

SPRAWOZDANIE

ZARZĄDU

Z DZIAŁALNOŚCI
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„POŁUDNIE” W SOSNOWCU

ZA ROK 2022.

Sosnowiec, marzec 2023 rok

Spis treści

| | | |
|-------|---|----|
| I. | WSTĘP | 3 |
| II. | OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA ZASOBÓW SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „POŁUDNIE” w Sosnowcu..... | 4 |
| III. | SPRAWY CZŁONKOWSKO – MIESZKANIOWE..... | 4 |
| IV. | GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI..... | 4 |
| A. | Eksplatacja i utrzymanie nieruchomości w 2022 roku wg typów działalności..... | 4 |
| B. | Remonty..... | 6 |
| C. | Wykaz przetargów, które odbyły się w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Sosnowcu w 2022 r..... | 11 |
| V. | DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA SPÓŁDZIELNI..... | 21 |
| VI. | WINDYKACJA NALEŻNOŚCI..... | 21 |
| VII. | ZAGADNIENIA TERENOWO – PRAWNE | 27 |
| VIII. | KIERUNKI DZIAŁANIA SPÓŁDZIELNI W 2022 ROKU..... | 28 |
| IX. | PLAN PRZEDSIĘWZIĘĆ NA ROK 2023..... | 30 |

Działając na podstawie § 47 ust. 2 Statutu Spółdzielni Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” przedkłada sprawozdanie z działalności Spółdzielni za 2021 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 2022 r. kierował Zarząd w składzie:

- Prezes Zarządu – Mirosław Zawartka od 30.01.2020 r. do nadal,
- Zastępca Prezesa Zarządu – Aleksandra Chatys od 31.01.2020 r. do nadal,

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

W 2022 roku Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” odbył 23 posiedzeń.

1. Podjęto 17 uchwał w tym między innymi:

- w sprawie: przyjęcia w poczet członków,
 - w sprawie : zmiany ceny wody zimnej za 1 m³ oraz za odprowadzone ścieki,
 - w sprawie: zmiany miesięcznych zaliczek z zimnej wody o 3 % dla wszystkich mieszkańców od dnia 01.03.2022 r.,
 - w sprawie: zmiany wysokości ryczałtowej opłaty za energię elektryczną dla użytkowników garaży przy ul. Akacyjnej.
 - w sprawie: zwołania Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Sosnowcu.
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 35A-E. Akacyjowa 34-36.

13. Organizowano bieżącą działalność Spółdzielni.

II. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA ZASOBÓW SPÓŁDZIELNI

MIESZKANIOWEJ „POŁUDNIE” (wg stanu na dzień 31.12.2022 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 31.12.2022 r. w zasobach S.M. „Południe” znajdowało się 1.194 lokali mieszkalnych, w tym zajmowanych na zasadzie:

- odrębnej własności – 493
- spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu – 683
- spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu – 9
- umowy najmu – 5
- bez tytułu prawnego do lokalu – 4

III. SPRAWY CZŁONKOWSKO – MIESZKANIOWE (wg stanu na dzień 31.12.2022 r.)

W roku 2022 Spółdzielnia zawarła ogółem 10 umów o ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych.

W poczet nowych członków Spółdzielni przyjęto 38 osób.

Ilość członków w Spółdzielni według stanu na dzień 31.12.2022 r. wynosi 1.374 członków.

IV. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI.

A. Eksploatacja i utrzymanie nieruchomości w 2022 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 2022 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 31.12.2022 r. WRAZ Z POŻYTKAMI

| ADRES | SALDO NARASTAJĄCO NA 31.12.2021 | POŻYTKI 2021 | SALDO WRAZ Z POŻYTKAMI 2021 | WYNIK za 2022r. | SALDO NARASTAJĄCO NA 31.12.2022 |
|-----------------|---------------------------------|--------------|-----------------------------|-----------------|---------------------------------|
| B | C | H | E | F | G |
| Akacyjowa 1-9 | 4 612,23 | 0,00 | 4 612,23 | -1 527,06 | 3 085,17 |
| Akacyjowa 11-19 | 6 817,55 | 298,47 | 7 116,02 | -5 223,41 | 1 892,61 |

| | | | | | |
|----------------------|------------------|------------------|-------------------|--------------------|------------------|
| Akcyjowa 21-29 | 1 516,83 | 720,66 | 2 237,49 | 1 512,52 | 3 750,01 |
| Akcyjowa 22A-14 | 1 877,49 | 0,00 | 1 877,49 | 1 215,40 | 3 092,89 |
| Akcyjowa 31-35 | 367,03 | 2 695,19 | 3 062,22 | -6 314,00 | -3 251,78 |
| Akcyjowa 37-39 | -140,48 | 169,58 | 29,10 | -681,46 | -652,36 |
| Akcyjowa 41-43 | -154,20 | 230,44 | 76,24 | -247,79 | -171,55 |
| Akcyjowa 49-45 | 3 570,43 | 314,84 | 3 885,27 | -2 171,39 | 1 713,88 |
| Akcyjowa 55-57 | 2 776,05 | 602,92 | 3 378,97 | -1 626,52 | 1 752,45 |
| Akcyjowa 59-61 | 1 040,58 | 386,84 | 1 427,42 | -1 081,25 | 346,17 |
| Akcyjowa 63-65 | 2 034,74 | 269,89 | 2 304,63 | -971,24 | 1 333,39 |
| Akcyjowa 32,30A-24A | 1 127,09 | 0,00 | 1 127,09 | 246,78 | 1 373,87 |
| Akcyjowa 34-36 | -75,41 | 0,00 | -75,41 | -6,60 | -82,01 |
| Akcyjowa 24-30 | 5 229,84 | 0,00 | 5 229,84 | 2 236,15 | 7 465,99 |
| Akcyjowa 79-71 | 6 065,90 | 207,57 | 6 273,47 | -2 920,12 | 3 353,35 |
| Naftowa 29 A-D | 6 909,36 | 2 101,62 | 9 010,98 | -4 716,65 | 4 294,33 |
| Naftowa 35A-E | 7 324,27 | 2 020,72 | 9 344,99 | -9 994,91 | -649,92 |
| Naftowa 33 | 5 860,59 | 2 034,34 | 7 894,93 | -1 993,61 | 5 901,32 |
| Naftowa 51-59 | 12 986,13 | 810,63 | 13 796,76 | -3 309,75 | 10 487,01 |
| Naftowa 37-49 | 7 350,75 | 2 002,43 | 9 353,18 | -1 604,79 | 7 748,39 |
| Naftowa 63H | 6 046,50 | 0,00 | 6 046,50 | -1 735,76 | 4 310,74 |
| Naftowa 65A | 4 397,94 | 0,00 | 4 397,94 | -3 208,50 | 1 189,44 |
| Naftowa 67 | -166,35 | 0,00 | -166,35 | 1 682,46 | 1 516,11 |
| Naftowa 69 | 669,02 | 0,00 | 669,02 | 2 130,31 | 2 799,33 |
| Naftowa 71 | 223,76 | 0,00 | 223,76 | -121,24 | 102,52 |
| Naftowa 73 | 639,23 | 0,00 | 639,23 | 1 552,86 | 2 192,09 |
| Naftowa 69 A, B, 71C | 1 329,95 | 366,79 | 1 696,74 | -1 433,69 | 263,05 |
| Naftowa 67 A, B, C | -1 105,33 | 198,94 | -906,39 | -1 135,59 | -2 041,98 |
| Naftowa 73 A, B, C | 316,05 | 687,38 | 1 003,43 | -24,53 | 978,90 |
| Naftowa 73 D-E | 267,26 | 479,94 | 747,20 | -1 252,51 | -505,31 |
| Naftowa 75,75A | -134,84 | 619,50 | 484,66 | -1 937,58 | -1 452,92 |
| RAZEM | 89 579,96 | 17 218,69 | 106 798,65 | - 44 663,47 | 62 135,18 |

Wynik finansowy Spółdzielni z tytułu GZM za 2022 rok jest wynikiem nadwyżki kosztów nad przychodami i wynosi (-) 44 663,47 zł.

Saldo na dzień 31.12.2022 r. nie uwzględnia pożytków z nieruchomości wspólnych z 2022 roku.

B. REMONTY w 2022 r.

REMONTY ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH SM „POŁUDNIE” w 2022 r.

1. Roboty ogólnobudowlane.

Akacyjowa 1-9, Akacyjowa 11-19

- Rozbudowa wiaty śmietnikowej między budynkami Akacyjowa 11-19 a Akacyjowa 1-9

Akacyjowa 71-79

- Ocieplenie części ściany szczytowej - Akacyjowa 73
- Remont zsyków/ remont wejść do klatek schodowej

Akacyjowa 61-59

- Akacyjowa 61/4- Naprawa balkonu

Naftowa 35 a-e

- Wykucie ścianek w częściach piwnicznych w budynku Naftowa 35 a-e
- Wiercenie otworów wentylacyjnych w zsykach – 5 szt.

Naftowa 37-49

- Naprawa posadzki oraz ułożenie płytek gresowych na parterze w budynku mieszkalnym wielorodzinnym w Sosnowcu przy ul. Naftowej

Naftowa 51-59

- Wiercenie otworów wentylacyjnych w zsykach – 5 szt.

