



# Biuletyn

Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowym Sączu

wrzesień 2020



Otwarcie wyremontowanej drogi na os. Millenium.

## Spis treści

<u>Wstęp</u>	str 4
<u>Sprawozdanie Rady Nadzorczej GSM</u>	str 4
<u>Wyciąg ze sprawozdania Zarządu GSM</u>	str 6
<b>Informacje Zespołów Administracji Budynków</b>	
<u>Zespół Administracji Budynków nr 1</u>	str 10
<u>Zespół Administracji Budynków nr 2</u>	str 13
<u>Zespół Administracji Budynków nr 3</u>	str 15
<u>Zespół Administracji Budynków nr 4</u>	str 17
<u>Zespół Administracji Budynków nr 5</u>	str 18



**Grodzka Sala Bankietowa zaprasza do skorzystania z naszej oferty. Więcej informacji na odwrocie.**



**Zapraszamy Państwa do skorzystania z nowoczesnej, przestronnej, klimatyzowanej Grodzkiej Sali Bankietowej, w której można zorganizować zarówno kameralne przyjęcie jak i huczną zabawę na 120 osób. Sala bankietowo - konferencyjna mieszcząca się przy ul. Kołłątaja 13 w Nowym Sączu jest również znakomitym miejscem organizacji szkoleń, konferencji oraz spotkań biznesowych.**



**Obiekt składa się z trzech sal, które mogą być łączone lub dzielone i tym samym stają się odrębnymi przestrzeniami z dostępem do zaplecza kuchennego oraz węzła sanitarnego. Połączenie wszystkich sal umożliwia organizację przyjęcia na powierzchni ok. 250m<sup>2</sup>.**



**Idealny dojazd, duży bezpłatny parking, udogodnienia dla osób niepełnosprawnych, dowolna aranżacja 3 sal w zależności od profilu spotkania – to tylko kilka z jej atutów .**

- nowoczesne, klimatyzowane pomieszczenia o powierzchni 50 – 250 m<sup>2</sup>;
- dowolna, elastyczna aranżacja sal,
- lokalizacja 5 min. od centrum,
- wyposażenie sal dostosowane do potrzeb klienta: nagłośnienie, rzutnik multimedialny oraz łącze internetowe,
- efektowne oświetlenie, duże okna i mobilne, ściany działowe pozwalające na łączenie sal,
- przestronny hol,
- nowoczesne zaplecze kuchenne,
- dostępność przez cały rok.



**Chętnie nawiążemy współpracę zarówno z klientami biznesowymi  
jak i z klientami indywidualnymi**

**W przypadku pytań odnośnie szczegółów naszej oferty prosimy o kontakt telefoniczny  
w dni robocze w godzinach od 7.00 do 15.00 pod nr telefonów:**

**536 361 268 oraz 18 443 53 56**

**Zachęcamy również do kontaktu drogą mailową:**

**[sala.bankietowa@grodzkasm.pl](mailto:sala.bankietowa@grodzkasm.pl)**

**Serdecznie zapraszamy !!!**



# Szanowni Państwo

Mamy przyjemność przedstawić Państwu kolejne wydanie Biuletynu Informacyjnego Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowym Sączu, który zawiera podstawowe bieżące informacje dotyczące działalności Spółdzielni za 2019 rok.

Priorytetowym celem pracy Zarządu oraz organów samorządowych Spółdzielni jest i nadal pozostanie intensywna poprawa warunków zamieszkania członków i ich rodzin przy minimalizacji kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych. Prowadzone w szerokim zakresie prace remontowe wpływają na bezpieczeństwo, estetykę i komfort życia mieszkańców w naszej Spółdzielni.

Należy zaznaczyć, że w latach od 2010 do 2019 wydaliśmy na ten cel prawie 54 mln. zł. Dzięki temu nasze zasoby stają się z roku na rok coraz bardziej sprawne technicznie, przybywa miejsc parkingowych, place zabaw stają się bezpieczne i nowoczesne a tereny zielone są na bieżąco zadbane i służą naszym mieszkańcom. Spółdzielnia realizuje zapis ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgodnie z którym wszystkie koszty i przychody są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości.

Pragniemy Państwa poinformować, że sytuacja finansowa Spółdzielni jest stabilna. Wszelkie zobowiązania Spółdzielni wobec dostawców mediów jak również zobowiązania publiczno- prawne regulowane są terminowo.

Należy wykazać dużą aktywność naszych klubów osiedlowych działających na terenie ZAB-ów. Organizowane dla dzieci i młodzieży różnego rodzaju zajęcia świetlicowe, kółka zainteresowań oraz akcje „Bezpieczne ferie letnie i zimowe”, w których uczestniczy wielu młodych ludzi. Dzięki temu dzieci i młodzież spędza miło wolny czas bawiąc się, ucząc i rozwijając wiele nowych posiadanych uzdolnień. Grodzka Spółdzielnia Mieszkaniowa podlega kontroli okresowej i kompleksowej jaką jest badanie bilansu i lustracja Spółdzielni pod względem legalności, gospodarności i rzetelności. Zarówno wyniki badania bilansu jak i wyniki lustracji pełnej przeprowadzone za lata 2016-2018 potwierdziły, że Spółdzielnia zarządzana jest prawidłowo.

Członkom Spółdzielni i mieszkańcom dziękujemy za wspólną pracę w roku 2019. Składamy podziękowania członkom Rady Nadzorczej i Rad Członkowskich za zaangażowanie oraz za efektywną współpracę w rozwiązywaniu problemów spółdzielczości.

Jarosław Iwaniec - Prezes Zarządu

Ryszard Jasiński - Z-ca Prezesa Zarządu

Krystyna Biela - Członek Zarządu ds. Finansowych

---

---

## Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowym Sączu za 2019 rok.

Na podstawie § 107 ust 2 Statutu GSM, Rada Nadzorcza Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowym Sączu przedstawia Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie ze swojej działalności za 2019 rok.

### **I. Informacja ogólna o pracy Rady Nadzorczej.**

Rada Nadzorcza pracowała zgodnie z przyjętym ramowym planem pracy na 2019 rok. Porządek posiedzeń Rady Nadzorczej poszerzono o sprawy wynikające z bieżących potrzeb Spółdzielni. Rada Nadzorcza w swojej pracy kierowała się dobrem ogólnym, jakim jest wspólna

własność mienia spółdzielczego, jak również dobrem poszczególnych członków naszej Spółdzielni. Rozpatrywanie każdego tematu, niezależnie od jego specyfiki kończyło się podjęciem stosownych uchwał lub wniosków - wydaniem Zarządowi zaleceń, bądź zajęciem przez Radę Nadzorczą stanowiska wobec rozpatrywanych spraw.

Funkcje ustawowe i statutowe w 2019 roku, podobnie jak w poprzednich latach Rada Nadzorcza sprawowała przy pomocy stałych Komisji Rady Nadzorczej. Rada wysoko ocenia pracę swoich Komisji stałych, dzięki którym możliwe jest szczegółowe analizowanie kosztów,

wpływów, nakładów na remonty a także lepsze rozpoznanie bieżących spraw przed podejmowaniem decyzji przez Radę Nadzorczą oraz sprawowanie kontroli nad działalnością Spółdzielni.

Uchwały Rady Nadzorczej zawsze były poprzedzone szczegółowymi i wnikliwymi analizami przez członków w/w Komisji. Dokonując oceny działalności Spółdzielni należy stwierdzić, że nastąpiła poprawa obsługi mieszkańców Spółdzielni i utrzymano stabilność finansową Spółdzielni.

Zgodnie z treścią § 128 Statutu Spółdzielni – Rada Nadzorcza Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowym Sączu w okresie

sprawozdawczym pełniła również funkcje nadzorcze, kontrolne i sprawowała bieżący nadzór nad działaniami Zarządu.

## II. Informacja o składzie Rady Nadzorczej.

W 2019 roku Rada Nadzorcza działała w następującym składzie:

Od m-ca stycznia do m-ca września 2019 roku:

P.Andrzej Rajca - Przewodniczący,  
P.Henryk Boruch - Z-ca Przewodniczącego,  
P.Stanisław Antosch - Sekretarz,  
P.Ludomir Handzel - Przewodniczący Komisji Rewizyjnej do marca 2019 r.,  
P.Izabela Połomska - Maślanka - Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej od kwietnia 2019 r.,  
P.Marta Zubrzycka - Przewodnicząca Komisji Eksploatacyjno-Inwestycyjnej,  
P.Ryszard Niedźwiedz - Przewodniczący Komisji Mieszkaniowo-Samorządowej,  
P.Miłosz Drożdż - Przewodniczący Komisji ds. współpracy z podmiotami zewnętrznymi,  
P.Iwona Dynowska - Członek,  
P. Anna Kutyba - Członek,  
P. Andrzej Zdrodowski - Członek,  
P. Leszek Nowak - Członek,  
P. Wiesław Łęczycki - Członek.

Od m-ca października 2019 roku:

P.Henryk Boruch - Przewodniczący,  
P.Miłosz Drożdż - Z-ca Przewodniczącego,  
P.Tomasz Cisoń - Sekretarz,  
P.Izabela Połomska - Maślanka - Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej,  
P.Wiesław Łęczycki - Przewodniczący Komisji Eksploatacyjno-Inwestycyjnej,  
P.Stanisław Bochenek - Przewodniczący Komisji Mieszkaniowo-Samorządowej,  
P.Iwona Rzepka-Wróbel - Przewodnicząca Komisji ds. współpracy z podmiotami zewnętrznymi,  
P.Katarzyna Jędryka - Członek,  
P.Magdalena Wolny - Członek,  
P.Zygmunt Kurdziel - Członek,  
P.Krystyna Wiktor - Członek,  
P.Leszek Nowak - Członek,  
P.Wojciech Kulak - Członek,

Zgodnie z § 137 Statutu Spółdzielni, pracę Rady Nadzorczej przygotowywało i organizowało Prezydium Rady Nadzorczej. W okresie sprawozdawczym Prezydium Rady Nadzorczej odbyło 11 protokołowanych posiedzeń.

## III. Komisje Rady Nadzorczej.

W 2019 roku funkcjonowały 4 stałe Komisje Rady Nadzorczej:

- 1.Komisja Rewizyjna,
- 2.Komisja Eksploatacyjno-Inwestycyjna,
- 3.Komisja Mieszkaniowo-Samorządowa,
- 4.Komisja ds. Współpracy z Podmiotami Zewnętrznymi.

Komisje te opiniowały bądź opracowywały materiały będące przedmiotem obrad posiedzeń Rady Nadzorczej.

W roku 2019 roku Komisja:

- 1.Mieszkaniowo-Samorządowa odbyła 6 protokołowanych posiedzeń.
- 2.Komisja Rewizyjna odbyła 7 protokołowanych posiedzeń,
- 3.Komisja Eksploatacyjno-Inwestycyjna odbyła 7 protokołowanych posiedzeń,
- 4.Komisja ds. współpracy z podmiotami zewnętrznymi odbyła 1 protokołowane posiedzenie. Na posiedzenia Rady Nadzorczej byli zapraszani przedstawiciele Urzędu Miasta odpowiedzialni za rozwiązywanie problemów zawartych w planie pracy Komisji. Rada Nadzorcza na swoich posiedzeniach kilkakrotnie została poinformowana o podejmowanych działaniach oraz o bieżącej realizacji zadań nakreślonych dla tej Komisji.

W posiedzeniach Komisji brali udział wszyscy członkowie oraz przedstawiciele Zarządu.

Komisje Rady Nadzorczej pracowały w oparciu o plany pracy zatwierdzone przez Radę Nadzorczą. Tematyka zadań wynikała m.in. z przyjętego planu pracy Rady Nadzorczej a także z bieżących zadań Rady Nadzorczej. Rada Nadzorcza zlecała zadania szczegółowe merytorycznym Komisjom dla uzyskania ich stanowiska i skonkretyzowania wniosków oraz opinii dla Rady Nadzorczej.

Sprawozdania poszczególnych Komisji stanowią załączniki do niniejszego sprawozdania.

## IV. Informacja o posiedzeniach Rady Nadzorczej w 2019 r. oraz podjętych uchwałach.

Członkowie Rady Nadzorczej otrzymywali materiały kilka dni przed terminem jej posiedzenia.

