

BIULETYN INFORMACYJNY

Spółdzielni Mieszkaniowej im. I. J. Paderewskiego w Katowicach

WYDANIE SPECJALNE - SPRAWOZDAWCZE ■ NR 3 (117) ■ WRZESIEŃ 2021

<http://www.smpaderewski.pl>

Zarząd przedstawia w niniejszym Biuletynie m.in.:

1. Informację o prawach członków w odniesieniu do Walnego Zgromadzenia. (str. 1)
2. Informację o terminach i porządku obrad odbywanego w częściach Walnego Zgromadzenia. (str. 2)
3. Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni za 2020 rok. (str. 3)
4. Sprawozdanie Biegłego Rewidenta z badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2020 r. (str. 25)
5. Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej za 2020 rok. (str. 28)
6. Zasady zgłaszania i tryb wyboru Członków Rady Nadzorczej XI kadencji (2021÷2024). (str. 31)

INFORMACJA O PRAWACH CZŁONKÓW DOT. WALNEGO ZGROMADZENIA

W tym miejscu Zarząd przedstawia informacje dot.:

- **zasad zaliczania członków Spółdzielni do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia,**
- **prawa członków do zgłaszania projektów uchwał, poprawek do projektów uchwał,**
- **prawa do żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia.**

Członek Spółdzielni może brać udział tylko w tej części Walnego Zgromadzenia, do której został zaliczony na podstawie zasad ustalonych przez Radę Nadzorczą. Zgodnie z nimi odbywa się to na podstawie położenia nieruchomości, w obrębie której znajduje się lokal, do którego członek posiada prawo. W przypadku uprawnienia do kilku lokali pod uwagę bierze się ten, do którego członek uzyskał prawo najwcześniej.

Jeżeli członek posiada prawo zarówno do lokalu mieszkalnego, jak i lokalu o innym przeznaczeniu, może uczestniczyć w tej części Walnego Zgromadzenia, do której należy lokal mieszkalny, chyba że w terminie co najmniej 30 dni przed pierwszą częścią Walnego Zgromadzenia pisemnie wskaże, w której części Walnego Zgromadzenia będzie uczestniczył. Oświadczenie takie wiąże aż do jego odwołania.

Porządek obrad Walnego Zgromadzenia jest niezmienny i identyczny dla każdej części, bez możliwości zmiany chociażby kolejności poszczególnych punktów. W związku z tym Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, nie może zatem głosować nad uchwałą, która została zgłoszona w trakcie trwania zebrania. Z tego względu każdy członek ma możliwość wcześniejszego zgłaszania projektów uchwał w sprawach dotyczących zakresu działalności Spółdzielni, które chce poddać Walnemu Zgromadzeniu pod głosowanie. Do projektu należy dołączyć listę przynajmniej 10 popierających go członków. Aby zgłoszenie projektu odniosło skutek lista musi zawierać imię, nazwisko i adres popierających proponowaną uchwałę członków oraz własnoręczny podpis każdego z nich.

Zamiast projektu uchwały, członek może zgłosić pisemne żądanie, aby dana sprawa została włączona do porządku obrad Walnego Zgromadzenia. Wówczas wystarczy podpis wnioskującego. Projekty uchwał oraz ww. żądania można składać w siedzibie Spółdzielni (w Biurze Obsługi Klienta na parterze) do 06 września 2021r.

Ponadto każdy członek Spółdzielni ma prawo zgłaszać poprawki do projektów uchwał ujętych w porządku obrad Walnego Zgromadzenia. Można zgłaszać je na piśmie w siedzibie Spółdzielni do 17 września 2021r.

Zarząd Spółdzielni

INFORMACJA O TERMINACH I PORZĄDKU OBRAD WALNEGO ZGROMADZENIA

Zarząd zaprasza wszystkich członków Spółdzielni Mieszkaniowej im. I. J. Paderewskiego w Katowicach na zwołane zgodnie z § 113 ust. 1 Statutu Spółdzielni odbywane w częściach Walne Zgromadzenie:

I część Walnego Zgromadzenia (ul. Graniczna) – **21.09.2021r.**

II część Walnego Zgromadzenia (ul. Sowińskiego) – **22.09.2021r.**

III część Walnego Zgromadzenia (ul. Sikorskiego) – **23.09.2021r.**

IV część Walnego Zgromadzenia (ul. Paderewskiego) – **29.09.2021r.**

Wszystkie części odbędą się **o godz. 17³⁰** w sali konferencyjnej siedziby Spółdzielni przy **ul. Paderewskiego 65.**

Planowany porządek obrad:

1. Otwarcie Walnego Zgromadzenia.
2. Wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia.
3. Odczytanie porządku obrad.
4. Odczytanie listy pełnomocników członków.
5. Wybór Komisji:
 - 5.1. Mandatowo-Skrutacyjnej,
 - 5.2. Wyborczej,
 - 5.3. Uchwał i Wniosków.
6. Przedstawienie sprawozdań:
 - 6.1. Sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za 2020 rok,
 - 6.2. Sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2020 rok,
 - 6.3. Sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za 2020 rok.
7. Podjęcie uchwał w sprawach:
 - 7.1. zatwierdzenia Sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za 2020 rok,
 - 7.2. zatwierdzenia Sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2020 rok,
 - 7.3. podziału zysku z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni za 2020 rok,
 - 7.4. przyjęcia Sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za 2020 rok,
 - 7.5. udzielenia absolutorium dla członków Zarządu za okres 2020 roku,
8. Wybór Rady Nadzorczej XI kadencji (2021÷2024).
9. Informacja w sprawie systemu kontrolowanego parkowania pojazdów na terenach Spółdzielni.
10. Sprawozdanie Komisji Uchwał i Wniosków.
11. Zamknięcie obrad.

Informujemy, że każdy członek Spółdzielni może zapoznać się z materiałami będącymi przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia w siedzibie Spółdzielni (pokój nr 107, I piętro) oraz (w wersji elektronicznej) na jej stronie internetowej.

Zarząd przypomina przy tym, że członek Spółdzielni może brać udział tylko w jednej części Walnego Zgromadzenia, osobiście albo przez pełnomocnika, po okazaniu dowodu tożsamości, a w przypadku pełnomocnika, również oryginału pełnomocnictwa. Prosimy zatem pamiętać o zabraniu ze sobą tych dokumentów.

Jednocześnie zwracamy uwagę, że pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.

Ponadto Zarząd zawiadamia, że w związku z wprowadzonym przez rząd RP stanem epidemii w Polsce, spowodowanym rozprzestrzenianiem się wirusa SARS-CoV-2, każdy członek Spółdzielni uczestniczący w obradach Walnego Zgromadzenia ma obowiązek: zakrycia ust i nosa przy pomocy maseczki ochronnej oraz zdezynfekowania rąk płynem umieszczonym przy wejściu do Spółdzielni.

Zarząd Spółdzielni

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ IM. I. J. PADEREWSKIEGO W KATOWICACH
ZA ROK 2020**

SPIS TREŚCI

| | |
|---|----|
| <u>I. PODSTAWOWE DANE O SPÓŁDZIELNI</u> | 4 |
| <u>II. INFORMACJA O PRACY ZARZĄDU</u> | 4 |
| <u>III. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO - KULTURALNA</u> | 7 |
| <u>IV. DZIAŁALNOŚĆ BIURA OBROTU NIERUCHOMOŚCIAMI</u> | 8 |
| <u>V. DZIAŁALNOŚĆ REMONTOWA</u> | 9 |
| <u>VI. SPRAWY SĄDOWE I EGZEKUCYJNE ORAZ WINDYKACJA ZALEGŁOŚCI</u> | 14 |
| <u>VII. SYTUACJA FINANSOWA SPÓŁDZIELNI</u> | 15 |
| <u>VIII. PRZEWIDYWANY ROZWÓJ SPÓŁDZIELNI</u> | 23 |

I. PODSTAWOWE DANE O SPÓŁDZIELNI

Spółdzielnia Mieszkaniowa im. I. J. Paderewskiego z siedzibą w Katowicach przy ul. Paderewskiego 65 powstała 5 kwietnia 1991r. w wyniku podziału Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Spółdzielnia zarejestrowana jest w Krajowym Rejestrze Sądowym pod numerem KRS 0000188727, posiada numer Regon 271017559 i numer NIP 634-019-65-48.

W Spółdzielni, według stanu na dzień 31.12.2020r., zarejestrowanych było 4 214 członków, w tym 12 członków – osób prawnych.

W roku sprawozdawczym Zarząd:

- skreślił 159 członków, z czego:
 - ✓ 72 – na skutek zgonu,
 - ✓ 87 – z powodu zbycia prawa do lokalu;
- przyjął 38 członków wskutek złożenia przez nich deklaracji przystąpienia do Spółdzielni w związku z nabyciem prawa odrębnej własności lokalu,
- wpisał 336 osób do rejestru członków Spółdzielni na mocy znowelizowanej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, która weszła w życie z dniem 09.09.2017r.

Wg ewidencji na dzień 31.12.2020r. w zasobach Spółdzielni zamieszkiwało 7 117 osób.

Według stanu na dzień 31.12.2020r. Spółdzielnia zarządzała:

1) 4146 lokalami mieszkalnymi o łącznej powierzchni 201 549,09 m², z czego było:

- | | | |
|--------|---|-----------------------------|
| - 2725 | – spółdzielczych własnościowych praw o powierzchni: | 133 649,51 m ² , |
| - 1354 | – odrębne własności lokali o powierzchni: | 64 935,08 m ² , |
| - 24 | – spółdzielcze lokatorskie prawa o powierzchni: | 1 090,64 m ² , |
| - 37 | – umów najmu o powierzchni: | 1 615,29 m ² , |
| - 6 | – bez tytułu prawnego o powierzchni: | 258,57 m ² , |

2) 242 lokalami użytkowymi o łącznej powierzchni 12 859,81 m², z czego było:

- | | | |
|-------|---|---------------------------|
| - 8 | – spółdzielczych własnościowych praw o powierzchni: | 923,46 m ² , |
| - 2 | – odrębne własności lokali o powierzchni: | 226,82 m ² , |
| - 202 | – umowy najmu o powierzchni: | 8 809,79 m ² , |
| - 6 | – lokali własnych o powierzchni: | 2 165,36 m ² , |
| - 24 | – pustostany o powierzchni: | 734,38 m ² , |

3) 96 garażami o łącznej powierzchni 1 634,45 m², z czego było:

- | | | |
|------|---|---------------------------|
| - 77 | – spółdzielczych własnościowych praw o powierzchni: | 1 308,80 m ² , |
| - 19 | – odrębnych własności lokali o powierzchni: | 325,65 m ² . |

W 2020 roku zawarto 35 umów o ustanowienie i przeniesienie praw w odrębną własność lokali, w tym:

- 1 – w wyniku realizacji wniosków o przeniesienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w odrębną własność,
- 33 – w wyniku realizacji wniosków o przeniesienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w odrębną własność.
- 1 – w wyniku realizacji wniosków o przeniesienie spółdzielczego własnościowego prawa do garażu w odrębną własność.

II. INFORMACJA O PRACY ZARZĄDU

Na podstawie przepisów Ustawy z dnia 16.09.1982r. Prawo spółdzielcze, Ustawy z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych oraz postanowień Statutu Zarząd Spółdzielni w 2020 roku prowadził swoją działalność w następującym składzie osobowym:

- | | |
|---|----------------------------|
| 1) Prezes Zarządu | - mgr inż. Elżbieta Zadróż |
| 2) Z-ca Prezesa ds. Technicznych | - mgr inż. Lidia Grodowska |
| 3) Z-ca Prezesa ds. Organizacyjno-Pracowniczych | - mgr Janusz Zdziebło |

W ramach swoich kompetencji w 2020 roku Zarząd obradował na **47** protokołowanych posiedzeniach, na których rozpatrywano i podejmowano decyzje w sprawach:

- członkowsko – lokalowych,
- związanych z wynajmem lokali użytkowych,
- problematyki zadłużeń z tyt. opłat za lokale mieszkalne i użytkowe,
- finansowo – księgowych,
- pracowniczo – kadrowych,
- działalności społeczno – kulturalnej,
- bieżącej działalności.

Zarząd na bieżąco analizował i oceniał wyniki ekonomiczno-finansowe Spółdzielni oraz realizację planu gospodarczo – finansowego, w tym planu remontów.

W roku 2020 Zarząd podjął **40** uchwał, którymi decydował m.in. w sprawach takich, jak:

- o przyjęcia w poczet członków Spółdzielni, podejmując w tej sprawie **25** uchwał;
- o zamówienia na wykonanie robót konserwacyjno – remontowych:
 - ❖ w trybie przetargu nieograniczonego - podjęto **1** uchwałę w tym zakresie:
 - na termomodernizację budynku przy ul. Sowińskiego 13+15 wraz z demontażem, transportem i unieszkodliwieniem odpadów zawierających azbest;
 - ❖ w trybie negocjacji z zachowaniem konkurencji – podjęto **6** uchwał w tym zakresie:
 - na utrzymanie czystości i porządku w budynku przy ul. Sowińskiego 13+15;
 - na roboty ogólnobudowlane w zasobach Spółdzielni w roku 2020;
 - na naprawy i bieżącą konserwację dachów i elewacji budynków należących do zasobów Spółdzielni;
 - na remont oraz naprawę chodników, dróg osiedlowych, parkingów w zasobach Spółdzielni;
 - na utrzymanie terenów zieleni w zasobach Spółdzielni w 2020 roku;
 - na utrzymanie zimowe ulic, ciągów pieszo-jezdnych, zatok parkingowych i wybranych chodników w zasobach Spółdzielni w sezonie 2020/2021.

Pozostałe uchwały dotyczyły spraw organizacyjnych i wynikających z bieżącej działalności Spółdzielni.

Rok 2020 już zawsze będzie się kojarzył z wirusem SARS-Cov-2 wywołującym chorobę COVID-19, który był przyczyną ogłoszenia na terenie naszego (i nie tylko naszego) kraju stanu zagrożenia epidemicznego, a następnie stanu epidemii. Aby zapewnić ciągłość i sprawność działania, Spółdzielnia musiała szybko dostosować się do obostrzeń wprowadzanych ze względu na nieustannie zmieniające się warunki epidemiologiczne, co znacząco wpłynęło na całokształt jej funkcjonowania. Wdrożono odpowiednie procedury określające zasady: obsługi mieszkańców i interesantów, kontaktów z podmiotami zewnętrznymi, przyjmowania i realizacji zleceń, organizowania przetargów oraz pracy w reżimie sanitarnym. Zawieszona została podstawowa działalność Klubu „Rezonans”. Rządowe ograniczenia zdeorganizowały pracę niemalże wszystkich podmiotów gospodarczych, co miało bezpośrednie przełożenie na ilość i tempo prowadzonych robót remontowo-budowlanych, które zostały zaplanowane na rok 2020. Częste, wprowadzane z dnia na dzień zmiany w prawie oraz niejednoznaczne przepisy utrudniały podejmowanie decyzji na szczeblu strategicznym i operacyjnym, co opóźniało, czy wręcz uniemożliwiało, rozpoczęcie planowanych inwestycji oraz prowadzenie statutowej działalności, czego przykładem było przesunięcie na wrzesień terminu zwołania obrad Walnego Zgromadzenia. Najwyższy organ Spółdzielni zatwierdził sprawozdania Zarządu i Rady Nadzorczej za rok 2019 oraz dokonał wyboru delegata na Zjazd Delegatów Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciela na Zjazd Przedkongresowy organizowany przed VII Kongresem Spółdzielczości.

Jednocześnie na podkreślenie zasługuje fakt, że pomimo tych utrudnień, sprawy kierowane do Spółdzielni załatwiane były sprawnie i w terminach określonych w Statucie.

Powyższe okoliczności sprawiły, że liczba spraw wymagających osobistego ich przedstawienia członkom Zarządu przez członków Spółdzielni, mieszkańców i najemców lokali użytkowych uległa zmniejszeniu w stosunku do poprzednich lat. Podczas tych spotkań Zarząd udzielał wyjaśnień i informacji, pomagał w rozwiązywaniu problemów. Ich tematyka dotyczyła w głównej mierze opłat za lokale, spraw związanych z ogólną estetyką osiedla, konfliktów międzysąsiedzkich, itp. W 2020 roku członkowie Zarządu przyjęli łącznie 15 osób.

