

BIULETYN INFORMACYJNY

Spółdzielni Mieszkaniowej im. I. J. Paderewskiego w Katowicach

WYDANIE SPECJALNE - SPRAWOZDAWCZE ▪ NR 1 (122) ▪ MAJ 2023

<http://www.smpaderewski.pl>; fb: facebook.com/smpaderewskiego

Zarząd przedstawia w niniejszym Biuletynie:

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 2022 rok. (str. 3)
4. Sprawozdanie Biegłego Rewidenta z badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2022r. (str. 27)
5. Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej za 2022 rok. (str. 30)

INFORMACJA O PRAWACH CZŁONKÓW DOTYCZĄCA 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, uczestniczy 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 jego części. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, nie może zatem głosować nad uchwałą, która została zgłoszona w trakcie trwania zebrania. Każdy członek ma prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania zamieszczenia w porządku obrad wszystkich części Walnego Zgromadzenia spraw należących do kompetencji tego organu. Projekt zgłaszanej uchwały musi być poparty przez co najmniej 10 członków Spółdzielni, a żądanie umieszczenia oznaczonej sprawy - przez przynajmniej 1/10 ogólnej liczby członków Spółdzielni.

Aby ww. zgłoszenia odniosły skutek lista musi zawierać imię, nazwisko i adres popierających je członków oraz własnoręczny podpis każdego z nich.

Projekty uchwał oraz ww. żądania można składać w siedzibie Spółdzielni (w Biurze Obsługi Klienta na parterze) do 15 maja 2023r.

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 26 maja 2023 roku.

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. Sikorskiego) – **30.05.2023r.**

II część Walnego Zgromadzenia (ul. Paderewskiego) – **31.05.2023r.**

III część Walnego Zgromadzenia (ul. Sowińskiego) – **01.06.2023r.**

IV część Walnego Zgromadzenia (ul. Graniczna) – **05.06.2023r.**

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. Uchwał i Wniosków.
6. Przedstawienie sprawozdań:
 - 6.1. Sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za 2022 rok,
 - 6.2. Sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2022 rok,
 - 6.3. Sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za 2022 rok.
7. Rozpatrzenie wniosku Zarządu w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć.
8. Podjęcie uchwał w sprawach:
 - 8.1. zatwierdzenia Sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za 2022 rok,
 - 8.2. zatwierdzenia Sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2022 rok,
 - 8.3. podziału zysku z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni za 2022 rok,
 - 8.4. przyjęcia Sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za 2022 rok,
 - 8.5. oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
 - 8.6. udzielenia absolutorium dla członków Zarządu za okres 2022 roku.
9. Sprawozdanie Komisji Uchwał i Wniosków.
10. Zamknięcie obrad.

Bardzo ważne !

Po wyczerpaniu porządku obrad zapraszamy do dyskusji nt. interesujących Państwa spraw dotyczących bieżącej działalności Spółdzielni !!!

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.

Zarząd Spółdzielni

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
IM. I. J. PADEREWSKIEGO W KATOWICACH
ZA ROK 2022**

SPIS TREŚCI

<u>I. PODSTAWOWE DANE O SPÓŁDZIELNI</u>	4
<u>II. INFORMACJA O PRACY ZARZĄDU</u>	5
<u>III. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO - KULTURALNA</u>	8
<u>IV. DZIAŁALNOŚĆ BIURA OBROTU NIERUCHOMOŚCIAMI</u>	10
<u>V. DZIAŁALNOŚĆ REMONTOWA</u>	11
<u>VI. SPRAWY SĄDOWE I EGZEKUCYJNE ORAZ WINDYKACJA ZALEGŁOŚCI</u>	17
<u>VII. SYTUACJA FINANSOWA SPÓŁDZIELNI</u>	17
<u>VIII. PRZEWIDYWANY ROZWÓJ SPÓŁDZIELNI</u>	25

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 31.12.2022 r., zarejestrowanych było 4 250 członków, w tym 13 członków – osób prawnych.

W roku sprawozdawczym Zarząd:

- skreślił 180 członków, z czego:
 - ✓ 77 – na skutek zgonu,
 - ✓ 103 – z powodu zbycia prawa do lokalu;
- przyjął 34 członków wskutek złożenia przez nich deklaracji przystąpienia do Spółdzielni w związku z nabyciem prawa odrębnej własności lokalu,
- wpisał 134 osoby do rejestru członków Spółdzielni na mocy znowelizowanej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, która weszła w życie z dniem 09.09.2017r.

Wg ewidencji na dzień 31.12.2022 r. w zasobach Spółdzielni zamieszkiwały 7 063 osoby.

Według stanu na dzień 31.12.2022 r. Spółdzielnia zarządzała:

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

- 2686	– spółdzielczych własnościowych praw o powierzchni:	131 614,63 m ² ,
- 1397	– odrębnych własności lokali o powierzchni:	67 140,10 m ² ,
- 20	– spółdzielczych lokatorskich praw o powierzchni:	920,50 m ² ,
- 37	– umów najmu o powierzchni:	1 615,29 m ² ,
- 6	– bez tytułu prawnego o powierzchni:	258,57 m ² ,

- 2) 244 lokalami użytkowymi o łącznej powierzchni 12 851,84 m², z czego było:

- 8	– spółdzielczych własnościowych praw o powierzchni:	923,46 m ² ,
- 2	– odrębne własności lokali o powierzchni:	226,82 m ² ,
- 203	– umowy najmu o powierzchni:	8 952,71 m ² ,
- 6	– lokali własnych o powierzchni:	2 181,39 m ² ,
- 25	– pustostanów o powierzchni:	567,46 m ² ,

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

- 76	– spółdzielczych własnościowych praw o powierzchni:	1 292,18 m ² ,
- 20	– odrębnych własności lokali o powierzchni:	342,27 m ² .

W 2022 roku zawarto **21** umów o ustanowienie i przeniesienie praw w odrębną własność lokali, w tym:

- 2 – w wyniku realizacji wniosku o przeniesienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w odrębną własność,
- 17 – w wyniku realizacji wniosków o przeniesienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w odrębną własność,
- 1 – w wyniku realizacji wniosku o przeniesienie spółdzielczego własnościowego prawa do garażu w odrębną własność,
- 1 – w wyniku przetargu na ustanowienie i przeniesienie prawa odrębnej własności.

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 2022 roku prowadził swoją działalność w następującym składzie osobowym:

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

W związku z przejściem na emeryturę pani Elżbiety Zadróż, Rada Nadzorcza dokonała wyboru nowego Prezesa Zarządu – od 28 grudnia 2022r. funkcję tę pełni pani Lidia Grodowska. W styczniu bieżącego roku skład Zarządu został uzupełniony o Zastępcę Prezesa Zarządu ds. Ekonomicznych – do pełnienia tej funkcji Rada powołała pana Karola Lentasa, zatrudnionego do tej pory na stanowisku Głównego Księgowego. Aktualny skład Zarządu przedstawia się więc następująco:

- | | |
|---|-------------------|
| Prezes Zarządu | – Lidia Grodowska |
| Z-ca Prezesa Zarządu ds. Organizacyjno-Pracowniczych | – Janusz Zdziebło |
| Z-ca Prezesa Zarządu ds. Ekonomicznych, Główny Księgowy | – Karol Lentas |

W ramach swoich kompetencji w 2022 roku Zarząd obradował na **46** 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,
- technicznych i eksploatacyjnych,
- remontowo-konserwacyjnych,
- 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 2022 Zarząd podjął **39** uchwał, którymi decydował m.in. w sprawach takich, jak:

- o przyjęcia w poczet członków Spółdzielni, podejmując w tej sprawie **22** uchwały;
- o zamówienia na wykonanie robót konserwacyjno – remontowych:
 - ❖ w trybie przetargu nieograniczonego - podjęto **6** uchwał w tym zakresie:
 - na termomodernizację budynku przy ul. Sowińskiego 43÷45 wraz z demontażem, transportem i unieszkodliwieniem odpadów zawierających azbest oraz modernizację instalacji c.o. w budynku przy ul. Sowińskiego 9÷11 (2 uchwały);
 - na termomodernizację budynku przy ul. Sowińskiego 29÷35 wraz z demontażem, transportem i unieszkodliwieniem odpadów zawierających azbest (2 uchwały);
 - na remont i uporządkowanie terenu, ciągów pieszych, zieleni i miejsc postojowych dla samochodów osobowych wraz z przyłączem kanalizacji deszczowej w rejonie budynku biurowo-usługowego przy ul. Paderewskiego 63÷65;
 - na przeprowadzenie okresowych kontroli instalacji gazowej oraz przewodów spalinowych i wentylacyjnych wraz z usunięciem zanieczyszczeń z kanałów i przykanalików spalinowych i wentylacyjnych w zasobach Spółdzielni;
 - ❖ w trybie negocjacji z zachowaniem konkurencji – podjęto **6** uchwał w tym zakresie:
 - na utrzymanie terenów zieleni w zasobach Spółdzielni w 2022 roku;
 - na remont oraz naprawę chodników, dróg osiedlowych, parkingów w zasobach Spółdzielni (2 uchwały);

- na wymianę szeregowej instalacji domofonowej na równoległą wraz z osprzętem w budynku przy ul. Sowińskiego 29+35 (2 uchwały);
- na utrzymanie zimowe ulic, ciągów pieszo-jezdných, zatok parkingowych i wybranych chodników w zasobach Spółdzielni w sezonie 2022/2023.

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

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

Miniony rok przyniósł odwilż w dość mocno zamrożonych przez reżim sanitarny, wprowadzony w związku z epidemią wirusa SARS-CoV-2, stosunkach społeczno-gospodarczych. Mimo, iż stan epidemii został oficjalnie zniesiony w maju, to wynikające z niego obostrzenia były stopniowo luzowane już znacznie wcześniej, dzięki czemu Spółdzielnia mogła z powrotem zacząć funkcjonować na dotychczasowych zasadach - bez uwzględniania różnorodnych ograniczeń związanych z pandemią. Wypracowane i wdrożone wcześniej procedury zadziałały bezbłędnie, co pozwoliło płynnie przestawić się na pełną, nie naznaczoną piętnem wirusa, działalność. Na uwagę zasługuje fakt, iż dobrze przyjęło się wiele wzorców postępowania ułatwiających kontakt Spółdzielni z jej członkami, czego wyrazem jest m.in. utrzymująca się na stałym poziomie wzrostu ilość osób deklarujących chęć otrzymywania korespondencji w wersji elektronicznej. Mieszkańcy nauczyli się również, że zlecenia oraz awarie mogą zgłaszać pracownikom Działu Remontowo-Konserwacyjnego Spółdzielni za pomocą środków porozumiewania się na odległość, co często skraca czas ich obsługi.

Niezależnie od ww. kanałów komunikacyjnych, Spółdzielnia, jej pracownicy oraz członkowie Zarządu, byli w pełni dostępni dla członków, mieszkańców niebędących członkami oraz najemców lokali użytkowych, którzy chcieli przedstawić swoje sprawy osobiście. Zarząd przyjmował interesantów w stałych, wyznaczonych do tego, dniach i godzinach, jednakże w razie potrzeby wykazywał się elastycznością w tym zakresie. Omawiane na spotkaniach kwestie, w dużej mierze, dotyczyły opłat wnoszonych za lokale oraz ich stanu technicznego. Poruszano również tematy związane z parkowaniem na osiedlu oraz stosunkami międzysąsiedzkimi.

Niezmiernie cieszy fakt wznowienia w pełnym wymiarze działalności Klubu „Rezonans”. Chociaż część podmiotów oferujących w klubie swe usługi nie przetrwała trudnego okresu pandemii, nawiązano współpracę z nowymi, odświeżając nieco ofertę dla mieszkańców. Szersze informacje na ten temat znajdują się w dalszej części sprawozdania.

Odwołanie stanu epidemii sprawiło również, że w przewidzianym w ustawie i Statucie terminie mogło odbyć się zebranie najwyższego organu Spółdzielni, jakim jest Walne Zgromadzenie. Członkowie obradowali w dniach 31 maja, 1, 2 oraz 8 czerwca podejmując, zgodnie z kompetencjami tego organu, istotne dla funkcjonowania Spółdzielni uchwały, dot. m. in.: zatwierdzenia sprawozdania Zarządu i Rady Nadzorczej, sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2021, przeznaczenia zysku z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz udzielenia członkom Zarządu absolutorium za działalność w 2021 roku. Walne Zgromadzenie zapoznało się również i przyjęło wyniki przeprowadzonej w 2022 roku lustracji pełnej działalności Spółdzielni za lata 2019+2021. Ta ustawowa kontrola, której każda Spółdzielnia jest zobowiązana poddawać się raz na trzy lata ma na celu sprawdzenie, czy spółdzielnia przestrzega przepisów prawa i postanowień statutu i czy działalność prowadzona jest w interesie jej członków. Ma również na celu sprawdzenie gospodarności, celowości i rzetelności realizacji przez spółdzielnię jej celów ekonomicznych, socjalnych oraz kulturalnych. Wyniki badania lustracyjnego są niezwykle istotne, dają bowiem odpowiedź na pytanie o rzeczywistą kondycję Spółdzielni, sprawność działania, poziom organizacji i zarządzania, a ocena dokonywana jest niezwykle wnikliwie i drobiazgowo na podstawie szczegółowo i precyzyjnie określonych kryteriów. Podczas przeprowadzonego w dniach od 10 stycznia do 30 marca 2022 r. badania lustrator sprawdził w szczególności stan organizacyjno-prawny Spółdzielni oraz zasady funkcjonowania jej organów samorządowych. Kontrolni poddano również sprawy związane z realizacją praw członkowskich oraz wypełnianiem obowiązków wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Zbadany został stan prawny gruntów i nieruchomości, a ponadto zweryfikowano gospodarkę zasobami mieszkaniowymi, właściwe gospodarowanie finansami, a także jakość prowadzonych prac remontowych w zasobach Spółdzielni. Na uwagę zasługuje fakt, iż ocena pokontrolna sformułowana została w samych superlatywach. Stwierdzono w niej, że działalność Spółdzielni, w każdym aspekcie, jest zgodna z obowiązującymi przepisami i adekwatnie dostosowywana do wprowadzanych zmian. Podkreślono, że wszelka dokumentacja prowadzona jest wzorowo i nie budzi żadnych zastrzeżeń zarówno pod względem formalnym, jak i prawnym oraz jest właściwie przechowywana i archiwizowana. Mając na względzie główny cel istnienia Spółdzielni, jakim jest

działanie na rzecz swoich członków, podkreślić należy wysoką ocenę tego aspektu funkcjonowania Spółdzielni. Stwierdzono, że Spółdzielnia prowadzi odpowiednią i zgodną z ustawą politykę informacyjną wobec członków i pozostałych użytkowników lokali. Ustalono również, że organy Spółdzielni realizują swoje zadania oraz działają w interesie członków.