Na każde posiedzenie Rady Nadzorczej byli zapraszani Członkowie Zarządu, którzy udzielali szczegółowych i wyczerpujących wyjaśnień na tematy ujęte w porządku obrad.

Posiedzenia Rady są nagrywane. Posiedzeń sporządzany jest protokół podpisany przez przewodniczącego i sekretarza Rady, zawierający informacje określone w Regulaminie Rady Nadzorczej. Protokół otrzymują wszyscy członkowie Rady.

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza odbyła 12 protokołowanych posiedzeń.

Efektom pracy Rady Nadzorczej było m.in. omówienie i podjęcie 46 uchwał, w tym:

- 23 uchwały dot. spraw ekonomiczno-finansowych,
- 11 uchwał dot. spraw organizacyjno-samorządowych,
- 9 uchwał dot. spraw eksploatacyjno-inwestycyjnych,

- 3 uchwały dot. Regulaminów bądź zmian do Regulaminów.

Po upływie każdego kwartału, Komisje oraz Rada Nadzorcza analizowały wyniki ekonomiczno-finansowe Spółdzielni, w tym również stany zadłużeń krótko i długoterminowych członków Spółdzielni za miniony okres, podsumowując i wnikliwie analizując działalność Spółdzielni za dany kwartał, a następnie w oparciu o te informacje dokonywała okresowej oceny pracy Zarządu.

Stopecie realizacji zadań oraz osiągnięte wyniki i działania Spółdzielni były podstawą premiowania pracy Zarządu. Uchwały Rady Nadzorczej zawsze były poprzedzone szczegółowymi i wnikliwymi analizami.

Na uwagę zasługuje fakt wspierania przez Radę Nadzorczą działań Zarządu w zakresie prac remontowo-inwestycyjnych w Spółdzielni, w tym budowa i modernizacji placów zabaw, remontu i budowy nowych parkingów. W szczególności na uwagę zasługuje nowo wybudowany parking przy ul. Batalionów Chłopskich oraz przy ul. Klasztornej.

## V. Informacja o Walnym Zgromadzeniu.

W 2019 roku Zarząd zwołał dwa Walne Zgromadzenia Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

W miesiącu maju i czerwcu zwołano Walne Zgromadzenie sprawozdawcze za 2018 rok, natomiast w miesiącu wrześniu 2019 roku zwołano Walne Zgromadzenie, podczas którego przeprowadzono wybory do Rady Nadzorczej.

Na Walnym Zgromadzeniu GSM w m-cu maju i czerwcu 2019 roku zostało przedłożone do przegłosowania 11 uchwał oraz 2 poprawki do projektów uchwał.

1 poprawka do projektu uchwały dotycząca zmian w projekcie Statutu GSM nie uzyskała wymaganej większości w głosowaniu uczestników Walnego Zgromadzenia.

W wyniku głosowania na Walnym Zgromadzeniu w m-cu maju i czerwcu przyjęto 10 uchwał.

W oparciu o protokoły z Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej, w pięciu częściach Walnego Zgromadzenia GSM w m-cu maju i czerwcu 2019 roku uczestniczyło łącznie 217 członków Spółdzielni oraz 59 pełnomocników, co stanowi jedynie 2,6 % ogólnej liczby członków GSM (w 2018 roku uczestniczyło łącznie 2,5 % ogólnej liczby członków w Spółdzielni).

Procentowo rzecz ujmując podczas Walnego Zgromadzenia w 2019 roku, najmniejsza frekwencja była na ZAB-3 i wynosiła 1,9 %, natomiast największa frekwencja była na ZAB-2, w którym frekwencja wynosiła 4,6 % ogólnej ilości członków w tych ZAB-ach.

Podczas Walnego Zgromadzenia w miesiącu wrześniu 2019 roku w wyborach na członków Rady Nadzorczej uczestniczyło 22 kandydatów, w tym:

ZAB-1 – 7 kandydatów,  
ZAB-2 – 4 kandydatów,  
ZAB-3 – 7 kandydatów,  
ZAB-4 – 2 kandydatów,  
ZAB-5 – 2 kandydatów,

Jak wynika z protokołów z Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej, w pięciu częściach Walnego Zgromadzenia GSM w m-cu wrześniu 2019 roku uczestniczyło łącznie 241 członków Spółdzielni oraz 60 pełnomocników, co stanowi jedynie 2,8 % ogólnej liczby członków GSM (w 2016 roku uczestniczyło łącznie 6,1 % ogólnej liczby członków w Spółdzielni)

Podczas Walnych Zgromadzeń GSM w miesiącu maju-czerwcu i miesiącu wrześniu 2019 roku do Komisji Uchwał i Wniosków członkowie Spółdzielni złożyli łącznie 10 wniosków.

Rada Nadzorcza składa podziękowanie wszystkim członkom Spółdzielni, którzy swoją aktywnością, uczestnictwem w pracach Komisji i różnorodnym działaniem przyczynili się do sprawnego przebiegu Walnego Zgromadzenia.

#### **VI. Realizacja przez Radę Nadzorczą podstawowych obowiązków wynikających ze sprawowania nadzoru i kontroli nad działalnością Spółdzielni.**

Na organizowane przetargi na roboty remontowe, inwestycyjne oraz dostawy i usługi zapraszani byli w charakterze obserwatorów przedstawiciele Rady Nadzorczej i Rad Członkowskich. W przetargach uczestniczyli również Kierownicy ZAB-ów, których dotyczyły przetargi co jest decyzją pozwalającą na

kontrolę przejrzystości podejmowanych czynności.

Jak wynika z dziennika korespondencji Rady Nadzorczej w 2019 roku, wpłynęły 40 pism, które kierowane były do Rady Nadzorczej lub do wiadomości Rady Nadzorczej. Pisma te zostały przekazane członkom Rady Nadzorczej i były omawiane na posiedzeniach Prezydium, Komisji oraz Rady Nadzorczej.

Wszystkie w/w pisma zostały rozpatrzone i załatwione. Na wszystkie pisma wymagające wyjaśnień została udzielona w terminie stosowna odpowiedź.

W pierwszy poniedziałek każdego miesiąca Członkowie Rady Nadzorczej odbywali dyżury w siedzibie Spółdzielni. W każdym dyżurze uczestniczyło dwóch członków Rady Nadzorczej. Jednak zainteresowanie Spółdzielców tą formą kontaktu z Radą Nadzorczą było niewielkie. Podczas dyżurów w 2019 roku zgłosiły się 2 osoby. Sprawy te zostały przedłożone do omówienia na najbliższym posiedzeniu Rady Nadzorczej, bądź wyjaśnione przez członka Zarządu pełniącego dyżur. O sposobie załatwienia sprawy zainteresowani zostali poinformowani.

W okresie sprawozdawczym odbyło się 56 posiedzeń Rad Członkowskich z udziałem przedstawicieli Rady Nadzorczej i Zarządu. Należy podkreślić, że współpraca Rady Nadzorczej z Zarządem i Radami Członkowskimi układa się pozytywnie.

#### **VII. Wnioski i uwagi końcowe.**

Na uwagę zasługuje wykonanie na terenie GSM w 2019 roku wiele prac remontowych i inwestycyjnych. Wybudowano oraz zmodernizowano wiele placów zabaw, parkingów, chodników, dróg wewnętrznych i innych, które służą naszym mieszkańcom

oraz wpływają na estetykę naszych osiedli i komfort życia mieszkańców. Przebudowany budynek przy ul. Kołtątaja 13 w Nowym Sączu, jest chlubą Spółdzielni, służy naszym mieszkańcom oraz przysparza dodatkowe dochody dla Spółdzielni.

Rada Nadzorcza w celu wykonywania swoich zadań otrzymywała od Zarządu wszelkie sprawozdania, materiały, i wyjaśnienia. Przygotowane materiały pozwalały Radzie Nadzorczej podejmować racjonalne i merytoryczne decyzje.

Spółdzielnia terminowo reguluje swoje zobowiązania wobec dostawców mediów tj.: centralnego ogrzewania, ciepłej i zimnej wody, odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości jak również zobowiązania publiczno-prawne.

Sytuacja finansowa i gospodarcza Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej jest dobra i stabilna. Spółdzielnia postrzegana jest jako wiarygodny partner w kontaktach gospodarczych i finansowych.

Rada Nadzorcza składa podziękowanie Zarządowi, członkom Rad Członkowskich oraz wszystkim osobom, które swoją aktywnością przyczyniają się do prawidłowego funkcjonowania Spółdzielni.

Rada Nadzorcza przedkładaając sprawozdanie ze swojej działalności za 2019 rok, pozytywnie ocenia pracę Spółdzielni i wnosi do Walnego Zgromadzenia o:

- zatwierdzenie sprawozdania Rady Nadzorczej GSM za rok 2019,
- zatwierdzenie sprawozdania finansowego GSM za rok 2019,
- zatwierdzenie sprawozdania z działalności Zarządu GSM za rok 2019,
- udzielenie absolutorium członkom Zarządu GSM za 2019 rok.

---

---

## **Wyciąg ze sprawozdania Zarządu GSM za 2019 rok**

### **I. Działalność Zarządu**

W okresie sprawozdawczym Zarząd Grodzkiej Spółdzielni działał w następującym składzie:

Prezes Zarządu mgr inż. Jarosław Iwaniec  
Z-ca Prezesa Zarządu ds. Eksploatacyjno-Inwestycyjnych mgr inż. Ryszard Jasiński,  
Członek Zarządu ds. Finansowych – Główny Księgowy – mgr. K. Biela.

W omawianym okresie Zarząd odbył 60 protokołowanych posiedzeń, na których podjął 259 uchwał, dotyczyły one głównie spraw członkowsko-mieszkaniowych, finansowych, eksploatacyjno - technicznych i pracowniczych. Zgodnie z prowadzonym rejestrem umów Zarząd podpisał 520 umów dot. działalności Spółdzielni w wielu dziedzinach.

Zarząd uczestniczył w 12 posiedzeniach Rady Nadzorczej, w 11 posiedzeniach Prezydium Rady Nadzorczej oraz w 20 posiedzeniach Komisji RN w tym:

5 posiedzeniach Komisji Mieszkaniowo-Samorządowej,  
7 posiedzeniach Komisji Eksploatacyjno-Inwestycyjnej,  
7 posiedzeniach Komisji Rewizyjnej,  
1 posiedzeniu Komisji ds. współpracy z podmiotami zewnętrznymi.

W okresie sprawozdawczym odbyło się 56 posiedzeń Rad Członkowskich przy udziale przedstawicieli Rady Nadzorczej i Zarządu.

W podstawowych sprawach bieżącej działalności Zarząd działał kolegiąlnie podejmując decyzje w formie uchwał, zarządzeń lub decyzji.