Naftowa 63 h

- Wymiana parapety zewnętrznego w lokalu

Naftowa 67

- Awaryjny remont płyty balkonowej w mieszkaniu nr 16 (nad lokalem mieszkalnym nr 14)

Naftowa 37-49

- Wymiana parapetu zewnętrznego w lokalu mieszkalnym w budynku Naftowa 43/14

2. Roboty dekarstwo – blacharskich.

Akacyjowa 11-19

- Awaryjna naprawa zerwanych obróbek (klatka nr 19)

Akacyjowa 37-39

- Awaryjne uszczelnienie dylatacji segment 37
- Remont części dachu nad klatką 39

Akacyjowa 55-57

- Częściowy remont pokrycia dachu

Akacyjowa 45-49

- Prace przy pomocy zwyżki – doszczelnienie wskazanych tarasów

Akacyjowa 71-79

- Awaryjna naprawa obróbek blacharskich po wichurach

Naftowa 37-49

- Uszczelnienie pokrycia dachu w budynku Naftowa 49

Naftowa 67

- Awaryjna naprawa obróbek blacharskich wraz z częściową naprawą pokrycia dachu nad lokalem nr 14

Naftowa 73

- Awaryjna częściowa naprawa pokrycia dachu nad mieszkaniem 15

3. Remonty tarasów.

Akacyjowa 59-61

- Uszczelnienie dylatacji i łączy płyt prefabrykowanych – naprawa elementów żelbetowych konstrukcji na wykuszu (wejście do klatki schodowej) Naprawa tarasu Akacyjowa 61/6

Akacyjowa 63-65

- Awaryjny remont tarasu w lokalu mieszkalnym nr 4 , Akacyjowa 65

Akaczowa 41-43

- Remont tarasu Akaczowa 43/16

Akaczowa 37-39

- Prace przy pomocy zwyżki – doszczelnienie wskazanych tarasów Akaczowa 37-39
- Remont tarasu Akaczowa 37/11
- Remont tarasu Akaczowa 37/10
- Akaczowa 31-35
- Remont tarasu Akaczowa 31 /20

Akaczowa 45-49

- Prace przy pomocy zwyżki – doszczelnienie wskazanych tarasów

4. Roboty wodno-kanalizacyjne.

Akaczowa 1-9

- Awaryjna wymiana pionu wodno- kanalizacyjnego w łazience i kuchni w lokalach nr 36,38,40 w klatce schodowej nr 1
- Awaryjna naprawa instalacji poziomu kanalizacji sanitarnej w mieszkaniu nr 10a w budynku Akaczowa 7
- Awaryjna wymiana odcinka instalacji c.o. oraz zaworów podpionowych w budynku Akaczowa 9

Akaczowa 11-19

- Awaryjna wymiana poziomu kanalizacji sanitarnej w części piwnicznej (klatka nr 11)
- Wymiana instalacji c.w.u i cyrkulacji w budynku przy ul. Akaczowa 17-19 w Sosnowcu
- Wymiana instalacji c.w.u i cyrkulacji w budynku przy ul. Akaczowa 11-13 w Sosnowcu
- Awaryjna izolacja szachtu pionu kuchennego wraz z miejscową naprawą pokrycia powierzchni dachu w obrębie komina wentylacyjnego budynku przy ul. Akaczowej 19 mieszkania 1,3,5
- Awaryjna wymiana pionów wody zimnej, ciepłej i cyrkulacji w budynku przy ul. Akaczowej 13 mieszkania 19;21;23

Akaczowa 21-29

- Wymiana odcinka odpowietrzenia kanalizacji pionu kuchennego wraz z miejscową naprawą powierzchni dachu w obrębie komina wentylacyjnego budynku ul. Akaczowa 29/6
- Wymiana instalacji ciepłej wody w części piwnicznej
- Awaryjne wykonanie izolacji szachtu pionu kuchennego wraz z miejscową naprawą pokrycia powierzchni dachu w obrębie komina wentylacyjnego w budynku przy ul. Akaczowa 23/25

Akaczowa 14-22a

- Awaryjna wymiana odcinka pionu oraz poziomu instalacji c.o. w budynku przy ul. Akaczowej 20/7a

Akaczowa 34-36

- Wymiana odcinka instalacji c.o w części piwnicznej do mieszkania nr 1 w budynku Akaczowa 34

Akaczowa 32,30A-24A

- Awaryjna wymiana pionu instalacji kanalizacji sanitarnej -łazienka w budynku Akaczowa 30a w lokalach nr 7a,9,11,13

Akaczowa 71-79

- Awaryjna wymiana instalacji poziomu kanalizacji sanitarnej w części piwnicznej w budynku Akaczowa 71
- Awaryjna naprawa fragmentu kanalizacji sanitarnej z pionu kuchennego -klatka Akaczowa 75

Naftowa 29,29a-d

- Naftowa 29-29b - remont instalacji cwu i cyrk. w piwnicach
- Awaryjna wymiana odcinka instalacji wody zimnej/ciepłej przed wodomierzem w lokalu nr 16 w klatce schodowej Naftowa 29d (awaria w trakcie wymiany wodomierzy)
- Awaryjna wymiana instalacji cwu i cyrk. Naftowa 29 i Naftowa 29 a w piwnicach

Naftowa 35 a-e

- Awaryjna wymiana pionu instalacji kanalizacji sanitarnej w budynku Naftowa 35c pion kuchenny lokale 40,42,44,46,48, 50
- Wykonanie studni odwadniającej – 8 szt. przy . Naftowa 35 a-e
- Awaryjna wymiana instalacji c.o. w lokalu mieszkalnym nr 68

Naftowa 37-49

- Naprawa instalacji poziomu kanalizacji sanitarnej i deszczowej na parterze w budynku mieszkalnym wielorodzinnym w Sosnowcu przy ul. Naftowa 49
- Awaryjna wymiana odcinka pionu instalacji c.o. na klatce schodowej nr 47

Naftowa 71

- Awaryjna wymiana kanalizacji deszczowej w części piwnicznej

Naftowa 69 a,b, 71a

- Awaryjna wymiana pionów kanalizacji sanitarnej w łazience i wc oraz wymiana pionu wody w WC w mieszkaniu nr 3 w budynku Naftowa 69b

5. Roboty brukarskie

- Remont powierzchni utwardzonych w pobliżu budynku Akacjowa 1-9 oraz Akacjowa 11-19
- Naprawa nawierzchni asfaltowej na terenie SM "Południe" .

6. Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej.

Naftowa 35 a-e

- Wymiana skrzydła –okno na klatce schodowej w klatce C - po dewastacji
- Montaż samozamykacza w drzwiach w klatce schodowej w budynku Naftowa 35 C

Naftowa 37-49

- Wymiana i montaż drzwi wewnętrznych

7. Usług polegających na wykonaniu alternatywnie dezynfekcji, dezynsekcji, deratyzacji oraz dezodoryzacji w obiektach budowlanych i innych obiektach znajdujących się w zasobach SM „Południe” w Sosnowcu w 2022, ciągła deratyzacja zasobów SM – Program zwalczania gryzoni.

- Wykonanie deratyzacji lokalu użytkowego w budynku Naftowa 51 wraz z deratyzacją nor szczyrzych w okolicach budynku Naftowa 51-59
- Wykonanie deratyzacji nor szczyrzych w okolicach budynku Naftowa 51-59,Naftowa 67,Naftowa 69
- Neutralizacja gniazd os w nieruchomościach Akacjowa 37/9(1 szt.) Naftowa 75/8 (1 szt. Naftowa 73a (1 szt.)
- Neutralizacja gniazd os w lokalu nr 1 Naftowa 73
- Wykonanie deratyzacji w mieszkaniu nr 4 w budynku Naftowa 69

8. 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”

9. Montaż domofonów cyfrowych :

Akacjowa 24-30

- Montaż cyfrowego systemu domofonowego - segment Akacjowa 26

Akacjowa 34-36

- Przełożenie kaset domofonowych (po termomodernizacji) 2 klatki

Naftowa 71

- Montaż cyfrowego systemu domofonowego w budynku naftowa 71(lokale od 8-14- 1 klatka)

Akacjowa 63-65

- Montaż domofonu -klatka 65

10. Usługi alpinistyczne.

Akacyjowa 1-9

- Montaż kratki wentylacyjnych stropodachu. (12 szt.)

Naftowa 73

- Montaż kratki wentylacyjnych stropodachu. (3 szt.)

Naftowa 37-49

- Montaż kratki wentylacyjnych stropodachu (4 szt.)

11. Remont instalacji elektrycznych.

Akacyjowa 45-49

- Przystosowanie skrzynki elektrycznej w części wspólnej (korytarz) do zasilania 3fazowego w klatce schodowej nr 47

12. Remonty dźwigów.

- **Akacyjowa 26** - Montaż falownika
- **Naftowa 57** - Remont kabiny
- **Naftowa 53** - Remont kabiny
- **Naftowa 51** - Montaż falownika

13. Prace kominiarskie .

Akacyjowa 1-9

- Udrożnienie przewodów wentylacyjnych - odgruzowanie (wykonanie na podstawie zalecenia kominiarskiego podczas przeglądu) w lokalach 8,9,18,25,26,6,15,23,24

Akacyjowa 11-19

- Udrożnienie przewodów wentylacyjnych - odgruzowanie (wykonanie na podstawie zalecenia kominiarskiego podczas przeglądu) w lokalach mieszkalnych 11,25,3,9,14,24,32

Akacyjowa 21-29

- Udrożnienie przewodów wentylacyjnych -odgruzowanie (wykonanie na podstawie zalecenia kominiarskiego podczas przeglądu) w lokalach mieszkalnych nr 26,4,11,12,19,24,31

Akacyjowa 14 -22a

- Udrożnienie przewodów wentylacyjnych - odgruzowanie (wykonanie na podstawie zalecenia kominiarskiego podczas przeglądu) w lokalach mieszkalnych nr 7,15,23,40,6,14,35,16,13,30,38

Akacyjowa 31-35

- Udrożnienie przewodów wentylacyjnych - odgruzowanie (wykonanie na podstawie zalecenia kominiarskiego podczas przeglądu) w lokalach mieszkalnych nr 8,15,16,31