Ponadto Zarząd na bieżąco uczestniczył w posiedzeniach Rady Nadzorczej i jej komisji problemowych.

Działalność Spółdzielni w roku sprawozdawczym prowadzona była zgodnie z uchwałami organów samorządowych Spółdzielni i koncentrowała się na zadaniach określonych w rocznym planie gospodarczo – finansowym uchwalonym przez Radę Nadzorczą. Zadania w nim zawarte uwzględniały kierunki rozwoju Spółdzielni przyjęte przez Zebranie Przedstawicieli. Szczegółowa informacja nt. przeprowadzonych w poszczególnych nieruchomościach w roku 2020 prac remontowych oraz wymaganych przepisami prawa budowlanego przeglądów zawarta jest w dalszej części sprawozdania.

Ponadto w roku 2020:

- kontynuowano wymianę wodomierzy z nakładką radiową (z uwagi na upływ 5-letniego okresu ich legalizacji) w lokalach mieszkalnych należących do zasobów Spółdzielni - w minionym roku wymieniono 1 876 szt.;
- kontynuowano termomodernizację budynków Spółdzielni - zakończono prace w tym zakresie w budynku przy ul. Granicznej 53÷53C, a rozpoczęto w obrębie budynku przy ul. Sowińskiego 13÷15;
- sporządzono audyt i dokumentację projektową na termomodernizację budynków nr: 43÷45 oraz 29÷35 przy ul. Sowińskiego;
- kontynuowano kompleksowy remont wnętrza maszynowni dźwigów osobowych wykonując przedmiotowe prace w klatkach nr 61 i 61B przy ul. Granicznej oraz nr 15 i 17 przy ul. Sowińskiego;
- dokonano wymiany instalacji c.o. w piwnicach budynku przy ul. Granicznej 57÷57C;
- kontynuowano realizację wypłaty refundacji kosztów pierwszej wymiany stolarki okiennej w lokalach mieszkalnych – ogółem w zasobach Spółdzielni zrefundowano wymianę 93,35% stolarki okiennej, z czego 0,17% w roku 2020 (naliczono 10 refundacji na łączną kwotę 15 013,30 zł – dotyczyły one wymiany 34 szt. okien i drzwi balkonowych);
- w związku z awariami dźwigów osobowych, oprócz bieżących napraw, dokonano wymiany:
 - zespołu napędowego dźwigu w budynku przy ul. Sikorskiego 38,
 - falowników dźwigów usytuowanych w klatkach nr: 34, 38 i 44 przy ulicy Sikorskiego oraz 7 przy ul. Sowińskiego,
 - płyty sterowej dźwigu usytuowanego w klatce nr 61 przy ul. Granicznej;
- wykonano remont elektrycznych tablic administracyjnych w piwnicach klatek nr: 12, 14, 16, 26 i 32 budynków przy ulicy Sikorskiego;
- dokonano kompleksowej wymiany opraw żarowych na energooszczędne typu LED w klatkach nr 53A i 53B budynku przy ul. Granicznej oraz w holach windowych klatki nr 26 budynku przy ul. Sikorskiego;
- przeprowadzono następujące prace związane z zagospodarowaniem terenów:
 - wykonano cząstkowe naprawy nawierzchni asfaltowych w rejonie budynków przy ul.: Sikorskiego 10÷16, 18÷24, 26÷30 i 32÷36, Sowińskiego 1÷3, 5A, 7, 9÷11, 21, 29÷35 i 43÷45,
 - wykonano nawierzchnię z kostki brukowej w rejonie klatek nr: 49A i 53A przy ul. Granicznej, 37 przy ul. Sowińskiego i 42 przy ul. Sikorskiego,
 - wykonano niwelację terenu przy klatkach nr 20, 22 i 24 budynku przy ul. Sikorskiego,
 - wykonano remont chodnika i naprawę parkingu pomiędzy klatkami nr 49 i 53 budynków przy ul. Granicznej,
 - wykonano wymianę nawierzchni asfaltowej i krawężników, regulację studzienek oraz uzupełniono frezy wzdłuż klatek nr 53, 53A i 53B od strony zachodniej,
 - dokonano odświeżenia i aktualizacji wybranego oznakowania poziomego ciągów pieszych i pieszko-jezdnich, dojść do budynków i lokali użytkowych, miejsc parkingowych, itp.;
- prowadzono (w trybie awaryjnym) remonty w obrębie balkonów (10 z nich wyremontowano w sposób kompleksowy, w 5 przypadkach naprawiono same sufity);
- dokonano wymiany nasad kominowych przy ulicy Sikorskiego 14, 16 oraz Granicznej 57;
- zrealizowano, ze środków Budżetu Obywatelskiego, inwestycję „DINOPARK – modernizacja placu zabaw przy ul. Sikorskiego 42”;
- zakupiono i nasadzono: 29 szt. drzew, 546 szt. krzewów (tawuła japońska, irga płożąca), 136 m.b. żywopłotu z ligustru pospolitego, forsycji i pęcherznicy kalinolistnej oraz wysadzono w osiedlowych donicach 450 szt. akasjki.

Szkolenia pracowników

W okresie sprawozdawczym pracownicy uczestniczyli w 6 szkoleniach i seminariach specjalistycznych dla:

- służb członkowsko-lokalowych,
- służb księgowych,
- służb technicznych,
- obsługi eksploatacyjnej.

W obowiązkowych szkoleniach w zakresie bezpieczeństwa i higieny pracy uczestniczyło 4 pracowników.

W roku 2020 średnie zatrudnienie w Spółdzielni wynosiło 49,80 etatu. Średnie wynagrodzenie pracowników w 2020 roku wyniosło:

- 6 497,22 zł brutto – z płacami Zarządu,
- 6 026,83 zł brutto – bez płac Zarządu.

III. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO - KULTURALNA

Spółdzielnia prowadzi działalność społeczno – kulturalną i oświatową w oparciu o Klub „Rezonans” przy ul. Sowińskiego 5A w Katowicach.

Działalność klubu ma na celu integrację spółdzielców poprzez aktywny udział w spotkaniach, imprezach, festynach osiedlowych, piknikach, wydarzeniach kulturalno-oświatowych oraz w prowadzonych na terenie Klubu sekcjach, zajęciach rekreacyjnych i sportowych. Szeroka oferta programowa skierowana jest do mieszkańców osiedla we wszystkich grupach wiekowych.

W związku z pandemią COVID–19 działalność Klubu „Rezonans” w roku 2020 została ograniczona, a zaplanowane na ten rok imprezy i spotkania w wyniku wprowadzonych obostrzeń zostały zawieszone lub odwołane. Zajęcia i sekcje dla dzieci i dorosłych prowadzone były w okresie od stycznia do połowy marca 2020. W miesiącu wrześniu, po 5-miesięcznej przerwie Klub zaczął wznawiać swoją działalność, niestety w związku z drugą falą pandemii od 1 listopada zajęcia ponownie wstrzymano.

Działalność społeczno-kulturalna w roku 2020 prowadzona była w czterech podstawowych kierunkach:

1) kulturalno-oświatowym

W ramach działalności kulturalno-oświatowej prowadzone były:

- sekcja plastyczna dla dzieci i młodzieży – zajęcia, podczas których uczestnicy rozwijali zdolności plastyczne, poznawali tajniki profesjonalnego malarstwa i grafiki, rzeźby w glinie oraz tworzyli prace z zastosowaniem innych technik,
- warsztaty malarskie dla dorosłych - dawały uczestnikom możliwość realizowania zainteresowań malarskich i rozwijania swoich pasji,
- sekcja modelarska – to zajęcia dla dzieci i młodzieży oraz dorosłych pasjonatów modelarstwa. W pracowni pod okiem instruktora powstawały min.: modele RC (sterowane radiem) redukcyjne plastikowe, modele lotnicze, szkatulki, samochody, poduszki. Modelarze zajmowali się również elektroniką i robotyką.

W ramach działalności kulturalno-oświatowej zorganizowano następujące imprezy i spotkania:

- w styczniu zorganizowano spotkanie kolędowe z cyklu: „Rodzinne śpiewanie”. Poranek kolędowy przygotowany został wspólnie ze Szkołą Muzyczną „Yamaha” dla mieszkańców osiedla oraz uczniów szkoły „Yamaha”. Spotkania kolędowe stały się tradycją okresu świąteczno-noworocznego i wpisały się na dobre w program działalności klubu,
- kontynuowana była akcja „Wieszak”, polegająca na możliwości skorzystania z przyniesionych przez mieszkańców rzeczy: ubrań, galanterii itp., znajdujących się na ustawionym w holu klubu wieszaku oraz książek i czasopism na przeznaczonym do tego regale. Pomysł spodobał się mieszkańcom, którzy licznie zarówno przynosili rzeczy jak i korzystali z nich,
- w marcu ogłoszony został konkurs plastyczny dla dzieci w wieku od 5-15 lat pt. „Z życia zwierząt”. Zbieranie prac plastycznych wstrzymano, a konkurs odwołano,

- zaplanowany na dzień 19 marca „Wieczór poezji” oraz wernisaż obrazów został również odwołany, o czym poinformowaliśmy mieszkańców i zaproszonych gości;

2) działalności na rzecz ludzi starszych, samotnych i niepełnosprawnych

W minionym roku udało się zorganizować tylko jedną w kilku zaplanowanych imprez - w marcu Seniorki wzięły udział w spotkaniu z okazji „Dnia kobiet”; do organizacji włączyło się Koło nr 2 Polskiego Związku Emerytów, Rencistów i Inwalidów. Imprezę rozpoczęliśmy występem artystycznym dzieci z Przedszkola nr 87, następnie panie wzięły udział w relaksacji „gongami”. Przygotowano również słodki poczęstunek oraz kwiaty.

3) sportowo-rekreacyjnym

W roku 2020 do miesiąca marca odbywały się spotkania brydżystów oraz miłośników tenisa stołowego. Dwa razy w tygodniu seniorzy brali udział w zajęciach zdrowotnych, prowadzonych przez rehabilitantkę. Zaplanowany na dzień 14 marca „Kurs samoobrony” dla pań, który miał być prowadzony przez kadrę instruktorską „Szkoły orzeł” został odwołany, a panie, które wyraziły chęć udziału, poinformowane zostały o jego odwołaniu.

4) opiekuńczo-wychowawczym

W ramach działalności opiekuńczo – wychowawczej zorganizowaliśmy wspólnie z Zespołem Szkół i Placówek nr 1 półkolonie dla dzieci w wieku szkolnym od 6÷12 lat. W trakcie ferii zimowych, trwających dwa turnusy: w terminie od 13 do 17 stycznia i od 20 do 24 stycznia 2020r. na półkoloniach wypoczywało 58 dzieci. Skorzystały one z urozmaiconego programu, na który składały się: zajęcia i warsztaty w Muzeum Śląskim oraz Mieście Ogrodów, wyjścia do kina, zajęcia muzyczne, plastyczne, zajęcia sportowe, w tym basen. W każdym z turnusów zorganizowana została całodniowa wycieczka autokarowa poza miasto, pierwsza do Fabryki bombek w Bęble koło Krakowa, natomiast w turnusie drugim dzieci pojechały do siedziby Zespołu „Śląsk” w Koszęcinie.

W celu uatrakcyjnienia podstawowej oferty programowej w Klubie „Rezonans” prowadzony był najem sal i pomieszczeń klubowych niezależnym podmiotom gospodarczym, prowadzącym następujące, odpłatne zajęcia i sekcje: kurs języka angielskiego dla dzieci w wieku przedszkolnym i szkolnym, ćwiczenia metodą pilates, gimnastyka zdrowotna, nauka salsy, karate dla dzieci i dorosłych, balet dla dzieci, treningi boksu i sztuk walk. Raz w tygodniu w klubie odbywały się spotkania filatelistów.

IV. DZIAŁALNOŚĆ BIURA OBROTU NIERUCHOMOŚCIAMI

W spółdzielczym Biurze Obrotu Nieruchomościami zatrudniona jest jedna osoba. Biuro świadczy odpłatne usługi pośrednictwa w obrocie nieruchomościami na rynku wtórnym i pierwotnym, a zasadniczym obszarem jego działania są Katowice i miasta ościenne. Najwięcej transakcji, realizowanych przez Biuro samodzielnie lub we współpracy z innymi agencjami pośrednictwa, dotyczy nieruchomości położonych w obrębie Osiedla Paderewskiego i w jego okolicy.

W zakresie świadczonych usług mieści się obsługa transakcji sprzedaży, wynajmu oraz zamiany nieruchomości, a także organizowanie i przeprowadzanie przetargów, których celem jest wyłanianie najemców lokali użytkowych i mieszkalnych lub osób, na rzecz których ustanawiane i przenoszone są prawa odrębnej własności lokali mieszkalnych.

Stosowanie, preferowanej przez Biuro, formuły umów z klauzulą wyłączności stwarza najbardziej komfortowe warunki pracy dla pośrednika, a dla klienta stanowi źródło korzyści, takich jak m.in.: najwyższa skuteczność, optymalne warunki dla realizacji transakcji we współpracy z innymi agencjami pośrednictwa, co w efekcie przekłada się na uzyskanie:

- przez sprzedającego - maksymalnej ceny w możliwie najkrótszym czasie,
- przez kupującego - oferty dopasowanej do jego oczekiwań.

Przychody Biura w roku 2020 wyniosły 105 653,68 zł. Koszty działalności zamknęły się kwotą 161 513,15 zł.

V. DZIAŁALNOŚĆ REMONTOWA

W okresie sprawozdawczym ogółem przychody na fundusz remontowy wyniosły **8 688 630 zł.**

Na roboty remontowe w budynkach mieszkalnych wydatkowano **8 559 916 zł.**

W poniższych tabelach przedstawiamy wydatki poniesione na realizację prac w 2020 roku w poszczególnych nieruchomościach:

| GRANICZNA 49-49B | 98 567 zł |
|-------------------------------------|------------------|
| bieżąca konserw. i naprawa dachów | 385 zł |
| inne prace/naprawy bieżące | 976 zł |
| wymiana wodomierzy | 13 527 zł |
| materiały do remontu | 1 263 zł |
| remont dróg | 1 613 zł |
| remont instalacji elektr. i odgrom. | 16 802 zł |
| wymiana zamków w drzwiach kor. lok. | 65 zł |
| zagospodarowanie terenu | 63 768 zł |
| zalecenia kominiarskie | 167 zł |

| GRANICZNA 53-53C | 6 321 222 zł |
|--|---------------------|
| wymiana wodomierzy | 10 692 zł |
| materiały do remontu | 2 695 zł |
| naprawa dźwigów | 2 485 zł |
| remont dróg | 10 132 zł |
| remont instalacji elektr. i odgrom. | 30 968 zł |
| termomodernizacja | 5 961 060 zł |
| wymiana i refundacja stolarki okiennej | 2 438 zł |
| wymiana zamków w drzwiach kor. lok. | 124 zł |
| zagospodarowanie terenu | 300 629 zł |

| GRANICZNA 57-57C | 357 822 zł |
|--|-------------------|
| bieżąca konserw. i naprawa dachów | 942 zł |
| inne prace/naprawy bieżące | 600 zł |
| wymiana wodomierzy | 12 879 zł |
| materiały do remontu | 38 zł |
| naprawa dźwigów | 2 667 zł |
| naprawy, bież. konserwacja inst. CO | 49 416 zł |
| remont dróg | 2 835 zł |
| remont inst. C.O. w piwnicach - poziom do rozdziel | 287 530 zł |
| wymiana zamków w drzwiach kor. lok. | 136 zł |
| zalecenia kominiarskie | 779 zł |

| GRANICZNA 61-61B | 84 414 zł |
|-------------------------------------|------------------|
| bieżąca konserw. i naprawa dachów | 5 924 zł |
| wymiana wodomierzy | 7 047 zł |
| materiały do remontu | 2 453 zł |
| naprawa dźwigów | 5 638 zł |
| naprawy, bież. konserwacja inst. CO | 3 947 zł |
| remont dróg | 3 099 zł |
| remont maszynowni dźwigów | 10 723 zł |

| | |
|--|-----------|
| termomodernizacja | 44 434 zł |
| wymiana i refundacja stolarki okiennej | 660 zł |
| wymiana zamków w drzwiach kor. lok. | 1 zł |
| zalecenia kominiarskie | 490 zł |

