w rozbiciu na zaległości bieżące, zaległości zasądzone i sprawy skierowane do sądu w okresie od 2017 r. do 2023 r.



Procentowy udział zadłużeń z tytułu opłat za lokale mieszkalne w stosunku do rocznych naliczeń przedstawia się następująco:



Poniższy wykres przedstawia ilościowo osoby zalegające w opłatach za mieszkanie z podziałem na krotności, porównawczo w okresie od 2017r do 2023r.



W 2023 r. nastąpił wzrost liczby osób(mieszkań) zalegających w okresach od 0-1 miesiący oraz od 1-3 miesiący, i od 3-6, natomiast w okresie 6-12 miesiący oraz powyżej 12 miesiący, nastąpi nieznaczny spadek liczby zalegających.

Po przekroczeniu granicy 6 miesięcy, sprawy zazwyczaj są kierowane do sądu. Równocześnie użytkownicy mieszkań, przy zmianie naliczeń, są każdorazowo informowani o saldzie dotyczącym opłat za mieszkanie, co powoduje większą świadomość mieszkańców w przypadku występowania u nich niedopłat.

Lokale użytkowe

W lokalach użytkowych aktywnych na koniec 2023 r. występowały niewielkie zaległości - same niedopłaty. Po za 1 lokalem użytkowym który zalega powyżej 3 miesięcy, bieżące opłaty dokonywane są regularnie. Każdorazowo w przypadku zadłużeń do najemców lokali zostają wysyłane wezwania do zapłaty, a w przypadku niedotrzymania warunków spłaty należności, rozwiązywane są umowy najmu, a sprawy są kierowane na drogę postępowania sądowego.

VII. ZAGADNIENIA TERENOWO – PRAWNE.

W związku z trwającym postępowaniem administracyjnym w sprawie stwierdzenia nabycia z mocy prawa przez Gminę Sosnowiec nieruchomości państwowej w obrębie ewidencyjnym nr 0011, 11 oznaczonej jako działka nr 4353, objętej księgą wieczystą nr KA1S/00026596/1 Sądu Rejonowego, decyzją Krajowej Komisji Uwłaszczeniowej z dnia 31 stycznia 2023r., postanowiono utrzymać w mocy zaskarżony punkt 1 decyzji Wojewody Śląskiego z dnia 11 lutego 2022 r. i tym samym odmówiono stwierdzenia nabycia przez Gminę Sosnowiec z mocy prawa części działki nr 4353/3, na której częściowo posadowiony jest budynek Naftowa 33. Na przedmiotową decyzję Gmina Sosnowiec wniosła skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie i nie ma jeszcze ostatecznego rozstrzygnięcia w przedmiotowej sprawie.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Południe” od kilku lat czyni starania, aby uregulować stan prawny gruntu i umożliwić mieszkańcom przekształcenie lokali mieszkalnych w odrębną własność, natomiast będzie to możliwe do zrealizowania po zakończeniu toczącego się postępowania administracyjnego. Po uprawomocnieniu się ostatecznej decyzji Zarząd wystąpi z wnioskiem do ustanowionego przez

Wojewódzki Sąd Administracyjny właściciela gruntu o przekazanie spornej działki na własność lub w wieczyste użytkowanie.

Jednocześnie pragniemy zaznaczyć, że w chwili obecnej Spółdzielnia nie jest i nie może być stroną postępowania oraz nie ma wpływu na czas toczącej się sprawy.

VIII. KIERUNKI DZIAŁANIA SPÓŁDZIELNI W 2023 ROKU.

W 2023 r. poniesione koszty zarządzania wyniosły **1.406.276,67 zł** i były niższe od planowanych na ten okres o **88.523,33 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 2023 r. osiągnięty został planowany poziom przychodów i kosztów oraz dodatni wynik z działalności Spółdzielni.

Czynności podjęte i zrealizowane przez Zarząd w roku 2023 r.