Potwierdzeniem faktu, że działalność Spółdzielni została bardzo wysoko oceniona przez Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach, w którym nasza Spółdzielnia jest zrzeszona, a który badanie lustracyjne przeprowadził, jest fakt, iż nie sformułowano żadnych wniosków polustracyjnych.

Oprócz tego podczas zebrań poruszono ważne dla naszej spółdzielczej społeczności sprawy dotyczące w szczególności: nieczystości pozostawianych przez wszechobecne na terenie zasobów Spółdzielni gołębie, zanieczyszczania i zagracańa korytarzy lokatorskich, czy też palenia papierosów na balkonach.

Działalność Spółdzielni w roku sprawozdawczym prowadzona była zgodnie z uchwałami jej organów samorządowych 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 najwyższy organ Spółdzielni.

Na realizację zaplanowanych zadań istotny wpływ miał niespodziewany wzrost wskaźnika inflacji, którego wysokość osiągnęła w drugiej połowie roku 2022 jeden z najwyższych wyników w najnowszej historii RP.

Szczegółowa informacja nt. przeprowadzonych w poszczególnych nieruchomościach w roku 2022 prac remontowych oraz wymaganych przepisami prawa budowlanego przeglądów zawarta jest w dalszej części sprawozdania.

Ponadto w roku 2022:

- kontynuowano termomodernizację budynków Spółdzielni - zakończono prace w tym zakresie w budynku przy ul. Granicznej 61÷61B, a rozpoczęto w obrębie budynku przy ul. Sowińskiego 43÷45. W ramach termomodernizacji wykonywane są m.in.: demontaż płyt azbestowych, ocieplenie ścian w technologii lekko mokrej, kompleksowy remont balkonów wraz z wymianą balustrad, montaż daszków nad balkono-loggiami ostatniej kondygnacji, montaż naświetli piwnicznych, wymiana luksferów na okna PVC, wymiana ślusarki drzwiowej, przebudowa wejść do budynku, ocieplenie kominów, montaż nawiewników okiennych w mieszkaniach, remont instalacji c.o. w piwnicach, wymiana głowic termostatycznych w mieszkaniach;
- dokonano wymiany poziomów centralnego ogrzewania w piwnicach w budynku przy ul. Sowińskiego 9÷11;
- dokonano wymiany: szeregowej instalacji domofonowej na równoległą wraz z osprzętem w klatkach nr: 36 przy ul. Sikorskiego, 29, 31, 33, 35 i 45 przy ul. Sowińskiego, a także analogowych central domofonowych na cyfrowe w budynkach „Przystani” (za wyjątkiem klatki nr 83 i 85 – prace te zostaną zrealizowane w kwietniu br.);
- dokonano wymiany niesprawnej instalacji ogrzewania koryt dachowych i rur spustowych w klatkach nr 10, 14, 16, 18, 20 i 22 przy ul. Sikorskiego;
- opracowano:
 - projekt architektoniczno-budowlany remontu i uporządkowania terenu, ciągów pieszych, zieleni i miejsc postojowych dla samochodów osobowych przy ul. Granicznej 61÷61B,
 - projekt odprowadzenia wód deszczowych z terenu drogi dojazdowej i parkingów zlokalizowanych przy ul. Granicznej 61÷61B,
- zlecono opracowanie:
 - wniosku do Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Katowicach na realizację zadania termomodernizacji budynku zlokalizowanego w Katowicach przy ul. Sowińskiego 29÷35 wraz z modernizacją instalacji c.o. w budynku przy ul. Sowińskiego 7,
 - wniosku do Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Katowicach na realizację zadania demontażu, transportu i unieszkodliwienia odpadów zawierających azbest z budynku zlokalizowanego w Katowicach przy ul. Sowińskiego 29÷35;
- przeprowadzono wymagane przepisami okresowe kontrole:
 - stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektów budowlanych, którą objęto budynki mieszkalne położone przy ulicach: Sikorskiego 10÷16 oraz 18÷24, Granicznej 53÷53C, 57÷57C i 61÷61B, Sowińskiego 29÷35, a także zespół pawilonów biurowo-usługowych przy ul. Paderewskiego 63÷65 - w wyniku kontroli stwierdzono, że zasoby Spółdzielni znajdują się w prawidłowym stanie technicznym i estetycznym,

- przewodów spalinowych i wentylacyjnych oraz przegląd instalacji gazowej w całych zasobach Spółdzielni;
- przeprowadzono następujące prace związane z zagospodarowaniem terenów:
 - remont i uporządkowanie terenu, ciągów pieszych, zieleni i miejsc postojowych dla samochodów osobowych w rejonie budynku biurowo-usługowego wraz z przyłączem kanalizacji deszczowej przy ul. Paderewskiego 63÷65,
 - zagospodarowanie placów polegające na montażu ogrodzenia dla składowania odpadów wielkogabarytowych i utwardzeniu podłoża wokół pojemników półpodziemnych w sąsiedztwie budynków przy ul. Granicznej 61÷61B oraz przy ul. Sowińskiego 43÷45,
 - naprawę nawierzchni asfaltowych w rejonie budynków przy ul.: Sikorskiego 32÷36, Granicznej 57, 57B, 61, Sowińskiego 5A, 9 i 11,
 - remont posadzki (została wyłożona płytkami kamiennymi) w podcieniu klatki nr 11 przy ul. Sowińskiego,
 - dokonano odświeżenia i aktualizacji wybranego oznakowania pionowego i poziomego ciągów pieszych i pieszo-jezdnych, dojeżdż do budynków i lokali użytkowych, miejsc parkingowych, itp.,
 - wykonano nasadzenia drzew i krzewów na terenach przy ul. Granicznej 61÷61B i ul. Paderewskiego 63÷65;
- kontynuowano kompleksowy remont wewnątrz maszynowni dźwigów osobowych wykonując przedmiotowe prace w klatkach nr 38 i 42 przy ul. Sikorskiego;
- dokonano wymiany nasad kominowych na dachach klatek nr: 14, 28, 26, 40 przy ul. Sikorskiego, 49A, 53, 57A i 61A przy ul. Granicznej;
- dokonano wymiany falowników w dźwigach osobowych zamontowanych w klatkach nr: 12 i 18 oraz budynkach nr 42 i 44 przy ul. Sikorskiego;
- wykonano remonty urządzeń zabawowych zlokalizowanych na terenie placów zabaw położonych przy ulicach:
 - Sikorskiego 26,
 - Granicznej: 57C, 61,
 - Sowińskiego: 5A, 11, 15;
- zlikwidowano plac zabaw położony przy ul. Granicznej 49;
- wykonano przegląd automatycznej instalacji oddymiania oraz zaworów hydrantowych wraz z pomiarami ciśnienia i wydajności wody w instalacji p.poż. w budynkach przy ul. Granicznej 53÷53C, Granicznej 57÷57C, Sowińskiego 13÷15 i w pawilonie handlowo-usługowym przy ul. Sowińskiego 5A.

Szkolenia pracowników

W okresie sprawozdawczym pracownicy uczestniczyli łącznie w 10 konferencjach, szkoleniach i seminariach specjalistycznych (z których 6 odbyło się w trybie on-line) dla:

- służb księgowych,
- służb technicznych,
- kadry zarządzającej.

W obowiązkowych szkoleniach w zakresie bezpieczeństwa i higieny pracy uczestniczyło 9 pracowników.

W roku 2022 średnie zatrudnienie w Spółdzielni wynosiło 46,76 etatu. Średnie wynagrodzenie pracowników w 2022 roku wyniosło:

- 7 167,03 zł brutto – z płacami Zarządu,
- 6 728,17 zł brutto – bez płac Zarządu.

III. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO - KULTURALNA

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

Działalność Klubu „Rezonans” ma na celu integrację spółdzielców poprzez aktywny udział w spotkaniach, imprezach, festynach, wycieczkach i wydarzeniach kulturalno-oświatowych oraz w prowadzonych na terenie klubu sekcjach i zajęciach rekreacyjno – sportowych. Oferta programowa skierowana jest do mieszkańców osiedla we wszystkich grupach wiekowych.

W roku 2022 po dwuletniej pandemii Covid-19, która spowodowała wstrzymanie lub zawieszenie prowadzonych wcześniej zajęć i spotkań, działalność Klubu „Rezonans” była ponownie wznawiana. Przygotowana została również nowa oferta programowa.

Działalność społeczno-kulturalna w roku 2022 prowadzona była w czterech podstawowych kierunkach:

1) kulturalno-oświatowym

W ramach działalności kulturalno-oświatowej prowadzone były następujące sekcje i warsztaty:

- sekcja plastyczna dla dzieci i młodzieży - zajęcia w trakcie, których uczestnicy rozwijali zdolności plastyczne, tworzyli prace z zastosowaniem różnych technik poruszających kreatywność przez wspólną zabawę i pracę w grupie. Zajęcia te to również zachęta do poznania innych dziedzin wiedzy,
- warsztaty malarskie dla dorosłych, dawały uczestnikom możliwość realizowania zainteresowań malarskich i rozwijania swoich pasji, rozwijania umiejętności obserwacji, kontroli i korekty w trakcie pracy, zwiększanie świadomości, że każda forma plastyczna jest nośnikiem treści, ponadto poszerzenie wiedzy na temat sztuki,
- sekcja modelarska – zajęcia dla dzieci, młodzieży i dorosłych modelarzy. Pod okiem instruktora modelarze wprowadzani byli w sekrety modelarstwa, konstruując w pracowni różnego typu modele - latające, pływające, pojazdy itp. Zajęcia rozwijały kreatywność i zdolności manualne, łącząc ze sobą takie dziedziny nauki jak: matematyka, fizyka, chemia, biologia czy historia.

Imprezy, spotkania i wydarzenia kulturalne:

- w marcu wychodząc z nową propozycją kulturalną dla mieszkańców uruchomiliśmy cykl zwiedzania katowickich muzeów. To nowy pomysł, który spotkał się z miłym przyjęciem przez mieszkańców. Jako pierwsze na mapie katowickich muzeów znalazło się Muzeum Katowickich Organów umiejscowione w podziemiach Akademii Muzycznej. Kolejne wyjścia miały miejsce: w kwietniu do Muzeum Historii Katowic na ulicy Szafranka, w maju zwiedziliśmy Muzeum Archidiecezji przy Katedrze, natomiast we wrześniu wybraliśmy się do Muzeum Barbary i Stanisława Ptaków w Dziale Teatralno – Filmowym,
- w kwietniu ogłoszony został konkurs plastyczny dla dzieci w wieku od 5-12 lat pt. „Przyjaźń ubarwia mój świat”. Rozstrzygnięcie, podczas którego nagrodzono zwycięzców i uczestników miało miejsce 1 czerwca w Dzień Dziecka, a prace które wpłynęły na konkurs stworzyły wystawę pokonkursową w Klubie,
- po raz kolejny mieszkańcy osiedla zaproszeni zostali na płytę pomnika Żołnierza Polskiego, a dokładnie schody przy placu defilad, gdzie w sobotni sierpniowy wieczór modelarze zorganizowali dla mieszkańców pokazy. Prezentowane były: samoloty, poduszkowce, samochody, rakietka oraz balon na ogrzane powietrze. Po raz pierwszy dzieci zaproszone zostały do czynnego udziału, startując w konkursie rzutu samolotem do celu i na odległość,
- koncert gitarowy - w sobotę 10 września w klubie można było posłuchać młodej i utalentowanej gitarzystki w muzycznym popisie na gitarze klasycznej. Koncert przygotowany został od strony muzycznej i instrumentalnej przez Szkołę Muzyczną Yamaha,
- jesienią w dniach 22-23 października gościliśmy w siedzibie Spółdzielni miłośników modelarstwa z kraju i zagranicy. Do tegorocznej edycji zgłosiło się 48 modelarzy wystawiając łącznie 205 modeli. W trakcie dwóch dni trwania konkursu otwarta była dla zwiedzających wystawa modeli. Można było podziwiać precyzję wykonania modeli samolotów, pojazdów zarówno cywilnych jak i wojskowych oraz okrętów, a także pomysłowość w aranżacji scenek rodzajowych przedstawianych w tzw. dioramach oraz kunszt malowania figurek. W tym roku przygotowana została wystawa fotografii poświęconą 17-letniej historii konkursu.
- w grudniu miały miejsce dwie imprezy „Mikołajkowe”, pierwsza dla dzieci z rodzin ubogich, uczęszczających do osiedlowych przedszkoli i szkół, z których zgłoszono 76 dzieci oraz kolejna, odpłatna impreza dla dzieci mieszkańców osiedla w wieku od 1,5 do 8 lat,
- 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 mini biblioteki, czyli regału na książki i czasopisma. Oba pomysły cieszyły się dużym zainteresowaniem wśród korzystających;

2) działalności na rzecz ludzi starszych, samotnych i niepełnosprawnych

- po dwuletniej przerwie panie ponownie zebrały się w Klubie świętując „Dzień kobiet”, był słodki poczęstunek oraz kwiaty i życzenia,