| | |
|-------------------------------------|-------------------|
| SIKORSKIEGO 10-16 | 102 229 zł |
| bieżąca konserw. i naprawa dachów | 514 zł |
| inne prace/naprawy bieżące | 164 zł |
| wymiana wodomierzy | 15 714 zł |
| materiały do remontu | 37 zł |
| naprawy, bież. konserwacja inst. CO | 2 415 zł |
| remont instalacji elektr. i odgrom. | 59 616 zł |
| wymiana zamków w drzwiach kor. lok. | 117 zł |
| zalecenia kominiarskie | 23 653 zł |

| | |
|--|------------------|
| SIKORSKIEGO 18-24 | 39 622 zł |
| bieżąca konserw. i naprawa dachów | 514 zł |
| wymiana wodomierzy | 16 929 zł |
| materiały do remontu | 38 zł |
| naprawa dźwigów | 1 990 zł |
| naprawy, bież. konserwacja inst. CO | 1 410 zł |
| remont dróg | 14 707 zł |
| wymiana i refundacja stolarki okiennej | 4 034 zł |
| wymiana zamków w drzwiach kor. lok. | 1 zł |

| | |
|-------------------------------------|------------------|
| SIKORSKIEGO 26-30 | 40 483 zł |
| bieżąca konserw. i naprawa dachów | 385 zł |
| wymiana wodomierzy | 10 692 zł |
| materiały do remontu | 28 zł |
| naprawa balkonów | 3 272 zł |
| remont dróg | 126 zł |
| remont instalacji elektr. i odgrom. | 25 948 zł |
| wymiana zamków w drzwiach kor. lok. | 31 zł |

| | |
|--|------------------|
| SIKORSKIEGO 32-36 | 47 271 zł |
| bieżąca konserw. i naprawa dachów | 385 zł |
| wymiana wodomierzy | 8 262 zł |
| materiały do remontu | 28 zł |
| naprawa balkonów | 7 279 zł |
| naprawa dźwigów | 9 027 zł |
| remont dróg | 1 693 zł |
| remont instalacji elektr. i odgrom. | 19 872 zł |
| wymiana i refundacja stolarki okiennej | 415 zł |
| wymiana zamków w drzwiach kor. lok. | 1 zł |
| zalecenia kominiarskie | 308 zł |

| | |
|-----------------------------------|------------------|
| SIKORSKIEGO 38 | 30 389 zł |
| bieżąca konserw. i naprawa dachów | 128 zł |
| wymiana wodomierzy | 2 673 zł |

| | |
|-------------------------------------|-----------|
| materiały do remontu | 10 zł |
| naprawa dźwigów | 27 534 zł |
| wymiana zamków w drzwiach kor. lok. | 43 zł |

| | |
|-------------------------------------|-----------------|
| SIKORSKIEGO 40 | 7 486 zł |
| bieżąca konserw. i naprawa dachów | 128 zł |
| wymiana wodomierzy | 4 698 zł |
| materiały do remontu | 10 zł |
| naprawa dźwigów | 2 593 zł |
| wymiana zamków w drzwiach kor. lok. | 57 zł |

| | |
|-------------------------------------|------------------|
| SIKORSKIEGO 42 | 13 588 zł |
| bieżąca konserw. i naprawa dachów | 128 zł |
| inne prace/naprawy bieżące | 186 zł |
| wymiana wodomierzy | 2 430 zł |
| materiały do remontu | 193 zł |
| naprawa dźwigów | 2 014 zł |
| remont dróg | 8 579 zł |
| wymiana zamków w drzwiach kor. lok. | 58 zł |

| | |
|-------------------------------------|------------------|
| SIKORSKIEGO 44 | 27 577 zł |
| bieżąca konserw. i naprawa dachów | 128 zł |
| inne prace/naprawy bieżące | 16 385 zł |
| wymiana wodomierzy | 2 187 zł |
| materiały do remontu | 10 zł |
| naprawa dźwigów | 8 105 zł |
| wymiana zamków w drzwiach kor. lok. | 0 zł |
| zalecenia kominiarskie | 761 zł |

| | |
|-------------------------------------|-----------------|
| SOWIŃSKIEGO 1-3 | 4 334 zł |
| bieżąca konserw. i naprawa dachów | 257 zł |
| wymiana wodomierzy | 2 916 zł |
| materiały do remontu | 710 zł |
| remont dróg | 451 zł |
| wymiana zamków w drzwiach kor. lok. | 1 zł |

| | |
|-------------------------------------|------------------|
| SOWIŃSKIEGO 7 | 11 139 zł |
| bieżąca konserw. i naprawa dachów | 128 zł |
| wymiana wodomierzy | 2 268 zł |
| materiały do remontu | 9 zł |
| naprawa dźwigów | 8 105 zł |
| remont dróg | 592 zł |
| wymiana zamków w drzwiach kor. lok. | 37 zł |

| | |
|--|------------------|
| SOWIŃSKIEGO 9-11 | 11 465 zł |
| bieżąca konserw. i naprawa dachów | 257 zł |
| wymiana wodomierzy | 5 265 zł |
| materiały do remontu | 363 zł |
| remont dróg | 1 733 zł |
| wymiana i refundacja stolarki okiennej | 1 434 zł |

| | |
|-------------------------------------|----------|
| wymiana zamków w drzwiach kor. lok. | 20 zł |
| zalecenia kominiarskie | 2 392 zł |

| | |
|-------------------------------------|---------------------|
| SOWIŃSKIEGO 13-15 | 1 105 727 zł |
| bieżąca konserw. i naprawa dachów | 4 378 zł |
| wymiana wodomierzy | 4 212 zł |
| materiały do remontu | 56 zł |
| naprawa dźwigów | 1 825 zł |
| remont maszynowni dźwigów | 5 361 zł |
| termomodernizacja | 1 089 793 zł |
| wymiana zamków w drzwiach kor. lok. | 102 zł |

| | |
|-------------------------------------|-------------------|
| SOWIŃSKIEGO 17-21 | 110 992 zł |
| bieżąca konserw. i naprawa dachów | 385 zł |
| inne prace/naprawy bieżące | 78 462 zł |
| wymiana wodomierzy | 5 913 zł |
| materiały do remontu | 1 157 zł |
| naprawa dźwigów | 7 043 zł |
| remont dróg | 406 zł |
| remont maszynowni dźwigów | 5 361 zł |
| termomodernizacja | 11 857 zł |
| wymiana zamków w drzwiach kor. lok. | 28 zł |
| zalecenia kominiarskie | 378 zł |

| | |
|-------------------------------------|------------------|
| SOWIŃSKIEGO 29-35 | 81 614 zł |
| bieżąca konserw. i naprawa dachów | 514 zł |
| wymiana wodomierzy | 8 991 zł |
| materiały do remontu | 30 zł |
| naprawa balkonów | 17 539 zł |
| naprawa dźwigów | 4 379 zł |
| naprawy, bież. konserwacja inst. CO | 2 306 zł |
| remont dróg | 2 861 zł |
| termomodernizacja | 44 957 zł |
| wymiana zamków w drzwiach kor. lok. | 1 zł |
| zalecenia kominiarskie | 38 zł |

| | |
|--|------------------|
| SOWIŃSKIEGO 37-41 | 25 222 zł |
| bieżąca konserw. i naprawa dachów | 385 zł |
| wymiana wodomierzy | 5 913 zł |
| materiały do remontu | 236 zł |
| naprawa balkonów | 9 720 zł |
| naprawa dźwigów | 2 723 zł |
| remont dróg | 4 173 zł |
| wymiana i refundacja stolarki okiennej | 1 985 zł |
| wymiana zamków w drzwiach kor. lok. | 86 zł |

| | |
|-----------------------------------|------------------|
| SOWIŃSKIEGO 43-45 | 61 305 zł |
| bieżąca konserw. i naprawa dachów | 1 202 zł |
| wymiana wodomierzy | 4 783 zł |
| materiały do remontu | 344 zł |

| | |
|--|-----------|
| remont dróg | 9 359 zł |
| termomodernizacja | 41 297 zł |
| wymiana i refundacja stolarki okiennej | 4 047 zł |
| wymiana zamków w drzwiach kor. lok. | 102 zł |
| zalecenia kominiarskie | 169 zł |

| | |
|--|------------------|
| PADEREWSKIEGO 75-87A (PRZYSTAŃ) | 37 856 zł |
| bieżąca konserw. i naprawa dachów | 10 675 zł |
| inne prace/naprawy bieżące | 4 305 zł |
| wymiana wodomierzy | 3 969 zł |
| materiały do remontu | 21 zł |
| naprawa balkonów | 5 940 zł |
| remont dróg | 9 922 zł |
| remont instalacji elektr. i odgrom. | 2 700 zł |
| wymiana zamków w drzwiach kor. lok. | 0 zł |
| zalecenia kominiarskie | 324 zł |

WPŁYWY I WYDATKI FUNDUSZU REMONTOWEGO (NARASTAJĄCO) W PODZIALE NA
POSZCZEGÓLNE NIERUCHOMOŚCI ZA LATA 2002 – 2020

| Nieruchomości - nazwa | Wpływy | Wydatki | Wynik |
|--------------------------|--------------------------|--------------------------|-----------------------|
| NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNE | 8 259 849,08 zł | 6 167 497,41 zł | 2 092 351,67 zł |
| UL. GRANICZNA 49-49B | 5 500 994,37 zł | 6 636 034,68 zł | -1 135 040,31 zł |
| UL. GRANICZNA 53-53C | 7 840 141,35 zł | 12 181 906,84 zł | -4 341 765,49 zł |
| UL. GRANICZNA 57-57C | 8 192 995,58 zł | 9 892 630,23 zł | -1 699 634,65 zł |
| UL. GRANICZNA 61-61B | 5 472 851,37 zł | 2 345 872,31 zł | 3 126 979,06 zł |
| UL. SIKORSKIEGO 10-16 | 8 105 441,07 zł | 9 913 935,57 zł | -1 808 494,50 zł |
| UL. SIKORSKIEGO 18-24 | 7 866 230,67 zł | 9 031 193,33 zł | -1 164 962,66 zł |
| UL. SIKORSKIEGO 26-30 | 5 801 770,32 zł | 2 812 737,17 zł | 2 989 033,15 zł |
| UL. SIKORSKIEGO 32-36 | 5 770 755,49 zł | 2 048 107,60 zł | 3 722 647,89 zł |
| UL. SIKORSKIEGO 38 | 2 099 988,43 zł | 2 430 614,42 zł | -330 625,99 zł |
| UL. SIKORSKIEGO 40 | 2 106 893,09 zł | 2 397 489,61 zł | -290 596,52 zł |
| UL. SIKORSKIEGO 42 | 2 076 005,83 zł | 2 506 107,27 zł | -430 101,44 zł |
| UL. SIKORSKIEGO 44 | 2 084 745,63 zł | 2 533 501,17 zł | -448 755,54 zł |
| UL. SOWIŃSKIEGO 1-3 | 3 874 253,68 zł | 4 626 370,34 zł | -752 116,66 zł |
| UL. SOWIŃSKIEGO 7 | 1 976 947,03 zł | 1 951 479,39 zł | 25 467,64 zł |
| UL. SOWIŃSKIEGO 9-11 | 3 711 896,78 zł | 4 371 557,32 zł | -659 660,54 zł |
| UL. SOWIŃSKIEGO 13-15 | 3 910 982,21 zł | 3 695 075,66 zł | 215 906,55 zł |
| UL. SOWIŃSKIEGO 17-21 | 5 312 176,15 zł | 7 460 122,98 zł | -2 147 946,83 zł |
| UL. SOWIŃSKIEGO 29-35 | 6 371 888,07 zł | 5 977 010,28 zł | 394 877,79 zł |
| UL. SOWIŃSKIEGO 37-41 | 4 701 722,91 zł | 3 575 462,07 zł | 1 126 260,84 zł |
| UL. SOWIŃSKIEGO 43-45 | 3 152 204,46 zł | 2 620 698,66 zł | 531 505,80 zł |
| UL. PADEREWSKIEGO 75-87A | 2 183 632,98 zł | 1 399 715,59 zł | 783 917,39 zł |
| | 106 374 366,55 zł | 106 575 119,90 zł | -200 753,35 zł |

Spółdzielnia, dysponując 16-osobową Grupą Remontowo – Konserwacyjną, w 2020 roku wykonała szeroki zakres prac, w tym między innymi:

- ✓ murarskie: naprawa podłóża i uzupełnienie tynków ścian loggi i balkonów, zamurówki po robotach instalacyjnych, częściowe remonty pomieszczeń gospodarczych, drobne remonty komórek piwnicznych (200 zleceń);
- ✓ ślusarskie: remont krat naświetli piwnicznych i ich uzupełnianie po kradzieżach, naprawa i wymiana osłon dylatacji budynków, konserwacja i naprawa urządzeń placów zabaw i małej architektury, montaż STOP-PTAKÓW na obróbkach blacharskich, naprawa drzwi wejściowych do budynków (zamek, stopek i samozamykacz), naprawa skrzynek odbiorczych, montaż i naprawa znaków drogowych i tablic informacyjnych, spawanie balustrad balkonów po remoncie posadzek, mocowanie balustrad do ścian loggi, zamurówki uszkodzonych luksterów w holach i korytarzach lokatorskich (563 zlecenia);
- ✓ malarskie: malowanie mieszkań i części wspólnych po awariach wodno – kanalizacyjnych, odnowa elewacji przyziemi budynków – uzupełnianie płytek elewacyjnych, odnowa urządzeń placów zabaw (85 zleceń);
- ✓ ogólnobudowlane: wymiana i dopasowanie skrzydeł drzwiowych drewnianych w pomieszczeniach gospodarczych i administracyjnych budynków, wymiana zamków i wkładek w drzwiach, naprawa i regulacja mechanizmów otwierania okien, szklenie drzwi domofonowych i do korytarzy lokatorskich, wymiana wykładzin podłogowych w kabinach wind, naprawa i szklenie gablot ogłoszeniowych w holach na parterze budynków, drobne naprawy chodników, wymiana zniszczonych ławek na nowe, awaryjne usuwanie połamanych gałęzi drzew (247 zleceń);
- ✓ instalacyjne wod-kan-gaz-c.o.: wymiana i udrażnianie odcinków pionów i poziomów instalacji kanalizacji sanitarnej, udrażnianie krętek ściekowych w piwnicach, pomieszczeniach gospodarczych i mieszkaniach, usuwanie przyczyn i skutków awarii wod-kan-gaz-c.o. (1269 zleceń), naprawa i uszczelnianie pionów deszczowych, sprawdzanie szczelności instalacji gazowej (109 zleceń), awaryjna wymiana odcinków instalacji wod-kan-gaz-c.o., konserwacja i bieżąca obsługa instalacji c.o. (1129 zleceń), czyszczenie koryt i koszy spustowych oraz rewizji pionów rur spustowych z liści i innych nieczystości, wymiana zużytych urządzeń sanitarnych w pomieszczeniach wc i pralniach, odczyty wodomierzy z nakładką radiową;
- ✓ elektryczne: wymiana tablic licznikowych, wymiana i naprawa elementów zabezpieczeń tablic licznikowych i przedlicznikowych, usuwanie przyczyn i skutków awarii instalacji elektrycznej, konserwacja i naprawa urządzeń elektrycznych tablic administracyjnych, konserwacja i naprawa instalacji oświetleniowej w budynkach, regulacja zegarów zmierzchowych, cykliczny przegląd systemów ogrzewania rynien deszczowych w budynkach nr 10÷36 przy ul. Sikorskiego (664 zlecenia);
- ✓ domofonowe: naprawa i konserwacja instalacji domofonowych (oddzwaniaczy, elektromagnesów oraz układów zasilania systemów domofonowo-dzwonkowych) (257 zleceń).

W roku 2020 Pracownicy Działu Remontowo – Konserwacyjnego wykonali **4 523** zlecenia. Ponadto zrealizowali 390 zleceń w ramach usług odpłatnych świadczonych na rzecz mieszkańców zasobów Spółdzielni.