Akacyjowa 37-39

- Udrożnienie przewodów wentylacyjnych - odgruzowanie (wykonanie na podstawie zalecenia kominiarskiego podczas przeglądu) w lokalach mieszkalnych nr 15,6,13,14

Akacyjowa 41-43

- Udrożnienie przewodów wentylacyjnych - odgruzowanie (wykonanie na podstawie zalecenia kominiarskiego podczas przeglądu) w lokalach mieszkalnych 5,13,14

Akacyjowa 45-49

- Udrożnienie przewodów wentylacyjnych - odgruzowanie (wykonanie na podstawie zalecenia kominiarskiego podczas przeglądu) w lokalach] w lokalach mieszkalnych 5,6,13

Akacyjowa 55-57

- Udrożnienie przewodów wentylacyjnych - odgruzowanie (wykonanie na podstawie zalecenia kominiarskiego podczas przeglądu) w lokalach mieszkalnych nr 7,8,14,16

Akacyjowa 65-63

- Udrożnienie przewodów wentylacyjnych - odgruzowanie (wykonanie na podstawie zalecenia kominiarskiego podczas przeglądu) w lokalach 5,6,13

Akacyjowa 32,30a-24a

- Udrożnienie przewodów wentylacyjnych - odgruzowanie (wykonanie na podstawie zalecenia kominiarskiego podczas przeglądu) w lokalach mieszkalnych nr 7a,31,38

Akacyjowa 34-36

- Udrożnienie przewodów wentylacyjnych - odgruzowanie (wykonanie na podstawie zalecenia kominiarskiego podczas przeglądu) w lokalach mieszkalnych nr 6,13,11

Akacyjowa 24-30

- Udrożnienie przewodów wentylacyjnych - odgruzowanie (wykonanie na podstawie zalecenia kominiarskiego podczas przeglądu) w lokalach mieszkalnych nr 7,18,35,54,71

Akacyjowa 71-79

- Udrożnienie przewodów wentylacyjnych - odgruzowanie (wykonanie na podstawie zalecenia kominiarskiego podczas przeglądu) w lokalach mieszkalnych 17,18,35

Naftowa 29a-d

- Awaryjna wymiana odcinka instalacji wody zimnej/ciepłej przed wodomierzem w lokalu nr 16 w klatce schodowej Naftowa 29d (awaria w trakcie wymiany wodomierzy)

Naftowa 33

- Udrożnienie przewodów wentylacyjnych - odgruzowanie (wykonanie na podstawie zalecenia kominiarskiego podczas przeglądu) w lokalu mieszkalnym nr 44

Naftowa 35a-e

- Udrożnienie przewodów wentylacyjnych - odgruzowanie (wykonanie na podstawie zalecenia kominiarskiego podczas przeglądu) pion 17,95

Naftowa 37-49

- Udrożnienie przewodów wentylacyjnych - odgruzowanie (wykonanie na podstawie zalecenia kominiarskiego podczas przeglądu) w lokalach mieszkalnych nr 21,19

Naftowa 59 -59

- Udrożnienie przewodów wentylacyjnych - odgruzowanie (wykonanie na podstawie zalecenia kominiarskiego podczas przeglądu) w lokalach mieszkalnych 28,29,61,62

Naftowa 63 h

- Uszczelnienie przewodu wentylacyjnego rękawem alufol w budynku Naftowa 63h mieszkanie 13 (zalecenie kominiarskie)
- Udrożnienie przewodów wentylacyjnych - odgruzowanie (wykonanie na podstawie zalecenia kominiarskiego podczas przeglądu) w lokalach mieszkalnych 6,15,22,31,35, 37,38

Naftowa 65 a

- Udrożnienie przewodów wentylacyjnych (pion łazienka+ kuchnia) - zgodnie z zaleceniem kominiarskim pion mieszkań 4, 6,11,13,18,19,21,25, 26,27

Naftowa 69

- Udrożnienie przewodów wentylacyjnych - odgruzowanie (wykonanie na podstawie zalecenia kominiarskiego podczas przeglądu) w lokalach mieszkalnych nr 5,6

Naftowa 67

- Udrożnienie przewodów wentylacyjnych - odgruzowanie (wykonanie na podstawie zalecenia kominiarskiego podczas przeglądu) pion 4, 12,16

Naftowa 73

- Udrożnienie przewodów wentylacyjnych - odgruzowanie (wykonanie na podstawie zalecenia kominiarskiego podczas przeglądu) w lokalach mieszkalnych nr 4,5,7,9,14,19,20,22,26,28,32

Naftowa 67 a, b, c

- Przeprowadzenie przeglądu kominiarskiego w lokalu mieszkalnym nr 1 przy ul. Naftowej 67a – po interwencji Straży Pożarnej

Naftowa 73a,b,c

- Udrożnienie przewodu wentylacyjnego w łazience oraz wykonanie prawidłowego wylotu spalinowego ponad dachem w budynku Naftowa 73 b mieszkanie nr 5

14. Usunięcie awarii gazowych.

Akacyjowa 1-9

- Usunięcie awarii gazowej Akacyjowa 1 - usunięcie awarii na poziomie instalacji gazowej rura DN 50 w skrzynce gazowej

Akacyjowa 11-19

- Usunięcie awarii gazowej Akacyjowa 13- usunięcie awarii na poziomie instalacji gazowej rura DN 50 w skrzynce gazowej

Akacyjowa 55-57

- Usunięcie awarii gazowej w lokalu nr 9, Akacyjowa 57

Akacyjowa 24-30

- Usunięcie awarii gazowej w lokalu mieszkalnym nr 68 Akacyjowa 24

Naftowa 51-59

- Usunięcie awarii gazowej w lokalach mieszkalnych 41,49,65,70

Naftowa 63 h

- Usunięcie awarii gazowej w lokalach mieszkalnych 13,14

Naftowa 65 a

- Usunięcie awarii gazowej w lokalach 10,13

Naftowa 35a-e

- Usunięcie awarii gazowej w lokalach mieszkalnych nr 12,22,41

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

- Naftowa 73 (dwie klatki)
- Naftowa 67a,b,c

16. System oddymiający.

Akacyjowa 24-30

- Wymiana akumulatorów w centrali oddymiania w klatce schodowej nr 26

Naftowa 29 a-d

- Wymiana czujek oddymiających (5 szt.) w klatkach nr 29,29A, 29C i 29D w budynku przy ul. Naftowej, Wymiana uszkodzonej centrali oddymiania ul. Naftowa 29

Naftowa 33

- Wymiana czujek oddymiania(3 szt.)

Naftowa 35 a-e

- Montaż nowego siłownika przy klapie oddymiającej w klatce 35E oraz w klatce 35A

C. WYKAZ PRZETARGÓW KTÓRE ODBYŁY SIĘ W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „POŁUDNIE” W 2022 ROKU .

W 2022 r. komórka do 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

1. postępowania przetargowe branżowe na 2022.
2. postępowania przetargowe branżowe na 2023.

II. postępowania przetargowe dotyczące obowiązkowych przeglądów technicznych budynków:

1. na 2022 r.
2. na 2023 r.

III. postępowania przetargowe nie branżowe.

1. Remont Pawilonu Handlowo - Usługowego przy ul. Naftowa 31.
2. Termomodernizacja budynku wielorodzinnego przy ul. Naftowej 29.

IV. Zlecenia poza regulaminem.

V. Zlecenia w ramach obowiązujących umów.

Ad. I. postępowania przetargowe branżowe:

1. postępowania przetargowe branżowe na 2022 r.

zostały rozpoczęte w dniu 18.11.2021 r. , z zakończono je jeszcze w grudniu 2021 r.

Opis działań znajduje się w INFORMACJI DLA RADY NADZORCZEJ W ROKU 2021.

W 2022 r. zostały zorganizowane tzw. koszyki branżowe, w tym:

Nr 1/11- usług lub robót ogólnobudowlanych w zasobach SM „Południe” w Sosnowcu w 2022 r.

Nr 2/11- usług lub robót dekarско- blacharskich w zasobach SM „Południe” w Sosnowcu w 2022 r.

Nr 3/11- usług lub robót polegających na remoncie tarasów w obiektach budowlanych w zasobach SM „Południe” w Sosnowcu w 2022 r.

Nr 4/11- usług instalacyjno- elektrycznych w zasobach SM „Południe” w Sosnowcu w 2022 r.

Nr 5/11- usług instalacyjnych wodno- kanalizacyjnych w tym także usuwanie awarii w zasobach SM „Południe” w Sosnowcu w 2022 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 2022 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 2022 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 w 2021 r.- 2023 r.

Nr 9/11- usług w zakresie koszenia, grabienia i wywozu trawy oraz chaszczy a także wymiany piasku w piaskownicach w zasobach SM „Południe” w Sosnowcu w 2022 r.

Nr 10/11- usług w zakresie wycinki i prześwietlania koron drzew w zasobach SM „Południe” w Sosnowcu 2022 r.

Nr 11/11- w zakresie usług alpinistycznych w zasobach SM „Południe” w Sosnowcu w 2022 r.