W zakresie działalności eksploatacyjno-technicznej w 2019 roku realizowano niżej wyszczególnione zadania:

Przygotowanie projektów uchwał RN GSM dotyczących między innymi:

- sprawozdania z wykonania planu inwestycyjnego za rok 2018,
- sprawozdania z wykonania planu remontowego za rok 2018,
- sprawozdania z wykonania planu remontowego I kw. 2019 r.
- sprawozdania z wykonania planu remontowego II kw. 2019 r.
- sprawozdania z wykonania planu remontowego III kw. 2019 r.
- planu inwestycyjnego na rok 2019,
- sprawozdania z działalności Komisji Eksploatacyjno-Inwestycyjnej RN za rok 2019.
- regulaminu Organizacyjnego Grodzkiej

Spółdzielni Mieszkaniowej,  
- uchwalenia zmiany do Regulaminu Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowym Sączu w zakresie dokonywania rozliczeń kosztów za centralne ogrzewanie z użytkownikami lokali,  
- ogłoszenie i przeprowadzenie postępowania przetargowego na roboty remontowe (I etap) zgodnie z przyjętymi planami na rok 2019,  
- Przygotowywanie i przeprowadzenie postępowania przetargowego kolejnego (II etapu) przetargu na roboty remontowe.  
- Przygotowywanie i przeprowadzenie postępowania przetargowego kolejnego (III ofertowego etapu) przetargu na roboty remontowe i inwestycyjne.  
- Przygotowanie i zawarcie 59 umów i 22 aneksów do umów z wykonawcami robót remontowych i inwestycyjnych.  
- Bieżące przygotowywanie materiałów niezbędnych do zawierania aktów notarialnych ustanowienia odrębnej własności lokali mieszkalnych i garażowych, współpraca z kancelariami notarialnymi.  
- Zlecenie i współpraca z architektem w zakresie zmiany sposobu użytkowania dwóch lokali użytkowych na cztery mieszkania przy ul. Kunegundy 34 w Nowym Sączu.  
- Złożenie wniosku o pozwolenie na przebudowę dwóch lokali użytkowych na cztery lokale mieszkalne  
- Uzyskanie warunków zabudowy na budowę garaży przy ul. Batalionów Chłopskich i wstępne przygotowania do uruchomienia procedury na zaprojektowanie 22 szt. garaży.  
- Złożenie wniosku o korektę /pomyłek oczywistych/ w wydanych decyzjach o warunki zabudowy dla 22 szt. garaży przy ul. Batalionów Chłopskich.  
- Przygotowanie dokumentacji niezbędnej do ustanawiania służebności gruntowych między innymi służebności przesyłu i zawierania umów cywilnych na ułożenie przyłączy energetycznych do sąsiednich nieruchomości na gruncie będącym w zarządzie GSM.  
- Wykonywanie badań (przeглядów) technicznych obiektów budowlanych - rocznych i pięcioletnich, w ramach uprawnień Inspektora Nadzoru GSM.  
- Uczestnictwo w kontrolach rozpoznawczych prowadzonych przez Komendę Miejska Państwowej Straży Pożarnej w Nowym Sączu.  
- Nadzór nad gospodarką odpadami komunalnymi.  
- Realizacja przejęcia od firmy EMPOL dzierzawionych pojemników na odpady komunalne na własność w ilości 491 szt.  
- Współpraca z ZAB-ami przy uzgodnieniach planowanych robót z gestorami sieci oraz przy wykonywaniu zgłoszeń robót remontowych i inwestycyjnych do Urzędu Miasta Wydziału Architektury i Budownictwa.

- Wykonanie 85 przeglądów gwarancyjnych dotyczących 222 zafakturowanych robót remontowych i inwestycyjnych.  
- Przygotowanie i złożenie w Urzędzie Marszałkowskim w Krakowie zbiorczego sprawozdania w zakresie korzystania ze środowiska za rok 2018.  
- Wystawianie dowodów przyjęcia środków trwałych (OT) w ilości 16 szt.  
- Przygotowanie i udział w 7 posiedzeniach Komisji Eksploatacyjno-Inwestycyjnej.  
- Załatwianie spraw bieżących, odpowiedzi na prośby i zastrzeżenia mieszkańców, śledzenie zamierzeń inwestycyjnych w sąsiedztwie terenów Spółdzielni. (L. Dz. 1039 - pisma wchodzące i wychodzące z działu EET)

## II. Sprawy Członkowsko – Mieszkaniowe

W okresie 2019 r. do Biura Zarządu (DCM) wpłynęło lub zostało wysłanych łącznie 3145 różnego rodzaju pism i wniosków. W oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy prawo spółdzielcze, statutu i obowiązujących regulaminów, wszystkie tematy zostały ze starannością rozpoznane i skierowane do załatwienia zgodnie z ich właściwością. Dotyczą one spraw, które zawierają bardzo różnorodną tematykę, niejednokrotnie skomplikowaną. Wymagają zatem dużej staranności i poświęcenia nakładu czasu pracy w celu rozwiązania problemu i załatwienia sprawy. Ponadto bardzo często są to sprawy związane z wypadkami losowymi lub rodzinnymi takimi jak: śmierć, rozwód, podział majątku itp., wymagają zatem zwiększonej cierpliwości, taktu, wysłuchania i poświęcenia niejednokrotnie większej uwagi przy ich załatwianiu. Osoby oczekują zrozumienia, pokierowania i informacji o dalszym sposobie załatwienia sprawy.

Liczba członków spółdzielni na dzień 31.12.2019 r. – 10925

Na dzień 31.12.2019 rok w Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej 323 osoby nie posiadają członkostwa w związku z posiadaniem nieruchomości obejmującej lokal mieszkalny. Osoby te nie złożyły deklaracji przystąpienia do Spółdzielni.

Stan mieszkań w GSM na dzień 31.12.2019 r. - 8835 w tym:

164 typu lokatorskiego

5573 typu własnościowego

3098 na zasadzie odrębnej własności.

Członkom Spółdzielni oraz wszystkim osobom uprawnionym do lokali przygotowywane i wydawane są zaświadczenia, niezbędne do dokonywania czynności cywilno-prawnych, związanych z tymi lokalami. W okresie sprawozdawczym zostało wydanych 696 zaświadczeń - do sporządzenia aktów notarialnych, do założenia ksiąg

wieczystych, urzędów skarbowych, banku i innych.

W 2019 roku zostało załatwione:

940 spraw dot. nabycia i utraty członkostwa, przyjęcia w poczet członków, o przeniesienie praw do lokali z czego:

292 osoby ogółem nabyły członkostwo z mocy prawa oraz przyjęto w poczet członków GSM w związku z nabyciem prawa do lokalu mieszkalnego, lokalu o innym przeznaczeniu, na podstawie wyroku sądowego, umowy cywilnoprawnej, od spółdzielni itp., 91 osób było już członkami, 43 to osoby uprawnione, 514 członkom ustało członkostwo w Spółdzielni.

Ponadto załatwiane są sprawy, związane ze śmiercią członka Spółdzielni lub jego współmałżonka oraz związane ze wskazaniem na członka Spółdzielni przez osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu (nie będące małżeństwem). Do tych osób wysyłane są systematycznie informacje, jak również przypomnienia o obowiązku uregulowania w Spółdzielni spraw związanych z prawem do lokali.

Nadal prowadzony jest proces przewłaszczenia mieszkań. Są składane również nowe wnioski o ustanowienie odrębnej własności, w okresie sprawozdawczym złożono 52 wnioski. Zgłaszają się również członkowie, którzy złożyli takie wnioski w okresie wcześniejszym. Wnioski systematycznie są realizowane. Ustalane są terminy do notariuszy, przygotowywane są niezbędne i wymagane do tych czynności dokumenty. Akty notarialne zawierane są u 5 notariuszy w Nowym Sączu.

W okresie sprawozdawczym zawarto 51 aktów notarialnych dot. ustanowienia prawa odrębnej własności lokali mieszkalnych i garaży:

13 przekształceń dotyczyło mieszkań lokatorskich

37 przekształceń dotyczyło mieszkań własnościowych

1 przekształcenie dot. spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu o innym przeznaczeniu – garażu.

W związku z wejściem w życie znowelizowanej Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, osoby wykreślone /wykluczone które posiadały spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, nabyły członkostwo z mocy prawa. Osoby, które posiadały nieruchomości lokalowe, zostały osobami bez członkostwa w Spółdzielni. Natomiast osoby, którym wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, dokonały spłaty zadłużenia, oraz złożyły wnioski o ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu, również nabyły

członkostwo w Spółdzielni.

Część osób, którym wygasło lokatorskie prawo do lokalu jest w trakcie załatwiania spraw związanych z przedmiotowym prawem (sprawy spadkowe, spłata zadłużenia itp.).

Dział Biura Zarządu (DCM) prowadzi rejestry ksiąg wieczystych. Dokonuje się w nich zapisów wszystkich zakładanych przez Sąd ksiąg wieczystych dla wyodrębnianych nieruchomości lokalowych, dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jak również wszystkie inne zmiany jakie dokonywane są przez członków Spółdzielni, właścicieli lub osoby uprawnione np: udzielone pod hipotekę kredyty, informacje o zmianach właścicieli, o spłaconych kredytach itp.

#### V. Analiza kosztów Zarządu za 2018 rok

Za 2019 rok GSM osiągnęła przychody z gosp. mieszk. w wys. 16 363 551,31 zł

Przychody z pozostałej działalności zamknęły się kwotą 4 113 341,95 zł

Razem przychody osiągnięte przez ZAB-y i AO wynoszą 20 476 893,26 zł co stanowi 99,54% wielkości planowanych.

Koszty działalności w tym okresie kształtowały się łącznie poniżej zaplanowanej wielkości i stanowią 97,37% wartości zaplanowanych.

Koszty działalności w 2019 roku zamknęły się kwotą 20 314 531,78 zł

Spółdzielnia osiągnęła wynik brutto z dział. podstawowej w wys. 162 361,48 zł

Ponadto osiągnięto dodatni wynik na dział. pozostałej (operacyjnej i finansowej) w kwocie 188 415,05 zł

Razem wynik brutto GSM wynosi 350 776,53 zł

Szczegółowe informacje o kosztach i wynikach z podziałem na poszczególne ZAB- y oraz nieruchomości przedstawiają załączone tabele.

Media dostarczane do lokali mieszkalnych, użytkowych i mienia wspólnego rozliczane są z odbiorcami zgodnie z obowiązującymi w spółdzielni regulaminami. Dostawy wody oraz opłaty za odbiór nieczystości rozliczone zostały z odbiorcami do „0”.

#### Zadłużenia czynszowe

Na koniec 2019 roku zadłużenia czynszowe wynoszą ogółem 2 777 432,68 zł i w stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego uległy zwiększeniu o kwotę 180 222,12 zł. Zadłużenie w stosunku do planowanych naliczeń czynszu wynosi 5,63%. (w roku ubiegłym stosunek ten wynosił 5,38%)

Ponadto w Administracji Ogólnej figuruje zadłużenie czynszowe przejęte od poszczególnych Zespołów Administracji Budynków (zadłużenie lokali sprzedanych)

na które utworzono odpisy aktualizacyjne, w kwocie 1 036 733,30 zł, co powiększa zadłużenia wykazane w poszczególnych ZAB-ach.

Z tego przypadają na:

ZAB 1: 154 033,63 zł spłata w 2019 r. 462,24 zł

ZAB 2: 115 276,09 zł spłata w 2019 r. 0,00 zł

ZAB 3: 319 718,24 zł spłata w 2019 r. 15 276,48 zł

ZAB 4: 30 931,85 zł spłata w 2019 r. 0,00 zł

ZAB 5: 416 524,43 zł spłata w 2019 r. 12 894,47 zł

W 2019 roku łącznie spłacono 33 633,19 zł.

Koszty Administracji Ogólnej ukształtowały się na poziomie niższym niż planowano i wynoszą 2 381 374,01 zł co stanowi 98,09% wartości planowanych.

#### VII. Kontrola

W ramach kontroli wewnętrznej przeprowadzonych zostało 6 kontroli. Przedmiotowe kontrole dotyczyły kolejno: Protokół 1/2019 – kontrola robót remontowych wykonywanych przez obcych wykonawców w ZAB–2 w 2018 roku.

Protokół 2/2019 – kontrola robót remontowych wykonywanych przez obcych wykonawców w ZAB–1 w 2018 roku.

Protokół 3/2019 – kontrola robót remontowych wykonywanych przez obcych wykonawców w ZAB–3 w 2018 roku.

Protokół 4/2019 – kontrola robót remontowych wykonywanych przez obcych wykonawców w ZAB–4 w 2018 roku.

Protokół 5/2019 – kontrola robót remontowych wykonywanych przez obcych wykonawców w ZAB–5 w 2018 roku.

Protokół 6/2019 – w sprawie planowanego audytu w Zespole Administracji Budynków Nr 1:

1) Sprawdzenie kompletności dokumentacji z przeglądów gazowych (5 lat wstecz).

2) Przeglądy kominiarskie (3 lata wstecz).

3) Kontrola pracy konserwatorów ZAB-1 obejmująca wykonane prace i użyte w nich materiały, zakupione przez GSM oraz dokumentacje.

4) Zakresy czynności ZAB-1 wszystkich pracowników (aktualność).

5) Pracownicze szkolenia BHP, szkolenia stanowiskowe i okresowe w ZAB-1.

6) Zalecenia pokontrolne z Państwowej Inspekcji Pracy, czy zostały wykonane.

7) Wyrywkowa kontrola robót na ZAB-1.

8) Udokumentowane z rzeczywistym stanem zamontowanych nawiewników przez firmę Tradycja na grudzień 2018 roku.

9) Kontrola zakupu, zużycia środków czystości, BHP, materiałów biurowych i odzieży ochronnej w ZAB-1.

10) Kontrola robót remontowych wykonywanych przez obcych wykonawców w ZAB-1.