VI. SPRAWY SĄDOWE I EGZEKUCYJNE ORAZ WINDYKACJA ZALEGŁOŚCI

W 2020 roku w związku z powstałymi zaległościami w opłatach za lokale mieszkalne i garaże:

- wysłano drogą elektroniczną 72 informacje, 803 wiadomości SMS oraz przeprowadzono 759 rozmów telefonicznych nt. powstałych zaległości w opłatach, skierowano 7 wezwań do zapłaty i 56 wezwań przedsądowych. Poza tym Zarząd wyraził zgodę na spłatę zaległości w ratach dla 14 osób, z czego 9 osób uregulowało zaległości, pozostałe – spłacają zadłużenie w dalszym ciągu,
- skierowano do Sądu 30 pozwów o zapłatę, z czego 2 zostały wycofane w związku z natychmiastową spłatą zaległości. Spółdzielnia otrzymała 40 nakazów zapłaty (13 z nich dotyczy zaległości z roku poprzedniego). W związku z uregulowaniem zaległości zakończono 11 spraw,
- aktualnie Spółdzielnia posiada 2 wyroki eksmisyjne (obydwa z lokalem socjalnym),
- skierowano 11 wniosków do Komornika o przeprowadzenie egzekucji w celu wyegzekwowania należności.

- skierowano 1 wniosek o dokonanie opisu i oszacowania w celu przeprowadzenia licytacji komorniczej.

W związku z zaleganiem z opłatami za lokale użytkowe w 2020r. wysłano do najemców:

- 2 wezwania przedsądowe;
- 6 wezwań do zapłaty;
- 9 oświadczeń o rozwiązaniu umowy najmu;
- 17 wezwań z zamiarem wypowiedzenia umowy najmu;
- 1 informację o zaległościach (drogą elektroniczną);
- 86 wiadomości SMS

oraz przeprowadzono 335 rozmów telefonicznych nt. powstałych zaległości w opłatach.

Ponadto Zarząd wyraził zgodę na spłatę zaległości w ratach dla 5 najemców, 4 z nich uregulowało zaległości, piąty spłaca zadłużenie w dalszym ciągu.

Na przestrzeni 2020 roku obsługująca Spółdzielnię kancelaria prawna prowadziła łącznie 15 spraw sądowych (spośród których 2 zostały zakończone) i 16 postępowań egzekucyjnych.

Członkom znajdującym się w trudnej sytuacji materialnej Spółdzielnia pomagała w staraniach o pozyskanie pomocy z Urzędu Miasta w postaci dodatków mieszkaniowych.

Wydano w tej sprawie 141 wniosków, z czego w 128 przypadkach wsparcie zostało przyznane, natomiast w 13 przypadkach – decyzja była negatywna. W 2020 roku z tej formy pomocy korzystały miesięcznie średnio 67 gospodarstwa domowe. Uzyskana z Urzędu Miasta kwota dofinansowań do opłat za lokale mieszkalne wyniosła 180 307,42 zł, tj. 15 025,62 zł średnio w miesiącu. Średni miesięczny dodatek mieszkaniowy na gospodarstwo domowe wyniósł 224,26 zł.

VII. SYTUACJA FINANSOWA SPÓŁDZIELNI

Roczne koszty ogółem Spółdzielni osiągnęły kwotę 31 046 138 zł i wzrosły w stosunku do roku 2019 o 5,11 %.

Roczne przychody według naliczeń wraz z innymi przychodami Spółdzielni wyniosły 30 014 570 zł i wzrosły w stosunku do roku 2019 o 5,50 %.

W związku z powyższym za rok 2020 na całej działalności Spółdzielni osiągnęła nadwyżkę kosztów nad przychodami w wysokości **1 031 568 zł**.

Nadwyżka przychodów nad kosztami z pozostałej działalności Spółdzielni wyniosła **273 604,33 zł** brutto, a po pokryciu obowiązkowych obciążeń wyniku (podatek dochodowy od osób prawnych w wysokości 66 399 zł) wyniosła **207 205,33 zł netto**.

Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi (GZM) to nadwyżka kosztów nad przychodami w wysokości **1 305 171,99 zł**.

Struktura poniesionych przez Spółdzielnię w 2019 i 2020 roku kosztów przedstawia się następująco:

| Koszty | 2019 | 2020 |
|--|----------------------|----------------------|
| koszt eksploatacji lokali mieszkalnych | 7 871 935 zł | 8 250 181 zł |
| koszt eksploatacji lokali użytkowych | 1 422 811 zł | 1 529 520 zł |
| koszt eksploatacji garaży | 58 153 zł | 68 163 zł |
| koszt centralnego ogrzewania | 6 352 151 zł | 6 687 974 zł |
| koszt dostawy wody i odprowadzania ścieków | 4 166 542 zł | 4 159 599 zł |
| koszt z tytułu gospodarowania odpadami komunalnymi dla mieszkańców | 1 212 856 zł | 1 824 592 zł |
| koszt odpisu na fundusz remontowy | 7 448 407 zł | 7 488 060 zł |
| pozostałe koszty | 372 814 zł | 419 384 zł |
| koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej | 369 350 zł | 313 517 zł |
| koszty działalności finansowej | 260 760 zł | 305 148 zł |
| Razem | 29 535 779 zł | 31 046 138 zł |

W wersji graficznej struktura ta przedstawiona została na stronie 17.

W 2020 roku, w ramach kosztów eksploatacji lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży, rozliczone zostały koszty konserwacji w kwocie 1 425 999 zł. Natomiast koszty ogólne w kwocie 3 749 977 zł zostały rozliczone w ramach kosztów eksploatacji lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży, mienia Spółdzielni, Biura Obrotu Nieruchomościami i Klubu „Rezonans”.

Przychody Spółdzielni w 2019 i 2020 roku stanowiły:

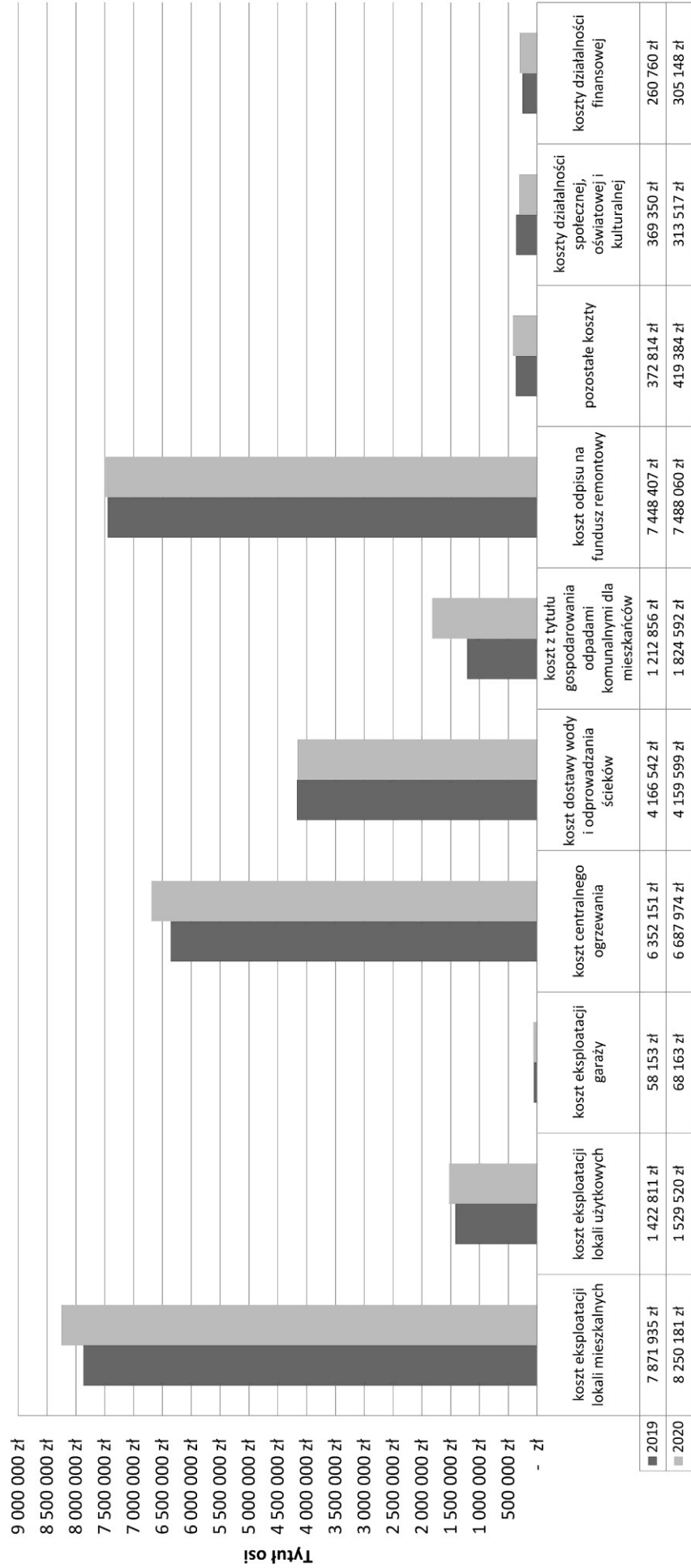
| Przychody | 2019 | 2020 |
|---|----------------------|----------------------|
| opłaty za lokale mieszkalne | 6 395 469 zł | 6 977 187 zł |
| opłaty za lokale użytkowe | 2 110 724 zł | 2 352 193 zł |
| opłaty za garaże | 68 573 zł | 70 038 zł |
| opłaty z tytułu gospodarowania odpadami komunalnymi dla mieszkańców | 1 212 856 zł | 1 824 592 zł |
| opłaty za dostawę wody i odprowadzanie ścieków | 4 180 277 zł | 4 212 752 zł |
| opłaty za dostawę centralnego ogrzewania | 5 822 691 zł | 6 212 313 zł |
| odpis na fundusz remontowy (lok. mieszk.) | 7 457 340 zł | 7 483 081 zł |
| pozostałe przychody | 852 875 zł | 806 407 zł |
| przychody działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej | 70 685 zł | 11 227 zł |
| przychody z działalności finansowej | 277 008 zł | 64 781 zł |
| Razem | 28 448 498 zł | 30 014 570 zł |

Graficzny obraz tej tabeli znajduje się na stronie 18 sprawozdania.

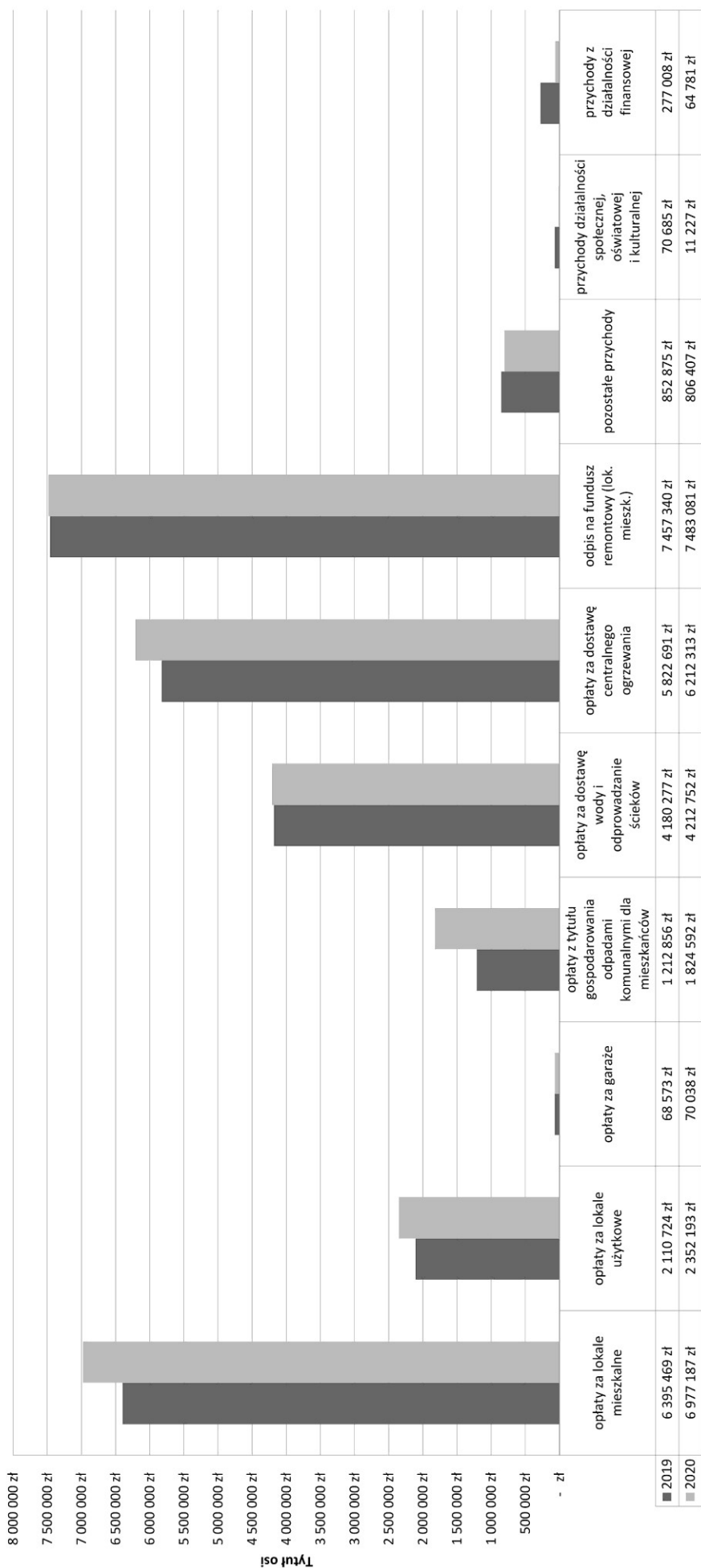
PORÓWNANIE ZUŻYCIA ORAZ KOSZTÓW DOSTAWY MEDIÓW

Na stronie 19 niniejszego Sprawozdania przedstawione zostały w sposób graficzny opłaty wniesione na rzecz Katowickich Wodociągów S.A. za zużytą wodę i odprowadzenie ścieków za ostatnie 4 lata, tj. 2017 ÷ 2020, w zasobach Spółdzielni. Z kolei na stronach 20÷21 przedstawiono graficzne porównanie wielkości składających się na całość opłat ponoszonych rocznie przez Spółdzielnię na rzecz dostawcy ciepła w tym samym przedziale czasowym, tj. za lata 2017 ÷ 2020.