- w marcu w ramach pomocy uchodźcom z objętej wojną Ukrainy zorganizowaliśmy zbiórkę darów, w której mieszkańcy uczestniczyli bardzo szczerze. Wszystkie przyniesione rzeczy przekazane zostały do wyznaczonych punktów pomocy uchodźcom,
- w październiku seniorzy świętowali w klubie „Dzień Seniora”,
- we wtorkowy „Andrzejkowy” wieczór spotkali się w klubie seniorzy, dla których przygotowano wróżby i słodki poczęstunek,
- w okresie przedświątecznym udało się zorganizować świąteczną zbiórkę żywności i środków czystości, a dary przekazać do Zespołu Charytatywnego działającego przy naszej parafii, gdzie zostały przygotowane bożonarodzeniowe paczki dla ubogich,
- kontynuując świąteczną tradycję 15 grudnia przygotowano kolację wigilijną w trakcie której uczestnicy otrzymali świąteczny słodki upominek od Spółdzielni. W tym roku za pośrednictwem MOPS uczestnicy otrzymali także upominek od Miasta Katowice wraz z życzeniami świątecznymi od Prezydenta Marcina Krupy w postaci cateringu. Miłych wrażeń muzycznych dostarczyły uczestnikom dziewczyny ze Szkoły Muzycznej Yamaha, które zagrały i zaśpiewały kolędy,
- myśląc o naszych seniorach udało się wznowić konsultacje komputerowe prowadzone dla tej grupy wiekowej, mające umożliwić korzystanie z urządzeń mobilnych oraz przybliżyć umiejętność poruszania się w sieci;

3) sportowo-rekreacyjnym

- początek czerwca to czas, kiedy Spółdzielnia wraz z Zespołem Szkół i Placówek nr 1 w Katowicach organizuje Festyn Rodzinny. Festyn to duża impreza plenerowa mająca na celu umilenie czasu dzieciom i dorosłym, którzy w trakcie imprezy biorą udział w zabawach, konkursach, występach na scenie, kiermaszach oraz wielu innych atrakcjach,
- w ostatnią sobotę września wczesnym rankiem grupa miłośników grzybobrania wybrała się na wycieczkę autokarową do lasów lublinieckich w okolicy Krupskiego Młyna,
- również w sobotę tym razem październikową w klubie przeprowadzony został kurs samoobrony dla pań. Tematyka obejmowała zasady obrony w sytuacjach zagrożenia, radzenia sobie z napastnikiem oraz jak unikać tego typu zagrożeń,
- jesienią zaprosiliśmy mieszkańców na dwa darmowe koncerty relaksacyjne zagrane na gongach i misach tybetańskich przygotowane przez Studio Jogi – Macieja Rudnickiego,
- w roku 2022 kontynuowane były raz w tygodniu spotkania brydżystów,
- dwa razy w tygodniu mieszkańcy korzystali z udostępnionej sali gimnastycznej na treningi tenisa stołowego;

4) opiekuńczo-wychowawczym

W ramach działalności opiekuńczo – wychowawczej zorganizowaliśmy wspólnie z Zespołem Szkół i Placówek nr 1 w Katowicach półkolonie zimowe oraz letnie.

- zimą w terminie 14 – 25.02. łącznie w dwóch turnusach półkolonii uczestniczyło 32 dzieci w wieku od 7-11 lat. Program obejmował wycieczki autokarowe do: Warowni Pszczyńskich Rycerzy oraz Chlebowej Chaty w Górkach Małych. Były także wyjścia do kina, zajęcia sportowe na sali gimnastycznej i krytym basenie, zajęcia plastyczne i taneczne, warsztaty muzyczne w Mieście Ogrodów.
- latem w terminie 27.06 – 08.07 przygotowaliśmy wypoczynek dla 60 dzieci w wieku szkolnym od 7-11 lat. Program zawierał wycieczki autokarowe poza miasto: do Ogrodów „Kapias” w Goczałkowicach i Zagrody Żubrów oraz Parku Leśnych Niespodzianek w Ustroniu, gdzie dzieci wzięły udział w warsztatach i zabawach na świeżym powietrzu. Ponadto czas upłynął na wyjściach do kina, zajęciach sportowych na sali gimnastycznej i basenie krytym. Były też spacerunki i wyjście na lody,
- wspólnie z Zespołem Szkół i Placówek nr 1 w Katowicach na przełomie września i listopada zbieraliśmy karmę oraz rzeczy dla bezdomnych zwierząt w ramach akcji „Zbiórka dla Burka”. Dary przekazaliśmy wolontariuszom schroniska z Katowic podczas spotkania w szkole. Akcja miała na celu wzbudzenie u dzieci empatii i szacunku do zwierząt. Wolontariusze przygotowali dla dzieci pogadankę na temat pielęgnacji i opieki nad zwierzętami.

W celu uatrakcyjnienia podstawowej oferty programowej w Klubie „Rezonans” prowadzony był najem sal i pomieszczeń klubowych niezależnym podmiotom komercyjnym, prowadzącym odpłatne zajęcia i sekcje takie jak: kurs języka angielskiego dla dzieci, karate dla dzieci i dorosłych, joga dla seniorów, osób początkujących oraz dla kręgosłupa, zajęcia dla pań „Aktywna i bezpieczna”. Dwa razy w miesiącu odbywały

się spotkania filatelistów. Z powodu pandemii prowadzący zajęcia z gimnastyki pilates i boksu nie wznowili działalności.

IV. DZIAŁALNOŚĆ BIURA OBROTU NIERUCHOMOŚCIAMI

Spółdzielcze Biuro Obrotu Nieruchomościami świadczy odpłatne usługi pośrednictwa w obrocie nieruchomościami na rynku wtórnym i pierwotnym, na terenie aglomeracji śląskiej. Transakcje dotyczą przede wszystkim nieruchomości położonych w obrębie Osiedla Paderewskiego i realizowane są przez Biuro samodzielnie lub w ramach współpracy z innymi agencjami nieruchomości.

W zakresie świadczonych usług mieści się obsługa procesu sprzedaży, wynajmu oraz zamiany nieruchomości, a także organizowanie i przeprowadzanie przetargów, których celem jest wyłanianie najemców lokali użytkowych i mieszkalnych oraz przetargi na uzyskanie pierwszeństwa do zawarcia umów o ustanowienie i przeniesienie odrębnych własności lokali mieszkalnych.

Zawarte w roku sprawozdawczym umowy na usługę pośrednictwa w 62% dotyczyły strony popytowej (kupno lub najem), co świadczyło o trwającej nadal tendencji nadwyżki popytu nad podażą na rynku nieruchomości. Taki stan rzeczy utrzymywał się do końca pierwszego kwartału ub. r., po czym zmieniła się struktura popytu: zdecydowanie wzrosło bowiem zainteresowanie najmem mieszkań przy jednoczesnym spadku w odniesieniu do zakupu. Czynsze najmu poszybowały w górę, a ceny mieszkań zatrzymały się, po czym zaczęły delikatnie spadać, gdyż rzeczywistą stroną popytową stanowili głównie klienci dysponujący własnymi środkami na sfinansowanie zakupu nieruchomości. Przyczyną tego stanu rzeczy były drogie i trudniej dostępne kredyty oraz rosnąca inflacja.

Znalazło to swoje odbicie w strukturze zrealizowanych transakcji, gdzie liczba transakcji na rynku najmu mieszkań była ponad 3,5-krotnie wyższa od liczby transakcji sprzedaży.

Nadal propagowaliśmy stosowanie umów z klauzulą wyłączności na świadczenie usług pośrednictwa w sprzedaży lub wynajmie nieruchomości, dzięki czemu 91,7% umów zawarliśmy w tej właśnie formie. Stosowanie tej formy współpracy stwarza najbardziej komfortowe warunki pracy zarówno dla klienta jak i pośrednika. Staramy się w racjonalny sposób przekonywać klientów do zawierania tego typu umów, wskazując im konkretne korzyści – najwyższą skuteczność, optymalne warunki dla realizacji transakcji we współpracy z innymi agencjami pośrednictwa, a co za tym idzie uzyskanie przez sprzedającego najlepszej ceny w możliwie najkrótszym czasie, a Kupujący trafiając na taką ofertę ma pewność, że jest ona jedyna i niepowtarzalna.

Biuro pośredniczyło również w wynajmie stanowiących zasób Spółdzielni lokali użytkowych (oferowanie lokali do wynajęcia i poszukiwanie ich potencjalnych Najemców). Ogłoszenia o oferowanych do wynajęcia lokalach zamieszczane były w wiodących na rynku nieruchomości serwisach internetowych, na stronie internetowej Spółdzielni oraz w Biuletynie spółdzielczym. Warunki najmów uzgadniane były z pozyskanymi Najemcami w drodze indywidualnie prowadzonych negocjacji lub ustnych licytacji stawek czynszu najmu, jeśli zainteresowanych konkretnym lokalem było jednocześnie kilka podmiotów.

W efekcie tych działań w 2022r. wynajęto na korzystnych warunkach 17 lokali użytkowych o zróżnicowanej powierzchni, walorach lokalizacyjnych i standardzie pomieszczeń.

W roku sprawozdawczym został przez nas zorganizowany i przeprowadzony jeden przetarg na uzyskanie prawa pierwszeństwa do nabycia odrębnej własności lokalu mieszkalnego.

Ostatecznie wynik działalności Biura za rok 2022 zamknął się nadwyżką kosztów nad przychodami w kwocie 4 818,36 zł.

V. DZIAŁALNOŚĆ REMONTOWA

W okresie sprawozdawczym ogółem przychody na fundusz remontowy wyniosły **7 999 738 zł.**

Na roboty remontowe w budynkach mieszkalnych wydatkowano **6 793 895 zł.**

W poniższych tabelach przedstawiamy wydatki poniesione na realizację prac w 2022 roku w poszczególnych nieruchomościach:

GRANICZNA 49-49B	16 514,63 zł
bieżąca konserw. i naprawa dachów	513,79 zł
materiały do remontu	539,83 zł
naprawa śred. dźwigów	443,21 zł
remont inst. C.O. w piwnicach - poziom do rozdziel	1 285,20 zł
wymiana wodomierzy	5 022,00 zł
zalecenia kominiarskie	8 710,60 zł

GRANICZNA 53-53C	34 881,65 zł
bieżąca konserw. i naprawa dachów	3 925,06 zł
inne prace/naprawy bieżące	2 376,00 zł
materiały do remontu	3 810,75 zł
naprawa śred. dźwigów	7 733,95 zł
wymiana i refundacja stolarki okiennej	1 650,97 zł
wymiana wodomierzy	7 614,00 zł
wymiana zamków w drzwiach kor. lok.	108,64 zł
zalecenia kominiarskie	7 662,28 zł

GRANICZNA 57-57C	39 898,32 zł
bieżąca konserw. i naprawa dachów	1 008,11 zł
materiały do remontu	18,19 zł
naprawa śred. dźwigów	2 262,85 zł
remont dróg	10 852,03 zł
remont instalacji elektr. i odgrom.	1 407,38 zł
wymiana i refundacja stolarki okiennej	3 888,93 zł
wymiana wodomierzy	5 346,00 zł
wymiana zamków w drzwiach kor. lok.	140,86 zł
zalecenia kominiarskie	14 973,97 zł

GRANICZNA 61-61B	2 282 300,00 zł
bieżąca konserw. i naprawa dachów	513,79 zł
materiały do remontu	12,76 zł
naprawa śred. dźwigów	4 633,69 zł
remont dróg	55 838,56 zł
remont instalacji elektr. i odgrom.	198,23 zł
termomodernizacja	2 188 079,81 zł
wymiana i refundacja stolarki okiennej	2 594,69 zł
wymiana wodomierzy	6 237,00 zł
wymiana zamków w drzwiach kor. lok.	65,13 zł
zagospodarowanie terenu	19 940,00 zł
zalecenia kominiarskie	4 186,34 zł

SIKORSKIEGO 10-16	113 832,37 zł
bieżąca konserw. i naprawa dachów	1 807,34 zł
inne prace/naprawy bieżące	5 000,00 zł
materiały do remontu	793,00 zł
naprawa śred. dźwigów	29 844,73 zł
remont dróg	1 248,89 zł
remont instalacji elektr. i odgrom.	66 531,31 zł
wymiana i refundacja stolarki okiennej	2 098,73 zł
wymiana wodomierzy	4 848,00 zł
wymiana zamków w drzwiach kor. lok.	146,97 zł
zalecenia kominiarskie	1 513,40 zł

☐ SIKORSKIEGO 18-24	116 314,29 zł
bieżąca konserw. i naprawa dachów	685,06 zł
materiały do remontu	1 163,64 zł
naprawa śred. dźwigów	2 716,82 zł
remont dróg	7 896,88 zł
remont instalacji elektr. i odgrom.	70 737,59 zł
wymiana instalacji domofonowych	28 080,00 zł
wymiana wodomierzy	4 860,00 zł
wymiana zamków w drzwiach kor. lok.	136,50 zł
zalecenia kominiarskie	37,80 zł

☐ SIKORSKIEGO 26-30	28 676,73 zł
bieżąca konserw. i naprawa dachów	513,79 zł
materiały do remontu	1 312,84 zł
naprawa balkonów	1 620,00 zł
naprawa śred. dźwigów	9 076,72 zł
remont dróg	788,40 zł
remont instalacji elektr. i odgrom.	1 942,58 zł
wymiana i refundacja stolarki okiennej	4 307,66 zł
wymiana wodomierzy	4 860,00 zł
wymiana zamków w drzwiach kor. lok.	41,40 zł
zalecenia kominiarskie	4 213,34 zł

☐ SIKORSKIEGO 32-36	69 732,41 zł
bieżąca konserw. i naprawa dachów	674,28 zł
inne prace/naprawy bieżące	6 500,00 zł
materiały do remontu	13,54 zł
naprawa śred. dźwigów	8 999,11 zł
remont dróg	9 301,34 zł
remont instalacji elektr. i odgrom.	198,23 zł
wymiana instalacji domofonowych	33 048,00 zł
wymiana wodomierzy	5 265,00 zł
wymiana zamków w drzwiach kor. lok.	32,58 zł
zalecenia kominiarskie	5 700,33 zł

☐ SIKORSKIEGO 38	19 800,04 zł
bieżąca konserw. i naprawa dachów	171,26 zł
materiały do remontu	4,82 zł
naprawa śred. dźwigów	8 943,53 zł
remont instalacji elektr. i odgrom.	1 508,47 zł
remont maszynowni dźwigów	6 315,36 zł
wymiana wodomierzy	2 754,00 zł
zalecenia kominiarskie	102,60 zł