Wyniki:

a) Na zadanie nr 1/11- usług lub robót ogólnobudowlanych w zasobach SM „Południe” w Sosnowcu w 2022r wybrano do branżowego koszyka:

- Grupa – Am sp. z.o.o., sp. komandytowa ul. 1 Maja 246a, 41-710 Ruda Śląska
- FHU Paweł Hebda HEBDA os. Rzeka 376B , Tylmanowa 34-451
- Zakład Ogólnobudowlany Jerzy Sadowski ul. Olszynowa 25 41-200 Sosnowiec
- EXAA Pietranek i inni Sp. jawna ul. Ludowa 19/68 Dąbrowa Górnicza 41-310
- Kanon Nowoczesne Technologie Budowlane sp. z.o.o., ul. 11-listopada 1 Dąbrowa Górnicza 41-303
- B-3 Budownictwo sp. z.o.o. ul. Staszica 20 Dąbrowa górnicza 41-300

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

- FHU Paweł Hebda HEBDA os. Rzeka 376B , Tylmanowa 34-451
- Kanon Nowoczesne Technologie Budowlane sp.z.o.o. ul. 11-listopada 1 Dąbrowa Górnicza 41-303
- EXAA Pietranek i inni Sp. jawna ul. Ludowa 19/68 Dąbrowa Górnicza 41-310
- Zakład Ogólnobudowlany Jerzy Sadowski ul. Olszynowa 25 41-200 Sosnowiec
- B-3 Budownictwo sp. z.o.o. ul. Staszica 20 Dąbrowa górnicza 41-300

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:

- FHU Paweł Hebda HEBDA os. Rzeka 376B , Tylmanowa 34-451
- Kanon Nowoczesne Technologie Budowlane sp. z.o.o. ul. 11-listopada 1 Dąbrowa Górnicza 41-303
- B-3 Budownictwo sp. z.o.o. ul. Staszica 20 Dąbrowa górnicza 41-300

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

- Grupa – Am sp. z.o.o., sp. komandytowa ul. 1 Maja 246a, 41-710 Ruda Śląska

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

- B-3 Budownictwo sp.z.o.o. ul. Staszica 20 Dąbrowa Górnicza 41-300
- EKOPRINŻ sp.z.o.o. ul. Furmana 14 Dąbrowa Górnicza 41-300
- Przedsiębiorstwo Usługowo Produkcyjno Handlowe „DOM- SERWIS” Eugeniusz Kalinowski ul. Akacyjowa 81 A Sosnowiec 41-200
- Zakład Usług Komunalnych i Kanalizacyjnych Bożena Głodowska ul. Produkcyjna 12 42-504 Będzin

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:

- EKOPRINŻ sp.z.o.o. ul. Furmana 14, 41-300 Dąbrowa Górnicza
- MSJ Maciej Szalonek ul. Długa 25 A Sosnowiec 41-208
- FHU Paweł Hebda HEBDA os. Rzeka 376B , Tylmanowa 34-451
- EXAA Pietranek i inni Sp. jawna ul. Ludowa 19/68 Dąbrowa Górnicza 41-310
- B-3 Budownictwo sp.z.o.o. ul. Staszica 20 , 41-200 Dąbrowa Górnicza

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:

- ASSA ABLOY Mercor Doors sp. z.o.o. ul. Arkońska 6, bud. A2, Gdańsk 80-387
- FHU Paweł Hebda HEBDA os. Rzeka 376B , Tylmanowa 34-451
- Zakład Ogólnobudowlany Jerzy Sadowski ul. Olszynowa 25 41-200 Sosnowiec
- P.U.H.P. „ARWENA” Jacek Błaut ul. Brzozowa 11, 42-582 Rogoźnik
- B-3 Budownictwo sp. z.o.o. ul. Staszica 20 Dąbrowa Górnicza 41-300

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:

- Caliko sp. z.o.o. ul. Gdańska 5, Sosnowiec 41-208

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

- 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:

- Brak ofert

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 20 tys. zł netto lub w trybie wyboru ofert o wartości zadania pomiędzy 20 tys. zł netto a 100 tys. zł netto.”

II etap postępowania przetargowego tj. wybór wykonawcy w poszczególnych branżach do realizacji zadań branżowych w/w koszyków przebiega w 2022 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 2022 r.

-**Koszyk nr 1/11** -usług lub robót ogólnobudowlanych w zasobach SM Południe w Sosnowcu w 2022 r. - zlecono 12 zadań .

-**Koszyk nr 2/11** - robót lub usług dot. robót blacharsko- dekarские w zasobach SM Południe w Sosnowcu w 2022 r. -zlecono 16 zadań .

- **Koszyk nr 3/11**- robót lub usług dot. remontów tarasów (3/11) w zasobach SM Południe w Sosnowcu w 2022 r. -zlecono 9 zadań .

- **Koszyk nr 4/11**- robót lub usług dot. instal. Elektryczne w zasobach SM Południe w Sosnowcu w 2022 r. -zlecono 1 zadanie.

- **Koszyk nr 5/11**- robót lub usług dot. robót wod- kan (5/11) w zasobach SM Południe w Sosnowcu w 2022 r. -zlecono 24 zadania.

- **Koszyk nr 6/11**- robót lub usług dot. robót brukowe, ulice i chodniki w zasobach SM Południe w Sosnowcu w 2022 r. -zlecono 2 zadania.

- **Koszyk nr 7/11**- robót lub usług dot. wymiana stolarki okiennej i drzwiowej zasobach SM Południe w Sosnowcu w 2022 r. -zlecono 2 zadania.

- **Koszyk nr 8/11**- robót lub usług dot. DDD w zasobach SM Południe w Sosnowcu w 2022 r. - zlecono 5 zadań.

- **Koszyk nr 9/11**- robót lub usług koszenia, grabienia , wymiana piasku w zasobach SM Południe w Sosnowcu w 2022 r. - zlecono 7 zadań.

- **Koszyk nr 10/11**- robót lub usług wycinki i prześwietlenia drzew w zasobach SM Południe w Sosnowcu w 2022 r. -Koszyk pusty.

Do realizacji zadań z branży 10/11 wybierano firmy z wolnego rynku. W 2022 r. zlecono 4 zadania.

- **Koszyk nr 11/11**- robót lub usług alpinistycznych w zasobach SM Południe w Sosnowcu w 2022 r. - Koszyk pusty.

Do realizacji zadań z branży 11/11 wybierano firmy z wolnego rynku. W 2022r zlecono 2 zadania.

2. postępowania przetargowe branżowe na 2023 r.

„Wybór do koszyka potencjalnych wykonawców w zakresie wymienionym niżej, w 2023r:

Termin składania ofert - do 23.12.2022 .

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

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

Nr 3/11- robót polegających na remontach 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 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 2023 r.

Nr 6/11- robót brukowych polegających na remoncie i bieżącej konserwacji ulic oraz 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 dezynsekcji, doraźnej deratyzacji, dezynfekcji, dezodoryzacji w obiektach budowlanych i innych obiektach znajdujących się w zasobach SM „Południe” w Sosnowcu w 2023 r.

Nr 9/11- usług w zakresie koszenia, grabienia i wywozu trawy oraz chaszczy, wymiany piasku w piaskownicach oraz porządkowanie terenu z odpadów zielonych 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 2023r

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

Wyniki:

a) Na zadanie nr 1/11- usług lub robót ogólnobudowlanych w zasobach SM „Południe” w Sosnowcu w 2022r. wybrano do branżowego koszyka:

| |
|--|
| Zakład Remontowo- Budowlany Bartłomiej Lis , Dąbrowa Górnicza42-523 , ul. Gołonoska 5 NIP: 629 220 98 78, REGON: 277 67 33 13 |
| B3 –Budownictwo Sp z o.o. Dąbrowa Górnicza 41-300, ul. Staszica 20 NIP:629 249 64 35, REGON: 385 78 56 52 |
| MAH-BUD Firma Remontowo- Budowlana , 41-200 Sosnowiec , ul. Sobieskiego 3b NIP: 644 303 04 05, REGON: 241 54 74 82 |
| PIK ENTERPRISER Sp.z o.o. Dębica 39-200, ul. Wielopolska 203 A NIP:872 24 13 773 REGON: 364 62 69 50 |
| Zakład Remontowo- Budowlany DAR-Pol Dariusz Kalista , 41-200 Sosnowiec , ul. Małachowskiego 22/5, NIP:644 27 29 451, REGON: 385 26 91 69 |
| FHU HEBDA Paweł Hebda Tylmanowa 34-451 os. Rzeka 376 B NIP:867 167 21 62, REGON: 491 96 14 50 |
| 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 dekarsko- blacharskich w zasobach SM „Południe” w Sosnowcu w 2022r. wybrano do branżowego koszyka:

| |
|--|
| B-3 Budownictwo sp.z o.o. ul. Staszica 20 , 41-300 Dąbrowa Górnicza NIP:629-249-64-35 REGON; 385 78 56 52 |
| MAH-BUD Firma Remontowo- Budowlana , 41-200 Sosnowiec , ul. Sobieskiego 3b NIP: 644 303 04 05, REGON: 241 54 74 82 |
| PIK ENTERPRISER Sp.z o.o. Dębica 39-200, ul. Wielopolska 203 A NIP:872 24 13 773 REGON: 364 62 69 50 |
| FHU HEBDA Paweł Hebda Tylmanowa 34-451 os. Rzeka 376 B NIP:867 167 21 62, REGON: 491 96 14 50 |
| 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 |
| 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:

| |
|--|
| B3 –Budownictwo Sp z o.o. Dąbrowa Górnicza 41-300, ul. Staszica 20 |
|--|

| |
|---|
| NIP:629 249 64 35, REGON: 385 78 56 52 |
| Zakład Remontowo- Budowlany Bartłomiej Lis , Dąbrowa Górnicza42-523 , ul. Gołonoska 5, NIP: 629 220 98 78, REGON: 277 67 33 13 |
| MAH-BUD Firma Remontowo- Budowlana , 41-200 Sosnowiec , ul. Sobieskiego 3b NIP: 644 303 04 05, REGON: 241 54 74 82 |
| FHU HEBDA Paweł Hebda Tylmanowa 34-451 os. Rzeka 376 B NIP:867 167 21 62, REGON: 491 96 14 50 |
| 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:

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

| |
|---|
| Zakład Usług Komunalnych i Kanalizacyjnych –B. Głodowska, 42-504 Będzin, ul. Produkcyjna 12 NIP:625-133 -60-02, REGON:277-47-03 08 |
| B3 –Budownictwo Sp z o.o. Dąbrowa Górnicza 41-300, ul. Staszica 20 NIP:629 249 64 35, REGON: 385 78 56 52 |
| MAH-BUD Firma Remontowo- Budowlana , 41-200 Sosnowiec , ul. Sobieskiego 3b NIP: 644 303 04 05, REGON: 241 54 74 82 |
| P.U.H.P „DOM –SERWIS” Eugeniusz Kalinowski ul. Akacyjowa 81A, Sosnowiec 41-200 NIP: 644 05 16 314, REGON:272 54 02 34 |
| 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 |
| 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:

| |
|--|
| Zakład Remontowo- Budowlany Bartłomiej Lis , Dąbrowa Górnicza42-523 , ul. Gołonoska 5, NIP: 629 220 98 78, REGON: 277 67 33 13 |
| MSJ Maciej Szalonek 41-208 Sosnowiec, ul. Długa 25A NIP:644-28-42-420, REGON:366 399 493 |
| B3 –Budownictwo Sp z o.o. Dąbrowa Górnicza 41-300, ul. Staszica 20 NIP:629 249 64 35, REGON: 385 78 56 52 |
| PIK ENTERPRISER Sp. z o.o. Dębica 39-200, ul. Wielopolska 203 A NIP:872 24 13 773 REGON: 364 62 69 50 |
| FHU HEBDA Paweł Hebda Tylmanowa 34-451 os. Rzeka 376 B NIP:867 167 21 62, REGON: 491 96 14 50 |
| 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:

| |
|--|
| B3 –Budownictwo Sp z o.o. Dąbrowa Górnicza 41-300, ul. Staszica 20 NIP:629 249 64 35, REGON: 385 78 56 52 |
| FHU HEBDA Paweł Hebda Tylmanowa 34-451 os. Rzeka 376 B NIP:867 167 21 62, REGON: 491 96 14 50 |
| NK INVEST sp. z.o.o., 42-500 Będzin , ul. Zagórska 73 NIP:954-27-35 518, REGON: 242 78 716 |
| 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:

| |
|---|
| Caliko sp.z.o.o. ul. Gdańska 5 Sosnowiec 41-208 NIP:644- 336- 77-48, REGON: 240-79-09-09 |
| 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:

| | |
|----|---|
| 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:

| | |
|----|---|
| 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 20 tys. zł netto lub w trybie wyboru ofert o wartości zadania pomiędzy 20 tys. zł netto a 100 tys. zł netto.”

II etap postępowania przetargowego tj. wybór wykonawcy w poszczególnych branżach do realizacji zadań branżowych w/w koszyków przebiega w 2022r w oparciu o obowiązujący regulamin przetargowy.

Ad. II. postępowania przetargowe dotyczące obowiązkowych przeglądów technicznych budynków

1. na 2022 r.

a) Wykonanie usługi polegającej na kontroli okresowej stanu technicznego obiektów budowlanych znajdujących się w zasobach SM „Południe” w Sosnowcu w 2022 r.

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

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 2022r.

Wykonawca- Zakład Remontowo- Budowlany Dar- Pol Kalista Dariusz

ul. Małachowskiego 22/5 41-200 Sosnowiec NIP: 644 27 29 451 REGON: 38 52 69 169

c) Wykonanie przeglądu stanu technicznego przewodów kominowych wraz z ich czyszczeniem w zasobach mieszkaniowych SM „Południe” w 2022r:

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 2022 r:

Wykonawca:

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

Nr 2- Usługi Kominiarskie Grzegorz Gąska Mistrz Kominiarski ul. 11-listopada 7, 42-300 Myszków

Zlecenia z tego zakresu zostaną realizowane w trakcie roku zgodnie z regulaminem przetargowym , wybierając jedną z firm z koszyka.

2. na 2023 r.

Oferty na każde z czterech postępowań oddzielnie należało składać do dnia 09 grudnia 2022 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. Remont Pawilonu Handlowo - Usługowego przy ul. Naftowa 31

Nazwa zadania:

„Wykonanie robót budowlanych polegających na częściowym remoncie Pawilonu Handlowo-Usługowego przy ul. Naftowej 31, znajdującego się w zasobach SM „Południe” w Sosnowcu”.

I etap postępowania:

1. Wybór firm do koszyka potencjalnych wykonawców –1 firma: **B-3 Budownictwo Sp z. o.o.** ul. Staszica 20, 41-300 Dąbrowa Górnicza.

II etap postępowania:

1. złożenie ofert cenowych – 1 firma **B-3 Budownictwo Sp z o.o.** ul. Staszica 20 , 41-300 Dąbrowa Górnicza.

2. Wybór wykonawcy – Posiedzenie Zarządu nr 17/2022 z dnia 21.09.2022 r. : firma **B-3 Budownictwo Sp z. o.o.**, ul. Staszica 20 , 41-300 Dąbrowa Górnicza na następujących warunkach:

1. cena realizacji zadania- **203 590,41 zł netto**, +% VAT tj. **250 416,20 zł brutto**

2. okres gwarancji- 36 miesięcy

3. przedłużenie okresu płatności- 30 dni – zgodnie ze specyfikacją

4. skrócenie terminu wykonania zadania- do.22.12.2023r

5. roboty dodatkowe/ upust cenowy- brak.

Podpisana umowa nr **U/24/10/2022 z dnia 03.10.2022 r .**

2. Termomodernizacja budynku wielorodzinnego przy ul. Naftowej 29

Nazwa zadania:

„Wykonanie robót budowlanych polegających na termomodernizacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Naftowa 29A-D znajdującego się w zasobach SM „Południe” w Sosnowcu”.

I etap postępowania:

Oferty złożyły firmy:

| L.P. | Nazwa firmy |
|------|--|
| 1. | Firma Remontowo Budowlana Józef Pustułka ul. Niwa 36, 41-260 Sławków , NIP 734-247-05-05 |
| 2. | FHU „Hebda” Paweł Hebda oś. Rzeka 376 B Tylmanowa 34- 451 |
| 3. | Budopromex Budownictwo Sp z.o.o. ul. St. Mikołajczyka 59 C, 41-208 Sosnowiec NIP: 644-353-06-51 |
| 4. | Marmator Budownictwo , ul. Sadowa 1b/ 2 , 43-155 Bieruń , NIP: 646-271-01-53 |
| 5. | Termal Siwarski Wojciech Kacza 42D Jawiszowice |
| 6. | PHU IZODOM Ryszard Soja , Krynicka 8, 33-335 Nawojowa |
| 7. | MR Construction sp. z.o.o., ul. Bł. Czesława 13A/1 44- 100 Gliwice , NIP:631-26-25-807 |
| 8. | Warik Tomasz Warchoł ul. Wrzosowa 31 32-540 Młoszowa |

Wybór firm do koszyka potencjalnych wykonawców – **Posiedzenie Zarządu nr 13/2022 r.** z dnia 08.08.2022 r.

| L.P. | Nazwa firmy | Ilość zdobytych punktów |
|------|---|-------------------------|
| 1. | Firma Remontowo Budowlana Józef Pustułka Ul. Niwa 36, 41-260 Sławków , NIP 734-247-05-05 | 22 |
| 2. | FHU „Hebda” Paweł Hebda os. Rzeko 376 B Tylmanowa 34- 451 | 22 |
| 4. | Marmator Budownictwo , ul. Sadowa 1b/ 2 , 43-155 Bieruń , NIP: 646-271-01-53 | 22 |
| 5. | Termal Siwarski Wojciech Kacza 42D Jawiszowice | 22 |
| 6. | PHU IZODOM Ryszard Soja , Krynicka 8, 33-335 Nawojowa | 22 |
| 7. | MR Construction sp. z.o.o., ul. Bł. Czesława 13A/1 44- 100 Gliwice , NIP:631-26-25-807 | 22 |
| 8. | Warik Tomasz Warchoł ul. Wrzosowa 31 32-540 Młoszowa | 22 |

Wystosowanie zaproszenia do złożenia ofert cenowych do następujących firm z koszyka :

| Nr oferenta | Nazwa firmy |
|-------------|--|
| 2. | FHU „Hebda” Paweł Hebda os. Rzeko 376 B Tylmanowa 34- 451 |
| 4. | Marmator Budownictwo , ul. Sadowa 1b/ 2 , 43-155 Bieruń , NIP: 646-271-01-53 |
| 6. | PHU IZODOM Ryszard Soja , Krynicka 8, 33-335 Nawojowa |

II etap postępowania:

Złożenie ofert cenowych – 2 firmy

| | |
|----|---|
| 1. | PHU IZODOM Ryszard Soja , Krynicka 8, 33-335 Nawojowa |
| 2. | FHU „Hebda” Paweł Hebda os. Rzeko 376 B Tylmanowa 34- 451 |

Wybór wykonawcy – **Posiedzenie Zarządu nr 15/2022 z dnia 29.08.2022r :**

firma **FHU „Hebda” Paweł Hebda,** os. Rzeko 376 B Tylmanowa 34- 451 na następujących warunkach:

1. cena realizacji zadania- **4 623 478,40 zł netto**, +8% VAT tj. **4 993 356,67 zł brutto**
2. okres gwarancji- 60 miesięcy
3. przedłużenie okresu płatności- 90 dni – zgodnie ze specyfikacją
4. skrócenie terminu wykonania zadania – do 30.06.2023 r.
5. roboty dodatkowe - malowanie 1 klatki schodowej – szacowana wartość zadania ok. 95 tys. zł netto. .