- Złożenie oświadczeń w celu ograniczenia cen za energię elektryczną.
- Coroczny nadzór i koordynowanie prac nad tworzeniem planu gospodarczo-finansowego na 2023 r.
- Skierowanie zapytania do Rady Nadzorczej w kwestii wyrażenia zgody na wynajem lokalu na prowadzenie działalności sklepu Żabka i negocjacje odnośnie zapisów umowy.
- Nadzór nad wyborem oferentów poszczególnych branż na 2023 r.
- Udział w Posiedzeniu Rady Miejskiej w Sosnowcu w sprawie rozliczania kosztów za gospodarowanie odpadami komunalnymi na terenie Sosnowca.
- Wprowadzenie zmian do Regulaminu GZM.
- Wystosowanie pisma do Zastępcy Prezydenta Pana Jeremiasza Świerzawskiego w sprawie remontu drogi na Akacyjowej.
- Prowadzenie naboru na wolne stanowiska pracy.
- Weryfikacja sposobu rozwiązywania przez firmę Ista zgłoszeń reklamacyjnych dotyczących niesprawności wodomierzy i błędnych odczytów.
- Wystosowanie pisma do Urzędu Miasta w sprawie działki naprzeciw nieruchomości Naftowa 37-49 tj. skierowanie zapytania czy planowane jest wyznaczenie miejsc postojowych na potrzeby mieszkańców SM „Południe” zgodnie z deklaracją zawartą w piśmie z 2017r .
- Zlecenie wykonania dokumentacji projektowej i kosztorysowej oraz audytu energetycznego na potrzeby termomodernizacji nieruchomości Akacyjowa 37-39, Akacyjowa 71-79 i Akacyjowa 24A-32.
- Zaznajomienie się z tematem obowiązku sporządzenia świadectw energetycznych.
- Przygotowanie Sprawozdania Zarządu za rok 2022.
- Prowadzenie nadzoru nad działaniami windykacyjnymi wobec lokatorów.
- Zlecenie wywieszenia informacji na tablicach ogłoszeń w klatkach schodowych o rozliczeniu funduszu termomodernizacyjnego.
- Zlecenie wywieszenia informacji na tablicach ogłoszeń w klatkach schodowych dot. realizacji remontów za 2022 r i planów na 2023 r.
- Prowadzenie rozmów z inwestorem w sprawie budowanego osiedla i konieczności podłączenia sieci sanitarnej/deszczowej na działkach należących do Spółdzielni.
- Zlecenie zamieszczenia ogłoszenia o konkursie na Prezesa w prasie lokalnej, w gablocie Spółdzielni oraz na stronie internetowej na wniosek Rady Nadzorczej.