Protokół 7/2019 – kontrola zadłużeń

czynszowych w ZAB–1.

Protokół 8/2019 – kontrola zadłużeń czynszowych w ZAB–2.

Protokół 9/2019 – kontrola zadłużeń czynszowych w ZAB–3.

Protokół 10/2019 – kontrola zadłużeń czynszowych w ZAB–4.

Protokół 11/2019 – kontrola zadłużeń czynszowych w ZAB–5.

Protokół 12/2019 – rekontrola prawidłowości wykonania monitoringu pionów i poziomów kanalizacyjnych w budynkach ZAB – 1 wraz z zapisami elektronicznymi z wykonanych czynności oraz zgodności w/w prac z Uchwałą Zarządu GSM Nr 694/14.

Protokół 13/2019 – rekontrola prawidłowości wykonania monitoringu pionów i poziomów kanalizacyjnych w budynkach ZAB – 2 wraz z zapisami elektronicznymi z wykonanych czynności oraz zgodności w/w prac z Uchwałą Zarządu GSM Nr 694/14.

Protokół 14/2019 – rekontrola prawidłowości wykonania monitoringu pionów i poziomów kanalizacyjnych w budynkach ZAB – 5 wraz z zapisami elektronicznymi z wykonanych czynności oraz zgodności w/w prac z Uchwałą Zarządu GSM Nr 694/14.

Protokół 15/2019 – rekontrola prawidłowości wykonania monitoringu pionów i poziomów kanalizacyjnych w budynkach ZAB – 3 wraz z zapisami elektronicznymi z wykonanych czynności oraz zgodności w/w prac z Uchwałą Zarządu GSM Nr 694/14.

Protokół 16/2019 – Kontrola przestrzegania zakresów czynności przez pracowników w ZAB–2.

Protokół 17/2019 – Kontrola przestrzegania zakresów czynności przez pracowników w ZAB–3.

Protokół 18/2019 – rekontrola prawidłowości wykonania monitoringu pionów i poziomów kanalizacyjnych w budynkach ZAB – 4 wraz z zapisami elektronicznymi z wykonanych czynności oraz zgodności w/w prac z Uchwałą Zarządu GSM Nr 694/14.

Protokół 19/2019 – kontrola dot. weryfikacji zużycia wody wodomierza I.K. przy ul. Kołtątaja 18/2 będących zasobach w ZAB – 2 Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej, na podstawie polecenia Prezesa Zarządu.

Protokół 20/2019 – kontrola dot. obiektu przy ul. Hubala – ściana dwóch garaży na działce 3/181 i 3/182 w ZAB - 3 Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej na podstawie polecenia Prezesa Zarządu.

Protokół 21/2019 – kontrola przestrzegania zakresów czynności przez pracowników w ZAB–4.

Protokół 22/2019 – kontrola przestrzegania zakresów czynności przez pracowników w ZAB–5.

Protokół 23/2019 – Kontrola przestrzegania zakresów czynności przez pracowników



w ZAB-1.

Protokół 24/2019 – Kontrola przestrzegania zakresów czynności przez pracowników w AO.

### VIII. Podsumowanie

Na koniec 2019 roku przychody z gospodarki mieszkaniowej wyniosły 16.363.551,31 zł i były wyższe od 2018 roku o 5,37%. Razem przychody osiągnięte przez ZAB-y i Administrację Ogólną wynoszą 20.476.893,26 zł i są wyższe od 2018 roku o 4,89%. Koszty działalności w tym okresie kształtowały się łącznie poniżej zaplanowanej wielkości i stanowią 97,37% zaplanowanej wielkości.

Na uwagę zasługuje również utrzymanie

przychodów ogółem z lokali użytkowych najmowanych za 2019 rok, które wynoszą 2.695.276,72 zł. i są wyższe w porównaniu z rokiem 2018 o 7,55%. Przychody z dzierżawy terenów wynosiły 931 306,44 zł i są wyższe w porównaniu do roku 2018 roku o 4,84%, pomimo dużej konkurencyjności na rynku. Jest to wynikiem między innymi podejmowanych licznych działań w zakresie wynajmu wolnych powierzchni użytkowych i utrzymywania cen za dzierżawę.

Terminowo regulowane są zobowiązania wobec dostawców mediów tj.: centralnego ogrzewania, ciepłej i zimnej wody, odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości jak również zobowiązania

publiczno-prawne.

Sytuacja finansowa i gospodarcza Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej jest dobra. W minionym okresie na terenie zasobów Spółdzielni wykonano wiele prac remontowych na łączną kwotę 5.991.201,30 zł, w wyniku których bezpieczeństwo, eksploatacja budynków oraz ich otoczenia jest na wysokim poziomie, co wpływa na ich estetykę i komfort życia mieszkańców. Spółdzielnia postrzegana jest jako wiarygodny partner w kontaktach gospodarczych i finansowych.

## Wyremontowana droga na os. Gołąbkowice



# Zespół Administracji Budynków Nr 1

Zespół Administracji Budynków nr 1 GSM ul. Konopnickiej 3 w Nowym Sączu tel. (18) 443-68-38 administruje budynkami wielorodzinnymi zlokalizowanymi na Osiedlu Milenium jak i Przydworcowym (od ul. Klasztornej po ulicę Nawojowską oraz ulice Aleje Batorego, Grota Roweckiego, Matejki, Grodzka, Żółkiewskiego, Podhalańska, Sienkiewicza, I Pułku Strzelców Podhalańskich, Kunegundy, Aleje Wolności). Ogółem ZAB nr 1 administruje 49 budynkami wielorodzinnymi, w których zlokalizowanych jest 2535 mieszkań, 147 garażami oraz 7 pawilonami handlowo-usługowymi.

Dzięki terminowym wpłatom mieszkańców, ZAB nr 1 GSM dokonuje bieżącego regulowania opłat między innymi za centralne ogrzewanie, wodę, energię elektryczną, śmieci, podatek od nieruchomości oraz wykonawcom za wykonanie wszelkich robót wynikających z planów remontów. **KORZYSTAJĄC Z O K A Z J I P R A G N I E M Y PODZIĘKOWAĆ TYM MIESZKAŃCOM, KTÓRZY DOKONUJĄ TERMINOWYCH WPŁAT.**

Zadłużenie mieszkańców z tytułu czynszu na koniec 2019 roku wynosiło 621 546,40 zł co stanowiło 5,55% zadłużenia w stosunku do planowanych naliczeń.

**ROBOTY WYKONANE Z FUNDUSZU REMONTOWEGO ZAROK 2019**

**ROBOTY DEKARSKIE, BLACHARSKIE**  
Klasztorna 28 – naprawa rynien i wymiana rur spustowych 2 054,82

Klasztorna 36 – remont dachu przy pasie podrynnowym 5 717,17

Batorego 67,69 – remont drzwiczek gazowych 5 503,54

Grota Roweckiego 2,4,6 – remont drzwiczek gazowych 9 820,93

Nawojowska 19 – remont drzwiczek gazowych 14 093,51

SUMA: 37 189,97

**ROBOTY OGÓLNOBUDOWLANE**

Kr. Jadwigi 29A – remont świetlicy wraz z wygłuszeniem 16 896,24

Kunegundy 47 – malowanie elewacji 24 472,29

Żółkiewskiego 25 – malowanie elewacji 7 157,61

Gr. Roweckiego 12A – malowanie elewacji 3 102,71

Klasztorna 28 – renowacja elewacji budynku 24 290,75

Kr. Jadwigi 43 – renowacja elewacji budynku 24 084,07

Kr. Jadwigi 19 – remont elewacji budynku 413 538,13

SUMA: 513 541,80

**ROBOTY WOD-KAN**

Konopnickiej 32 - wymiana poziomów i pionów kanalizacyjnych 115 550,23

Kr. Jadwigi 39 - wymiana poziomów i pionów kanalizacyjnych 165 704,59

Nawojowska 19 - wymiana poziomów i pionów kanalizacyjnych 51 020,34

Nawojowska 7 - wymiana poziomów i pionów kanalizacyjnych 62 998,87

Żółkiewskiego 25 kl A – wymiana pionów wod-kan 34 800,00

SUMA: 430 074,03

**ROBOTY DROGOWE**

Klasztorna – uzgodnienie projektu remontu ciągu pieszo jezdni 285,36

Matejki 32 – uzgodnienie projektu remontu ciągu pieszo jezdni 253,38

Kr. Jadwigi 29A (plac zabaw) – zakup obrzeży do boisk 7 035,60

Kr. Jadwigi 29A – zakup bramek do piłki nożnej 479,98

Matejki 32 – wymiana nawierzchni na kostkę brukową 17 065,11

Kr. Jadwigi 39 – remont opasek wokół budynku 12 325,76

Kr. Jadwigi 29A – wykonanie boiska do siatkówki i piłki plażowej 9 557,66

Konopnickiej 32 – remont opasek wokół budynku 10 474,22

Konopnickiej przy garażach – wymiana kostki brukowej 3 092,06

Klasztorna – remont drogi wzdłuż garaży 175 663,52

Kr. Jadwigi 19 – remont opaski budynku 8 186,14

Klasztorna – projekt przebudowy zjazdu 2 000,00

Batorego 46-50 – likwidacja pomieszczenia po składzie węgla 100 055,34

SUMA: 346 474,13

**ROBOTY ELEKTRYCZNE**

IPSP 8 – modernizacja instalacji domofonowej 3 869,86

IPSP 14 - modernizacja instalacji domofonowej 3 869,86

Al. Wolności 45 - modernizacja instalacji domofonowej 7 739,71

Matejki 32 - modernizacja instalacji domofonowej 5 804,78

Grota Roweckiego 2,4,6 Batorego 67-69 – remont inst. elektrycznej 101 234,90

Gr. Roweckiego 2,4,6 Batorego 67-69 – modernizacja inst domofonowej 9 029,66

Gr. Roweckiego 12,12A,14 - modernizacja instalacji domofonowej 6 965,74

Sienkiewicza 24-26 - modernizacja instalacji domofonowej 3 482,87

Kunegundy 47 - modernizacja instalacji domofonowej 5 804,78

Kunegundy 34 - modernizacja instalacji domofonowej 3 095,89

Batorego 46-50 - modernizacja instalacji domofonowej 8 642,68

Nawojowska 19 - remont inst. elektrycznej 82 530,00

Nawojowska 19 - modernizacja instalacji domofonowej 5 933,78

SUMA: 248 004,51

**ROBOTY MALARSKIE**

Gr. Roweckiego 2,4,6 Batorego 67-69 – malowanie klatek schodowych 33 987,82

Nawojowska 19 – malowanie klatki schodowej 28 800,00

SUMA: 62 787,82

**REZERWA**

Kunegundy 34 – dostosowanie pomieszczeń piwnicznych (wyk przez konserwatorów) 1 091,68

Al. Wolności 45 – roboty wod-kan (wyk. przez konserwatorów) 1 427,91

Matejki 32 – roboty wod – kan (wyk. przez konserwatorów) 711,52

Konopnickiej 3 – montaż wiatrołapu 9 178,72

montaż nasad: Kr. Jadwigi 19, 27 Kunegundy 47 – (wyk. przez konserwatorów) 1 270,75

montaż nawiewników okiennych: Kr. Jadwigi 19, Kr. Jadwigi 33, Klasztorna 28,30 Kr. Jadwigi 39,37, Nawojowska 29 -962,10