☐ SIKORSKIEGO 40	27 868,86 zł
bieżąca konserw. i naprawa dachów	171,26 zł
materiały do remontu	4,81 zł
naprawa śred. dźwigów	19 436,31 zł
remont instalacji elektr. i odgrom.	1 508,47 zł
wymiana wodomierzy	567,00 zł
zalecenia kominiarskie	6 181,01 zł

☐ SIKORSKIEGO 42	27 401,29 zł
bieżąca konserw. i naprawa dachów	171,26 zł
materiały do remontu	4,80 zł
naprawa śred. dźwigów	18 577,43 zł
remont instalacji elektr. i odgrom.	168,49 zł
remont maszynowni dźwigów	6 315,36 zł
wymiana wodomierzy	2 106,00 zł
wymiana zamków w drzwiach kor. lok.	57,95 zł

☐ SIKORSKIEGO 44	2 634,52 zł
bieżąca konserw. i naprawa dachów	171,26 zł
materiały do remontu	4,81 zł
remont instalacji elektr. i odgrom.	168,49 zł
wymiana wodomierzy	2 268,00 zł
wymiana zamków w drzwiach kor. lok.	21,96 zł

☐ SOWIŃSKIEGO 1-3	32 548,29 zł
bieżąca konserw. i naprawa dachów	342,53 zł
inne prace/naprawy bieżące	20 478,29 zł
materiały do remontu	419,91 zł
naprawa śred. dźwigów	5 481,16 zł
remont instalacji elektr. i odgrom.	198,22 zł
wymiana i refundacja stolarki okiennej	1 853,58 zł
wymiana wodomierzy	3 645,00 zł
zalecenia kominiarskie	129,60 zł

☐ SOWIŃSKIEGO 13-15	16 049,18 zł
bieżąca konserw. i naprawa dachów	342,53 zł
inne prace/naprawy bieżące	9 652,63 zł
materiały do remontu	129,27 zł
remont instalacji elektr. i odgrom.	2 685,90 zł
wymiana wodomierzy	3 159,00 zł
wymiana zamków w drzwiach kor. lok.	42,05 zł
zalecenia kominiarskie	37,80 zł

☐ SOWIŃSKIEGO 17-21	19 645,52 zł
bieżąca konserw. i naprawa dachów	513,79 zł
inne prace/naprawy bieżące	7 760,00 zł
materiały do remontu	12,49 zł
naprawa śred. dźwigów	5 894,44 zł
wymiana wodomierzy	5 427,00 zł
zalecenia kominiarskie	37,80 zł

☐ SOWIŃSKIEGO 29-35	123 886,90 zł
bieżąca konserw. i naprawa dachów	685,07 zł
materiały do remontu	134,69 zł
naprawa balkonów	972,00 zł
naprawa śred. dźwigów	4 739,06 zł
remont instalacji elektr. i odgrom.	7 680,12 zł
wymiana instalacji domofonowych	104 760,00 zł
wymiana wodomierzy	4 860,00 zł
wymiana zamków w drzwiach kor. lok.	55,96 zł

☐ SOWIŃSKIEGO 37-41	14 756,35 zł
bieżąca konserw. i naprawa dachów	513,79 zł
inne prace/naprawy bieżące	529,63 zł
materiały do remontu	1 318,75 zł
naprawa balkonów	324,00 zł
naprawa śred. dźwigów	3 858,76 zł
remont dróg	309,50 zł
remont instalacji elektr. i odgrom.	2 516,43 zł
wymiana wodomierzy	5 346,00 zł
wymiana zamków w drzwiach kor. lok.	39,49 zł

☐ SOWIŃSKIEGO 43-45	3 280 779,38 zł
bieżąca konserw. i naprawa dachów	2 105,79 zł
materiały do remontu	7,46 zł
remont dróg	39 154,00 zł
remont instalacji elektr. i odgrom.	2 745,37 zł
termomodernizacja	3 200 385,46 zł
wymiana i refundacja stolarki okiennej	329,79 zł
wymiana instalacji domofonowych	27 540,00 zł
wymiana wodomierzy	2 116,98 zł
wymiana zamków w drzwiach kor. lok.	72,20 zł
zalecenia kominiarskie	6 322,33 zł

☐ SOWIŃSKIEGO 7	5 315,63 zł
bieżąca konserw. i naprawa dachów	3 691,14 zł
materiały do remontu	4,49 zł
wymiana wodomierzy	1 620,00 zł

☐ SOWIŃSKIEGO 9-11	504 559,27 zł
bieżąca konserw. i naprawa dachów	878,26 zł
materiały do remontu	942,19 zł
naprawa śred. dźwigów	2 524,50 zł
remont dróg	20 333,07 zł
remont inst. C.O. w piwnicach - poziom do rozdziel	475 642,00 zł
remont instalacji elektr. i odgrom.	1 129,86 zł
wymiana wodomierzy	2 997,00 zł
wymiana zamków w drzwiach kor. lok.	112,39 zł

☐ PADEREWSKIEGO 75-87A (PRZYSTAŃ)	16 499,81 zł
bieżąca konserw. i naprawa dachów	7 896,70 zł
inne prace/naprawy bieżące	1 466,58 zł
materiały do remontu	4 558,50 zł
remont dróg	2 578,03 zł

WPLYWY I WYDATKI FUNDUSZU REMONTOWEGO (NARASTAJĄCO) W PODZIALE NA
POSZCZEGÓLNE NIERUCHOMOŚCI ZA LATA 2002 – 2022

Nieruchomości - nazwa	wpływy	wydatki	wynik
NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNE	8 929 522,41 zł	6 618 326,43 zł	2 311 195,98 zł
UL. GRANICZNA 49-49B	6 382 930,05 zł	7 133 250,12 zł	-750 320,07 zł
UL. GRANICZNA 53-53C	9 137 020,11 zł	12 460 128,95 zł	-3 323 108,84 zł
UL. GRANICZNA 57-57C	9 349 047,26 zł	9 967 088,32 zł	-618 041,06 zł
UL. GRANICZNA 61-61B	6 295 814,72 zł	7 458 585,48 zł	-1 162 770,76 zł
UL. SIKORSKIEGO 10-16	9 253 795,67 zł	10 101 048,55 zł	-847 252,88 zł
UL. SIKORSKIEGO 18-24	9 132 995,07 zł	9 243 056,10 zł	-110 061,03 zł
UL. SIKORSKIEGO 26-30	6 672 973,38 zł	2 909 875,42 zł	3 763 097,96 zł
UL. SIKORSKIEGO 32-36	6 636 449,41 zł	2 132 117,52 zł	4 504 331,89 zł
UL. SIKORSKIEGO 38	2 439 328,27 zł	2 453 121,82 zł	-13 793,55 zł
UL. SIKORSKIEGO 40	2 447 322,29 zł	2 432 787,89 zł	14 534,40 zł
UL. SIKORSKIEGO 42	2 414 249,11 zł	2 538 678,97 zł	-124 429,86 zł
UL. SIKORSKIEGO 44	2 425 223,79 zł	2 545 452,79 zł	-120 229,00 zł
UL. SOWIŃSKIEGO 1-3	4 456 783,00 zł	4 674 908,53 zł	-218 125,53 zł
UL. SOWIŃSKIEGO 13-15	4 525 830,77 zł	6 303 699,98 zł	-1 777 869,21 zł
UL. SOWIŃSKIEGO 17-21	6 183 399,91 zł	7 532 412,00 zł	-1 349 012,09 zł
UL. SOWIŃSKIEGO 29-35	7 328 064,02 zł	6 117 672,38 zł	1 210 391,64 zł
UL. SOWIŃSKIEGO 37-41	5 405 369,79 zł	3 673 475,05 zł	1 731 894,74 zł
UL. SOWIŃSKIEGO 43-45	3 622 833,42 zł	5 936 317,55 zł	-2 313 484,13 zł
UL. SOWIŃSKIEGO 7	2 292 029,11 zł	1 977 056,58 zł	314 972,53 zł
UL. SOWIŃSKIEGO 9-11	4 296 794,06 zł	4 933 115,43 zł	-636 321,37 zł
UL. PADEREWSKIEGO 75-87A (PRZYSTAŃ)	2 259 172,00 zł	1 431 705,66 zł	827 466,34 zł
SUMA:	121 886 947,62 zł	120 573 881,52 zł	1 313 066,10 zł

Spółdzielnia, dysponując 15-osobową Grupą Remontowo – Konserwacyjną, liczącą 11 konserwatorów, w 2022 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 (293 zlecenia);
- ✓ 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, stopki i samozamykacze), naprawa skrzynek odbiorczych, montaż i naprawa znaków drogowych i tablic informacyjnych, spawanie balustrad balkonów po remoncie posadzek, mocowanie balustrad do ścian loggi, zamurówki uszkodzonych luksferów w holach i korytarzach lokatorskich (671 zleceń);
- ✓ malarskie: malowanie mieszkań i części wspólnych po awariach wodno – kanalizacyjnych, odnowa elewacji przyziemi budynków – uzupełnianie płytek elewacyjnych, odnowa urządzeń placów zabaw (66 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 (131 zleceń);
- ✓ instalacyjne wod-kan-gaz-c.o.: wymiana i udrażnianie odcinków pionów i poziomów instalacji kanalizacji sanitarnej, udrażnianie krutek ściekowych w piwnicach, pomieszczeniach gospodarczych i mieszkaniach, usuwanie przyczyn i skutków awarii wod-kan-gaz-c.o. (1563 zlecenia), naprawa i uszczelnianie pionów deszczowych, sprawdzanie szczelności instalacji gazowej (77 zleceń), awaryjna wymiana odcinków instalacji wod-kan-gaz-c.o., konserwacja i bieżąca obsługa instalacji c.o. (749 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 zmiernych, cykliczny przegląd systemów ogrzewania rynien deszczowych w budynkach nr 10+36 przy ul. Sikorskiego (758 zleceń);
 - ✓ **domofonowe:** naprawa i konserwacja instalacji domofonowych (oddzwaniaczy, elektromagnesów oraz układów zasilania systemów domofonowo-dzwonkowych) (265 zleceń).

W roku 2022 Pracownicy Działu Remontowo – Konserwacyjnego wykonali **4 573** zlecenia. Ponadto zrealizowali 511 zleceń w ramach usług odpłatnych świadczonych na rzecz mieszkańców zasobów Spółdzielni.

VI. SPRAWY SĄDOWE I EGZEKUCYJNE ORAZ WINDYKACJA ZALEGŁOŚCI

W 2022 roku w związku z powstałymi zaległościami w opłatach za lokale mieszkalne i garaże:

- wysłano drogą elektroniczną 59 informacji, 615 wiadomości SMS oraz przeprowadzono 686 rozmów telefonicznych nt. powstałych zaległości w opłatach, wysłano 16 wezwań do zapłaty, skierowano 90 wezwań przedsądowych. Poza tym Zarząd wyraził zgodę na spłatę zaległości w ratach dla 15 osób, z czego 10 osób uregulowało zaległości, pozostałe spłacają zadłużenie w dalszym ciągu,
- skierowano do Sądu 27 pozwów o zapłatę, z czego 1 zostało wycofane w związku z natychmiastową spłatą zaległości. Spółdzielnia otrzymała 27 nakazów zapłaty. Z uwagi na uregulowanie zaległości zakończono 3 sprawy. Ponadto skierowano do Sądu 7 pism (w tym 5 w związku z bezskuteczną próbą doręczenia odpisu pozwu wraz z odpisem nakazu, 1 pismo o skutecznym doręczeniu i 1 pismo wycofujące pozew w związku z uregulowaniem zaległości) oraz 2 wnioski o wyznaczenie kuratora sądowego dla doręczeń,
- aktualnie Spółdzielnia posiada 2 wyroki eksmisyjne (obydwa z lokalem socjalnym),
- skierowano 11 wniosków do Komornika o przeprowadzenie egzekucji w celu wyegzekwowania należności,
- skierowano 7 wniosków o doręczenie odpisu pozwu wraz z odpisem nakazu.

W związku z zaleganiem z opłatami za lokale użytkowe w 2022 r. wysłano do najemców:

- 5 wezwań do zapłaty;
- 6 wezwań przedsądowych;
- 7 wezwań z zamiarem wypowiedzenia umowy najmu;
- 3 oświadczenia o rozwiązaniu umowy najmu;
- 4 wypowiedzenia umowy najmu;
- 4 informacje o zaległościach (drogą elektroniczną);
- 141 wiadomości SMS

oraz przeprowadzono 187 rozmów telefonicznych nt. powstałych zaległości w opłatach.

Na przestrzeni 2022 roku obsługująca Spółdzielnię kancelaria prawna prowadziła łącznie 21 spraw sądowych (spośród których 6 zostało zakończonych) i 17 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 85 wniosków, z czego w 71 przypadkach wsparcie zostało przyznane, natomiast w 14 przypadkach – decyzja była negatywna. W 2022 roku z tej formy pomocy korzystały miesięcznie średnio 42 gospodarstwa domowe. Uzyskana z Urzędu Miasta kwota dofinansowań do opłat za lokale mieszkalne wyniosła 150 986,16 zł, tj. 12 582,18 zł średnio w miesiącu. Średni miesięczny dodatek mieszkaniowy na gospodarstwo domowe wyniósł 299,57 zł.

VII. SYTUACJA FINANSOWA SPÓŁDZIELNI

Roczne koszty ogółem Spółdzielni osiągnęły kwotę 33 305 435,57 zł i wzrosły w stosunku do roku 2021 o 1,65 %.

Roczne przychody według naliczeń wraz z innymi przychodami Spółdzielni wyniosły 34 690 886,17 zł i wzrosły w stosunku do roku 2021 o 10,84 %.

W związku z powyższym za rok 2022 na całej działalności Spółdzielnia osiągnęła nadwyżkę przychodów nad kosztami w wysokości **1 385 450,60 zł**.

Nadwyżka przychodów nad kosztami z pozostałej działalności Spółdzielni wyniosła **514 875,62 zł** brutto, a po pokryciu obowiązkowych obciążeń wyniku (podatek dochodowy od osób prawnych w wysokości 113 796 zł) wyniosła **401 079,62 zł** netto.

Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi (GZM) to nadwyżka przychodów nad kosztami w wysokości **870 574,98 zł**.