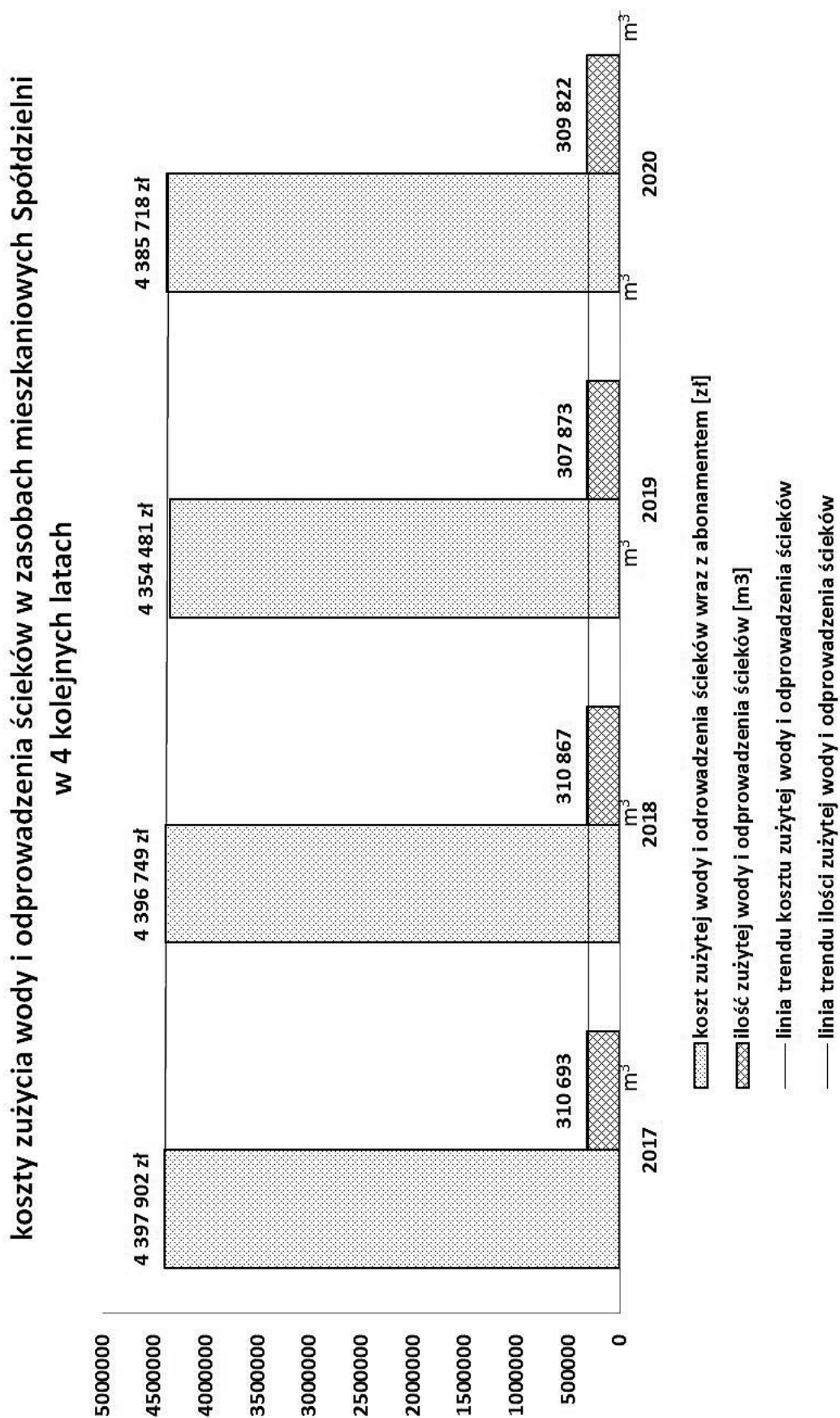
Koszty spółdzielni



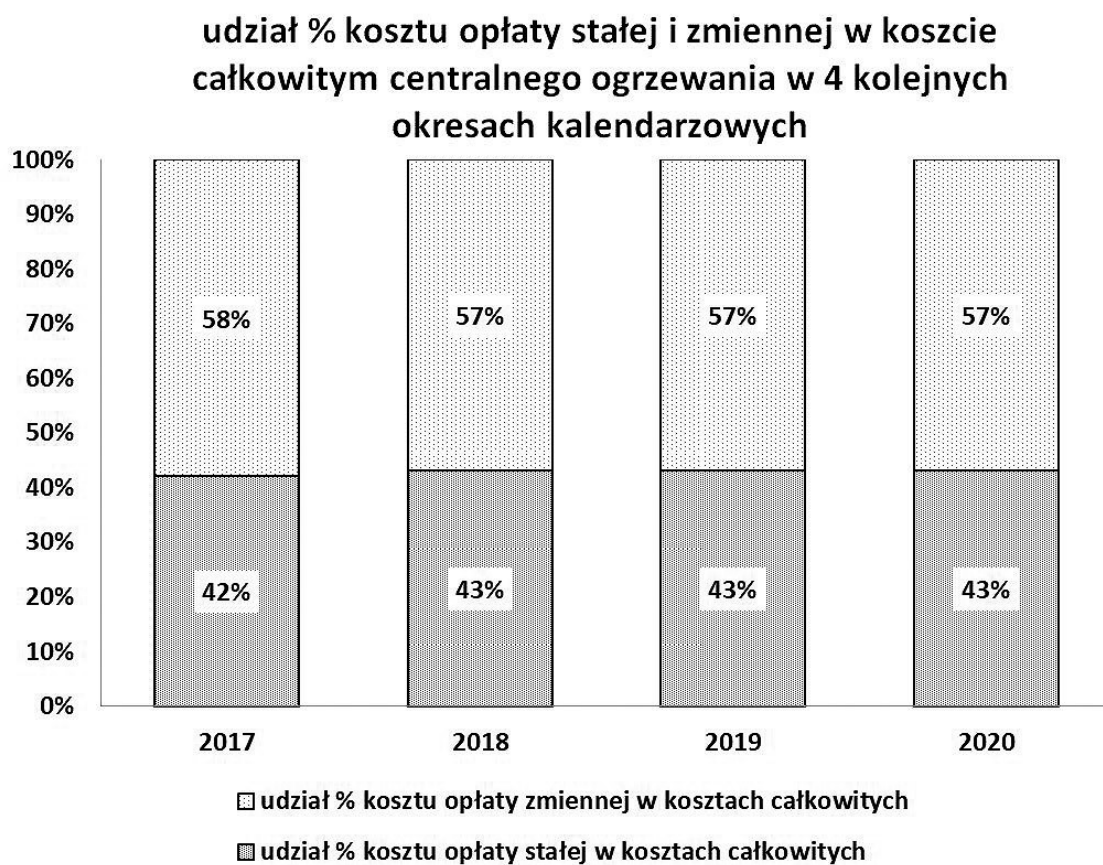
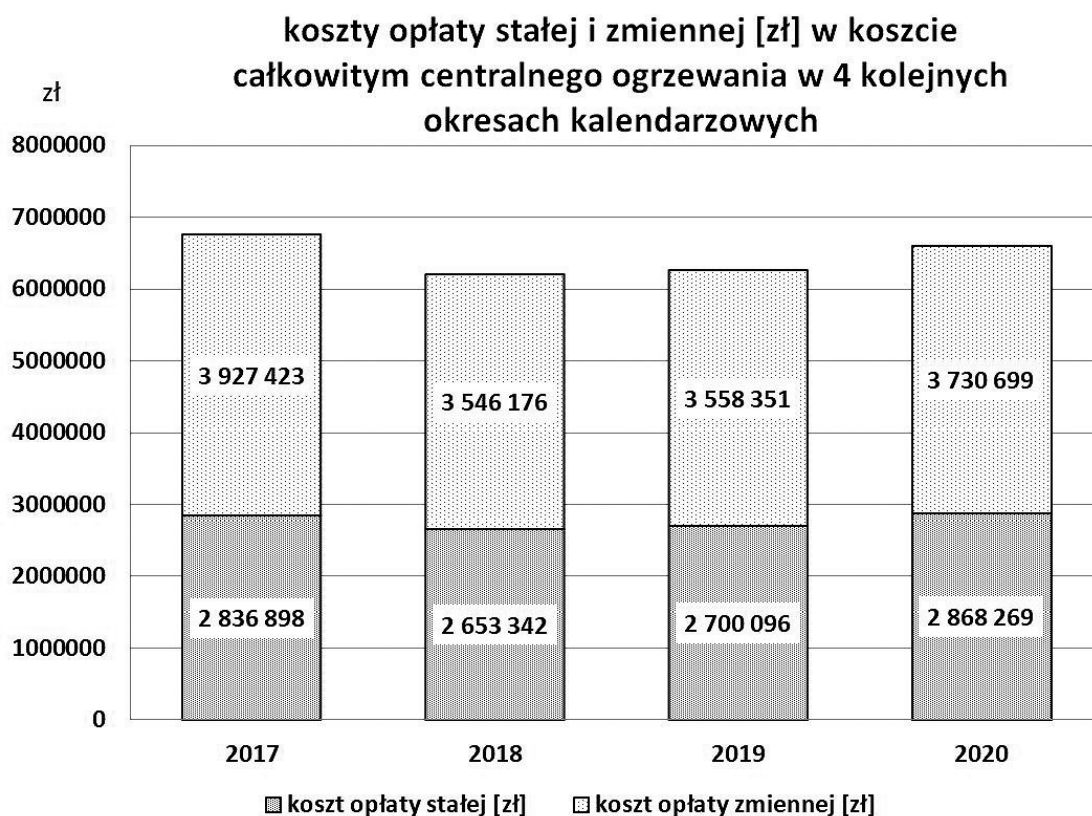
Przychody spółdzielni



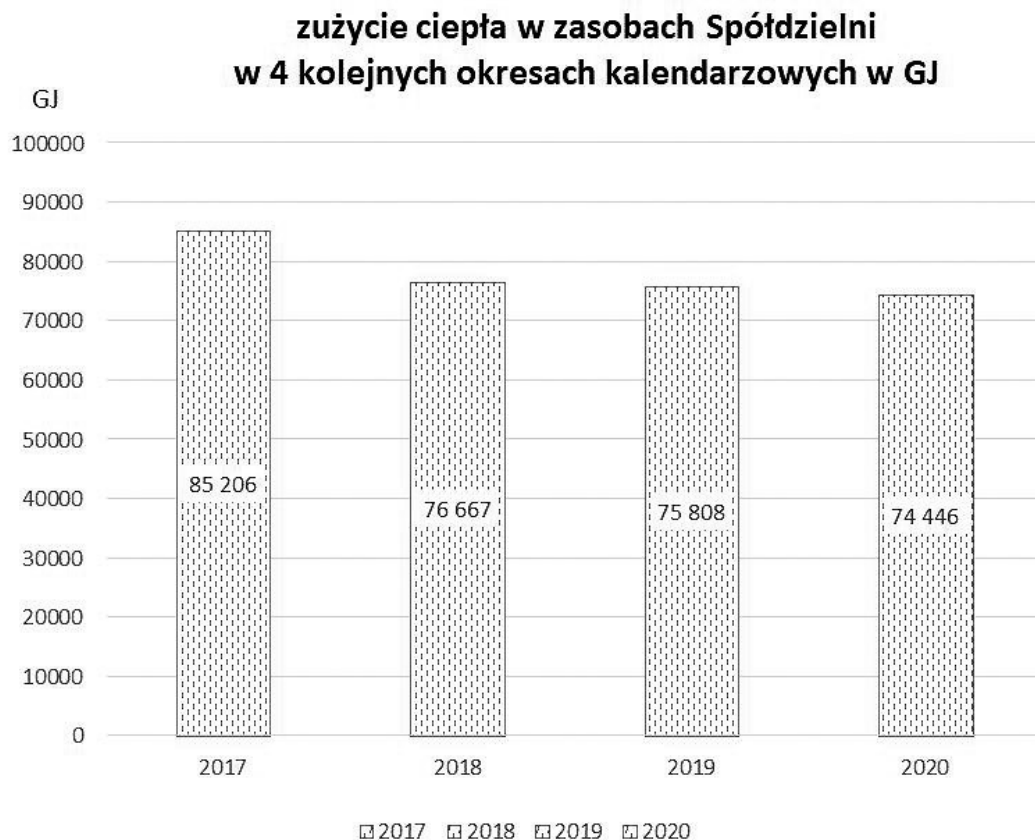
Opłaty za zużycie wody i odprowadzenie ścieków w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej im. I. J. Paderewskiego w Katowicach w latach 2017÷2020



Opłaty na rzecz dostawcy centralnego ogrzewania w zasobach Spółdzielni w latach 2017÷2020



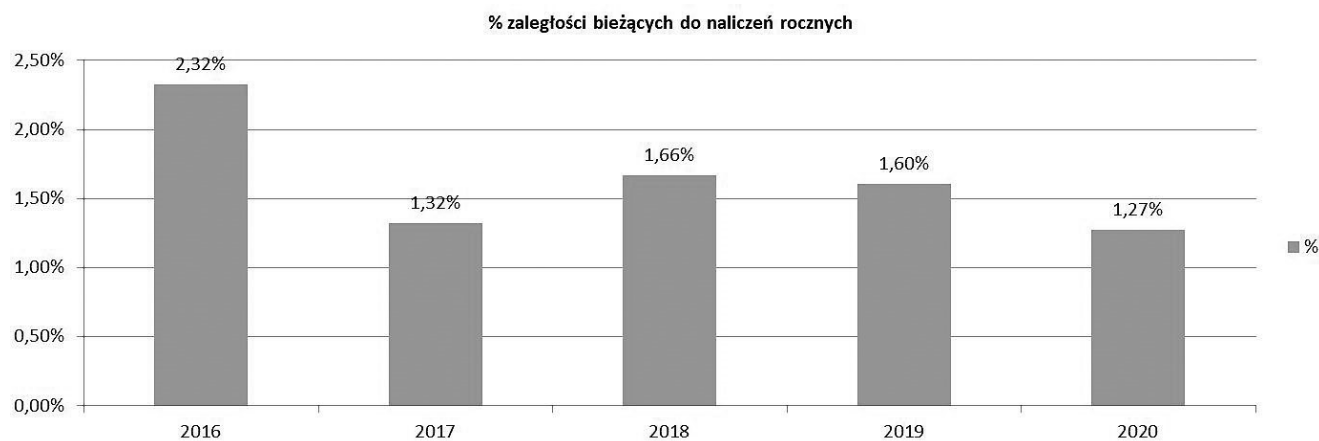
Zużycie ciepła i opłaty na rzecz jego dostawy w zasobach Spółdzielni w latach 2017 ÷ 2020



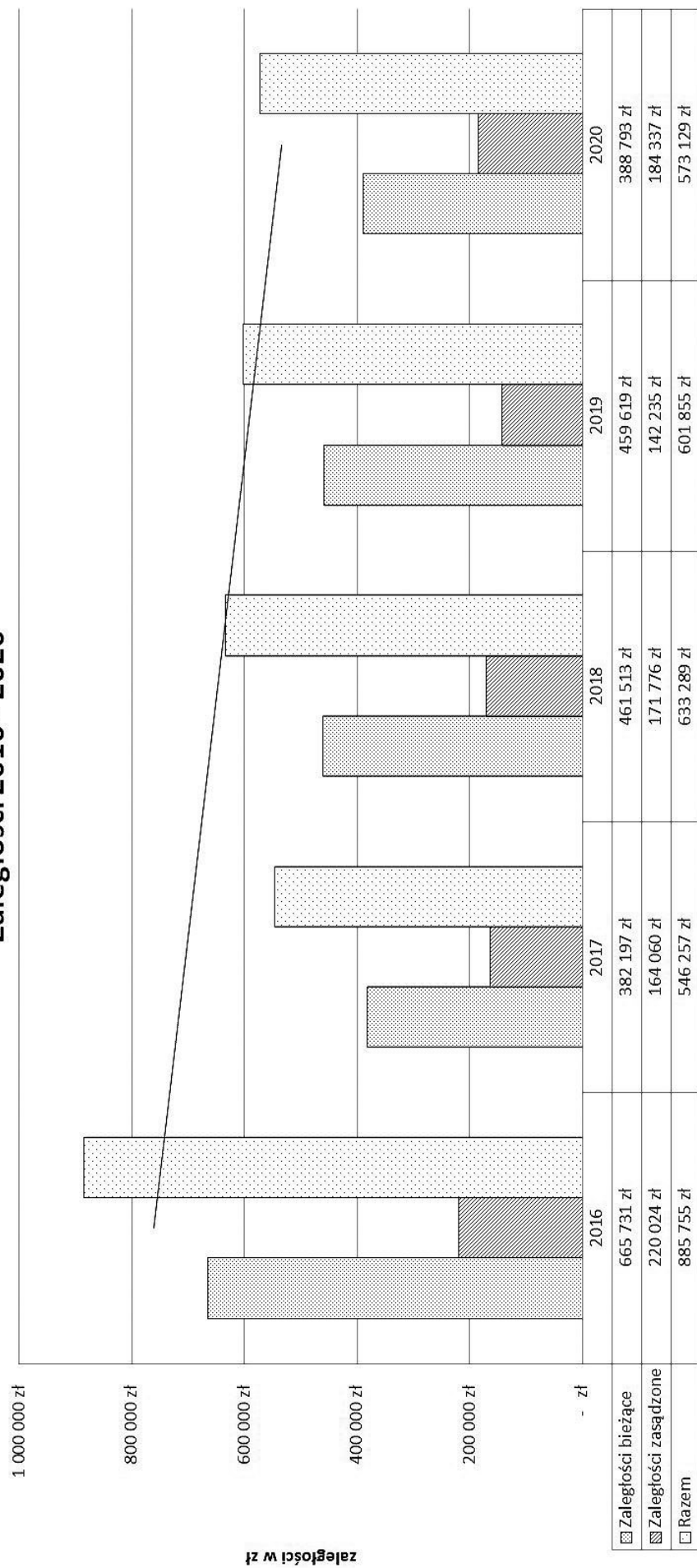
Kształtowanie się zaległości w lokalach w latach 2016 ÷ 2020

Zaległości w opłatach za lokale (mieszkalne, użytkowe i garaże) ogółem, według stanu na dzień 31.12.2020 r., wyniosły **573 129 zł**, co w przeliczeniu na 1m² p.u. daje 2,65 zł. Zaległości w opłatach zmniejszyły się w stosunku do roku 2019 o kwotę 28 726 zł, tj. o 8,61 %.

Porównanie wskaźnika zaległości w ostatnich 5 latach obrazuje wykres zamieszczony poniżej.