Żółkiewskiego 21A /Praktyczna Pani/  
remont dachu 6424,18  
Konopnickiej 18 roboty wod-kan 506,69  
Nawojowska 5 – wymiana siłownika przy  
klapie oddymiającej 1 992,60  
Batorego 67,69, Grota Roweckiego 2,4,6 –  
wymiana zaworów gazowych wym.  
grzejników na kl. schodowej (wyk.  
Konservatorzy) 5434,16  
Nawojowska 17 – demontaż śmietnika oraz  
wykonanie miejsc postojowych (wyk. przez  
konservatorów) 1886,45  
Nawojowska 11 – wymiana zaworu  
elektromagnetycznego /węzeł - 1 058,97  
wymiana wodomierzy: Kr Jadwigi  
23,27,33,37 Klasztorna 36,38, Batorego  
46,54-58, Kunegundy 34, Matejki 50,  
Nawojowska 17- 1 650,66  
Kr Jadwigi 19 – opinia o zasiedleniu przez  
ptaki i nietoperze elewacji południowej  
650,00  
Kr Jadwigi 39 – wykonanie remontu loggii  
1 616,19  
Nawojowska 17A – wykonanie wiaty  
śmietnikowej (wyk. przez konserwatorów)  
3 061,62  
Kunegundy 34 – remont kotłowni gazowej  
(awaria) 7 576,53  
wymiana przycisków dzwonekowych:  
Gr. Roweckiego 2,4,6 Batorego 67-69,  
Nawojowska 19 (wyk. przez  
konservatorów) 505,52  
Matejki 50 – wymiana pionu wod-kan (wyk.  
przez konserwatorów) 373,07  
Nawojowska 19 – wymiana rur spustowych  
i tynkowanie, wymiana grzejników na klatce  
wymiana zaworów gazowych, wymiana  
instalacji wodnej (wyk. przez  
konservatorów) 7 605,90  
Kr Jadwig 43 – wymiana rur spustowych  
(wyk. przez konserwatorów) 1 111,51  
Konopnickiej 30 - wymiana rur spustowych  
(wyk. przez konserwatorów) 1 993,90  
Nawojowska 5,7,13,15,17,19 – remont  
bieżący dźwigów 3 684,24  
Nawojowska 13 – montaż nasady na  
kominie 541,20  
Kr Jadwigi 21 – montaż nasady na kominie  
334,50  
Konopnickiej 28 – wymiana pompy c.o  
6 500,00  
Nawojowska 5- wymiana siłownika  
1 640,00  
Nawojowska 19 – montaż pochwyty na

barierkach schodowych 4 505,35  
SUMA: 75 295,92  
8. GSM - splata funduszu remontowego  
103 600,00  
Łącznie 1 816 968,18  
Na osiedlu administrowanym przez ZAB 1  
zostały zamontowane dodatkowe nowe  
ławki, stojaki na rowery oraz kosze na psie  
odchody. Jak co roku sporządzony został  
plan remontów, w oparciu o posiadane  
środki funduszu remontowego przez  
poszczególne nieruchomości, który został  
zatwierdzony przez Radę Nadzorczą  
GSM w Nowym Sączu.  
W 2020 zostaną przeprowadzone m.in.  
następujące prace remontowe:  
- Remont instalacji elektrycznej w budynku  
przy ul. Nawojowska 11 oraz w budynku  
administracyjnym przy ul. Konopnicka 3.  
- Modernizacja instalacji domofonowej na  
budynkach: Nawojowska 11, Nawojowska  
17, Nawojowska 5, Nawojowska 7,  
Kr. Jadwigi 33, Kr. Jadwigi 37, Kr. Jadwigi  
39, Rejtana 14, Konopnickiej 16,  
Konopnickiej 18, Matejki 50, Grodzka 28,  
Żółkiewskiego 25, Sienkiewicza 23,  
Podhalańska 11, Batorego 54-58,  
Żółkiewskiego 3.  
- Remont instalacji kanalizacyjnej  
w budynkach przy ul. Nawojowska 13,  
Konopnickiej 18, Konopnickiej 28 oraz  
w budynku przy ul. Konopnickiej 3,  
- wymiana wodomierzy w mieszkaniach  
budynki: Matejki 32, Matejki 50, Długosz  
35, Wolności 45, Batorego 54 – 58 ć.w.u.,  
Żółkiewskiego 25, Podhalańska 11,  
Kunegundy 34, Kunegundy 11  
- Malowanie klatek schodowych  
w budynkach przy ul. Nawojowska 11,  
Sienkiewicza 24-26, oraz pomieszczeń  
biurowych przy ul. Konopnickiej 3  
- Roboty drogowe: Matejki 32 remont  
wjazdu, Sienkiewicza 24-26 wykonanie  
miejsc postojowych, Nawojowska 29  
remont chodnika oraz wykonanie miejsc  
postojowych z płyt ażurowych.  
- Mycie i malowanie ścian zewnętrznych na  
budynkach przy ul. Matejki 50, Długosza  
35, Podhalańska 11,  
W latach 2020 - 2021 planujemy  
przeprowadzić remont miejsc postojowych  
wraz z dostosowaniem dla osób  
niepełnosprawnych przy Pawilonie  
Handlowych ul. Nawojowska 3 - Piast

Kontynuujemy nasadzenia drzew  
i krzewów na osiedlu administrowanym  
przez ZAB 1.

W 2019 roku posadziliśmy ok 100 nowych  
drzew i około 100 krzewów w zamian  
z wycięte stare i chore drzewa oraz te które  
zagrażały bezpieczeństwu mieszkańców.

Pragniemy Państwu przedstawić wykaz  
drzew i krzewów, które zostały posadzone  
w ubiegłym roku:

m.in. to dąb szypułkowy, klon srebrzysty,  
wiąz szlachetny, sosna czarna, brzoza, śliwa  
ozdobna, klon jesieniolistny, jabłoń  
ozdobna, klon, kasztanowiec, świerk, jodła,  
magnolia, wiśnia ozdobna oraz krzewów:  
Pęcherznica, Berberys, Tuja szmaragd,  
Jałowiec płochy

Przy doborze drzew i krzewów  
kierowaliśmy się kwestią ekonomiczną -  
aby były tanie w utrzymaniu oraz staraliśmy  
się dobrać takie gatunki drzew, które  
stanowią najmniejsze zagrożenie dla osób  
cierpiących na alergię. Zwracamy się  
z prośbą do mieszkańców aby wszystkie  
posadzone drzewa i krzewy nie były  
niszczone przez dzieci lub czworonogi.

Wszystkie drzewa i krzewy zostały  
zabezpieczone przed zniszczeniem siatką  
ogrodniczą.

Jesienią 2019 na osiedlach  
administrowanych przez Zespół  
Administracji Budynków nr 1  
przeprowadzona pielęgnację drzew  
i krzewów poprzez usuwanie odrostów,  
usunięcie chorych gałęzi wraz  
z zabezpieczeniem drzew. W okresie  
wczesnej wiosny planujemy pilotażowo  
wykonać łączkę kwiatową. Łączka  
kwiatowa to kompozycja mało  
wymagających, kolorowo i długo  
kwitnących roślin wieloletnich. Ma ona  
walory estetyczne, zdrowotne i odporne na  
suszę.

## II Działalność Sołeczno Wychowawcza

W świetlicy osiedlowej „SŁONECZKO”  
mieszczącej się przy ul Królowej Jadwigi  
29A. Świetlica z każdym miesiącem  
przyciąga coraz więcej nowych  
uczestników, chcący w ciekawy sposób  
spędzić czas po zajęciach lekcyjnych,  
rozwijając swoje hobby lub podszkolić się  
w nauce.

W ubiegłym roku 2019 r prowadzone były  
następujące zajęcia: koła zainteresowań,

warsztaty plastyczne manualne, turniej piłkarzyków, Akcja LATO 2019, Akcja ZIMA 2019, Dzień Dziecka, douczanie z języka angielskiego, zabawa Andrzejkowa, zabawy Mikołajkowe zorganizowane przez Zarząd Osiedla Millenium oraz wiele innych. Świetlica „SŁONECZKO” pełni nie tylko funkcję opiekuńczą ale także rozwijającą zainteresowania swoich

podopiecznych.

W 2020 r planujemy remont nawierzchni przy urządzeniach zabawowych.

W ubiegłym roku zostało wykonane nowe boiska do siatkówki plażowej oraz boisko do piłki nożnej do lat 12. Przeprowadzono remont świetlicy „SŁONECZKO”, który obejmował wygłuszenie pomieszczeń zabawowych

oraz odmalowanie ich w kolorach przyjaznych dla dzieci. Dzięki dobrej współpracy z władzami Miasta Nowego Sącza od połowy roku 2019 zostaliśmy wsparci o pracownika z Urzędu Miasta na ½ etatu do prowadzenia działalności Społeczno Wychowawczej.



Modernizacja nawierzchni na placu zabaw przy ul Kr Jadwigi 29A



# Zespół Administracji Budynków Nr 2

Zespół Administracji Budynków Nr 2 GSM w Nowym Sączu administruje budynkami wielorodzinnymi usytuowanymi przy zbiegu ulic Lwowska – Paderewskiego – Kochanowskiego – Hallera – Kołłątaja – Kraszewskiego. Ogółem w naszych zasobach jest 36 budynków mieszkalnych o łącznej powierzchni 69 tys. m<sup>2</sup> i liczbie mieszkań 1650. Ponadto administrujemy 23 garażami i 10 pawilonami użytkowymi.

## Wykaz prac w ramach funduszu remontowego wykonanych w 2019r.

### I. Roboty elektryczne

1. Remont domofonów w bud. Kołłątaja 14,18, Szkolna 11,13 - 23.759,57
2. Przełożenie instalacji domofonowej do nowych skrzynek w budynkach Kraszewskiego 3,5, Lwowska 87 - 2.199,96
3. Remont instalacji WLZ wraz z zabezpieczeniami i zasilaniem do mieszkań oraz wymianą skrzynek elektrycznych w budynkach Kraszewskiego 3,5 - 56.160,00
4. Remont instalacji WLZ wraz z wymianą zabezpieczeń i zasilania do mieszkań w budynku Lwowska 87 - 84.240,00

**Razem: 166.359,53**

### II. Roboty blacharsko - dekarские

1. Naprawa rur spustowych i rynien IV piętro bud. Lwowska 83kl.D, Naścisz.80, Młodzieżowa 18, Hallera 17, Barska 53, Lwowska Żywiecka - 3.504,37
2. Naprawa i konserwacja pasa podrynnowego, wymiana rynien dachowych na budynkach Kołłątaja 16, Tuwima 3 - 17.129,27
3. Naprawa stropodachu i loggi na budynku Kochanowskiego 59/20 - 1.380,51
4. Remont kosz spustowego na budynku Żywiecka 11, podłączenie przewodu wentylacyjnego do komina - 2.715,29
5. Remont stropodachu garaży przy ul. Kraszewskiego pokrycie papą termozgrzewalną, konserwacja obróbek blacharskich - 6.663,92
6. Remont stropodachu nad wejściem do bud. Tuwima 5 - 1.117,84
7. Remont pokrycia dachu, naprawa kosza Sikorskiego 2-4 - 2.512,63
8. Remont boksu śmietnikowego po spaleniu / zwrot z ubezpieczenia/ Kochanowskiego 32 - 2.894,92 **Razem: 37.918,75**

### III. Roboty ogólnobudowlane

1. Wykonanie ogrodzenia systemowego nieruchomości Sikorskiego 37 - 17.967,59
2. Wykonanie podłoża z mat przerostowych na placu zabaw Tuwima - 24.030,08
3. Wykonanie podłoża z mat przerostowych na placu zabaw Szkolna - 22.100,00
4. Poszerzenie chodnika przy budynku Szkolna 13 - 8.195,39
5. Remont kominów wg zaleceń kominarskich na bud. Kołłątaja 18 - 19.747,54

6. Remont balkonów na budynku Lwowska Żywiecka - 11.272,18

7. Naprawa wejścia do budynku Kl. B ul. Lwowska 41 - 744,89

8. Remont wejść do budynku Sikorskiego 33 kl. A,B - 908,28

9. Zakup materiału do naprawy schodów w bud. Hallera 17 - 58,16

10. Wykonanie placu zabaw Kołłątaja - Żywiecka - 32.797,89

11. Remont części dachu na budynku Sikorskiego 37 - 2.427,93

12. Naprawa loggi i balustrady Barska 55/6 - 1.202,15

13. Naprawa murku ogniowego na budynku Żywiecka 11 - 850,96

**Razem: 142.303,04**

### IV. Roboty Instalacyjne

1. Remont instalacji kanalizacji w bud. Szkolna 22 - 68.453,01

2. Remont instalacji kanalizacji w bud. Lwowska 81 - 50.891,69

**Razem: 119.344,70**

### V. Roboty malarskie

1. Malowanie klatek schodowych w budynkach Kraszewskiego 3,5 - 23.600,00

2. Malowanie klatek schodowych w budynku Lwowska 87 - 35.400,00

**Razem: 59.000,00**

### VI. Wymiana stolarki

1. Mieszkanie Paderewskiego 38/19 - 2.104,00

2. Mieszkanie Sikorskiego 4/6 - 668,00

3. Kochanowskiego 32/3 - 467,00

4. Kraszewskiego 3/18 - 2.344,00

**Razem: 5.583,00**

### VII. Roboty nieprzewidziane rezerwa

1. Remont instalacji gazowej po wykonany przeglądzie prób szczelności w budynkach: Lwowska 73,75,77,81, Tuwima 3, Cicha 8, Kołł.14,16,18, Paderewskiego 38, Szkolna 11,13,22, Lwowska 83,85,87 - 7.090,35

2. Zakup pompy c.o węzeł cieplny Kołłątaja 16 - 5.499,99

3. Wymiana elektrozaczepu bramy wejściowej w bud. Lwowska 81 - 105,00

4. Zakup siedziska plac zabaw Szkolna - 332,10

5. Zakup zaworów gazowych na budynek Szkolna 13 - 1.801,11

6. Zakup zaworu bezpieczeństwa węzeł cieplny Lwowska 41 - 327,28

7. Remont węzła cieplnego Lwowska 83,85,75,73 - 1.401,83

8. Wymiana szyby w lokalu Sikorskiego 33 - 429,42

9. Czyszczenie instalacji sanitarnej w budynku Barska 53 - 8.748,00

**Razem: 25.735,08**

### VIII. Spłata funduszu remontowego zwrótnego do GSM - 137.437,41

**Ogółem wydatki: 693.691,44**

**W roku 2020 planujemy wykonać prace remontowe na łączną kwotę 678.000,00 zł**

### Roboty elektryczne

Wymiana instalacji WLZ – pionów, poziomów, zasilania do mieszkań, wymiana tablic głównych i skrzynek elektrycznych w budynkach:

Cicha 6, Lwowska 73, 75, 81

### Roboty Blacharsko-Dekarskie

Wymiana rynien i rur spustowych, Remont obróbek blacharskich, Czyszczenie rynien dachowych.