Struktura poniesionych przez Spółdzielnię w 2021 i 2022 roku kosztów przedstawia się następująco:

Koszty	2021	2022
koszt eksploatacji lokali mieszkalnych	8 684 910,63 zł	9 163 374,88 zł
koszt eksploatacji lokali użytkowych	1 598 810,60 zł	1 686 983,32 zł
koszt eksploatacji garaży	57 182,55 zł	60 848,80 zł
koszt centralnego ogrzewania	7 767 643,61 zł	7 082 817,80 zł
koszt dostawy wody i odprowadzania ścieków	4 099 875,00 zł	4 289 025,72 zł
koszt z tytułu gospodarowania odpadami komunalnymi dla mieszkańców	2 007 748,00 zł	2 209 752,30 zł
koszt odpisu na fundusz remontowy	7 394 796,00 zł	7 396 540,08 zł
pozostałe koszty	499 856,00 zł	664 327,28 zł
koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej	304 793,00 zł	372 892,95 zł
koszty działalności finansowej	348 663,00 zł	378 872,44 zł
Razem	32 764 278,39 zł	33 305 435,57 zł

W wersji graficznej struktura ta przedstawiona została na stronie 19.

W 2022 roku, w ramach kosztów eksploatacji lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży, rozliczone zostały koszty konserwacji w kwocie 1 444 289 zł. Natomiast koszty ogólne w kwocie 4 193 057 zł zostały rozliczone w ramach kosztów eksploatacji lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży, mienia Spółdzielni, Biura Obrotu Nieruchomościami i Klubu „Rezonans”.

Przychody Spółdzielni w 2021 i 2022 roku stanowiły:

Przychody	2021	2022
opłaty za lokale mieszkalne	7 180 457,60 zł	8 006 862,35 zł
opłaty za lokale użytkowe	2 439 159,54 zł	2 504 566,95 zł
opłaty za garaże	60 692,88 zł	67 226,72 zł
opłaty z tytułu gospodarowania odpadami komunalnymi dla mieszkańców	2 007 747,58 zł	2 209 752,30 zł
opłaty za dostawę wody i odprowadzanie ścieków	4 132 870,82 zł	4 273 264,99 zł
opłaty za dostawę centralnego ogrzewania	6 897 417,61 zł	8 648 911,39 zł
odpis na fundusz remontowy (lok. mieszk.)	7 390 929,87 zł	7 404 973,21 zł
pozostałe przychody	1 132 988,93 zł	1 389 999,95 zł
przychody działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej	27 168,14 zł	54 795,75 zł
przychody z działalności finansowej	27 219,57 zł	130 532,56 zł
Razem	31 296 652,54 zł	34 690 886,17 zł

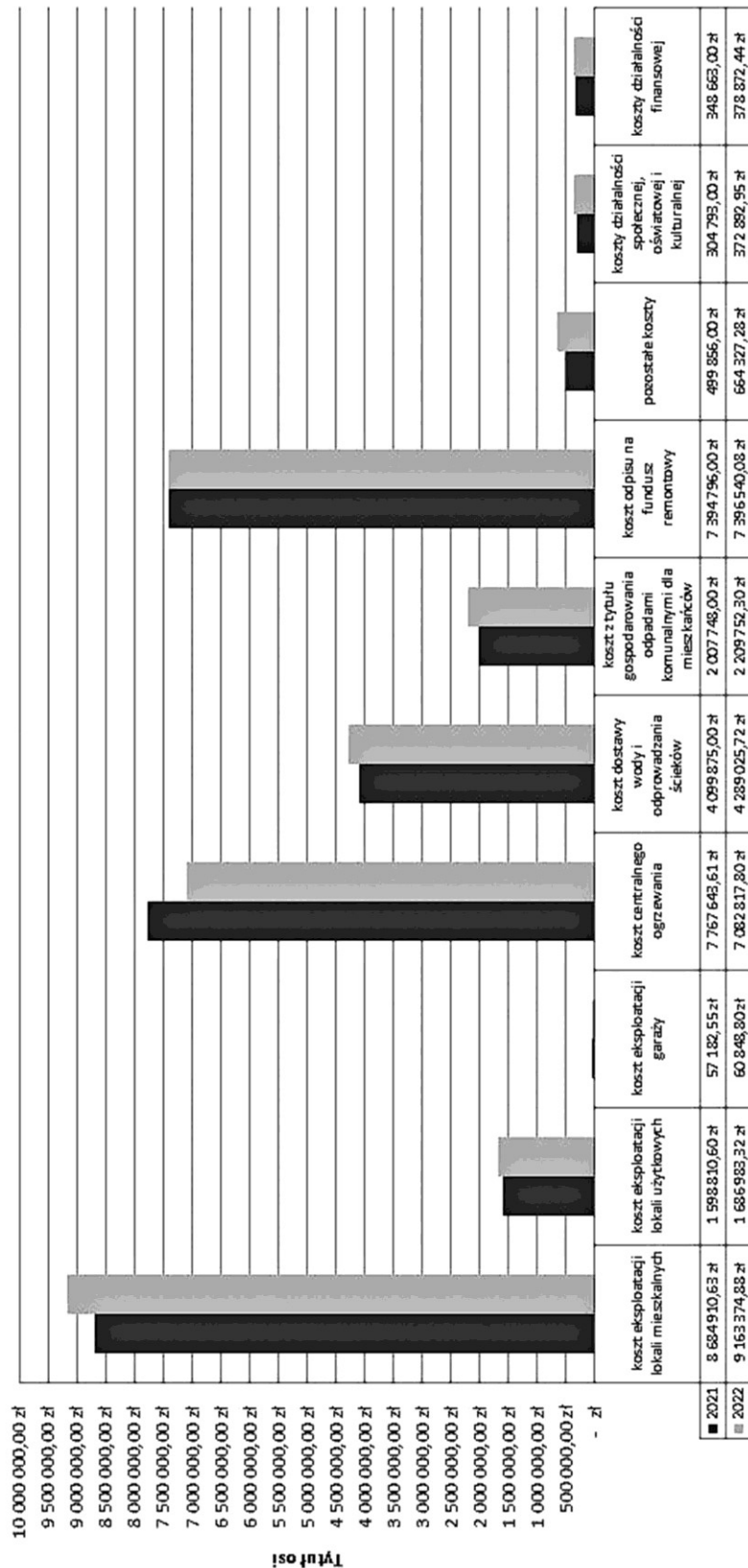
Graficzny obraz tej tabeli znajduje się na stronie 20 sprawozdania.

PORÓWNANIE ZUŻYCIA ORAZ KOSZTÓW DOSTAWY MEDIÓW

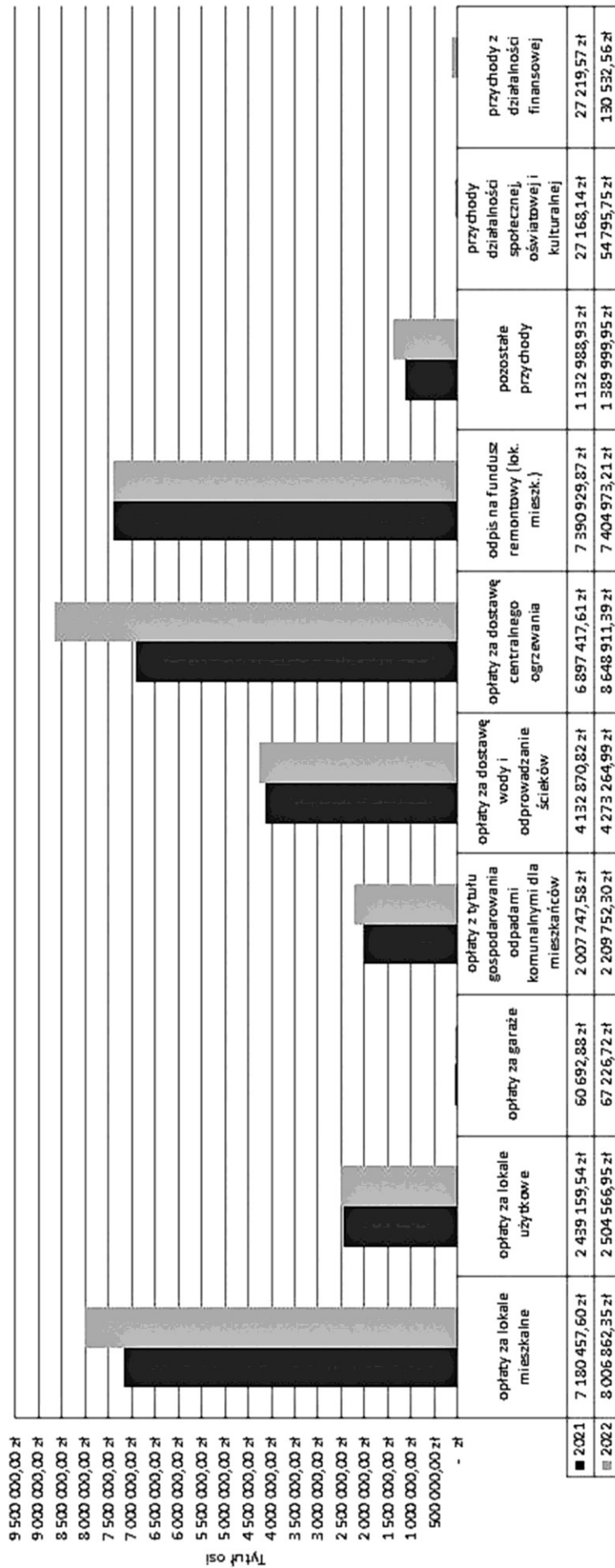
Na stronie 21 niniejszego Sprawozdania przedstawione zostały w sposób graficzny opłaty wniesione na rzecz Katowickich Wodociągów S.A. za zużytą wodę i odprowadzenie ścieków za ostatnie 4 lata, tj. 2019 ÷ 2022,

w zasobach Spółdzielni. Z kolei na stronach 22+23 przedstawiono graficzne porównanie wielkości składających się na całość opłat ponoszonych rocznie przez Spółdzielnię na rzecz dostawy ciepła w tym samym przedziale czasowym, tj. za lata 2019 ÷ 2022.