Podpisana umowa nr: **U/08/02/23 z dnia 02.01.2023 r..**

Ad. IV. Zlecenia poza regulaminem

W 2022 r. zrealizowano - 15 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 2022 r. zrealizowano **1 zlecenie**
- Umowa nr **1/2015** z dnia 05. 03.2015

Prace związane z modernizacją instalacji domofonowej w budynkach, w których zostanie przeprowadzona termomodernizacja-

W 2022 r. zrealizowano **4 zlecenia**

- Umowa nr 6/2010 z dnia 04.03.2010r + aneksy

Modernizacja dzwignów 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 2022 r. zrealizowano **7 zleceń**

- umowa nr U/8/04/2017 z dnia 03.04.2017r- konserwacja urządzeń p.poż-

W 2022 r. zrealizowano **7 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 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 2022 roku Spółdzielnia osiągnęła wynik finansowy /zysk brutto/ z działalności gospodarczej w kwocie **371.752,17 zł**, który pomniejszony o zapłacony podatek dochodowy od osób prawnych w wysokości **114.013,00 zł.**, przy uwzględnieniu nadwyżki kosztów nad przychodami GZM roku bieżącego w wysokości **(-) 44.663,47 zł.** daje zysk netto w kwocie **302.402,64** złotych.

Zarząd Spółdzielni proponuje przeznaczyć zysk netto za 2022 r. w sposób następujący:

- kwotę 283.810,31 zł. na zasilenie funduszu remontowego z przeznaczeniem na realizację procesu termomodernizacji zasobów spółdzielni,
- pozostała kwota 18.592,33 zł stanowi pożytki z nieruchomości wspólnej.

VI. WINDYKACJA NALEŻNOŚCI.

WINDYKACJA NALEŻNOŚCI

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2022r. 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 2022r. prowadzone były następujące czynności, mające na celu odzyskanie należności:

- wysłano 111 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,

- przeprowadzono rozmowy bezpośrednie, jak i rozmowy telefoniczne,
- w 13 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, a następnie 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 30.11.2022r.)
- za pośrednictwem kancelarii prawnej kierowano sprawy zadłużeń na drogę postępowania sądowego (otrzymano 9 tytułów wykonawczych),
- w 2022 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 2022 r. 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 31.12.2022 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 | 6 307,14 | - | - | 6 307,14 |
| 2. | Akacyjowa 11,13,15,17,19 | 11 284,65 | - | - | 11 284,65 |
| 3 | Akacyjowa 21,23,25,27,29 | 11 834,10 | - | - | 11 834,10 |
| 4 | Akacyjowa 14,16,18,20,22A | 28 105,31 | - | 13 315,16 | 41 420,47 |
| 5 | Akacyjowa 31,33,35 | 5 002,35 | - | - | 5 002,35 |
| 6 | Akacyjowa 37,39 | 4 347,73 | - | - | 4 347,73 |
| 7 | Akacyjowa 41,43 | 4 168,66 | - | - | 4 168,66 |
| 8 | Akacyjowa 45,47,49 | 9 592,39 | - | - | 9 592,39 |
| 9 | Akacyjowa 55,57 | 5 005,37 | - | 48 388,90 | 53 394,27 |
| 10 | Akacyjowa 59,61 | 2 071,25 | - | - | 2 071,25 |
| 11 | Akacyjowa 63,65 | 16 584,29 | - | - | 16 584,29 |
| 12 | Akacyjowa 24A,26A,28A,30A,32 | 8 206,55 | - | - | 8 206,55 |
| 13 | Akacyjowa 34,36 | 16 999,50 | - | - | 16 999,50 |
| 14 | Akacyjowa 24,26,28,30 | 6 042,21 | - | 5 138,98 | 11 181,19 |
| 15 | Akacyjowa 71,73,75,77,79 | 29 631,46 | - | 3 423,53 | 33 054,99 |
| 16 | Naftowa 29,29A,29B,29C,29D | 27 871,19 | - | - | 27 871,19 |
| 17 | Naftowa 35 A-E | 22 769,23 | 4 161,14 | - | 26 930,37 |
| 18 | Naftowa 33 | 9 276,21 | - | 627,13 | 9 903,34 |
| 19 | Naftowa 51,53,55,57,59 | 25 962,83 | - | 89 490,42 | 115 453,25 |
| 20 | Naftowa 37,39,41,43,45,47,49 | 65 195,26 | 21 015,17 | 165 340,04 | 251 550,47 |
| 21 | Naftowa 63H | 29 216,77 | - | 2 035,15 | 31 251,92 |
| 22 | Naftowa 65A | 14 973,36 | - | 71 111,90 | 86 085,26 |
| 23 | Naftowa 67 | 28 261,71 | - | 16 856,52 | 45 118,23 |

| | | | | | |
|----|---------------------------|-------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| 24 | Naftowa 69 | 16 686,31 | - | 7 005,77 | 23 692,08 |
| 25 | Naftowa 71 | 2 225,07 | - | | 2 225,07 |
| 26 | Naftowa 73 | 3 864,71 | - | - | 3 864,71 |
| 27 | Naftowa 69A,69B,71A | 1 629,92 | - | - | 1 629,92 |
| 28 | Naftowa 67A,67B,67C | 5 505,92 | - | - | 5 505,92 |
| 29 | Naftowa 73A,73B,73C | 1 948,78 | - | - | 1 948,78 |
| 30 | Naftowa 73D,73E | 6 926,24 | - | 20 169,76 | 27 096,00 |
| 31 | Naftowa 75,75A | 31 837,62 | - | - | 31 837,62 |
| | ŁĄCZNIE ZALEGŁOŚCI | 459 334,09 | 25 176,31 | 442 903,26 | 927 413,66 |

Wykaz zaległości na 31.12.2022 r. na budynkach - dotyczy garaży.

| L.P. | Adres Budynku | Zaległość bieżąca | Roszczenia sporne | Kwoty zasądzone | Łącznie zaległości |
|------|---------------------------|-------------------|-------------------|-----------------|--------------------|
| 1 | Akacyjowa 31,33,35 | 285,54 | - | - | 285,54 |
| 2 | Akacyjowa 39-37 | 61,49 | - | - | 61,49 |
| 3 | Akacyjowa 41-43 | 404,28 | - | - | 404,28 |
| 4 | Akacyjowa 45,47,49 | 366,52 | - | - | 366,52 |
| 5 | Akacyjowa 55,57 | 502,26 | - | - | 502,26 |
| 6 | Akacyjowa 59,61 | 211,22 | - | - | 211,22 |
| 7 | Akacyjowa 63,65 | 46,93 | - | - | 46,93 |
| 8 | Naftowa 69 B,A 71A | 92,20 | - | - | 92,20 |
| 9 | Naftowa 67 A,B,C | 241,67 | - | - | 241,67 |
| 10 | Naftowa 73 A,B,C | 225,40 | - | - | 225,40 |
| 11 | Naftowa 73 D,E | 574,93 | 849,82 | 683,34 | 2 108,09 |
| 12 | Naftowa 75, 75 A | 346,61 | - | - | 346,61 |
| | ŁĄCZNIE ZALEGŁOŚCI | 3 359,05 | 849,82 | 683,34 | 4892,21 |

Dodatki mieszkaniowe

W 2022r. z dodatków mieszkaniowych korzystało średnio 10 osób/miesiąc na ogólną kwotę 49 168,28 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 jedenastu. 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.

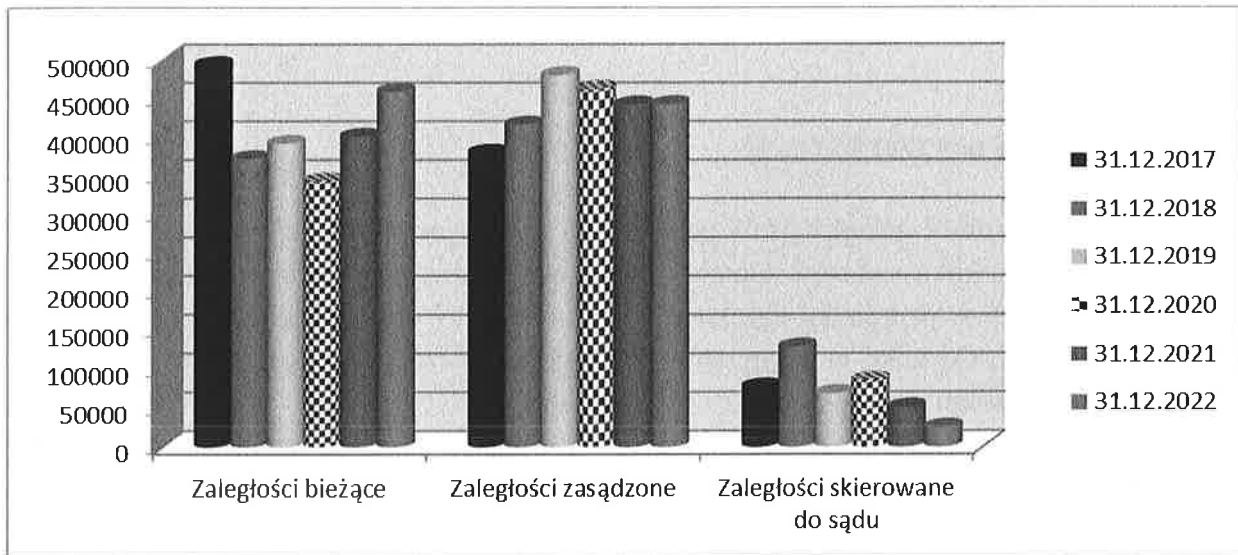
Jak wcześniej wspomniano egzekucja z nieruchomości jest długotrwałym i skomplikowanym sposobem dochodzenia roszczeń.