### Roboty malarskie

Malowanie klatek schodowych w budynkach mieszkalnych: Lwowska 73, 75, 81, Cicha 6

### Roboty budowlane

Modernizacja placu zabaw na nieruchomości przy ul. Kraszewskiego.

Remont kominów na budynku Hallera 17, Kochanowskiego 58, Barska 53.

Wykonanie zadaszeń nad pojemnikami na śmieci segregowane na nieruchomości Paderewskiego - Szkolna.

Wykonanie stanowisk na rowery przy budynkach: Tuwima, Szkolna, Kołłątaja, Lwowska. Częściowy remont balkonów na budynku Sikorskiego 2-4.

### Roboty Instalacyjne

Remont kanalizacji burzowej na nieruchomości Naściszowska - Barska.

Czyszczenie instalacji kanalizacyjnej w budynku Na Rurach 26. Wymiana wodomierzy w mieszkaniach szt. 525

Nasi pracownicy codziennie wykonują prace konserwacyjno – remontowe – usługowe, mające na celu jak najlepsze utrzymanie stanu technicznego budynków, otoczenia i architektury, a także obowiązkowe przeglądy stanu technicznego budynków, instalacji elektrycznej, gazowej i odgromowej. w roku 2019 nasi konserwatorzy wykonali ogółem 3321 zgłoszonych usterek w zakresie prac wodkan, c.o i gaz 1630 szt., ślusarsko-murarskich 1224 szt. oraz elektrycznych i domofony 467szt.

Zespół Administracji Budynków Nr 2 GSM, po dokonany przeglądzie przewodów spalinowo-wentylacyjnych przez Mistrza Kominarskiego przypomina o bezwzględny wykonaniu zaleceń kominarskich.

Informujemy, że na Użytkownika /Właściciela mieszkania ciąży obowiązek wykonania zaleceń kominarskich zawartych w protokołach z okresowej kontroli stanu technicznego przewodów kominowych oraz doprowadzenie odpowiedniej ilości powietrza z zewnątrz.

Montaż nawiewników okiennych i wykonanie prawidłowego podłączenia pieca gazowego do przewodu spalinowego

realizowany jest przez GSM bez ponoszenia dodatkowych kosztów.

Zabrania się montowania wentylatora elektrycznego w przewodach wentylacyjnych i urządzeniach typu okap, gdyż powoduje to zakłócanie działania wentylacji w innych mieszkaniach (Dz. U. Nr 75 z dnia 15.06.2002r. § 141.)

Przypominamy o obowiązkowym wykonaniu corocznego przeglądu piecyków gazowych przez zakład serwisowy posiadający stosowne uprawnienia.

W celu zwiększenia Państwa bezpieczeństwa w dalszym ciągu apelujemy o zakup czujników tlenku węgla.

Prosimy o pilny kontakt z Administracją Osiedla (Dział Techniczny) przy ul. Sikorskiego 37 lub tel. (0-18) 441-26-87 w celu ustalenia zakresu prac i terminu wykonania zaleceń kominiarskich.

Informujemy, że zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, jak i regulaminem wewnętrznym, użytkownik lokalu zobowiązany jest do udostępnienia lokalu do przeglądu stanu technicznego instalacji gazowej, elektrycznej, kominiarskiej (spalinowej i wentylacyjnej). Udostępnianie mieszkania na wszystkie przeglądy i wykonywanie wszelkich zaleceń spowoduje, że w pełni zadamy o nasze bezpieczeństwo.

W związku z pracami remontowymi wykonywanymi przez mieszkańców w lokalach mieszkalnych, Grodzka Spółdzielnia Mieszkaniowa w Nowym Sączu przypomina, że:

\* przed przystąpieniem do remontu lokalu mieszkalnego należy uzgodnić jego planowany zakres z pracownikami Spółdzielni

\* niedozwolona jest jakakolwiek ingerencja w elementy konstrukcyjne budynku jak np.: ściany nośne, nadproża, filary nośne, przewody kominowe, itp.

\* niedozwolone jest ingerowanie w wewnętrzne instalacje np. instalacje gazowe

\* nie wymagają pozwolenia na budowę ani zgłoszenia do organu administracji architektoniczno-budowlanej takie roboty jak: wymiana podłóg, drzwi wewnętrznych, malowanie, układanie płytek.

Planując remont w swoim mieszkaniu upewnij się czy postępujesz zgodnie z prawem i czy swoimi pracami nie spowodujesz zagrożenia dla zdrowia i życia wszystkich mieszkańców budynku wielorodzinnego.

Przypominamy również o każdorazowym sprzątnięciu klatki schodowej (myciu) w trakcie trwania remontu mieszkania.

Klatka schodowa jest częścią wspólną budynku, o którą należy dbać.

Zwracamy się z prośbą o segregację odpadów oraz nie pozostawianie śmieci na klatkach schodowych i przed zabudowami śmietników.

Apelujemy o zwrócenie szczególnej uwagi na dewastacje, zarówno budynków, jak i terenów wokół budynków, łącznie z placami zabaw.

Przypominamy właścicielom psów:

- należy sprzątać nieczystości po swoich pupilach

- psy wyprowadzać na smyczy

- nie wprowadzać psów na teren placów zabaw

- nie pozostawiać psa bez opieki lub pod opieką dzieci.

Administracja br. przystąpi do obowiązkowych przeglądów instalacji elektrycznej, gazowej i kominiarskiej.

Użytkownik lokalu zobowiązany jest udostępnić swoje mieszkanie w celu dokonania powyższych przeglądów.

Coroczne przeglądy pozwolą na dokładne sprawdzenie stanu technicznego budynków, jak i znajdujących się w nich urządzeń, przez co przyczynią się do podniesienia bezpieczeństwa mieszkańców.

W przypadku wykrycia nieprawidłowości wskazanych w protokołach pokontrolnych, zwracamy się z prośbą o natychmiastowy kontakt z Administracją Osiedla w celu ich usunięcia.

Przypominamy, że wszystkie prace oraz przeglądy wykonywane są po wcześniejszych informacjach wywieszanych na klatkach schodowych – z pieczęcią Administracji – za które pracownicy bezpośrednio nie pobierają opłat.

KORZYSTAJĄC z OKAZJI BARDZO DZIĘKUJEMY MIESZKAŃCOM, KTÓRZY TERMINOWO DOKONUJĄ WPLAT

**Działalność Społeczno Wychowawcza**

Na terenie ZAB-2 prowadzona jest działalność społeczno-wychowawcza przy współpracy ze Świetlicą Środowiskową.

Dzieci i młodzież uczestniczyły codziennie od poniedziałku do piątku w zajęciach świetlicowych, tj.:

- gry, zabawy, zajęcia sportowe (piłka nożna, siatkówka, piłka plażowa, piłkarze, bilard, szachy)

- pomoc w nauce

- zajęcia z języka angielskiego

(1 x w tygodniu – 2 grupy)

- zajęcia plastyczne (1 x w tygodniu)

- zajęcia z psychologiem (1 x w tygodniu).

Organizowane są zajęcia dla dzieci, które pozostają w czasie wakacji i ferii w miejscu zamieszkania tj. wycieczki autokarowe, basen, kino, ściana wspinaczkowa, warsztaty w Pałacu Młodzieży, strzelnica, wizyta w Straży Miejskiej, Policji, RTK, itp.

Odbywają się spotkania Klubu Seniora – 2 razy w tygodniu – dwie grupy.

W ramach spotkań Klubu Seniora odbywały się zajęcia stałe i imprezy okolicznościowe tj. Andrzejki, spotkanie Wigilijne, wycieczki autokarowe, grillowanie.

Pomimo trudnych warunków lokalowych w 2019 roku oprócz zajęć stałych zorganizowane zostały dla dzieci:

- zabawa karnawałowa

- Dzień Matki

- Andrzejki

- Mikołajki

- konkursy plastyczne

- turnieje piłki nożnej, tenisa stołowego, piłki plażowej.

W budynku usługowym - „Grodzka Sala Bankietowa” przy ul. Kołłątaja 13 udostępniane są odpłatnie pomieszczenia na: kursy, zebrania, spotkania, zajęcia szkoły zawodowej, uroczystości rodzinne, imprezy okolicznościowe, bankiety, wesela itp.

Zapraszamy do współpracy.



# Zespół Administracji Budynków Nr 3

## I. Realizacja prac remontowych objętych planem remontowym ZAB 3 w 2019 r.

W planie remontowym ZAB 3 na 2019 r. przewidziane zostały prace remontowe na łączną kwotę 2 592 992,38 zł. zaś wykonanie tych prac wyniosło 2 578 136,48 zł. co stanowi 99,43 % wykonania przyjętego planu. Wydatkowanie tej kwoty w poszczególnych rodzajach prac remontowych przedstawia się następująco:

### Roboty elektryczne - łączna wartość wykonanych prac to kwota 155 973,20 zł.

W ramach tej kwoty wykonane zostały następujące prace:

Dostawa i montaż lamp LED na klatkach schodowych w 7 budynkach mieszkalnych:

1. Batalionów Chłopskich 16, Sucharskiego 44, 54, 56, 62, 64 oraz Westerplatte 24.

Łącznie zostało zainstalowanych 150 szt. lamp ledowych na kwotę - 26 819,64 zł.

2. Remont instalacji elektrycznej /piony/ w dwóch budynkach: Nadbrzeźna 63 oraz Armii Krajowej 27 na kwotę - 81 000,00 zł.

3. Wymiana dotychczasowej instalacji domofonowej /analogowej/ na cyfrową w 8 budynkach: Sucharskiego 11, 17, Hubala 3, 7, Partyzantów 14, oraz Armii Krajowej 19, 21 na kwotę 47 170,59 zł.

4. Awaryjna wymiana tablicy WLZ w budynku przy ul. Partyzantów 14 na kwotę 982,97 zł.

### Roboty dekarские – wartość wykonanych prac to kwota 43 138,22 zł.

W tym zakresie prac zostały wykonane:

1. Likwidacja przecieków dachowych w budynkach: Armii Krajowej 7, Sucharskiego 5, 17/9 46, 58, pawilon Armii Krajowej 15, kompleks garażowy Batalionów Chłopskich nr garaży 1, 2, 31, 36 a także wymiana rynien w obydwu kompleksach garażowych na kwotę 22 743,47 zł.

2. Remont pokrycia dachowego na budynku Partyzantów 14 na kwotę 14 468,34 zł.

3. Naprawa zabudowy śmietnika przy ul. Armii Krajowej, wykonanie zadaszenia na obudowie na odpady segregowane przy ul. Hubala oraz montaż rur spustowych w bud. Barska 12 na kwotę 5 926,41 zł.