Koszty spółdzielni

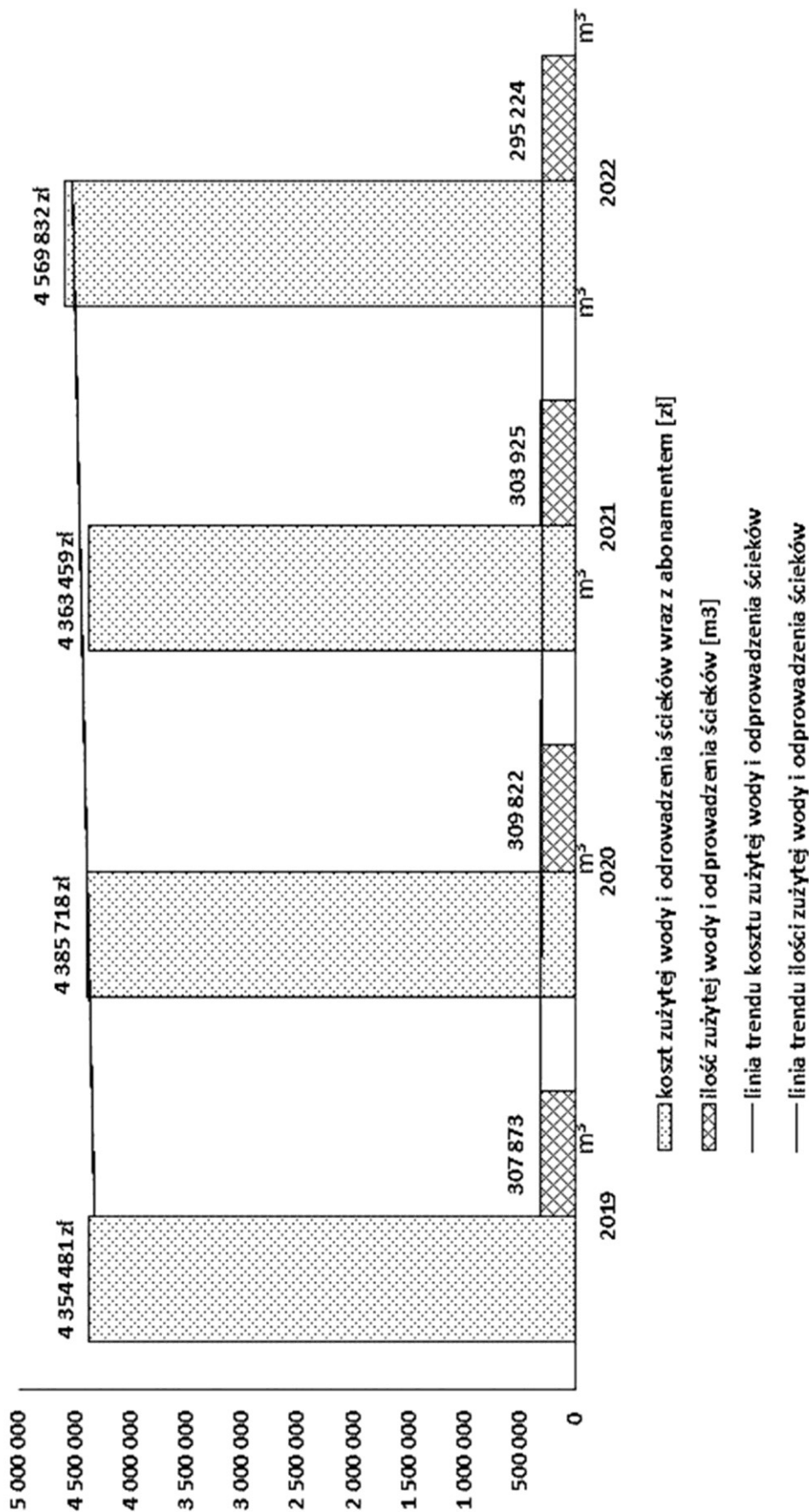


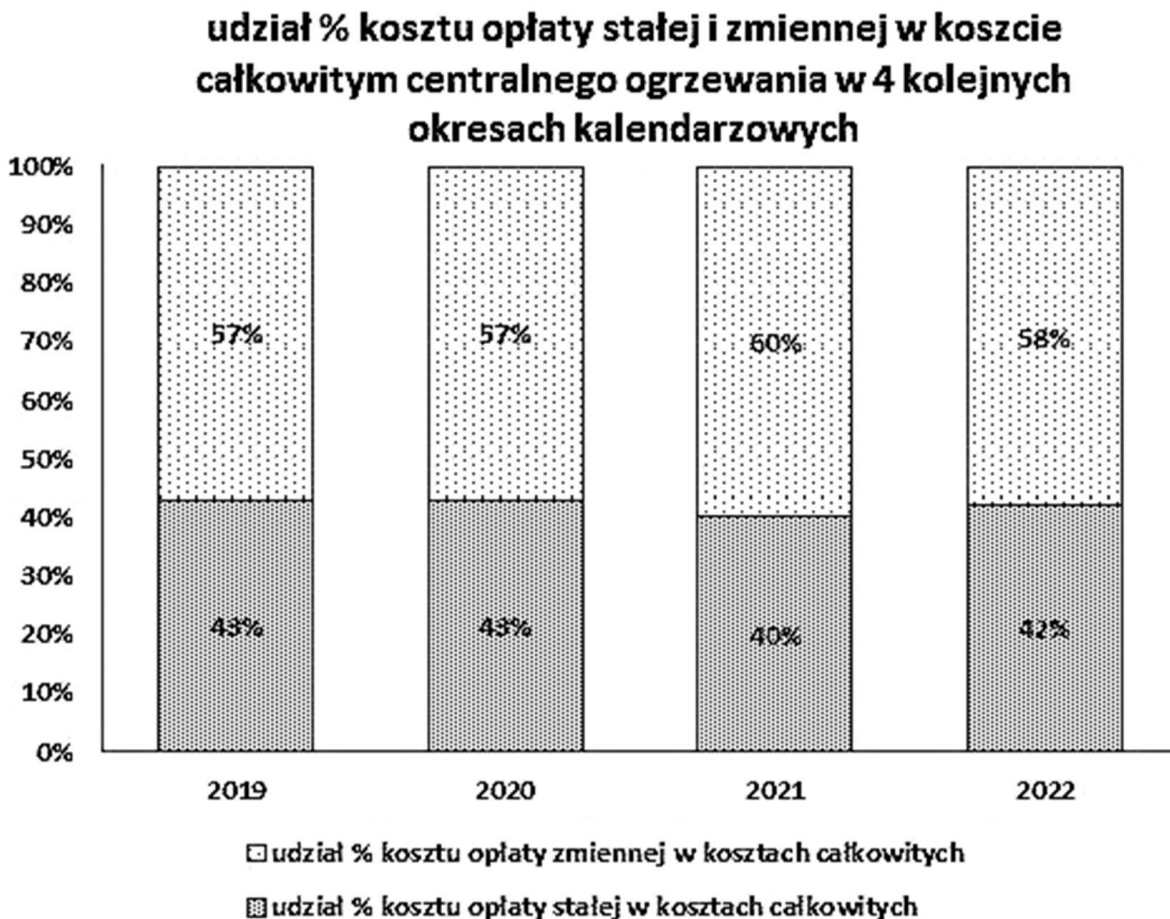
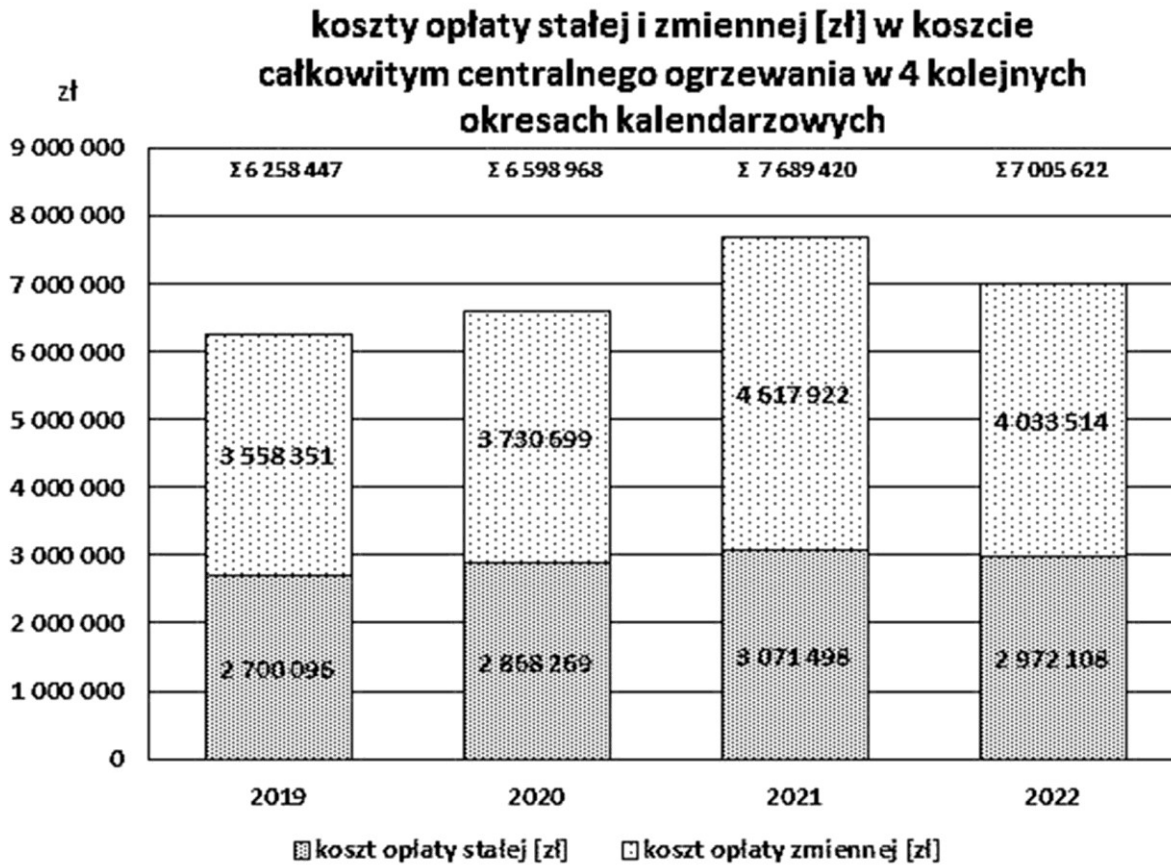
Przychody spółdzielni



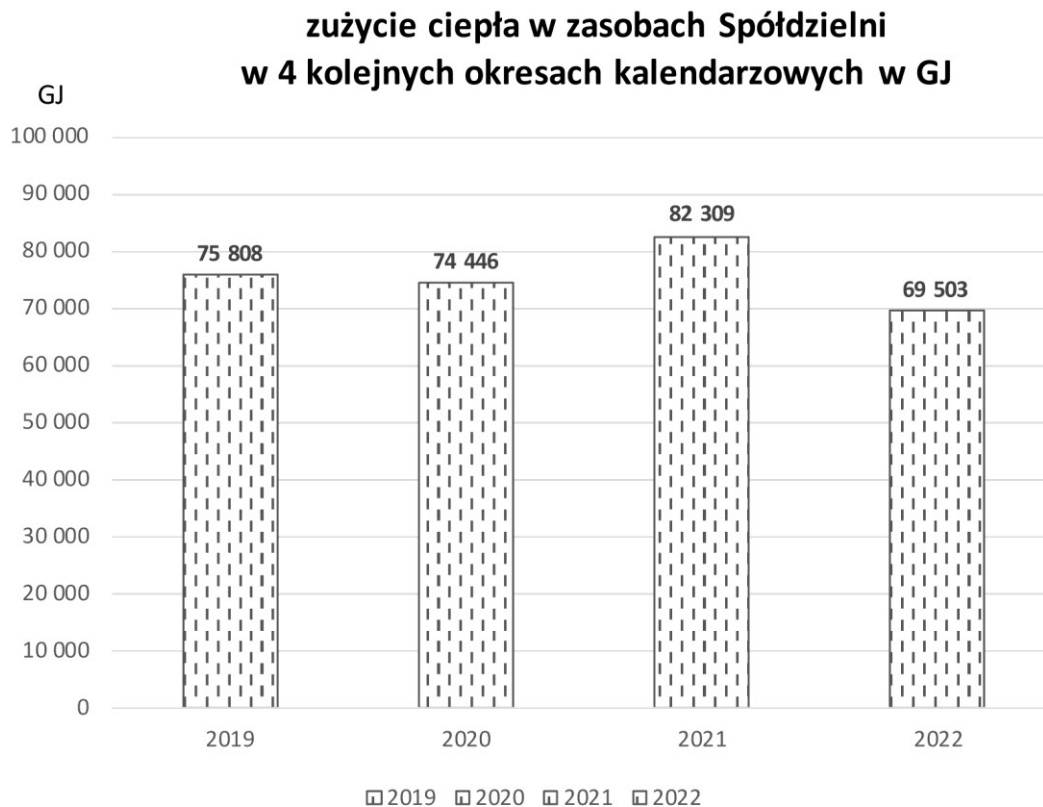
Oплаты за зyxитą wodę i odprowadzenie ścieków w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej im. I.J. Paderewskiego w Katowicach w latach 2019÷2022

koszty zużycia wody i odprowadzenia ścieków w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni w 4 kolejnych latach





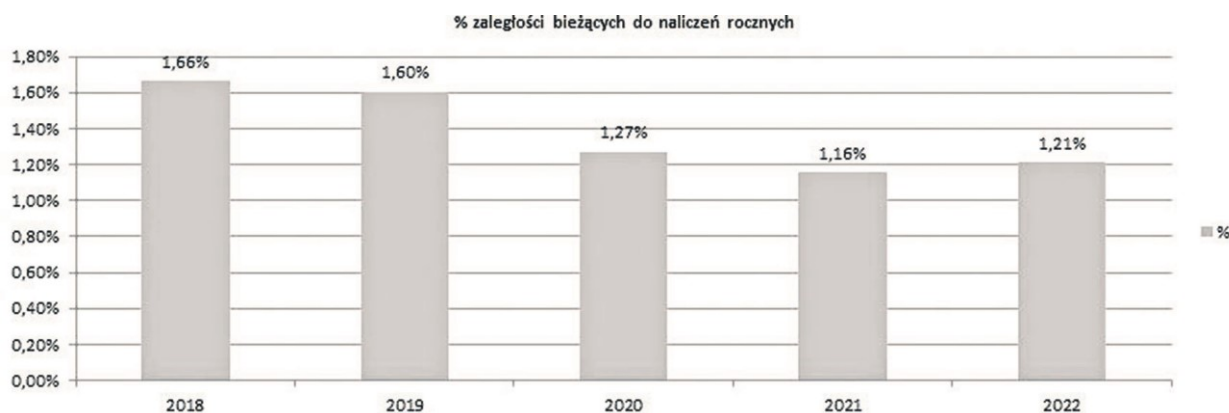
Zużycie ciepła i opłaty na rzecz jego dostawy w zasobach Spółdzielni w latach 2019 ÷ 2022



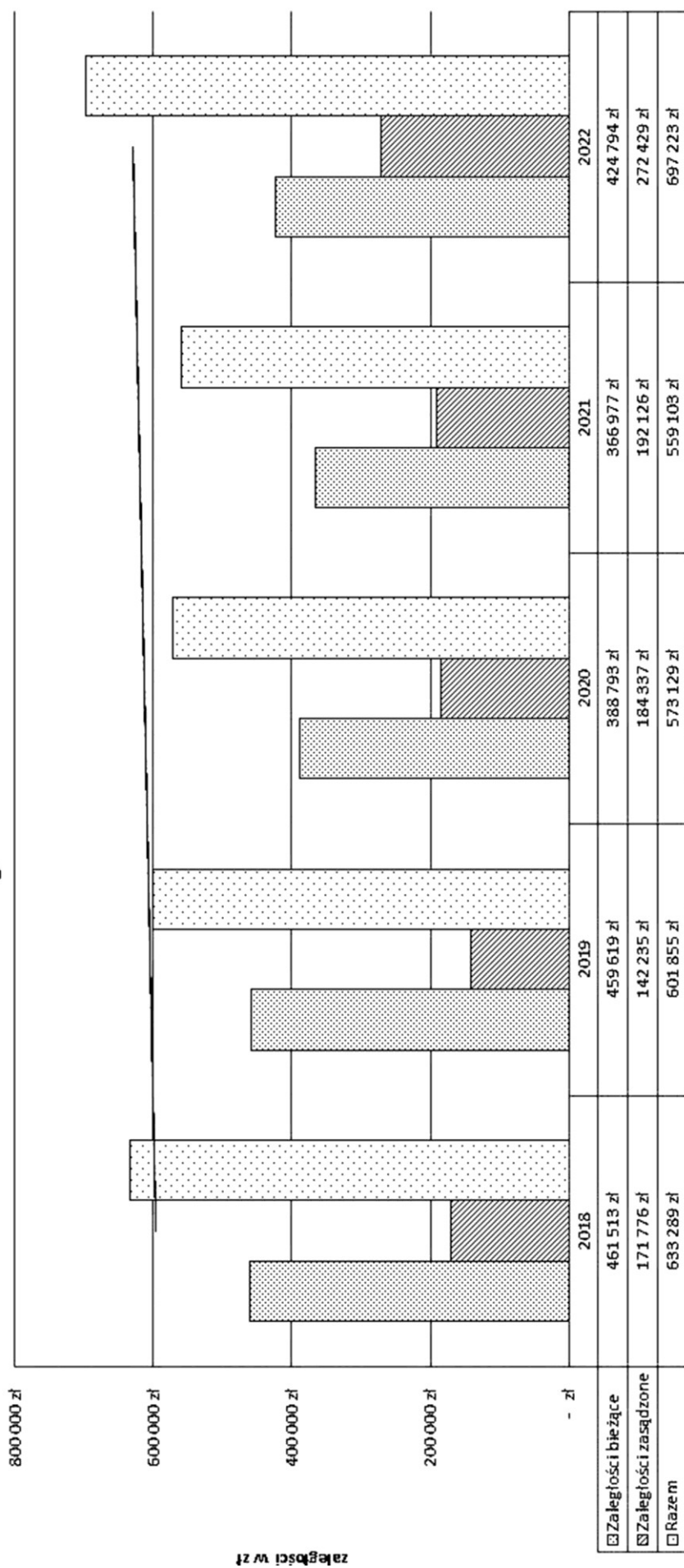
Kształtowanie się zaległości w lokalach w latach 2018 ÷ 2022

Zaległości w opłatach za lokale (mieszkalne, użytkowe i garaże) ogółem, według stanu na dzień 31.12.2022 r., wyniosły **697 223 zł**, co w przeliczeniu na 1m² p.u. daje 3,23 zł.