Postęp spraw dotyczących dłużników z tak wysokim zadłużeniem wygląda następująco:

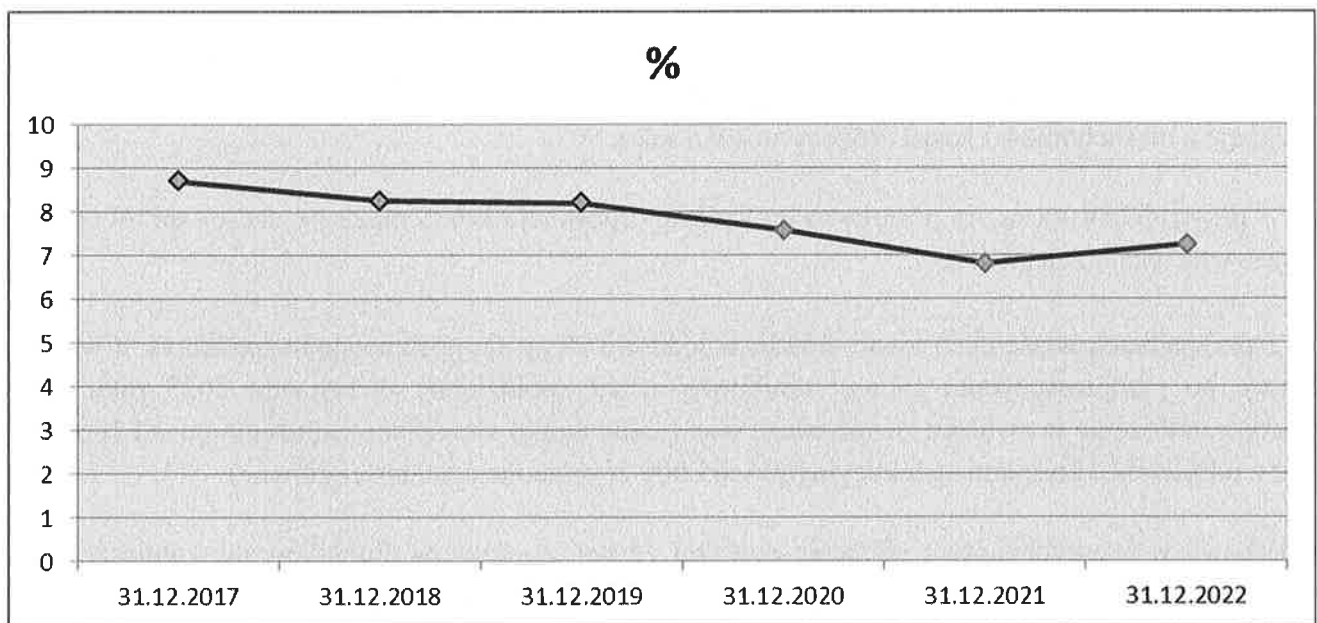
- w 1 przypadku po śmierci właścicieli mieszkania prowadzone jest postępowanie spadkowe, które z uwagi na śmierć części spadkobierców było zawieszona, obecnie Sąd przychylił się do wniosku Spółdzielni o dopuszczenie do udziału w sprawie w charakterze strony w tym postępowaniu i postanowieniem z dnia 19 września 2022 roku wezwał Spółdzielnię do udziału w sprawie w charakterze uczestnika,
- 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 7 przypadkach toczą się postępowania sądowe, egzekucje komornicze (w części spraw następuje sukcesywna spłata zaległości),
- w 2 przypadkach właściciele lokali zmarli, w jednym toczy się postępowanie spadkowe, a w drugiej sprawie po przeprowadzeniu sprawy spadkowej przez spółdzielnię w styczniu 2023 roku zostało spłacone zadłużenie w związku ze sprzedażą mieszkania (całkowita spłata zadłużenia ponad 100 000 zł. wraz z odsetkami i kosztami egzekucyjnymi – 65 000 zł spłacone należności główne)

Dodatkowo w 5 przypadkach zadłużenie powyżej 15 tys. zł. dotyczy dłużników nie zamieszkujących 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.

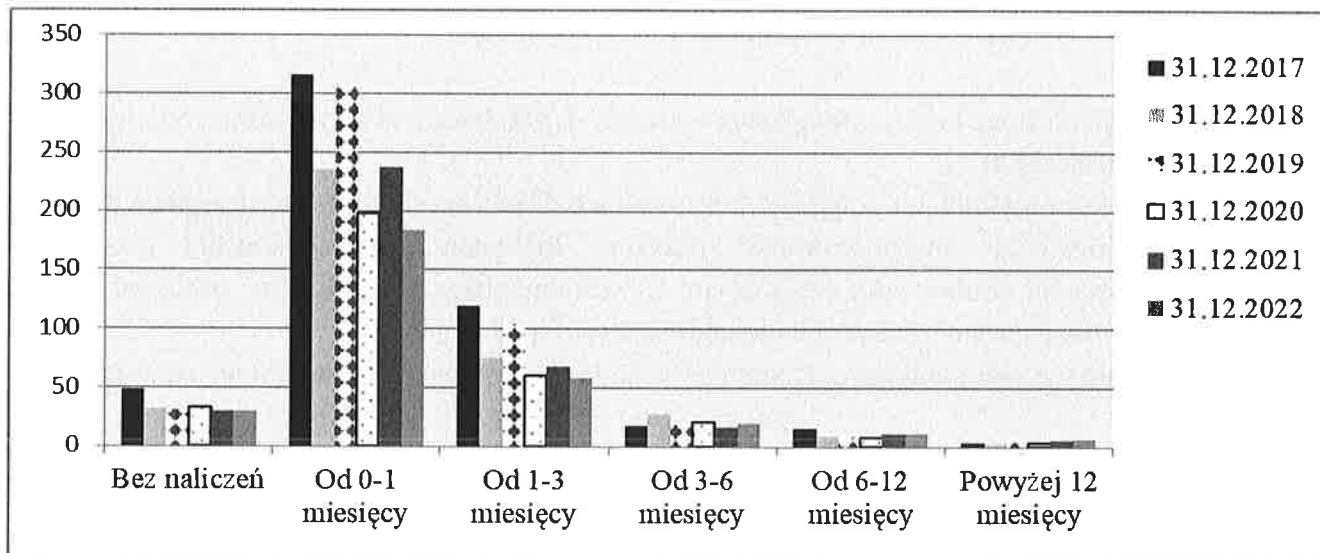
Wykaz zadłużeń z tytułu opłat za mieszkania w rozbiciu na zaległości bieżące, zaległości zasądzone i sprawy skierowane do sądu w okresie od 2017 r. do 2022 r.



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 2016r do 2022r.



W 2022 r. nastąpił spadek liczby osób(mieszkań) zalegających w okresach od 0-3 miesięcy oraz od 1-3 miesięcy, natomiast nieznacznie wzrosła liczba zalegających w okresie od 3-6 i powyżej 12 miesięcy. 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 2022 r. występowały niewielkie zaległości- same niedopłaty. 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 spadku z mocy prawa przez Gminę Sosnowiec nieruchomości państwowej w obrębie ewidencyjnym nr 00111,11 oznaczonej jako działka nr 4353 ha, objętej księgą wieczystą nr KA1S/00026596/1 Sądu Rejonowego, Zarząd SM „Południe” w Sosnowcu wystąpił z pismem do Wojewody Śląskiego w celu wskazania przybliżonego terminu zakończenia niniejszego postępowania i wydania przez organ merytorycznego rozstrzygnięcia tak szybko jak to tylko będzie możliwe z uwagi na ogromne znaczenie jakie odgrywa wydanie orzeczenia w kontekście uregulowania stanu prawnego nieruchomości dla mieszkańców budynku przy Naftowej 33, którzy są zainteresowani nabyciem prawa własności dla lokali mieszkalnych. Otrzymano odpowiedź zwrotną, że sprawa jest rozpatrywana przez Komisję Uwłaszczeniową i niezwłocznie po wydaniu decyzji SM „Południe” w Sosnowcu otrzyma decyzję dotyczącą ostatecznego rozstrzygnięcia.

Spółdzielnia nie ma wpływu na termin zakończenia się przedmiotowego postępowania administracyjnego, zatem po wydaniu ostatecznej decyzji w tej sprawie niezwłocznie poinformuje wszystkich mieszkańców nieruchomości Naftowa 33.

VIII. KIERUNKI DZIAŁANIA SPÓŁDZIELNI W 2022 ROKU.

W 2022 r. poniesione koszty zarządzania wyniosły **1.248.996,67 zł** i były niższe od planowanych na ten okres o **70.503,33 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 2022 r. osiągnięty został planowany poziom przychodów i kosztów oraz dodatni wynik z działalności Spółdzielni.

Czynności podjęte i zrealizowane przez Zarząd w roku 2022 r.

1. Prowadzenie negocjacji i zawieranie umów na najem lokali użytkowych w zasobach SM „Południe” w Sosnowcu.
2. Podjęcie decyzji w sprawie zamurowania komór zsyropowych na wniosek mieszkańców przy Naftowej 35A i prowadzenie ustaleń z wykonawcą robót.
3. Złożenie oświadczenia dla odbiorcy paliw gazowych na potrzeby gospodarstw domowych zgodnie z wymogiem określonym w prawie energetycznym.
4. Zlecenie wykonania wycinki/przycinki drzew w zasobach spółdzielni.
5. Koordynacja działań w zakresie publikacji istotnych rzeczy z działalności spółdzielni na stronie internetowej.
6. Wprowadzenie zmian do Regulaminu Termomodernizacyjnego.
7. Weryfikacja zapisów w związku z przygotowaniem nowego regulaminu przetargowego na lokale mieszkalne.
8. Zlecenie wyburzenia garażu przy Akacyjowej 71-79.
9. Zlecenie wystosowania pisma w sprawie robót drogowych na osiedlu i przejazdu ciężkiego sprzętu przez Akacyjową.
10. Rozmowa z kierownikiem budowy drogi z firmy Silesia-Investment w sprawie prowadzonych prac drogowych.
11. Rozmowa z przedstawicielami firmy Dombud w sprawie podłączenia instalacji sanitarnej/deszczowej w obrębie działek spółdzielni.
12. Prowadzenie rozmów z przedstawicielami Urzędu Miasta w sprawie remontu drogi, jej oznakowania i związanych z nim utrudnień w ruchu pojazdów przemieszczających się po drogach osiedlowych.
13. Zlecenie zakupu dwóch bramek do piłki nożnej i montaż na boisku.
14. Zlecenie wykonania kalkulacji kosztów termomodernizacji nieruchomości Naftowa 29 -29D i wstępne oszacowanie wysokości stawek na fundusz remontowy.
15. Nadzór nad przeprowadzaniem badaniem finansowym przez biegłego rewidenta.
16. Konsultacja z prawnikiem w sprawie możliwych rozwiązań dotyczących mieszkań bez tytułu prawnego (zrealizowane).
17. Podjęcie interwencji w sprawie braku rozstrzygnięcia toczącego się postępowania w zakresie uwłaszczenia gruntu działki 4553 pod nieruchomością Naftowa 33.
18. Zlecenie uporządkowania terenu i wywozu zalegających gałęzi w zasobach SM.
19. Zlecenie na wykonanie projektu wraz z kosztorysem inwestorskim i audytem energetycznym termomodernizacji budynku Naftowa 29 -29D.