### Wymiana stolarki okiennej – wartość wykonanych prac to 35 800,47 zł.

Kontynuowaliśmy rozpoczęty w poprzednich latach proces związany z kompleksową wymianą okienek piwnicznych w następujących budynkach: Partyzantów 5, 7, 14, 16, Hubala 7, 10. Łącznie wymienionych zostało 88 szt. okienek piwnicznych na kwotę 31 856,00 zł. Ponadto dokonano wymiany stolarki okiennej w mieszkaniu przy ul. Armii Krajowej 21/42 na kwotę 3 944,47 zł.

### Roboty malarskie – wartość wykonanych prac to kwota 211 155,47 zł.

W ramach tych prac zostały:

1. pomalowane klatki schodowe budynków: Hubala 1, 3, 7, Barska 12, 14, Batalionów Chłopskich 16, Partyzantów 3, 5, Armii Krajowej 17, Nadbrzeźna 63 oraz częściowo na parterze i XI p. budynku Lwowska 136

2. odświeżono zsypy oraz komory zsypane we wszystkich 19 budynkach wysokich /mycie, dezynfekcja, malowanie/

### Roboty drogowe - wartość wykonanych prac to kwota 765 971,20 zł.

W ramach tej kwoty zostały wykonane:

1. Remont drogi wewnętrznej - dojazdowej, parkingu pomiędzy bud. Hubala 7 do skrzyżowania przy ul. Barskiej 12 /II etap/ na kwotę 220 102,98 zł.

2. Remont drogi wewnętrznej od ul. Lwowska do bud. Lwowska 136 – Armii Krajowej 9, montaż 2 szt. progów zwalniających na tej drodze na kwotę 285 812,27 zł.

3. Remont dojazdu oraz miejsc postojowych przy ul. Batalionów Chłopskich 12-16 na kwotę 209 013,58 zł.

4. Naprawa istniejących chodników /przełożenie kostki brukowej / przy budynkach: Hubala 5, 8, 10 Partyzantów 1, 5, Sucharskiego 46, Batalionów Chłopskich 14 na kwotę 43 292,72 zł.

5. Uzgodnienia i dokumentacja projektowa wymagana do realizacji w/w robót drogowych na kwotę 5 120,00 zł.

6. Utwardzenie powierzchni pod pojemniki na odpady segregowane przy budynku Batalionów Chłopskich 24 na kwotę 2 629,65 zł.

### Roboty ogólnobudowlane – wartość wykonanych prac to kwota 394 640,08 zł.

W zakresie tych prac zostały wykonane między innymi:

1. Remont wejść do bud. Armii Krajowej 19 oraz Sucharskiego 54, 62 /włącznie z naprawą elewacji na tych dwóch budynkach na kwotę 52 366,95 zł.

2. Mycie elewacji szczytowych bud. Bat. Chłopskich 20, 22, 24, Hubala 6, 8, 10, Partyzantów 7, 14, 16 oraz na bud. Sucharskiego 19 /ściana szczytowa wraz ze ścianą balkonową/, impregnacja ściany szczytowej Hubala 10 na kwotę 44 681,67 zł.

3. Remont piwnic w bud. Bat. Chłopskich 20 na kwotę 9 119,35 zł.

4. Remont docieplenia ściany szczytowej bud. Hubala 4 na kwotę 46 204,15 zł.

5. Remont elewacji bud. Armii Krajowej 27 dobudowa na kwotę 28 068,21 zł.

6. Wymiana wylewek loggii lokali: Bat. Chłopskich 16/30, 24/24, 24/50, 24/52, Sucharskiego 13/9, 58/9, Barska 8/30,

Partyzantów 1/49, 3/30, Armii Krajowej 2/36, 19/1, 19/2, 19/3, Lwowska 128/9, 128/30, 130/9, remont loggii lokali przy ul. Sucharskiego 1/26, 1/28, 1/30, 19/19, 21/23, 54/51, Armii Krajowej 7/6, naprawa czoł balkonowych Sucharskiego 54/56, Armii Krajowej 2/8 na kwotę 62 600,06 zł.

7. Wymiana drzwi do piwnic w bud. Przy ul. Armii Krajowej 17, 19, 25 na kwotę 10 484,82 zł.

8. Remont pokrycia dachowego na pawilonie przy ul. Armii Krajowej 13, 15, na garażach przy ul. Bat. Chłopskich na kwotę 50 106,90 zł.

9. Remont opasek wokół bud. Hubala 5, Westerplatte 24 na kwotę 42 059,26 zł.

10. Montaż nasad kominowych przy ul. Sucharskiego 5/40, 11/40, 60/9, Hubala 5/59, 5/30, 5/50, 8/23, Barska 12/50, Partyzantów 3/10 na kwotę 22 900,00 zł.

11. Wykonanie w kompleksie garażowym Hubala izolacji pionowej ścian garażowych nr 40, 61 oraz docieplenie ścian garażowych o nr 40, 61 na kwotę 14 455,54 zł.

12. Wykonanie podłoża z maty gumowej pod urządzeniami zabawowymi na placu zabaw przy bud. Partyzantów 5, wymiana uszkodzonych elementów urządzeń zabawowych na kwotę 11 593,17 zł.

### Roboty instalacyjne - wartość wykonanych prac to kwota 339 268,68 zł.

Cały zakres tych prac dotyczył wymiany wodomierzy w lokalach ZAB 3.

### Remonty dźwigów - wartość wykonanych prac to kwota 169 422,62 zł.

W ramach tej kwoty wykonane zostały:

1. Bieżące remonty dźwigów w bud. Armii Krajowej 1A, B, 7B, 9A, B, 17B, 19A, 25B, Bat. Chłopskich 20A, B, 22A, B, 24A, B, Partyzantów 7A, 14B, 16A, B, Hubala 6B, 8A, B, 10A, B, Lwowska 136A, Sucharskiego 19B, 21A na kwotę 33 540,71 zł.

2. Modernizacja dźwigu osobowego przy ul. Armii Krajowej 3A na kwotę 124 500,00 zł.

3. Opłata za czynności UDT związane z odbiorem w/w dźwigu kwota 367,91 zł.

4. Wymiana falownika na dźwigu osobowym w bud. Batalionów Chłopskich 22B na kwotę 11 014,00 zł.

### Kłapy oddymiające - wartość wykonanych prac to 9 257,51 zł.

W ramach tej kwoty zostały wykonane;

1. Remont bieżący kłap oddymiania w bud. przy ul. Lwowska 136, Armii Krajowej 1, 17A, B, 19A, B, 25A, Hubala 6B, 10A, B, Partyzantów 16, Bat. Chłopskich 22A i B, Sucharskiego 19A na kwotę 7 367,51 zł.

2. Wymiana siłownika kłapy w bud. Sucharskiego 19 na kwotę 1 890,00 zł.

Bramy wejściowe – wartość wykonanych prac to kwota 60 932,52 zł.

Wymienione zostały bramy w bud. przy ul. Hubala 1A, B, C, D, 3A, B, C, D, 5A, B, C, D, E, F, 7A, B, C

**Rezerwa** - w ramach tej pozycji została wydatkowana kwota 7 800,00 zł.

Dotyczyła ona sporządzenia opinii o zasiedleniu przez ptaki i nietoperze ścian szczytowych budynków XI kondygnacyjnych.

Ponadto w ramach obowiązującego w 2019 r. funduszu remontowego ZAB 3 dokonaliśmy zgodnie z obowiązującymi w Spółdzielni zasadami zwrotu kwoty 384 776,51 zł. Kwota ta jest spłatą raty wewnętrznej pożyczki którą pobrał ZAB 3 z funduszu centralnego GSM w celu przeprowadzenia wymiany wind oraz remontu dróg osiedlowych.

## II. Planowane prace remontowe w ZAB 3 w 2020r.\*

### Roboty elektryczne:

1. Wykonanie oświetlenia ledowego w budynkach: Armii Krajowej 4, Sucharskiego 13, 15, 17, Lwowska 110, 130

2. Wymiana pionów elektrycznych: Armii Krajowej 2, 9, Lwowska 110

3. Remont domofonów: Barska 12, Lwowska 110, 116, 122, Sucharskiego 3, 13, 44, 21

**Roboty dekarские:** - zgodnie

z występującymi potrzebami

### Roboty malarskie:

1. Remont i malowanie klatek schodowych: Armii Krajowej 4, Lwowska 136, Sucharskiego 44

2. Dezynfekcja i malowanie zsympów oraz komór zsympowych w budynkach wysokich.

### Roboty drogowe:

1. Remont parkingu i miejsc postojowych Armii Krajowej 1-3

2. Remont parkingu i miejsc postojowych Armii Krajowej 3-7

3. Remont parkingu i miejsc postojowych Armii Krajowej 7-9

4. Utwardzenie terenu przy Armii krajowej 2

5. Likwidacja chodnika przy boisku sportowym/wzdłuż ogrodzenia/

6. Remont chodnika od strony balkonów Armii Krajowej 9,

7. Modernizacja placu zabaw Armii Krajowej 9

8. Remont chodnika wzdłuż garaży przy ul. Hubala do kościoła

9. Poszerzenie drogi oraz utwardzenie terenu przy ul. Barska 12

10. Utwardzenie terenu z przeznaczeniem pod dojazd Sucharskiego 3 – Partyzantów 1

11. Wykonanie opasek wokół budynków według potrzeb

**Roboty ogólnobudowlane** - prace remontowe wynikające z przeglądów technicznych budynków takie jak: montaż nasad kominowych, wymiana wylewek na balkonach, remont czoł płyt balkonowych

oraz wymiana obróbek blacharskich, wzmocnienie mocowania docieplenia bud. Hubala 8, Sucharskiego 19, likwidacja szachtów pod oknami, montaż drzwi p.poż. Armii Krajowej 9, Lwowska 136 malowanie elewacji szczytowych bud. Armii Krajowej 17, 19, 25, remont elewacji Bat. Chłopskich 24, Sucharskiego 21, remont elewacji zniszczonych przez ptaki, remont czoł loggii i obróbki blach, remont placów zabaw.

**Modernizacja dźwigu osobowego** - remonty bieżące według potrzeb

**Roboty instalacyjne** - wymiana wodomierzy w ilości 1741 szt. zgodnie z harmonogramem

Wymiana wewnętrznych bram wejściowych w budynkach: Sucharskiego 1, Barska 8, 10, 12

Zwrot środków z funduszu remontowego GSM - w wysokości 303 650,00 zł.

**Łączne, planowane obciążenie funduszu remontowego ZAB 3 na 2020r. to kwota 1 933 419,00 zł.**

**UWAGA** - realizacja w/w prac jest uzależniona od rzeczywistych możliwości finansowych ZAB 3 uwzględniających nowe uwarunkowania przetargów a także negatywnego oddziaływania pandemii.

## Wyremontowany parking przy ul. Batalionów Chłopskich





# Zespół Administracji Budynków Nr 4

## Zespół Administracji Budynków Nr 4

Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej os. Słoneczne 9 w Starym Sączu.

W roku 2019 w ramach funduszu remontowego wykonane zostały następujące prace:

-demontaż starych nasad kominowych oraz wykonanie i założenie nowych deflektorów na kominach zbiorczych wentylacyjnych budynków os. Słoneczne 1, 2, 3, 4

-odnowienie ściany szczytowej oraz wykonanie opaski budynków os. Słoneczne 1 i 3

-odnowienie ściany szczytowej budynku os. Słoneczne 2 i 4



Przed odnowieniem



Po odnowieniu

-remont loggii w budynku os. Słonecznego 8/43,

-wymiana odcinka drogi wewnętrznej przy budynku os. Słoneczne 8,

-dostawa wraz z wymianą stolarki okiennej na klatkach w budynku os. Słoneczne 4,

-usunięcie przecieku dachu w budynku pawilonu os. Słoneczne 9,

-wymiana drzwi od strony zaplecza w budynku pawilonu os. Słoneczne 9,

-usuwanie na bieżąco awarii instalacji centralnego ogrzewania, wody użytkowej oraz elektrycznej,

-wykonywanie bieżących napraw ogólnobudowlanych.