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



Zaległości 2018- 2022



Węzłowe wskaźniki charakteryzujące działalność gospodarczą.

Wskaźniki	2021	2022
Suma bilansowa (w tys. zł)	81 687	81 407
Wskaźnik płynności ogólnej	2,18	1,81
Aktywa obrotowe/Zobowiązania krótkoterminowe		
Wskaźnik płynności bieżącej – szybki	2,17	1,80
(Aktywa obrotowe-Zapasy)/Zobowiązania krótkoterminowe		
Wskaźnik wypłacalności gotówkowej	1,95	1,69
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne/zobowiązania bieżące		
Pokrycie majątku trwałego kapitałem własnym	106,59%	108,00%
(Kapitały własne + rezerwy)*100/Majątek trwały		
Trwałość struktury finansowania	85,25%	81,20%
(Kapitały własne + Rezerwy + Zobowiązania długoterminowe)/Pasywa razem		
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	27,63%	28,66%
(Zobowiązania ogółem/aktywa ogółem)*100		

Na dzień 31.12.2022 roku suma bilansowa uległa zmniejszeniu o 0,34 %. Wskaźnik płynności ogólnej zmniejszył się o 0,37. Jest to spowodowane wzrostem 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 ponad półtorakrotność zobowiązań.

Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem nie uległ zasadniczym zmianom.

W związku z zaciągniętymi pożyczkami na termomodernizację budynków wzrósł, w stosunku do roku 2021, wskaźnik ogólnego zadłużenia - do poziomu 28,66 %.

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 2023 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

Nadzwyczajna dynamika zachodzących obecnie na świecie zdarzeń o charakterze ekonomicznym i politycznym sprawia, że każda z formułowanych prognoz w zakresie planowanych celów rozwojowych jest obciążona ogromną dozą niepewności. Pokazuje to, w jak trudnym otoczeniu przyszło działać wszystkim podmiotom prawnym, w tym spółdzielniom mieszkaniowym. Wszyscy z niepokojem śledzimy rosnące ceny produktów i usług, które w ostatnich kilkunastu miesiącach były rekordowo wysokie - głównie za sprawą wojny toczonej za naszą wschodnią granicą i gwałtownego wzrostu kosztów energii. Nie można zapominać również, że prócz tragicznej w skutkach wojny w Ukrainie, swoje żniwo zbiera pandemia wirusa SARS-CoV-2. Mimo, iż w Polsce stan epidemii został odwołany w maju ubiegłego roku (nie odwołano jednakże stanu zagrożenia epidemiologicznego), to niektóre branże jeszcze nie podźwignęły się po zapaści spowodowanej powtarzającym się zamykaniem całych sektorów gospodarki.

Zarząd, przy konstruowaniu strategii rozwoju Spółdzielni, uwzględnia zarówno wszystkie ww. czynniki, jak również wiele innych zmiennych. Mając przed sobą tak niepewną sytuację, na którą wpływ ma dodatkowo

chaotyczne i nieprzewidywalne krajowe ustawodawstwo, zasadnym jest, aby wyznaczać cele przede wszystkim możliwe do zrealizowania w bliższej perspektywie.

Z całą pewnością kontynuowany będzie uchwalony przez Zebranie Przedstawicieli w dniu 20.06.2012 r. „Program kompleksowej termomodernizacji zasobów Spółdzielni ...”, mający na celu obniżenie energochłonności budynków. Pozwala to na zmniejszenie zamawianej do poszczególnych nieruchomości ilości ciepła, co w istotny sposób wpływa na obniżenie wysokości otrzymywanych rachunków za centralne ogrzewanie. W roku bieżącym roboty termomodernizacyjne zostały zaplanowane do wykonania w obrębie budynków przy ul. Sowińskiego nr 43÷45 (dokończenie) oraz 29÷35 (rozpoczęcie) – tempo realizacji robót będzie dostosowane do terminów umorzeń pożyczek zaciągniętych przez Spółdzielnię w Wojewódzkim Funduszu Ochrony Środowiska na termomodernizację budynków wykonaną w latach poprzednich. Ponadto w roku bieżącym Spółdzielnia ogłosi postępowanie przetargowe na realizację przedmiotowych robót w obrębie budynku przy ul. Sowińskiego 37÷41 oraz zlecone zostanie opracowanie dokumentacji technicznej w tym zakresie w odniesieniu do budynku przy ul. Sikorskiego 26÷30.

Z innych, planowanych na ten rok, przedsięwzięć wymienić należy:

- zagospodarowanie terenu od strony wschodniej budynku nr 61÷61B przy ul. Granicznej. W roku 2022 Spółdzielnia podpisała z Urzędem Miasta Katowice umowę dzierżawy działki nr 4/35 o powierzchni 290 m² przy klatce nr 61A, co pozwoliło zwiększyć liczbę planowanych miejsc postojowych. Projekt przewiduje: budowę 20 miejsc parkingowych (w tym 2 dla osób niepełnosprawnych), remont istniejącej drogi dojazdowej oraz ciągów pieszo-jezdnich, wykonanie przyłącza kanalizacji deszczowej, a także urządzenie zieleni. Spółdzielnia posiada już pozwolenie na budowę i niebawem ogłosi przetarg celem wyłonienia wykonawcy przedmiotowych robót,
- zakończenie wymiany niesprawnej instalacji ogrzewania koryt dachowych i rur spustowych po wykonaniu tych prac w klatkach nr 24÷36 przy ul. Sikorskiego;
- kontynuację remontu wewnątrz maszynowni dźwigów osobowych;
- kontynuację wymiany elektrycznych tablic administracyjnych w piwnicach – w roku bieżącym prace te zaplanowano do wykonania w budynkach nr 38, 40, 42 i 44 przy ul. Sikorskiego (w dwóch pierwszych zostały już wykonane);
- wymianę zespołów napędowych dźwigów osobowych (realizacja zaleceń Urzędu Dozoru Technicznego) w klatkach: 49A, 53, 53A, 57B przy ul. Granicznej, nr 20 i 44 przy ul. Sikorskiego i nr 1 przy ul. Sowińskiego (w wyniku awarii).

Chcąc być bliżej Państwa – mieszkańców Spółdzielni, Zarząd rozpoznaje możliwości uruchomienia nowych kanałów komunikacji, zwłaszcza tej mobilnej, dostępnej na smartfonie czy tablecie. Wskutek tego założony został portal informacyjny Spółdzielni, dostępny na platformie Facebook. Ma on służyć przekazywaniu przez Spółdzielnię najważniejszych informacji (o przeglądach, awariach i innych istotnych sprawach). Ponadto Spółdzielnia planuje wdrożenie usługi mSOM (Mobilny System Obsługi Mieszkańca) - jest to szeroki wachlarz usług pozwalający na dokonywanie płatności on-line, sprawdzanie salda i informacji na koncie użytkownika, takich jak: faktury, dokumenty, stany liczników, zgłoszone do Spółdzielni dane teleadresowe. Dodatkowo użytkownicy systemu, którzy zainstalują aplikację na telefonie lub tablecie, zyskają możliwość dokonywania zgłoszeń (np. awarii) z poziomu własnego sprzętu elektronicznego - takie zgłoszenie będzie można uzupełnić o zdjęcie, tekst, lokalizację. W przyszłości będą udostępniane kolejne funkcjonalności, jak choćby powiadomienia push czy ankiety kierowane do konkretnej grupy docelowej. Usługa mSOM ma na celu poprawę skuteczności komunikacji Spółdzielni z mieszkańcami.

Ponadto Zarząd:

- podjął decyzję o budowie instalacji fotowoltaicznej na dachu budynku przy ul. Sikorskiego 40. Na ten moment zlecono wykonanie projektu inwestycji, niezbędnego do ubiegania się o dofinansowanie (do 50% jej wartości) z Banku Gospodarstwa Krajowego. Po opracowaniu projektu Spółdzielnia ogłosi postępowanie celem wyboru wykonawcy przedmiotowego zadania. Budowa tej instalacji ma na celu obniżenie kosztów energii elektrycznej zużywanej w częściach wspólnych budynków (dźwigi osobowe, oświetlenie klatek, holi, piwnic). Jeśli inwestycja przyniesie oczekiwane rezultaty, instalacja fotowoltaiczna zostanie wybudowana na dachach wszystkich budynków wysokich;
- rozważa zakup nowoczesnego systemu kontroli wskazań wodomierzy. Pozwala on na bieżące monitorowanie wszystkich urządzeń pomiarowych wchodzących w jego skład. Dzięki temu służby

Spółdzielni będą informowane o każdej, odbiegającej od normy, sytuacji (np. wysokie chwilowe zużycie). Umożliwi to również na dokładniejszą analizę wielkości i przyczyn różnic pomiędzy stanem wodomierza głównego a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych w danej klatce. Montaż systemu rozpocznie się od budynków „Przystani”. W przyszłości system ten zostanie wykorzystany w odniesieniu do podzielników ciepła;

- podjął rozmowy ze spółką Tauron Ciepło dot. zamiany gazowych przepływowych podgrzewaczy wody na centralną ciepłą wodę. Po kilku latach od wystąpienia Zarządu w tej sprawie, spółka Tauron wyraziła gotowość do realizacji tego typu przedsięwzięcia w budynkach należących do zasobów Spółdzielni. Na ten moment tylko budynek przy ul. Granicznej 61+61B wyposażony jest w wymiennik ciepła zlokalizowany wewnątrz budynku, więc to od niego rozpoczęłaby się realizacja całego zadania. Aktualnie sprawa znajduje się jeszcze w fazie uzgodnień i analiz.

Zarząd nie zapomina również o ofercie kulturalno-oświatowej Klubu „Rezonans”, który, po okresie pandemicznego zamknięcia, dąży do poszerzania oferty programowej, prężnie rozwijając m.in. sekcję artystyczną. Udana współpraca z Kołem nr 2 Polskiego Związku Emerytów, Rencistów i Inwalidów owocuje zwiększeniem różnorodności imprez i spotkań.

Mając na uwadze wszystkie analizowane czynniki ryzyka głównym celem Zarządu na najbliższy rok będzie utrzymanie stabilnej pozycji finansowej Spółdzielni oraz niskiego wskaźnika zaległości za lokale. Co do celów rozwojowych najbardziej zasadnym jest podejście realistyczne, a zarazem elastyczne, zakładające w pierwszej kolejności realizację wyłącznie niezbędnych zadań. Proporcjonalnie do wzrostu koniunktury wykonywane będą zadania coraz bardziej ambitne.

Katowice, marzec 2023

Zarząd Spółdzielni

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

Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego

Opinia

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 31.12.2022 roku, który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą **81 407 478,33 zł**,
- 3) rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 1 stycznia 2022 r. do 31 grudnia 2022 r. wykazujący zysk netto w wysokości **401 079,62 zł**,
- 4) zestawienie zmian w funduszu własnym za rok obrotowy od 1 stycznia 2022 r. do 31 grudnia 2022 r. wykazujące zmniejszenie funduszu własnego o kwotę **1 041 249,24 zł**,
- 5) rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia 2022 r. do 31 grudnia 2022 r. wykazujący zwiększenie stanu środków pieniężnych o kwotę **2 390 441,39 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 2022 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 2023 r., poz. 120) oraz z 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 uchwałą 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 2022 r. poz. 1302 z późn. zm.), 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 Odpowiedzialność 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 Spółdzielnię 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 zmywu, 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 2022 r. („Sprawozdanie z działalności”)

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej

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

Zarząd Spółdzielni oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani 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.

Działający w imieniu Śląskiej Firmy Auditingu i Doradztwa „AUDIT” Spółka z o.o. z siedzibą w Katowicach, Pl. Grunwaldzki 8-10, pok. 30, wpisanej na listę firm audytorskich pod numerem 1159, w imieniu której kluczowy biegły rewident zbadał sprawozdanie finansowe.

Kluczowy biegły rewident

przeprowadzający badanie

Jan Antoni Homa

nr w rejestrze 1248

Katowice, dnia 18.04.2023 r.

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI RADY NADZORCZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ IM. I. J. PADEREWSKIEGO W KATOWICACH ZA 2022 ROK

Każda spółdzielnia mieszkaniowa, zgodnie z przepisami ustawy Prawo spółdzielcze i postanowieniami statutu, ma ściśle określoną strukturę organizacyjną, w skład której wchodzi następujące organy: walne zgromadzenie, rada nadzorcza oraz zarząd. Szczegółowy zakres uprawnień i obowiązków poszczególnych organów należy do materii statutowej i wynika z potrzeb, zadań, a także wielkości spółdzielni mieszkaniowej. Głównym zadaniem Rady Nadzorczej jest kontrola przestrzegania postanowień statutu. Organ ten pełni bowiem funkcję kontrolną oraz uchwałodawczą - w granicach określonych przez statut. Rada czuwa również nad właściwą pracą zarządu, by korygować ewentualne nieprawidłowości. Stoi również na straży praw członków spółdzielni.

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej im. I.J. Paderewskiego w Katowicach działa w oparciu o następujące dokumenty, uchwalone przez Zebranie Przedstawicieli:

- Statut Spółdzielni, przyjęty Uchwałą z dnia 06.06.2018 r. nr 10/VI/2018;

- Regulamin Rady Nadzorczej uchwalony w dniu 16.06.2004 r. Uchwałą Nr 27/VI/04. (tekst ujednoczony regulaminu uwzględnia zmiany wniesione Anekssem nr 1 uchwalonym przez Walne Zgromadzenie odbyte w czterech częściach: w dniach 14, 15, 16 i 17 września 2020 r. Uchwałą Nr 8/IX/2020).