Zaległości 2016 - 2020



Węzłowe wskaźniki charakteryzujące działalność gospodarczą.

| Wskaźniki | 2019 | 2020 |
|--|---------|---------|
| Suma bilansowa (w tys. zł) | 79 073 | 80 469 |
| Wskaźnik płynności ogólnej | 1,95 | 2,16 |
| Aktywa obrotowe/Zobowiązania krótkoterminowe | | |
| Wskaźnik płynności bieżącej – szybki | 1,94 | 2,16 |
| (Aktywa obrotowe-Zapasy)/Zobowiązania krótkoterminowe | | |
| Wskaźnik wypłacalności gotówkowej | 1,88 | 2,06 |
| Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne/zobowiązania bieżące | | |
| Pokrycie majątku trwałego kapitałem własnym | 105,51% | 105,76% |
| (Kapitały własne + rezerwy)*100/Majątek trwały | | |
| Trwałość struktury finansowania | 85,69% | 86,90% |
| (Kapitały własne + Rezerwy + Zobowiązania długoterminowe)/Pasywa razem | | |
| Wskaźnik ogólnego zadłużenia | 22,60% | 24,22% |
| (Zobowiązania ogółem/aktywa ogółem)*100 | | |

Na dzień 31.12.2020 roku suma bilansowa uległa zwiększeniu o 1,76 %. Wskaźnik płynności ogólnej zwiększył się o 0,21. Jest to spowodowane zmniejszeniem zobowiązań krótkoterminowych. Wartość wskaźnika pomiędzy 1,5÷2,00 daje realne zapewnienie spłaty zobowiązań. Wskaźnik płynności bieżącej związany jest z płynnością krótkookresową, informuje o możliwości pokrycia w krótkim czasie wymagalnych zobowiązań. Wartość tego wskaźnika w granicach 1,00 lub wyższy, uważany jest za prawidłowy. Kolejny wskaźnik, wskaźnik wypłacalności informuje jaką część zobowiązań Spółdzielnia może pokryć natychmiast. W przypadku Spółdzielni jest to prawie dwukrotność zobowiązań.

Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem nie uległ zasadniczym zmianom.

W stosunku do roku 2019 wzrósł wskaźnik ogólnego zadłużenia do poziomu 24,22 %.

Podsumowując, przedstawione wyniki ekonomiczno-finansowe wskazują na dobrą kondycję finansową Spółdzielni. Spółdzielnia ma zapewnioną pełną płynność finansową – środki pieniężne znacznie przekraczają zobowiązania.

Sytuacja finansowa Spółdzielni nie wskazuje na zagrożenie kontynuacji działalności w roku 2021 i latach następnych.

Czynniki ryzyka i zagrożeń

1. Ryzyko prawne i administracyjne związane jest z niestabilnością i niespójnością przepisów prawnych (w tym szczególnie podatkowych) oraz przewlekłością postępowań sądowych i administracyjnych. Zarząd, świadomy tego zagrożenia, na bieżąco analizuje stan przepisów prawnych oraz orzecznictwa w tym zakresie.
2. Spółdzielnia narażona jest na ryzyko finansowe polegające na nieterminowej opłacie zobowiązań przez użytkowników lokali. Spółdzielnia na bieżąco analizuje stan zaległości i prowadzi skuteczną windykację należności.

VIII. PRZEWIDYWANY ROZWÓJ SPÓŁDZIELNI

W najbliższej perspektywie Spółdzielnia będzie zmuszona działać w trybie reżimu sanitarnego wynikającego z wprowadzonego przez rząd RP stanu epidemii na terenie całego kraju. Nieustannie zmieniające się warunki epidemiologiczne oraz stan prawny wymuszają elastyczne podejście do realizowanych działań oraz szybkiego dostosowywania do nich bieżącej działalności. Opracowane plany oraz zamierzone działania obarczone są znacznie większym niż zwykle ryzykiem wpływającym na ich efektywność i poziom realizacji. W związku z powyższym Spółdzielnia będzie udoskonalać, wypracowane w roku ubiegłym i dostosowane do warunków dyktowanych przez stan epidemii, metody zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub mienie jej członków. Ich celem w głównej mierze będzie kontynuowanie prac zmierzających do: zmniejszenia zapotrzebowania i zużycia energii cieplnej w budynkach, wyrównania ich stanu techniczno-estetycznego oraz terenów wokół nich.

Realizacji tych celów służyć będą zaplanowane na ten rok przedsięwzięcia, w szczególności:

- kontynuacja robót termomodernizacyjnych:
 - w obrębie budynków nr: 13÷15 przy ul. Sowińskiego oraz nr 61÷61B przy ul. Granicznej,
 - poprzez zlecenie wykonania audytu i dokumentacji technicznej na wymianę ocieplenia wraz z demontażem i utylizacją wyrobów zawierających azbest w budynku przy ul. Sowińskiego 37÷41;
- wykonanie prac związanych z urządzeniem terenów poprzez:
 - realizację drugiego etapu zagospodarowania terenu pomiędzy budynkami nr 49÷49B i 53÷53C przy ul. Granicznej mającego na celu m.in. pozyskanie nowych miejsc parkingowych wraz z budową drogi dojazdowej do tych miejsc,
 - dokończenie realizacji zagospodarowania terenu przy pawilonie handlowo-usługowym przy ul. Paderewskiego 63÷65 (trzeci etap),
 - zagospodarowanie placyków polegające na montażu ogrodzenia dla składowania odpadów wielkogabarytowych i utwardzeniu podłoża wokół pojemników półpodziemnych w czterech następujących lokalizacjach: pomiędzy budynkami przy ul. Granicznej 49÷49B i 53÷53C, przy budynkach nr: 7, 9÷11 i 13÷15 przy ul. Sowińskiego. Aktualnie Spółdzielnia opracowuje wniosek celem pozyskania z Urzędu Miasta kolejnych pojemników półpodziemnych,
 - zlecenie wykonania projektu zagospodarowania terenu pomiędzy budynkami nr 57÷57C i 61÷61B;
- wykonanie instalacji fotowoltaicznej na dachu pawilonu biurowo-usługowego przy ul. Paderewskiego 63÷65;
- wymiana instalacji domofonowej z szeregowej na równoległą połączona z zastąpieniem dotychczasowych, analogowych central domofonowych cyfrowymi w budynkach „Przystani” i nr 61÷61B przy ul. Granicznej;
- malowanie elewacji budynków „Przystani”;
- kontynuacja remontu wnętrz maszynowni dźwigów osobowych;
- kontynuacja malowania ścian i naprawy zniszczonych posadzek piwnic.

Ograniczenia wprowadzane w związku rozwojem sytuacji epidemicznej stanowią dla Spółdzielni wyzwanie w zakresie organizacji pracy jej służb oraz obsługi mieszkańców. Z tego względu stale rozwijany jest system obsługi za pomocą elektronicznych środków porozumiewania się na odległość. Na bieżąco ulepszane będą sposoby zdalnego kontaktu z mieszkańcami, a w przypadku kontaktu bezpośredniego, procedury zabezpieczające zdrowie zarówno interesantów, jak i pracowników.

Mimo dużej popularności i coraz szerszego zainteresowania ofertą oświatowo-kulturalną Klubu „Rezonans” Spółdzielnia zmuszona jest zredukować jego działalność do niezbędnego minimum, mając na względzie rządowe ograniczenia oraz zdrowie osób z niej korzystających. Sytuacja jest jednakże nieustannie monitorowana i, w przypadku zaistnienia sprzyjających warunków, zostanie wznowiona aktywność na rzecz mieszkańców.

Powodzenie zaplanowanych przedsięwzięć w niespotykanym dotąd stopniu uzależnione jest od licznych czynników, na które Spółdzielnia nie ma żadnego wpływu. Niemniej jednak Zarząd, mimo niestabilnych uwarunkowań prawnych i ekonomiczno-gospodarczych w kraju, będzie kontynuował politykę stabilnego wzrostu, polegającą na utrzymywaniu dobrych wskaźników mających wpływ na sytuację finansową Spółdzielni.

Katowice, marzec 2021

Zarząd Spółdzielni

SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA DLA WALNEGO ZGROMADZENIA I RADY NADZORCZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ IM. I. J. PADEREWSKIEGO w KATOWICACH

Przeprowadziliśmy zbadanie załączonego rocznego sprawozdania finansowego **Spółdzielni Mieszkaniowej im. I. J. Paderewskiego** z siedzibą w Katowicach, ul. Paderewskiego 65 („Spółdzielnia”), na które składa się:

- 1) wprowadzenie do sprawozdania finansowego
- 2) bilans sporządzony na dzień 31.12.2020 roku, który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą **80 468 984,79 zł**,
- 3) rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r. wykazujący zysk netto w wysokości **207 205,33 zł**,
- 4) zestawienie zmian w funduszu własnym za rok obrotowy od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r. wykazujące zmniejszenie funduszu własnego o kwotę **228 372,46 zł**,
- 5) rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r. wykazujący zwiększenie stanu środków pieniężnych o kwotę **1 334 876,64 zł**,
- 6) oraz dodatkowych informacji i objaśnień („sprawozdanie finansowe”).

Naszym zdaniem, załączone sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31 grudnia 2020 r. oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy z dn. 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości” - Dz. U. z 2021 r., poz. 217) oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółdzielnię przepisami prawa oraz statutem Spółdzielni;
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 Ustawy o rachunkowości.

Podstawa opinii

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałami Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3430/52a/2019 z dnia 21 marca 2019 r. w sprawie krajowych standardów badania oraz innych dokumentów, z późn. zm. („KSB”), stosownie do ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym („Ustawa o biegłych rewidentach” – t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1415), ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2017 r. poz. 1560) oraz ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r. poz. 1222 z późn. zmianami).

Nasza odpowiedzialność zgodnie z tymi standardami została dalej opisana w sekcji naszego sprawozdania Odpowiedzialności biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego.

Jesteśmy niezależni od Spółdzielni zgodnie z Kodeksem etyki zawodowych księgowych Międzynarodowej Federacji Księgowych („Kodeks ISBA”) przyjętym uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3431/52a/2019 z dnia 25 marca 2019 r. w sprawie zasad etyki zawodowej biegłych rewidentów oraz z innymi wymogami etycznymi, które mają zastosowanie do badania sprawozdań finansowych w Polsce. Wypełniliśmy nasze inne obowiązki etyczne zgodnie z tymi wymogami i Kodeksem IESBA. W trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident oraz firma audytorska pozostali niezależni od Spółki zgodnie z wymogami niezależności określonymi w Ustawie o biegłych rewidentach.

Uważamy, że dowody badania, które uzyskaliśmy są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii.

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej za sprawozdanie finansowe

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej im. I. J. Paderewskiego i Rada Nadzorcza są odpowiedzialni za sporządzenie, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, sprawozdania

finansowego, które przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej i wyniku finansowego Spółdzielni zgodnie z przepisami Ustawy o rachunkowości, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz z obowiązującymi Spółdzielnią przepisami prawa i statutem, a także za kontrolę wewnętrzną, którą Zarząd uznaje za niezbędną aby umożliwić sporządzenie sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Sporządzając sprawozdanie finansowe Zarząd Spółdzielni jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Spółdzielni do kontynuowania działalności, ujawnienie, jeżeli ma to zastosowanie, spraw związanych z kontynuacją działalności oraz za przyjęcie zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości, z wyjątkiem sytuacji kiedy Zarząd albo zamierza dokonać likwidacji Spółdzielni, albo zaniechać prowadzenia działalności albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej im. I. J. Paderewskiego i Rada Nadzorcza są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości. Członkowie Rady Nadzorczej są odpowiedzialni za nadzorowanie procesu sprawozdawczości finansowej Spółdzielni.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego

Naszymi celami są uzyskanie racjonalnej pewności czy sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem oraz wydanie sprawozdania z badania zawierającego naszą opinię. Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z KSB zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie. Zniekształcenia mogą powstawać na skutek oszustwa lub błędu i są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje gospodarcze użytkowników podjęte na podstawie tego sprawozdania finansowego.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności badanej jednostki ani efektywności lub skuteczności prowadzenia spraw jednostki przez Zarząd Spółdzielni obecnie lub w przyszłości.

Podczas badania zgodnego z KSB stosujemy zawodowy osąd i zachowujemy zawodowy sceptycyzm, a także:

- identyfikujemy i oceniamy ryzyka istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające tym ryzykom i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędu, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmywy, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej;
- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosowanej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Spółdzielni;
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Spółdzielni;
- wyciągamy wniosek na temat odpowiedniości zastosowania przez Zarząd Spółdzielni zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości oraz, na podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub warunkami, która może poddawać w znaczącą wątpliwość zdolność Spółdzielni do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta na powiązane ujawnienia w sprawozdaniu finansowym lub, jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, modyfikujemy naszą opinię. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia naszego sprawozdania biegłego rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Spółdzielnia zaprzestanie kontynuacji działalności;
- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację.

Przekazujemy Radzie Nadzorczej informacje o, między innymi, planowanym zakresie i czasie przeprowadzenia badania oraz znaczących ustaleniach badania, w tym wszelkich znaczących słabościach kontroli wewnętrznej, które zidentyfikujemy podczas badania.

Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności

Na inne informacje składa się sprawozdanie z działalności Spółdzielni za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2020 r. („Sprawozdanie z działalności”)

Odpowiedzialność Zarządu

Zarząd Spółdzielni jest odpowiedzialny za sporządzenie Sprawozdania z działalności zgodnie z przepisami prawa.

Zarząd Spółdzielni jest zobowiązany do zapewnienia, aby Sprawozdanie z działalności Spółdzielni spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

Nasza opinia z badania sprawozdania finansowego nie obejmuje Sprawozdania z działalności. W związku z badaniem sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem jest zapoznanie się ze Sprawozdaniem z działalności, i czyniąc to, rozpatrzenie, czy nie jest istotnie niespójne ze sprawozdaniem finansowym lub naszą wiedzą uzyskaną podczas badania, lub w inny sposób wydaje się istotnie zniekształcone. Jeśli na podstawie wykonanej pracy, stwierdzimy istotne zniekształcenia w Sprawozdaniu z działalności, jesteśmy zobowiązani poinformować o tym w naszym sprawozdaniu z badania. Naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami Ustawy o biegłych rewidentach jest również wydanie opinii czy sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z przepisami oraz czy jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Opinia o Sprawozdaniu z działalności

Na podstawie wykonanej w trakcie badania pracy, naszym zdaniem, Sprawozdanie z działalności Spółdzielni:

- zostało sporządzone zgodnie z art. 49 Ustawy o rachunkowości;
- jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Ponadto, w świetle wiedzy o Spółdzielni i jej otoczeniu uzyskanej podczas naszego badania oświadczamy, że nie stwierdziliśmy w Sprawozdaniu z działalności istotnych zniekształceń.

Kluczowym biegłym rewidentem odpowiedzialnym za badanie, którego rezultatem jest niniejsze sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta, jest Jan Homa.

Śląska Firma Auditingu i Doradztwa „AUDIT” Sp. z o.o..

Plac Grunwaldzki 8-10, 40-950 Katowice,

wpisana na listę firm audytorskich pod numerem **1159**

w imieniu której kluczowy biegły rewident zbadał sprawozdanie finansowe.

Kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie

Jan Homa

nr w rejestrze 1248

Katowice, dnia 31.03.2021 r.

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI RADY NADZORCZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ IM. I. J. PADEREWSKIEGO W KATOWICACH ZA 2020 ROK

Nadzór oraz kontrolę nad całokształtem działalności Spółdzielni sprawuje Rada Nadzorcza. Jej członkowie wybierani są na trzyletnią kadencję przez Walne Zgromadzenie, a zakres kompetencji tego organu określają przepisy Prawa spółdzielczego, Statutu Spółdzielni oraz Regulaminu Rady Nadzorczej.