- Weryfikacja zapisów Regulaminu Konkursu na Prezesa Zarządu przez Kancelarię Prawną na wniosek Rady Nadzorczej.
- Zlecenie wykonania chodnika przy placu zabaw Naftowa 63 H.
- Spotkanie z mieszkańcami w sprawie planowanych termomodernizacji: Naftowa 29-29D, Akacjowa 37-39, Akacjowa 41-43, Akacjowa 24-32A.
- Prowadzenie rozmów z firmą Tauron Ciepło w sprawie budowanego osiedla i konieczności przeprowadzenia nowej nitki ciepłociągu na działkach należących do Spółdzielni.
- Nadzór nad prowadzonymi pracami termomodernizacyjnymi Naftowa 29-29D.
- Opracowywanie zmian do Statutu SM „Południe” w Sosnowcu.
- Coroczny przegląd wysokości stawek na fundusz remontowy dźwigów/garaży.
- Nadzór nad sporządzeniem oceny opłacalności stosowania podzielników.
- Podpisanie umowy z WFOŚ w sprawie uzyskania umorzenia.
- Prowadzenie rozmów w siedzibie spółdzielni z lokatorami.
- Zlecenie wysłania zapytania ofertowego w sprawie wyznaczenia strefy relaksu tj. siłownia, ławeczki, leżaki, klomb z roślinami w celu ustalenia kosztów i możliwości proponowanej inwestycji.
- Konsultacja z prawnikiem w sprawie nowelizacji ustawy likwidującej użytkowanie wieczyste gruntów.
- Ogłoszenie informacji o Walnym Zgromadzeniu i nadzór nad organizacją.
- Podjęcie decyzji o przeliczeniu nowych zaliczek na c.o., założono wzrost cen ciepła o 40%, natomiast realnie wyszło ok. 60 %.
- Zlecenie wprowadzenia zmian zapisów do umów na realizację prac w zakresie określenia procedury usuwania usterek wynikłych w okresie gwarancji tj. od momentu zgłoszenia usterki do momentu jej usunięcia. Wprowadzenie zapisu na okoliczność zastępstwa wykonawczego.
- Nadzór nad prawidłową realizacją zakresu obowiązków przez dozorców.
- Korespondencja do Straży Miejskiej z prośbą o usunięcie wraków zaparkowanych na osiedlu.
- Wystosowanie zapytań ofertowych na montaż monitoringu
- Wystosowanie pism do Komendy Policji oraz Prezydenta Mysłowic w sprawie imprez organizowanych na Hubertusie i wandalizmu uczestników.
- Zlecenie wykonania kosztorysu na budowę boiska, konsultacje w kwestii wysokości kosztów wynikających z eksploatacji.
- Wniosek do Urzędu Miasta w sprawie montażu ograniczenia prędkości w lokalizacji Naftowa 71.
- Wysłanie do kilku Fitness Club oferty najmu lokalu Naftowa 35.
- Wystosowanie pisma do Sądu przez Kancelarię Prawną w sprawie uregulowania gruntu pod nieruchomością Naftowa 33.
- Rewizja środków zgromadzonych na funduszu remontowym w odniesieniu do planowanych kosztów i bieżących potrzeb.
- Zlecenie dodatkowego przeglądu p.poż. - inspekcja w zakresie spełnienia wymogów p.poż dotyczących dróg ewakuacyjnych, względów bezpieczeństwa i sprawdzenie czy nie występują sytuacje działania osób trzecich.
- Wystąpienie z pismem do Tauron w sprawie sprawdzenia wydolności technicznej wymienników w zasobach SM „Południe”.
- Zlecenie sporządzenia kalkulacji kosztów poniesionych na eksploatację wind w stosunku do wpływów na fundusz remontowy dźwigów.
- Rozmowy z deweloperami ws. inwestycji budowy apartamentowca przy Akacjowej.

- Zlecenie prac na wykonanie 5-letniego przeglądu sieci elektrycznej.
- Przygotowanie procedury zmierzającej do likwidacji zsyków w zasobach spółdzielni.
- Poszukiwania i pozyskanie nowej firmy z branży robót i serwisu dźwigów
- Prace nad zmianami w regulaminie pozyskiwania ofert zleceniobiorców na rok 2024.
- Wystosowanie wniosku do Prezydenta Miasta Sosnowca o wznowienie postępowania w sprawie planowanej inwestycji na ul. Akacyjnej.
- Ustalanie i zatwierdzenie planu finansowo-gospodarczego na rok 2024.
- Spotkanie z Prezesem Wodociągów, Prezydentem Zastrzeżyńskim, przedstawicielami Wodociągów i Dombudu w sprawie podłączenia do sanitarki. Na spotkaniu poruszono też temat deszczówki oraz inwestycji nowobudowanego osiedla.
- Rozmowa z potencjalnym najemcą lokalu użytkowego Naftowa 35 pod działalność rehabilitacyjną.
- Spotkanie przedstawicieli firmy Tauron z mieszkańcami Akacyjna 71-79 w sprawie podjęcia Uchwały na służebność przesyłu.
- Prace nad zmianą Regulaminu Przetargowego.