Koszt prac remontowych wyniósł: 212 313,10 zł. W 2020 r. zaplanowano wykonanie następujących prac remontowych:

-obróbka blacharska szczytu dachowego budynku os. Słoneczne 1,

-dokończenie wymiany deflektorów na kominach zbiorczych wentylacyjnych budynków os. Słoneczne 2 i 7,

-regeneracja płyty żelbetowej loggii wraz z obróbkami blacharskimi w budynkach os. Słoneczne 1 i 3,

-wykonanie opaski od strony balkonów i ścian szczytowych budynku os. Słoneczne 8

-montaż drzwi przeciwpożarowych w piwnicach budynku os. Słoneczne 4

-wymiana wodomierzy w budynkach os. Słonecznego 2, 6, 7

-spłata funduszu remontowego GSM na wykonanie parkingów, chodników, remont świetlicy, odnowienie elewacji os. Słoneczne 8.

Planowany koszt prac remontowych wynosi 172 976,91 zł

Administracja dziękuje mieszkańcom, którzy terminowo regulują czynsz i apeluje do tych osób, które zalegają z opłatami, o uregulowanie zaległości.

## Działalność społeczno – wychowawcza

Na terenie osiedla funkcjonuje Placówka Wsparcia Dziennego. Finansowana jest przez Urząd Miasta Starego Sącza, który zatrudnia pracowników i ponosi koszty związane z jej prowadzeniem, natomiast Grodzka Spółdzielnia Mieszkaniowa - ZAB4 użycza pomieszczenia oraz opłaca wszystkie media.

Głównym celem działalności placówki jest wsparcie rodziny poprzez objęcie dziecka działaniami wychowawczymi, opiekuńczymi, profilaktycznymi, terapeutycznymi i edukacyjnymi. Dzieci w świetlicy rozwijają swoje pasje, uczą się współpracy w grupie, asertywności i kształtowania pozytywnych wzorców oraz nawyków. Oprócz zdobywania wiedzy i umiejętności uzyskują także pomoc oraz wsparcie pedagogiczne adekwatne do indywidualnych problemów i potrzeb każdego wychowanka. Ponadto organizowane są dla dzieci różnego rodzaju wycieczki, wyjazdy, imprezy, zawody sportowe i konkursy.

## Informacja od Administracji

Prosimy o przestrzeganie regulaminu utrzymania czystości, porządku, higieny i estetyki w obiektach GSM oraz ich otoczeniu. Przypominamy że zapis mówi wyraźnie „Wszyscy mieszkańcy powinni przestrzegać czystości na klatkach schodowych, korytarzach, piwnicach i pomieszczeniach wspólnie użytkowanych oraz na zewnątrz budynku.” Pomimo tego zapisu mamy do czynienia ze śmieciami oraz resztkami jedzenia wyrzucanymi przez okna, dewastacją klatek, piwnic, trawników oraz ścian zewnętrznych a także pozostawianiem nieczystości po wyprowadzanych psach. Takie zachowanie psuje estetykę osiedla a zarazem jest niedopuszczalne.

Pragniemy także zwrócić uwagę na zapis regulaminu GSM dotyczący śmieci: „W związku z wysokimi kosztami wywozu śmieci każdy mieszkaniec zobowiązany jest do prowadzenia segregacji śmieci i wrzucania ich do pojemników przeznaczonych do tego celu.” Ponadto zabrania się wyrzucania śmieci poremontowych takich jak gruz, styropian, płytki, panele, stolarka okienna, itp. do kontenerów. Śmieci te mieszkaniec zobowiązany jest wywieźć we własnym zakresie, w miejsce do tego przeznaczone.

## Palenie tytoniu

Problem stanowi wykorzystywanie klatek schodowych jako palarni papierosów. Staje się to szczególnie dotkliwie w sezonie grzewczym, kiedy palacz otwiera okno bądź pali w drzwiach do klatki powodując jej wyziębienie co prowadzi do wzmoczonego zużycia ciepła. Koszty c.o. rozliczane są według zużycia ciepła w budynku, więc konsekwencje takiego postępowania ponoszą wszyscy. Część palaczy pali także na balkonach i nie bacząc na innych wyrzuca niedopałki na zewnątrz, mając później pretensje, że tereny pod balkonami są zanieczyszczone.

# Zespół Administracji Budynków Nr 5

W roku 2019 z zasobach Zespołu Administracji Budynków Nr 5 było 24 budynki mieszkalne o łącznej powierzchni 74 101,73 m<sup>2</sup>, 99 garaży oraz 2 pawilony. Administracja dzierżawi tereny o powierzchni 1856,93 m<sup>2</sup> oraz lokale użytkowe o powierzchni 653,84 m<sup>2</sup>. Zatrudnienie do obsługi w/w zasobów było na poziomie zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą i wynosiło 25,50 etatu w tym 12 etatów sprzątaczkę 6 etatów konserwatorzy, 7,0 etatu pracownicy administracji, 0,50 etatu działalność społeczno-wychowawczą.

## W roku 2019 wykonane zostały następujące prace w ramach funduszu remontowego;

1. Naprawa obróbek blacharskich na wiatrolapach na budynku przy ul. I Brygady 20
2. Wymiana tynków sufitu w mieszkaniu przy ul. Traugutta 35/10
3. Aktualizacja ekspertyzy budowlanej na budynku Traugutta 35
4. Montaż siatek zabezpieczających na kominach na budynku Traugutta 35
5. Wymiana podbicia okapów dachowych na budynku przy ul. Traugutta 37
6. Spłata funduszu remontowego zwrotnego
7. Mycie oraz malowanie elewacji od strony wejść na budynkach ; I Brygady 16, I Brygady 20 kl F, G, H, J
8. Malowanie klatek schodowych na budynkach przy ul. Korzeniowskiego 10 kl A, B, C, D, I Brygady 36 kl A, B, C, D, E, Traugutta 37
9. Zwrot za wymianę stolarki okiennej we własnym zakresie I Brygady 4/18, montaż okienek piwnicznych na budynkach; Korzeniowskiego 10, I Brygady 28 , I Brygady 22
10. Wymiana drzwi wejściowych drugich na budynkach I Brygady 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22 – razem 49 szt
11. Przełożenia kostki brukowej , wymiana kanalizacji wraz ze studzienką na drodze dojazdowej do budynku I Brygady 34, 36, wykonanie studzienki zanikowej przy budynku Freislera 4A, wykonanie parkingu z płyt ażurowych przy budynku Traugutta 35, 37

## SPRAWOZDANIE

**Z działalności społeczno-wychowawczej** w placówce kulturalno-oświatowej przy zespole administracji budynków nr 5 w Nowym Sączu za rok 2019.

Świetlica przy ZAB nr 5 od stycznia do grudnia 2019 zorganizowała zajęcia dla dzieci i młodzieży od poniedziałku do piątku, w godzinach popołudniowych – od 1400 do 1800. / Podczas ferii zimowych i wakacji świetlica otwarta była w godzinach przedpołudniowych/.

W ciągu roku szkolnego zrealizowano stałe zajęcia tematyczne:

Od poniedziałku do piątku organizowane były zajęcia edukacyjno-wyrównawcze. W każdy wtorek odbywały się zajęcia plastyczne i artystyczne. W każdy czwartek organizowane były Spotkania Grupy- zajęcia integracyjne.

Podczas ferii zimowych w świetlicy odbywały się dwie akcje: „Bezpieczne ferie 2019” oraz „Akcja Zima 2019”. W ramach akcji „Bezpieczne Ferie 2019” odbyły się wycieczki na narty do Cieniawy, wyjścia na lodowisko, do kina „do Bajkolandu, do sali gier planszowych „Hobbit” i do Kręgielni. W ramach tej akcji świetlicę odwiedzili również pracownicy Straży Miejskiej i przeprowadzili zajęcia profilaktyczne dotyczące udzielania pierwszej pomocy oraz zasad bezpiecznego korzystania z nowoczesnych technologii. W ramach „Akcji Zima 2019” zrealizowano zajęcia sportowe oraz warsztaty plastyczne i manualne, zajęcia z zakresu bajkoterapii i teatru. Zorganizowano również Dni Tematyczne: Dzień Muzyki, Dzień Ekologiczny i Dzień Zabaw Kreatywnych. Ponadto od stycznia do czerwca 2019:

1. Zorganizowano wraz ze wszystkimi Osiedlowymi Klubami Bal Karnawałowy dla dzieci z okazji 60 lecia GSM.
2. Zrealizowano zajęcia edukacyjne, komputerowe, multimedialne, integracyjne, planszowe i muzyczne.
3. Dzieci brały też udział w międzyosiedlowym turnieju ping ponga oraz w różnorodnych konkursach plastycznych organizowanych na terenie N. Sącza.
4. Zrealizowano warsztaty wielkanocne gdzie wykonywano ozdoby świąteczne
5. Zorganizowano imprezę z okazji Dnia Dziecka, w jej ramach odbyły się gry, zabawy kreatywne i integracyjne, konkurs plastyczny pn. „Letnie pejzaże, wakacyjne przygody i marzenia”, turniej wiedzy oraz konkurs wokalny „Piosenka polska”.

Podczas wakacji w świetlicy odbywały się dwie akcje: „Bezpieczne Wakacje 2019” i „Akcja Lato 2019”.

W ramach akcji „Bezpieczne Wakacje 2019” odbyły się wyjścia na basen, do kina, na kort tenisowy, do teatru Nowego, teatru MOK, do bajkolandu, laboratorium uniwersum, na warsztaty z kultury i sztuki Afryki w MOK. Odbyły się również wycieczki: do Kamionki: do ośrodka hipoterapii i jeździectwa, do Szpilówki/ Wiśniowego Gaju i do Muszyny.

W ramach „Akcji Lato 2019” zorganizowano: Konkurs plastyczny „Podróż do krainy dziecięcych marzeń”, dwudniowe warsztaty fotograficzne,

wakacyjne warsztaty muzyczne, teatr świetlicowy oraz warsztaty papieru czerpanego. Odbyły się również zajęcia plastyczne, sportowe i edukacyjne. Dzieci wzięły też udział w międzyosiedlowym turnieju piłki nożnej organizowanym przez ognisko TKKF Halny, gdzie zajęły II miejsce.

## Na rok 2020 planowane są następujące prace remontowe

1. Wymiana okien piwnicznych na budynkach; I Brygady 20, 18, 16, 12
2. Mycie i malowanie elewacji na budynku przy ul. Traugutta 37
3. Malowanie klatek schodowych na budynkach przy ul. I Brygady 12, I Brygady 8, I Brygady 20 kl F- J, Korzeniowskiego 10 kl E – L, Freislera 4.
4. Naprawa balkonów wg zgłoszeń.
5. Roboty drogowe; Korzeniowskiego 10 - I Brygady 36 – naprawa drogi z kostki brukowej – przełożenie, montaż progów zwalniających
6. Mycie i malowanie elewacji – Traugutta 37 kl E, F od strony północnej
7. Traugutta 35 – remont elewacji

Zespół Administracji Budynków nr 5 przypomina o konieczności właściwej segregacji odpadów komunalnych wrzucanych do naszych pojemników. Zgodnie z wytycznymi Urzędu Miejskiego w Nowym Sączu, segregować należy:

„**Szkło**” (pojemnik w kolorze zielonym) Do nich wrzucamy: butelki, słoiki, szklanki itp. oraz stłuczka szklana bez metali i tworzyw sztucznych (zakrętek, pokrywek).

„**Makulatura**” (pojemnik w kolorze niebieskim) Do nich wrzucamy: gazety, książki, zeszyty, opakowania papierowe, tektura, kartony.

„**Tworzywa sztuczne**” (pojemnik w kolorze żółtym) Do nich wrzucamy: plastikowe butelki po wodzie, napojach, torebki foliowe, czyste opakowania po środkach chemicznych.

„**Biodegradowalne**” (pojemnik w kolorze brązowy) Do nich wrzucamy; odpadki warzywne i owocowe/ w tym obierki itp./gałęzie drzew i krzewów, skoszoną trawę, liście, kwiaty, trociny i kore drzew, resztki jedzenia.

Zwracamy się do Mieszkańców z prośbą o bardziej dokładne segregowanie śmieci, a szczególnie nie wyrzucanie do pojemników na segregację odpadów zmieszanych

W przypadku niewłaściwej segregacji grożą nam kary, oraz docelowo obciążenie stawką obowiązującą dla odpadów niesegregowanych