W roku 2020 Rada X kadencji pracowała w następującym składzie osobowym:

- | | |
|-----------------------|---|
| 1. Gajda Lesław | – przewodniczący RN |
| 2. Pajak Grzegorz | – zastępca przewodniczącego RN, przewodniczący komisji samorządowej |
| 3. Kawalek Renata | – sekretarz RN, członek komisji gzm |
| 4. Banach Adam | – członek komisji rewizyjnej |
| 5. Blocher Ewa | – członek komisji gzm |
| 6. Borówka Henryk | – przewodniczący komisji gzm |
| 7. Froch Jan | – członek komisji rewizyjnej |
| 8. Korska-Wojniak Ewa | – członek komisji gzm |
| 9. Kośmida Teresa | – członek komisji gzm |
| 10. Kozłowski Janusz | – członek komisji rewizyjnej |
| 11. Kuberek Andrzej | – członek komisji gzm |
| 12. Kwolek Joanna | – członek komisji samorządowej |
| 13. Łysik Tomasz | – członek komisji rewizyjnej |
| 14. Mikulska Elżbieta | – członek komisji rewizyjnej |
| 15. Mizera Jan | – członek komisji samorządowej |
| 16. Mizeracki Marek | – członek komisji samorządowej |
| 17. Rafalski Zygmunt | – przewodniczący komisji rewizyjnej |
| 18. Serednicka Maria | – członek komisji samorządowej |

Regulamin Rady Nadzorczej przewiduje możliwość powołania komisji problemowych, które pomagają członkom Rady w skutecznym realizowaniu swoich statutowych obowiązków. W obecnej kadencji Rady Nadzorczej działają trzy stałe komisje: rewizyjna, gospodarki zasobami mieszkaniowymi i samorządowa.

Praca Rady Nadzorczej organizowana była przez jej Prezydium, którego przewodniczącym jest Pan Lesław Gajda. Prezydium opracowało i przedstawiło do zatwierdzenia półroczne plany pracy Rady, a następnie dokonywało ich bieżących modyfikacji, dostosowując je do aktualnych potrzeb, a także zmieniającej się sytuacji epidemiologicznej oraz wprowadzanych w jej wyniku przez rząd RP obostrzeń sanitarnych. Równie ważnym aspektem działalności Prezydium było koordynowanie wykonywania czynności nadzorczo-kontrolnych Rady oraz prac poszczególnych komisji problemowych.

W roku sprawozdawczym Rada obradowała na 10 protokołowanych posiedzeniach, na których podjęła łącznie 12 uchwał. W związku z wprowadzonym przez Rząd RP stanem epidemii w Polsce, spowodowanym rozprzestrzenianiem się wirusa SARS-CoV-2, dwa z ww. posiedzeń odbyły się w sposób zdalny, a dwa miały charakter hybrydowy. W posiedzeniach, które odbyły się w sposób zdalny członkowie Rady głosowali na piśmie (tj. za pomocą poczty elektronicznej bądź wiadomości SMS) lub za pomocą środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość (rozmowa telefoniczna z Przewodniczącym Rady). W posiedzeniach hybrydowych część członków wzięła udział osobiście, a część w sposób zdalny.

Wypełniając swoje obowiązki z zakresu nadzoru Rada badała realizację oraz stopień wykonania Planu gospodarczo-finansowego Spółdzielni na rok 2020. Szczególną uwagę zwracano na wykorzystanie środków z funduszu remontowego, zarówno pod względem finansowym, jak i rzeczowym. Każde z przedstawionych kwartalnych sprawozdań zostało pozytywnie ocenione i przyjęte bez uwag. Pod koniec roku sprawozdawczego Rada szczegółowo przeanalizowała, a następnie przyjęła założenia, na bazie których sporządzony został Plan gospodarczo-finansowy Spółdzielni na 2021 rok uchwalony na grudniowym posiedzeniu.

Nadzorując realizację uchwalonego w dniu 20 czerwca 2012 r. przez Zebranie Przedstawicieli „Programu kompleksowej termomodernizacji zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej im. I. J. Paderewskiego w Katowicach” Rada przeanalizowała i przyjęła przedstawioną przez Zarząd informację nt. kosztów oraz zakresu prac objętych zadaniami termomodernizacyjnymi zrealizowanymi w budynkach należących do zasobów Spółdzielni.

Aby zapewnić dalszą realizację zadań wynikających z „Programu (...)” Rada wyraziła zgodę na zaciągnięcie przez Spółdzielnię pożyczki preferencyjnej w Wojewódzkim Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Katowicach na sfinansowanie termomodernizacji budynku mieszkalnego przy ul. Sowińskiego 13÷15 w Katowicach.

Dodatkowo, celem zabezpieczenia wyżej wymienionej oraz przyszłych pożyczek finansujących zadania termomodernizacyjne, Rada wyraziła zgodę na obciążenie hipoteką nieruchomości przy ul. Paderewskiego 63÷65 w Katowicach, której Spółdzielnia (jako osoba prawna) jest wyłącznym właścicielem.

Funkcja kontrolna Rady sprawowana była w szczególności poprzez sprawdzanie poprawności działalności Spółdzielni w zakresie:

- realizacji skarg i wniosków kierowanych przez członków do organów Spółdzielni,
- zgodności procedur stosowanych przez Spółdzielnię przy udzielaniu zamówień z obowiązującym w tym zakresie regulaminem,
- realizacji uchwał Rady Nadzorczej,
- przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków.

W ramach przysługujących im kompetencji członkowie Rady przeprowadzili szereg kontroli badając m.in.:

- ✓ poprawność i terminowość realizacji skarg i wniosków kierowanych przez członków do organów Spółdzielni,
- ✓ poszanowanie czynnych i biernych praw wyborczych członków Spółdzielni,
- ✓ dostęp do informacji dotyczących prac i decyzji podejmowanych przez jej organy,
- ✓ realizację przez Zarząd wniosków o przeniesienie własności lokali,
- ✓ możliwość korzystania z prowadzonej przez Spółdzielnię działalności społeczno-kulturalnej,
- ✓ przejrzystość i poprawność postępowań związanych z udzielaniem zamówień.

Wyniki zakończonych postępowań nie budziły zastrzeżeń odnośnie pracy Zarządu w kontrolowanych obszarach i pozwoliły Radzie dokonać pozytywnej oceny działalności Spółdzielni w badanym zakresie.

Ponadto Rada przeanalizowała informacje Zarządu na temat:

- zaległości w opłatach za lokale mieszkalne i użytkowe ze stanem na koniec roku 2019, a następnie na dzień 30.09.2020r.,
- rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania za okres od 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r.,
- wyników rozliczenia zużycia wody za II półrocze 2019 r.,
- wyników rozliczenia zużycia wody za I półrocze 2020 r.

Rada wyraziła uznanie dla działań Zarządu oraz pracowników Spółdzielni, dzięki którym poziom zaległości od kilku lat znajduje się na ustabilizowanym, niskim poziomie, pozytywnie oceniła działania windykacyjne prowadzone przez Spółdzielnię oraz bez zastrzeżeń przyjęła przedstawione jej informacje w ww. sprawach.

Oprócz tego Rada monitorowała bieżącą działalność Spółdzielni w kontekście wprowadzonego przez rząd RP stanu zagrożenia epidemicznego, a następnie stanu epidemii na terenie całego kraju, dobrze oceniając podejmowane przez Zarząd w tym względzie działania.

Rada rozpatrzyła również wiele innych kwestii dotyczących bieżącej działalności Spółdzielni, m.in.:

- realizacji przez Spółdzielnię procesu przekształcenia posiadanego prawa użytkowania wieczystego gruntów, na których znajdują się lokale mieszkalne w prawo własności,
- zasad gospodarowania odpadami,
- ubytków w nawierzchni dróg i ciągów pieszo-jezdnym,
- sposobu obchodów jubileuszu 30-lecia Spółdzielni,
- targowiska w sąsiedztwie pawilonu przy ul. Sowińskiego 5A,
- procesu wdrażania w Spółdzielni Pracowniczych Planów Kapitałowych,

- funkcjonowania instalacji centralnego ogrzewania,
- utrzymania terenów zieleni w zasobach Spółdzielni.

Przygotowując się do obrad Walnego Zgromadzenia Rada przeanalizowała i oceniła, pod względem merytorycznym i formalnym oraz finalnie przyjęła sprawozdania podsumowujące działalność Spółdzielni w roku 2019, tj.:

- Sprawozdanie finansowe,
- Sprawozdanie Zarządu,
- Sprawozdanie ze swej działalności

celem przedstawienia ich do zatwierdzenia przez najwyższy organ Spółdzielni. W ramach swoich ustawowych kompetencji i obowiązków Rada podjęła również uchwałę o podziale członków Spółdzielni na poszczególne części Walnego Zgromadzenia oraz przyjęła zaproponowany przez Zarząd porządek obrad i terminy obrad przedmiotowego organu. Ze względu na dynamiczną sytuację epidemiczną oraz nieustannie zmieniające się obostrzenia sanitarne Rada, wspólnie z Zarządem, na bieżąco analizowała rozwój wypadków związanych z pandemią, wskutek czego Walne Zgromadzenie zostało przesunięte z czerwca na wrzesień 2020 r.

Na posiedzeniu, które odbyło się w kwietniu 2021 r., Rada zapoznała się ze sprawozdaniem biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2020. Wnioski wynikające z przeprowadzonego badania wskazują, że zbadane sprawozdanie finansowe przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni, jak również jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy 2020 i zostało sporządzone:

- w zgodzie z obowiązującymi przepisami prawa oraz postanowieniami Statutu Spółdzielni,
- w oparciu o zasady sformułowane w polityce rachunkowości Spółdzielni,
- na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych.

W podsumowaniu potwierdzono, że sprawozdanie z działalności Spółdzielni jest prawidłowe i spełnia wszelkie wymogi określone w art. 49 Ustawy o rachunkowości, a zawarte w nim informacje są zgodne z danymi przedstawionymi w sprawozdaniu finansowym.

Wnioski płynące z opinii biegłego rewidenta oraz wynikające z analizy działań nadzorczych i kontrolnych podejmowanych przez Radę w roku sprawozdawczym pozwalają pozytywnie ocenić całokształt działalności Spółdzielni w roku 2020, a tym samym pracę Zarządu w tym okresie. Jej efektem jest niezmiennie korzystna sytuacja finansowa Spółdzielni oraz dobry i ulegający stałej poprawie stan techniczno-estetyczny jej zasobów. Na podkreślenie zasługuje fakt, iż te pozytywne wyniki osiągnięto mimo niekorzystnej sytuacji związanej z rozwojem pandemii wirusa SARS-CoV-2. Podsumowując, Rada wnosi do Walnego Zgromadzenia o udzielenie wszystkim członkom Zarządu absolutorium za działalność w 2020 roku.

Katowice, kwiecień 2020

Sekretarz RN

Renata Kawałek

Przewodniczący RN

Lesław Gajda

**ZASADY ZGŁASZANIA I TRYB WYBORU CZŁONKÓW
RADY NADZORCZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
IM. I. J. PADEREWSKIEGO W KATOWICACH**

I. Zgłaszanie kandydatów

1. Członkowie Spółdzielni mogą zgłaszać kandydatów na członków Rady Nadzorczej do 06 września b.r.
2. Zgłoszenie dokonywane jest na piśmie, które składa się w siedzibie Spółdzielni.
3. Każde zgłoszenie zawiera: imię, nazwisko, adres kandydata oraz nazwę ulicy, na liście której kandydat ma być umieszczony.
4. Do zgłoszenia dołącza się pisemne oświadczenie kandydatów o:
 - 1) wyrażeniu zgody na kandydowanie;
 - 2) spełnieniu zakazu konkurencji (kandydat oświadcza, że nie zajmuje się działalnością o profilu działania tożsamym z działalnością Spółdzielni oraz, że nie łączy go ze Spółdzielnią umowy dostawy lub umowy o świadczenie usług);
 - 3) wywiązywaniu się z obowiązków statutowych członka Spółdzielni i niezaleganiu z należnymi Spółdzielni opłatami.
5. Każde zgłoszenie kandydata musi być poparte przez co najmniej 10 członków Spółdzielni:
 - 1) lista poparcia jest integralną częścią zgłoszenia;
 - 2) lista zawiera: imię, nazwisko, adres i własnoręczny podpis członka Spółdzielni udzielającego poparcia danemu kandydatowi.
6. Wzory ww. dokumentów:
 - 1) zgłoszenia kandydata;
 - 2) oświadczenia kandydata;

dostępne są do pobrania w siedzibie Spółdzielni oraz na jej stronie internetowej:
www.smpaderewski.pl.

II. Tryb przeprowadzenia głosowania

1. Zarząd Spółdzielni sporządza listę prawidłowo zgłoszonych kandydatów, na podstawie której przygotowuje karty do głosowania:
 - 1) lista podzielona jest na poszczególne ulice;
 - 2) w obrębie ulicy kandydaci umieszczani są w porządku alfabetycznym;
 - 3) każdemu kandydatowi przypisany jest numer, narastająco, począwszy od 1.
2. Wybory przeprowadzane są w trakcie obrad poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
3. Przed głosowaniem kandydaci mogą osobiście, bądź pisemnie, dokonywać swojej autoprezentacji na każdej z czterech części Walnego Zgromadzenia.
4. Głosowanie jest tajne i odbywa się na ww. kartach do głosowania zgodnie z poniższymi zasadami:
 - 1) oddanie głosu polega na skreśleniu z listy nazwisk kandydatów, których głosujący nie popiera i zostawieniu nie skreślonych nazwisk kandydatów, którzy, wg. głosującego, mają zostać członkami Rady Nadzorczej;
 - 2) głos ważny jest wówczas, kiedy głosujący zostawi nie skreślonych maksymalnie tyle nazwisk, ilu członków liczy Rada Nadzorcza, czyli 18;
 - 3) oddanie karty przekreślonej, bądź takiej, na której jest skreślona niewłaściwa liczba nazwisk, bądź na której zrobiono jakiegokolwiek dopiski, uznaje się za oddanie nieważnego głosu.

III. Ogłoszenie wyników wyborów

1. W skład Rady Nadzorczej wchodzi członkowie Spółdzielni, w liczbie proporcjonalnej do wielkości danej ulicy:
 - 1) 6 członków Spółdzielni z nieruchomości położonych przy ul. Sikorskiego;
 - 2) 6 członków Spółdzielni z nieruchomości położonych przy ul. Sowińskiego;
 - 3) 5 członków Spółdzielni z nieruchomości położonych przy ul. Granicznej;

- 4) 1 członek Spółdzielni z nieruchomości położonych przy ul. Paderewskiego.
2. Członkami Rady zostają kandydaci, którzy uzyskali największą liczbę ważnie oddanych głosów:
 - 1) w przypadku, gdy dwóch lub więcej kandydatów uzyskało równą liczbę głosów, a do obsadzenia pozostała mniejsza ilość mandatów, o wyborze zadecyduje większa liczba członków Spółdzielni podpisanych na liście poparcia danego kandydata;
 - 2) jeżeli i w ww. przypadku liczba będzie równa o wyborze zadecyduje kolejność zgłoszeń kandydatów.
3. W przypadku nie obsadzenia wszystkich mandatów przysługujących członkom Spółdzielni z nieruchomości położonych przy danej ulicy, w ich miejsce wchodzi kandydaci z innych ulic w kolejności ustalonej jak wyżej.

ROZLICZENIE KOSZTÓW DOSTAWY WODY I ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW ZA I PÓŁROCZE 2021 ROKU

Na dzień 30 czerwca 2021 roku dokonany został elektroniczny odczyt stanów wodomierzy znajdujących się w mieszkaniach będących w zasobach naszej Spółdzielni. W przeprowadzonej, pierwszej próbie pozyskano dane z 98 % urządzeń pomiarowych. Przyczyn braku reszty odczytów upatrywać należy głównie w błędach powstałych podczas wymiany wodomierzy, takich jak wpisany do protokołu błędny numer nakładki radiowej, czy błędny typ urządzenia pomiarowego. W przypadku 14 wodomierzy przyczyna jest nieznana, dlatego lista tych liczników została wysłana do firmy Apator Powogaz Spółka Akcyjna w ramach serwisu gwarancyjnego.

W celu pozyskania brakujących odczytów lub weryfikacji niejasności, pracownicy poszczególnych działów spółdzielni przeprowadzili z mieszkańcami rozmowy telefoniczne. Na podstawie otrzymanych danych dokonano rozliczenia zużycia wody. Zweryfikowano zerowe, niskie, jak i duże zużycia w poszczególnych lokalach, również w odniesieniu do liczby zamieszkałych osób i zużycia wody w poprzednich okresach rozliczeniowych.

W oparciu o postanowienia „Regulaminu rozliczania kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków” przyjętego uchwałą Rady Nadzorczej nr 1/V/06 z dnia 25.01.2006r. (tekst ujednolicony) wyliczone zostały nowe zaliczki dla poszczególnych lokali mieszkalnych jako średnie miesięczne zużycia z ostatniego okresu rozliczeniowego. Następnie naliczone zostały nowe wysokości opłat dla mieszkań obowiązujące od sierpnia br. i dostarczone do Państwa pod wskazane adresy, w wersji papierowej lub elektronicznej.