IX. PLAN PRZEDSIĘWZIĘĆ NA ROK 2024.

1. Kontynuacja działań związanych z termomodernizacją zasobów SM „POŁUDNIE” w Sosnowcu w tym:
 - przygotowania niezbędnej dokumentacji dla termomodernizacji nieruchomości Akacyjna 37-39, Akacyjna 24A-32, Akacyjna 41-43, Akacyjna 71-79.
 - prowadzenie działań zmierzających do pozyskania źródeł finansowania zadań związanych z termomodernizacją kolejnych nieruchomości z uwzględnieniem zagrożeń.
2. Zmiany/aktualizacja obowiązującego Statutu, Regulaminów i dostosowanie ich do aktualnych przepisów prawnych.
3. Opracowanie harmonogramu wymiany/remontów dźwigów w najbliższych latach oraz dostosowanie wysokości stawki na fundusz remontowy dźwigów do aktualnych potrzeb. Pozyskiwanie źródeł dofinansowanie na ten cel z programu „Dostępność Plus”.
4. Realizacja remontów budynków dostosowana do występujących potrzeb oraz zakładająca utrzymanie właściwego stanu technicznego nieruchomości mieszkalnych, lokali użytkowych oraz dźwigów, zgodnie z Planem remontów na 2024 r. w tym:
 - kontynuacja procesu termomodernizacji
 - kontynuacja remontów dachów
 - kontynuacja modernizacji dźwigów
 - systematyczna wymiana instalacji wodociągowo kanalizacyjnych i elektrycznych,
 - wymiana oświetlenia na LED w częściach wspólnych
 - malowanie wiatrołapów
 - malowanie klatek schodowych
 - remonty tarasów
 - bieżące prace remontowe i awaryjne
5. Realizacja prac w zakresie remontów finansowanych ze środków mienia wspólnego:
 - remonty nawierzchni asfaltowych
 - remonty miejsc postojowych,

- budowy/rozbudowy wiat śmietnikowych
- 6. Ciągłe monitorowanie stanu zadłużenia mieszkańców i najemców lokali użytkowych wobec Spółdzielni oraz prowadzenie skutecznych działań windykacyjnych wobec dłużników.
- 7. Realizacja działań eksmisyjnych wobec najbardziej zadłużonych lokatorów.
- 8. Zintensyfikowanie działań egzekucyjnych z nieruchomości w przypadku dłużników posiadających prawo własności do lokalu.
- 9. Współpraca z władzami Miasta w celu uregulowania prawnego sieci kanalizacji deszczowej.
- 10. Współpraca z władzami Miasta w zakresie korzystania przez nowych mieszkańców budynków nowo wybudowanych z infrastruktury osiedlowej
- 11. Cykliczna praca nad poprawą jakości obsługi użytkowników lokali.
- 12. Podjęcie działań przygotowawczych do inwestycji utworzenia miejsca rekreacyjnego na potrzeby mieszkańców.
- 13. Podjęcie działań w zakresie wyznaczenia nowych miejsc parkingowych.

Spółdzielnia dysponuje ograniczonymi możliwościami finansowymi w zakresie wykonywania remontów, ponieważ nieruchomości będące po termomodernizacji 90% odpisu na fundusz remontowy przekazują do banku z tytułu zaciągniętych kredytów, natomiast nieruchomości będące przed termomodernizacją zbierają środki na jej przeprowadzenie w najbliższych latach. W związku z powyższym oraz w związku z dynamiczną sytuacją gospodarczą na świecie w realizacji planów na 2024 r. należy uwzględnić tylko konieczne do wykonania remonty i zabezpieczyć środki finansowe na ewentualne awarie.

Biorąc pod uwagę stan środków finansowych należy racjonalnie planować roboty remontowe poszczególnych nieruchomości oraz na bieżąco dostosowywać wysokości stawek do aktualnych potrzeb i zobowiązań kredytowych.

Zarząd na bieżąco monitoruje wskaźnik dłużników, aby mieć możliwość szybkiej reakcji w przypadku ewentualnych zagrożeń, tak aby zapewnić płynność finansową Spółdzielni i utrzymać jej prawidłowe funkcjonowanie.

Priorytetem Zarządu jest kontynuacja procesu termomodernizacji i pozyskiwanie źródeł dofinansowania z BGK, KPO, Unii Europejskiej, które niewątpliwie wspomogą ten proces.

PODPISY

Z-CA PREZESA ZARZĄDU

mgr Ewa Wieloch

Zastępca Prezesa Zarządu

PREZES ZARZĄDU

mgr Aleksandra Chatys

Prezes Zarządu