20. Analiza finansowa/kredytowa dotycząca nieruchomości przy bul. Naftowa 29-29D w zakresie planowanej termomodernizacji.
21. Zlecenie podjęcia działań przez prawnika w sprawie toczącego się postępowania o uregulowanie gruntu pod budynkiem Naftowa 33 (zrealizowane).
22. Stawiennictwo Zarządu na przesłuchaniu w Komisariacie Policji w związku ze złożonym zażaleniem na postępowanie prokuratorskie.
23. Bieżąca kontrola wysokości stawek funduszu remontowego w stosunku do zabezpieczenia środków niezbędnych na spłatę kredytów.
24. Wystosowanie pisma do Urzędu Miasta w sprawie udostępnienia Spółdzielni kopii dokumentacji w zakresie przeglądów technicznych budynku Przedszkola.
25. Spotkanie z Prezydentem Miasta Panem Zastrzeżyńskim w sprawie kanalizacji deszczowej na naszym osiedlu.
26. Zasięgnięcie informacji w kwestii aktualnych warunków lokat bankowych.
27. Zlecenie wykonania napraw nawierzchni asfaltowych w zasobach Spółdzielni.
28. Ogłoszenie i rozstrzygnięcie przetargu na termomodernizację Naftowa 29-29D.
29. Nadzór nad realizacją planu remontów na 2022r.
30. Wyrażenie zgody na organizację pikniku na boisku w dniu 27.08.2022r. przez Stowarzyszenie „Kobiety Kobietom”.
31. Zlecenie zakupu koszy na śmieci i ławek.
32. Zlecenie zakupu i wymiany włókniny w piaskownicy oraz wymiana piasku w piaskownicach na osiedlu Naftowa/Akacyjowa.
33. Zatrudnienie pracownika na stanowisko konserwatora.
34. Zatrudnienie pracownika na stanowisko dozorca.
35. Wystosowanie pisma do WFOŚ w celu przygotowania nowej umowy w sprawie częściowego, warunkowego umorzenia pożyczki udzielonej dla I etapu prac termomodernizacyjnych ze wskazaniem nieruchomości Naftowa 29-29D.
36. Wystosowanie pisma do Urzędu Miasta informującego o odstąpieniu od zawarcia porozumienia w sprawie budowy Przedszkola i Żłobka.
37. Rozstrzygnięcie przetargu na wykonanie robót budowlanych polegających na częściowym remoncie pawilonu handlowo-usługowego przy Naftowej 31.
38. Prowadzenie rozmów z Urzędem Miasta w sprawie naprawy nawierzchni asfaltowych na Akacyjowej.
39. Zlecenie wywieszenia na tablicach ogłoszeń w klatkach schodowych informacji o zakazie dokarmiania gołębi na terenie osiedla.
40. Konsultacja z prawnikiem na temat wypłaty udziałów członkowskich po zbyciu lokalu mieszkalnego.
41. Nadzór nad rozliczeniami centralnego ogrzewania i publikacja informacji o rozliczeniach na stronie internetowej i klatkach schodowych.
42. Spotkanie z przedstawicielami Sosnowieckich Wodociągów w celu ustalenia ewentualnych płatności za prace związane z udrożnieniem kanalizacji przy Naftowej 33
43. Zlecenie wykonania miejsc postojowych między budynkami Akacyjowa 1-9 oraz Akacyjowa 11-19.
44. Zlecenie wykonania robót budowlanych polegających na częściowym remoncie pawilonu handlowo-usługowego przy Naftowej 31.
45. Prowadzenie konsultacji z Kancelarią Prawną w sprawie organizacji Walnego Zgromadzenia.
46. Przygotowanie materiałów na Walne Zgromadzenie.

47. Wysłanie oświadczeń do przedsiębiorstwa energetycznego o maksymalnej cenie za prąd od 01.12.2022r.
48. Zlecenie wycięcia/ przycięcia drzew, krzewów, nowe nasadzenia.
49. Publikacja ogłoszenia na stronie internetowej o wolnych lokalach użytkowych.
50. Bieżąca weryfikacja aktualnej wysokości oprocentowania rat kredytów w stosunku do wpływów na fundusz remontowy nieruchomości po termomodernizacji – planowane dwie nieruchomości do zmiany stawek funduszu remontowego z przeznaczeniem na spłatę rat.
51. Zawarcie umowy na budowę paczkomatów i odpłatne użyczenie gruntu przy nieruchomości Naftowa 65A i Akacyjowa 55-57.
52. Skierowanie pisma do Urzędu Miasta w sprawie sprzeciwu/braku zgody na zmianę przeznaczenia planu zagospodarowania przestrzennego działki boiska.

IX. PLAN PRZEDSIĘWZIĘĆ NA ROK 2023.

1. Kontynuacja działań związanych z termomodernizacją zasobów SM „POŁUDNIE” w Sosnowcu w tym:
 - przygotowania niezbędnej dokumentacji dla termomodernizacji nieruchomości,
 - prowadzenie działań zmierzających do pozyskania źródeł finansowania zadań związanych z termomodernizacją kolejnych nieruchomości z uwzględnieniem zagrożeń związanych z ciągłym wzrostem oprocentowania kredytów bankowych oraz zwiększonymi kosztami robót budowlanych.
2. Zmiany/aktualizacja obowiązujących Regulaminów i dostosowanie ich do aktualnych przepisów prawnych.
3. Realizacja remontów budynków dostosowana do występujących potrzeb oraz zakładająca utrzymanie właściwego stanu technicznego nieruchomości mieszkalnych, lokali użytkowych oraz dźwigów, zgodnie z Planem remontów na 2023 r. w tym:
 - kontynuacja procesu termomodernizacji
 - kontynuacja remontów dachów,
 - kontynuacja remontów urządzeń dźwigowych,
 - systematyczna wymiana instalacji wodociągowo kanalizacyjnych i elektrycznych,
 - wymiana oświetlenia na LED
 - malowanie wiatrołapów
 - malowanie klatek schodowych
 - remonty tarasów
 - bieżące prace remontowe i awaryjne
4. W zakresie remontów finansowanych ze środków mienia wspólnego:
 - remonty nawierzchni asfaltowych
 - remonty miejsc postojowych,
 - remont wiat śmietnikowych.
5. Ciągłe monitorowanie stanu zadłużenia mieszkańców i najemców lokali użytkowych wobec Spółdzielni oraz prowadzenie skutecznych działań windykacyjnych wobec dłużników.
6. Realizacja działań eksmisyjnych wobec najbardziej zadłużonych lokatorów,
7. Zintensyfikowanie działań egzekucyjnych z nieruchomości w przypadku dłużników posiadających prawo własności do lokalu.
8. Współpraca z władzami miasta w celu pozyskania lokali socjalnych.
9. Cykliczna praca nad poprawą jakością obsługi użytkowników lokali.

Z uwagi na aktualną, trudną sytuację związaną z kryzysem gospodarczym w trakcie realizacji planów na 2023 r. należy uwzględnić tylko konieczne do wykonania remonty i zabezpieczyć środki finansowe na ewentualne awarie, których w roku 2022 r. zrealizowano na łączną kwotę 433.809,35 zł.

Biorąc pod uwagę wysoki wskaźnik inflacji, wzrost cen materiałów i usług należy racjonalnie planować roboty remontowe poszczególnych nieruchomości oraz na bieżąco dostosowywać wysokości stawek do aktualnych potrzeb i zobowiązań kredytowych, wynikających z wykonanych i planowanych prac termomodernizacyjnych. Z uwagi na dynamiczną sytuację gospodarczą związaną m.in. z wojną na Ukrainie nie jesteśmy w stanie przewidzieć jej skutków, mających niewątpliwie wpływ na działalność Spółdzielni.

W związku z powyższym należy na bieżąco monitorować stan finansów, tak aby zapewnić płynność finansową, ograniczając koszty, które niewątpliwie mogłyby mieć wpływ na podwyżki opłat wnoszonych przez mieszkańców, a co za tym idzie duże ryzyko wzrostu dłużników. Priorytetem Zarządu jest kontynuacja procesu termomodernizacji, jednak z uwagi na ograniczone możliwości finansowe i wysokie oprocentowanie bankowe, należy racjonalnie planować ten proces z uwzględnieniem możliwych do pozyskania premii min. z Banku Gospodarstwa Krajowego.

PODPISY

Z-CA PREZESA ZARZĄDU

mgr Aleksandra Chatys

Zastępca Prezesa Zarządu

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Mirosław Zawartka

Prezes Zarządu