Zgodnie z pozyskanymi danymi w I półroczu bieżącego roku do budynków Spółdzielni dostarczono 152 556 m³ wody. Różnica między zużyciem wynikającym ze wskazań wodomierzy głównych, a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych i wodomierzy administracyjnych wyniosła 5,08%. Podobnie jak w poprzednich okresach średnie zużycie wody w lokalach mieszkalnych, przypadające na 1 osobę w skali miesiąca wyniosło 3,43 m³.

Rozliczenie kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków za I półrocze 2021 roku w przypadku 55 % mieszkań wykazało nadpłatę. Łączna kwota nadpłat wyniosła 187 658,30 zł. W czternastu mieszkaniach wpłacone zaliczki zrównoważyły się z kosztami zużycia wody.

Ponadto informujemy, że w przedmiotowym półroczu nie odnotowaliśmy żadnej awarii wodomierza. Ujawniony natomiast został wyciek ze spłuczki, który spowodował duże zużycie wody, a finalnie dużą niedopłatę na rozliczeniu. Zachęcamy do regularnej kontroli stanów wodomierzy we własnych mieszkaniach oraz działania urządzeń instalacji wodnych pod kątem przecieków.

W pierwszych miesiącach roku prowadzono prace związane z wymianą urządzeń pomiarowych, w związku z mijającym terminem ich legalizacji. Udało się wymienić blisko 94 %

wodomierzy przewidzianych do wymiany. Jesienią planowany jest jeszcze jeden, ostatni już termin, o którym informować będziemy na tablicach ogłoszeń i bezpośrednio przy wejściach do klatek.

Prosimy o przypilnowanie terminów i udostępnianie mieszkań w wyznaczonych datach celem dokonania wymiany liczników.

Anna Mrowczyk

WYSTAWA Z OKAZJI JUBILEUSZU 30-LECIA POWSTANIA SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ IM. I. J. PADEREWSKIEGO W KATOWICACH

Zachęcamy Państwa do obejrzenia wystawy przygotowanej z okazji Jubileuszu 30-lecia powstania naszej Spółdzielni.

Odwiedzenie wystawy to okazja do zapoznania się z historią osiedla i początkami Spółdzielni oraz odbycia sentymentalnej podróży w minione lata.

Serdecznie zapraszamy do budynku administracji Spółdzielni przy ul. Paderewskiego 65.

Beata Kowalska

NAJEM NIE ZWALNIA Z OBOWIĄZKÓW

Przeznaczenie lokalu mieszkalnego na wynajem to w dzisiejszych czasach jeden z bardziej popularnych sposobów na inwestowanie swoich pieniędzy i osiąganie pasywnego dochodu. Wielu członków oraz osób niebędących członkami naszej Spółdzielni, którzy posiadają tytuł prawny do mieszkania w postaci: odrębnej własności lokalu, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, decyduje się na tę właśnie formę dysponowania swoim majątkiem. Warto podkreślić, że chociaż wynajmowanie lokalu mieszkalnego nie wymaga uzyskania zgody Spółdzielni, pod warunkiem, że nie wiąże się ono ze zmianą sposobu korzystania z tego lokalu, bądź zmianą jego przeznaczenia, to nie wpływa ono zarazem na zakres praw i obowiązków wobec Spółdzielni. Z tego względu warto dołączyć do umowy z najemcą najważniejsze postanowienia Statutu i regulaminów obowiązujących w Spółdzielni i zobowiązać go do ich przestrzegania. Pamiętając, że w przypadku składników naszego majątku, zaufanie jest dobre, ale kontrola daje lepsze rezultaty, zastrzeżmy sobie również możliwość okresowej kontroli sposobu użytkowania naszego mieszkania. Dzięki temu zapewnimy sobie dobre relacje sąsiedzkie oraz właściwą współpracę ze Spółdzielnią.

Dla Państwa wygody zebraliśmy, celem przypomnienia, najbardziej istotne obowiązki. A są nimi:

- Kontrolowanie wskazań urządzeń pomiarowych tj. wodomierzy(ich odczyty odbywają się raz na półrocze na koniec miesiąca kończącego półrocze) i podzielników kosztów centralnego ogrzewania (odczyty odbywają się raz w roku na koniec okresu rozliczeniowego, tj. 31 grudnia).
- Udostępnianie mieszkania w celu dokonania wymaganych prawem przeglądów (okresowe przeglądy instalacji gazowej, wentylacyjnej, spalinowej, elektrycznej oraz przeglądy stanu technicznego

budynków i lokali) w terminach ogłaszanych przez Spółdzielnię na klatkach, biuletynie informacyjnym i stronie internetowej Spółdzielni.

- Niezwłoczne udostępnianie mieszkania lub piwnicy w przypadku wystąpienia awarii czy zagrożenia życia lub zdrowia mieszkańców – umożliwienie natychmiastowego, po zgłoszeniu się służb Spółdzielni, wejścia do mieszkania czy piwnicy celem zabezpieczenia przed skutkami awarii lub zlikwidowania zagrożenia.
- Przestrzeganie zasad porządku domowego i współżycia społecznego.
- Utrzymywanie wspólnie ze współmieszkańcami czystości i porządku w korytarzu lokatorskim i stosowanie się do zakazu ustawiania w nim jakichkolwiek sprzętów, mebli czy innych przedmiotów.
- Niezwłoczne (w terminie 7 dni) od dnia zaistnienia zmiany składanie oświadczeń dotyczących ilości osób faktycznie zamieszkujących w lokalu.

Zarząd Spółdzielni

OŚWIADCZENIE W SPRAWIE LICZBY OSÓB ZAMIESZKAŁYCH W LOKALU A OPŁATA ŚMIECIOWA

Stawka opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi jest jednym z istotnych składników wymiaru miesięcznych opłat wnoszonych za lokale mieszkalne. Przez wiele lat stawka ta ustalona była na stałym poziomie, jednakże od dwóch lat, jej wysokość jest regularnie podnoszona, co władze miasta tłumaczą rosnącymi kosztami utrzymania czystości i porządku. W tym miejscu, po raz kolejny, przypominamy, że opłata ta stanowi jedną z tzw. opłat niezależnych od Spółdzielni i, zgodnie z Ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2021 r., poz. 888 z późn. zm.), jest przez nią jedynie pobierana i przekazywana do Urzędu Miasta Katowice.

Podstawę do składania przez Spółdzielnię do Urzędu Miasta Katowice miesięcznych deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi w trybie ww. ustawy stanowią składane przez Państwa pisemne oświadczenia. Z tego względu wielokrotnie apelowaliśmy oraz prosiliśmy o terminowe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym składanie tych oświadczeń, wyjaśniając przy tym, jak są istotne, biorąc pod uwagę wywiązywanie się z nałożonego na Państwa, jako właścicieli oraz na Spółdzielnię ustawowego obowiązku.

Analizując ilość przyjmowanych oświadczeń można mieć wątpliwość czy wszyscy posiadający określone prawa do lokali mieszkalnych pamiętają o ich aktualizowaniu. Bieżące informowanie (aktualizowanie oświadczeń) jest bardzo ważne z punktu widzenia zgodności składanych przez Spółdzielnię deklaracji ze stanem faktycznym. Podkreślamy, że istotne znaczenie ma zwrot "faktycznie zamieszkują", nie chodzi tu bowiem o zameldowanie, bądź posiadanie prawa do lokalu, a o rzeczywistą ilość korzystających z niego osób, ponieważ to one produkują śmieci, za pozbycie się których trzeba odpowiednio zapłacić. Wielu mieszkańców od lat nie aktualizowało tych danych, co niejednokrotnie może się wiązać z ponoszeniem przez nich zawyżonych lub zaniżonych kosztów. Opłata za gospodarowanie odpadami ustalana przez Radę Miasta Katowice wynosi 26,30 zł miesięcznie (52,60 zł miesięcznie jeżeli odpady nie są zbierane w sposób selektywny) i naliczana jest w stosunku do osób faktycznie zamieszkujących w danym okresie czasu. Każdorazowo zatem gdy zmienia się ta liczba, właściciel (osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu mieszkalnego) ma obowiązek złożyć w Spółdzielni oświadczenie informujące od kiedy (data) i jaka liczba osób zamieszkuje w jego mieszkaniu niezwłocznie od zaistnienia zmiany. O zwrócenie szczególnej uwagi na omawianą kwestię prosimy osoby wynajmujące mieszkania, ponieważ to właśnie w przypadku wynajmu mamy do czynienia z najczęstszymi zmianami w ilości zamieszkałych osób.

Ponawiamy zatem nasz apel: zwróćmy uwagę na to ile faktycznie osób zamieszkuje w naszym domu, weźmy do ręki ostatnią informację o wysokości opłat związanych z naszym

mieszkaniami i zweryfikujemy czy ta ilość osób jest poprawna! Zróbmy to teraz! Nie jutro, nie za tydzień ... razem zadbajmy o nasze wspólne dobro.

Wzór oświadczenia w sprawie liczby osób zamieszkałych w lokalu jest dostępny w siedzibie Spółdzielni, bądź na jej stronie internetowej: www.smpaderewski.pl.

Marcin Dunikowski

WYCIĄG Z RAPORTU Z BADANIA ANKIETOWEGO PRZEPROWADZONEGO W RAMACH KONSULTACJI SPOŁECZNYCH DOTYCZĄCYCH ZMIAN W POLITYCE PARKINGOWEJ W MIEŚCIE KATOWICE

W roku ubiegłym Prezydent Katowic podjął decyzję o zmianie głównych kierunków polityki parkingowej w taki sposób, aby zachęcić jak najwięcej osób przyjeżdżających codziennie do Katowic do pracy z innych miast, by korzystały z komunikacji publicznej i centrów przesiadkowych. W tym celu planuje się rozszerzenie stref płatnego parkowania, zmianę godzin oraz stawek funkcjonowania strefy płatnej. Projekt przedstawiono do konsultacji mieszkańcom Katowic oraz przedstawicielom firm i instytucji, działających na terenie miasta. Każdy mógł wyrazić swoją opinie wypełniając specjalnie przygotowaną w tym celu ankietę.

W czasie trwania badania wypełnionych zostało 1491 ankiet. Podczas weryfikacji usunięto ankiety zdublowane oraz z brakującymi danymi osobowymi. Ostatecznie analizie poddano 1271 ankiet wypełnionych przez mieszkańców miasta oraz 57 nadesłanych przez firmy i 7 przez instytucje.

Najaktywniejszą grupę respondentów stanowili mieszkańcy Jednostki Pomocniczej nr 4 Osiedle Paderewskiego – Muchowiec (382 respondentów), Jednostki Pomocniczej nr 1 Śródmieście (299 respondentów) oraz Jednostki Pomocniczej nr 12 Koszutka (122 respondentów). Łącznie mieszkańcy wyżej wskazanych dzielnic stanowili 63 % wszystkich respondentów, co jest zrozumiałe, z uwagi na fakt, że proponowany zakres terytorialny poszerzonej strefy płatnego parkowania umiejscowiony jest w największym stopniu na terenach tych dzielnic. Najmniej aktywni byli mieszkańcy dzielnic odległych od centrum, ale też o najmniejszej liczbie mieszkańców.

Przedmiotem badania była propozycja poszerzenia obszaru płatnego parkowania wraz z podzieleniem go na dwie strefy – Śródmiejską Strefę Płatnego Parkowania (czyli ścisłe centrum miasta), poszerzoną Strefę Płatnego Parkowania (czyli obszar otaczający ścisłe centrum miasta,) oraz tereny wyłączone ze Strefy Płatnego. Zaproponowany obszar poszerzonej strefy parkowania powstał w oparciu o przeprowadzone w 2019 roku badania i analizy parkowania na obszarze strefy śródmiejskiej miasta Katowice, a także we współpracy z ekspertami Politechniki Śląskiej oraz Uniwersytetu Ekonomicznego.

Wyniki dotyczące preferencji wobec konsultowanego obszaru płatnego parkowania jednoznacznie wskazują, że większość mieszkańców uczestniczących w badaniu zgadza się z proponowanym układem stref. Oznacza to, że w opinii respondentów żadna ze stref nie powinna zmieniać swoich granic czyli wszystkie przedstawione do zaopiniowania podobszary (sektory ulic) zachowują przynależność do proponowanych stref.

Propozycja Miasta Katowice w zakresie zarówno powiększenia obszaru płatnego parkowania, jak i zdefiniowania dwóch różnych stref znalazła uznanie zdecydowanej większości mieszkańców. Dla poszczególnych sektorów poziom poparcia respondentów wyniósł od 75 % (sektor C4.3 obejmujący ulice Sowińskiego i Graniczną) aż do 97 % (sektor B1.4 obejmujący Plac Wolności oraz sektor B2.3 obejmujący kwartał ulic 3 Maja/św. Jana/Dworcową/Matejki).

Należy również odnotować, że przy tak znaczącym poparciu dla obu stref płatnego parkowania to właśnie Śródmiejska Strefa Płatnego Parkowania zdobyła rekordowe poparcie od 94 % aż do 97 % Całkowity sprzeciw wobec pobierania jakichkolwiek opłat w Śródmiejskiej Strefie Płatnego Parkowania w odniesieniu do wszystkich 9 zaproponowanych w tej strefie sektorów ulic wyraziło zaledwie od 1,3 do 2 % wszystkich badanych. Natomiast postulat wprowadzenia strefy zielonej zamiast proponowanej czerwonej wyraziło zaledwie od 1,7 do 3,7 % wszystkich respondentów.

Niemal 40 % respondentów (495 ankietowanych) opowiada się za wprowadzeniem odpłatności od godziny 7.00 do godziny 16.00. Na drugim miejscu uplasowało się pobieranie opłat od godziny 8.00 do 17.00, ten wariant został zaznaczony przez 31 % respondentów, co oznaczało, że 401 osób preferuje rozpoczęcie odpłatności postoju o jedną godzinę później. Co piąty katowiczanie popiera obowiązywanie odpłatności od godziny 7.30, a co dziesiąty od godziny najpóźniejszej, tj. 8.30.

Aż 806 respondentów opowiada się za najniższymi kosztami parkowania. Wartym odnotowania jest fakt, że na drugim miejscu uplasował się wariant najdroższy, niemniej jednak został on wybrany przez nieco ponad 1/5 respondentów. Wariant II, czyli stawki pośrednie, pomiędzy opcją minimalną i maksymalną, zostały wybrane przez 188 badanych (tj. 188 mieszkańców).

63% uczestników badania wśród mieszkańców wybrało I wariant stawek za godzinowe parkowanie w Strefie Płatnego Parkowania, tj. 3,60 zł za pierwszą godzinę, 4 zł za drugą godzinę, 4,80 zł za trzecią godzinę, 3,60 zł za każdą kolejną godzinę (34 zł za 9h postoju).

59% biorących udział w ankiecie wśród mieszkańców wybrało wariant I stawek za godzinowe parkowanie w Śródmiejskiej Strefie Płatnego Parkowania, tj. 5,00 zł za pierwszą godzinę, 6,00 zł za drugą godzinę, 7,00 zł za trzecią godzinę, 5,00 zł za każdą kolejną godzinę (48 zł za 9h postoju).

70% wypełniających ankietę wśród mieszkańców wskazywało II wariant opłat za czas postoju poniżej godziny czyli naliczany dla pierwszych 30 minut.

Biorący udział w ankiecie mieszkańcy, jak i przedstawiciele działających na terenie miasta firm i instytucji wyrazili zbieżne stanowisko wobec propozycji, które poddano konsultacjom. Wyjątek stanowią godziny funkcjonowania stref płatnego parkowania. Tu najczęściej wybieraną opcją - wśród przedstawicieli instytucji - były godziny od 8.00 do 17.00.

Wyniki konsultacji będą analizowane przez powołany w 2020 r. międzywydziałowy zespół pracowników urzędu, a efektem jego pracy będą rekomendacje dla Prezydenta Miasta w zakresie zmian możliwych do wprowadzenia w polityce parkingowej miasta. Ostatecznie propozycja Prezydenta dotycząca zasad funkcjonowania obszaru płatnego parkowania zostanie przedstawiona w postaci projektu uchwały pod dyskusję Rady Miasta Katowice pod koniec tego roku.

Źródło: www.katowice.eu