W roku 2022 Rada XI kadencji pracowała w następującym składzie osobowym:

- | | | |
|-----|-----------------------|--|
| 1. | Szymaniec Tadeusz | – przewodniczący RN |
| 2. | Pajak Dariusz | – z-ca przewodniczącego RN, członek komisji rewizyjnej |
| 3. | Czarnecka Grażyna | – sekretarz RN, członek komisji rewizyjnej |
| 4. | Biczysko-Banach Wanda | – przewodnicząca komisji samorządowej |
| 5. | Blocher Zygmunt | – członek komisji rewizyjnej |
| 6. | Kośmida Zenon | – członek komisji gzm |
| 7. | Kuberek Jadwiga | – członek komisji gzm |
| 8. | Kwolek Radosław | – członek komisji samorządowej |
| 9. | Marianowska Grażyna | – przewodnicząca komisji gzm |
| 10. | Mizera Jan | – z-ca przewodniczącej komisji samorządowej |
| 11. | Popielak Jacek | – przewodniczący komisji rewizyjnej |
| 12. | Rożek Michał | – członek komisji gzm |
| 13. | Serednicka Maria | – członek komisji gzm |
| 14. | Starzycka Jadwiga | – członek komisji rewizyjnej |
| 15. | Szewczyk Ilona | – członek komisji samorządowej |
| 16. | Szuma-Konior Anna | – sekretarz komisji samorządowej |
| 17. | Świerkula Anna | – sekretarz komisji rewizyjnej |
| 18. | Urbanowicz Jacek | – z-ca przewodniczącej komisji gzm. |

Celem efektywniejszego i skuteczniejszego funkcjonowania Rada powołała komisje, które pełnią funkcje pomocnicze, polegające na opiniowaniu lub formułowaniu wniosków dotyczących spraw, będących przedmiotem obrad Rady. W obecnej kadencji Rady Nadzorczej działają trzy stałe komisje: rewizyjna, gospodarki zasobami mieszkaniowymi (GZM) i samorządowa.

Organizacją prac Rady Nadzorczej zajmowało się jej Prezydium, w skład którego wchodzi: Przewodniczący Rady, Zastępca Przewodniczącego oraz Sekretarz. Do udziału w posiedzeniach Prezydium zapraszani byli przewodniczący stałych komisji Rady. Głównym zadaniem Prezydium było podejmowanie szeregu działań związanych z przygotowaniem posiedzeń Rady m.in. poprzez:

- sporządzanie i przedstawianie do zatwierdzenia przez Radę jej półrocznych planów pracy;
- ustalanie terminów i porządku obrad posiedzeń Rady,
- zlecanie poszczególnym komisjom przeprowadzenia kontroli nad działaniami Spółdzielni.

Pracami Prezydium kierował Przewodniczący Rady – Tadeusz Szymaniec.

W minionym roku sprawozdawczym Rada obradowała na 10 protokołowanych posiedzeniach, które odbyły się w dniach: 19 stycznia, 9 lutego, 30 marca, 20 kwietnia, 18 maja, 22 czerwca, 21 września, 19 października, 23 listopada oraz 14 grudnia. Wszystkie posiedzenia zorganizowane zostały w siedzibie Spółdzielni, a pierwsze z nich odbywały się przy zachowaniu podstawowych obostrzeń sanitarnych, do których przestrzegania obligował obowiązujący do dnia 16 maja 2022 r. na terenie kraju stan epidemii spowodowany rozprzestrzenieniem się wirusa SARS-CoV-2.

Podstawowe zadanie Rady, czyli nadzór i kontrola nad działalnością Spółdzielni, było realizowane przez szereg podejmowanych w tym celu działań, które zaprezentowane zostały poniżej.

Jednym z nich było badanie stopnia wykonania budżetu, jakim jest Plan gospodarczo-finansowy Spółdzielni. Korzystając ze swoich kompetencji w tym zakresie Rada, opierając się na opinii Komisji GZM, pozytywnie oceniła wykonanie planu za rok 2021 i podjęła uchwałę o jego przyjęciu. Następnie Rada sukcesywnie, co kwartał, analizowała wykonanie planu uchwalonego na rok 2022, szczegółowo badając stopień realizacji założonych wpływów z gospodarowania zasobami mieszkaniowymi oraz oceniając

i porównując poziom wydatków do ich zakładanych wartości. Każdorazowo były one oceniane pozytywnie i przyjmowane bez uwag.

Rada regularnie monitorowała dynamikę wzrostu cen za ogrzewanie. Biorąc pod uwagę sytuację rynkową oraz nieuchronne podwyżki z nią związane, zobowiązała Zarząd do przedstawienia informacji na temat podejmowanych przez Spółdzielnię działań proenergooszczędnościowych oraz efektów osiągniętych w ich wyniku. Informacją na temat skutków tych działań Rada podzieliła się z mieszkańcami na łamach grudniowego wydania Biuletynu Informacyjnego. Uzyskane dane, wraz z analizą sytuacji ekonomicznej w kraju, były niezwykle pomocne w opracowywaniu założeń do Planu gospodarczo-finansowego Spółdzielni na rok 2023. Podczas analizy sporządzonego na ich podstawie projektu planu członkowie Rady mieli świadomość, że przewidywane koszty obciążone są dość sporym marginesem błędu z uwagi na dużą niepewność w zakresie cen towarów i usług, a przede wszystkim cen energii cieplnej i elektrycznej oraz brak możliwości precyzyjnego określenia ich wysokości w najbliższej przyszłości. Bazując na mało optymistycznych prognozach wydatków, które w części mogą zostać skompensowane przychodami m.in. ze zwiększonego oprocentowania lokat oraz odpowiedniego gospodarowania lokalami użytkowymi, Rada uchwaliła w grudniu Plan gospodarczo-finansowy Spółdzielni na rok 2023.

Będąc świadomą wpływu fluktuacji cen energii cieplnej na koszty ponoszone przez mieszkańców zasobów Spółdzielni, w ramach omawianych działań Rada przeanalizowała informację Zarządu na temat rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania za okres od 01.01.2021 r. do 31.12.2021 r. Przedstawione dokumenty wykazały poprawność rozliczenia, skutkiem czego Rada oceniła je pozytywnie.

W ten sam sposób Rada oceniła przedstawione przez Zarząd informacje dot.:

- ✓ wyników rozliczenia zużycia wody za II półrocze 2021 r.,
- ✓ wyników rozliczenia zużycia wody za I półrocze 2022 r.,
- ✓ zaległości w opłatach za lokale mieszkalne, użytkowe i garaże ze stanem na koniec roku 2021, a następnie na dzień 30.09.2022 r.

Rada z zadowoleniem przyjęła fakt utrzymującego się niskiego wskaźnika zaległości, podkreślając wymierne efekty pracy służb Spółdzielni zajmujących się windykacją należności. Analizując wyniki rozliczenia wody doceniono zalety możliwości odczytu radiowego zarówno liczników znajdujących się w lokalach, jak i wodomierzy głównych należących do Katowickich Wodociągów.

Rada zapoznała się również i z uznaniem przyjęła wyniki przeprowadzonej w pierwszym kwartale ub.r. lustracji pełnej działalności Spółdzielni za lata 2019÷2021 – lustrujący nie sformułował żadnych wniosków polustracyjnych, co wskazuje na bardzo dobrą ocenę każdego ze zbadanych obszarów jej funkcjonowania. Ponadto przeanalizowała informacje i dane zawarte w sprawozdaniach podsumowujących działalność Spółdzielni w roku 2021:

- Sprawozdaniu Zarządu,
- Sprawozdaniu finansowym – po uprzednim wysłuchaniu pozytywnej opinii niezależnego biegłego rewidenta i zapoznaniu się z jego sprawozdaniem z badania,
- Sprawozdaniu ze swej działalności,

po czym wszystkie przyjęła bez uwag i zarekomendowała do zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie. By obrady najwyższego organu Spółdzielni mogły się odbyć, Rada Nadzorcza dokonała podziału członków na poszczególne części Walnego Zgromadzenia, a następnie zaakceptowała zaproponowane przez Zarząd terminy i porządek obrad tego organu.

Kolejnym działaniem w ramach pełnienia przez Radę funkcji kontrolno-nadzorczej było dokonanie szczegółowych kontroli:

- zgodności postępowań stosowanych przez Spółdzielnię przy udzielaniu zamówień z obowiązującym w tym zakresie regulaminem,
- realizacji uchwał Rady Nadzorczej,
- przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków.

Rada z aprobatą przyjęła sprawozdania z przeprowadzonych przez Komisję Rewizyjną czynności kontrolnych, w wyniku których pozytywnie oceniła kwestię przestrzegania przez Spółdzielnię:

- procedur obowiązujących przy udzielaniu zamówień,
- praw członków – w szczególności związanych z:
 - ✓ czynnym i biernym prawem wyborczym członków Spółdzielni,
 - ✓ dostępem do informacji dotyczących prac i decyzji podejmowanych przez organy Spółdzielni,

- ✓ realizacją wniosków o przeniesienie własności lokali,
- ✓ korzystaniem z prowadzonej działalności społeczno-kulturalnej.

Równie pozytywnie zostało przyjęte sprawozdanie Komisji Samorządowej z przeprowadzonej kontroli realizacji uchwał podjętych przez Radę.

Innym przejawem realizacji funkcji nadzorczych Rady była analiza i weryfikacja przedstawianych przez Zarząd informacji na temat sprawowania kontroli nad parkowaniem na terenach należących do Spółdzielni. Sprawy z tego zakresu były przedmiotem obrad na kilku posiedzeniach. Rada oceniała sposób realizacji umowy zawartej przez Spółdzielnię z firmą patrolującą oraz jej efektywność i jakość pracy. Członkowie Rady przedstawiali również własne pomysły w omawianym zakresie, dzieląc się swoimi doświadczeniami i poczynionymi obserwacjami.

Funkcje kontrolne i nadzorcze są zasadniczym i najbardziej charakterystycznym, jednakże nie wyłącznym, zakresem działania Rady. Niemniej istotną jest funkcja zarządzająca. Korzystając z kompetencji z niej wynikających Rada:

- ❖ po dokonaniu analizy aspektów finansowych i gospodarczo-ekonomicznych, wyraziła zgodę na zaciągnięcie przez Spółdzielnię pożyczek preferencyjnych w Wojewódzkim Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Katowicach na sfinansowanie następujących zadań:
 - termomodernizacji budynku zlokalizowanego przy ul. Sowińskiego 43+45 oraz modernizacji instalacji c.o. w budynku zlokalizowanym w Katowicach przy ul. Sowińskiego 9+11 i demontażu, transportu i unieszkodliwienia odpadów zawierających azbest z budynku zlokalizowanego przy ul. Sowińskiego 43+45,
 - termomodernizacji budynku zlokalizowanego przy ul. Sowińskiego 29+35 wraz z demontażem, transportem i unieszkodliwieniem odpadów zawierających azbest.

Przedmiotowe zadania stanowią kontynuację realizacji uchwalonego w dniu 20 czerwca 2012 r. przez Zebranie Przedstawicieli „Programu kompleksowej termomodernizacji zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej im. I.J. Paderewskiego w Katowicach”. Zapewniają one również ciągłość przedsięwzięcia mającego na celu zmniejszenie zapotrzebowania i zużycia energii cieplnej w budynkach mieszkalnych należących do zasobów Spółdzielni;

- ❖ uchwaliła Aneks nr 2 do „Regulaminu rozliczeń kosztów centralnego ogrzewania w Spółdzielni Mieszkaniowej im. I.J. Paderewskiego w Katowicach” ze względu na konieczność spełnienia przez zarządców i właścicieli budynków wielolokalowych nowych obowiązków wynikających z art. 45a znowelizowanej ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne oraz przepisów Rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska w sprawie warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru metody rozliczania kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach;
- ❖ po rozpatrzeniu wniosku Zarządu, wyraziła zgodę na odstąpienie od procedury przetargowej dotyczącej wymiany wodomierzy w lokalach należących do zasobów Spółdzielni. Używany obecnie w zasobach Spółdzielni system pomiaru zużycia zimnej wody oraz rozliczania kosztów z tego tytułu jest sprawdzony i optymalnie dostosowany do jej potrzeb, stąd brak jest przesłanek do zmiany zarówno systemu, jak i wykonawcy. Ponadto wodomierze wymieniane są zgodnie z harmonogramem wynikającym z 5-letniego okresu ich legalizacji, dlatego zmiana systemu rozliczeniowego spowodowałaby konieczność zastosowania dwóch różnych metod rozliczania w obrębie jednej klatki.

W ramach swoich kompetencji Rada reprezentuje Spółdzielnię w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu. W roku sprawozdawczym Rada skorzystała z ww. kompetencji przyjmując rezygnację pani Elżbiety Zadróż z pełnienia funkcji Prezesa Zarządu. W związku z deklaracją przejścia na emeryturę, Rada wyraziła zgodę na rozwiązanie zawartej z panią Prezes umowy o pracę, na mocy porozumienia stron, z dniem 27.12.2022r. Na ostatnim w minionym roku posiedzeniu Rada powołała dotychczasowego członka Zarządu - panią Lidę Grodowską - do pełnienia funkcji Prezesa Zarządu.

Na odnotowanie zasługuje fakt, iż w drugiej połowie roku 2022 r. wznowione zostały dyżury członków Prezydium Rady Nadzorczej. Było to możliwe w wyniku odwołania wprowadzonego na terenie kraju przez

rząd RP stanu epidemii. Po wakacyjnej przerwie dyżury odbywały się regularnie w każdą pierwszą środę miesiąca, od września począwszy.

Ponadto na poszczególnych posiedzeniach poruszano również zagadnienia związane z bieżącą działalnością Spółdzielni skupiając się m.in. na analizowaniu pism kierowanych do Rady przez członków Spółdzielni. Członkowie Rady wnikliwie rozważali informacje zawarte w nadesłanych pismach, po czym uzgadniali treść każdej sporządzonej na nie odpowiedzi.

Na kwietniowym posiedzeniu Rada Nadzorcza zapoznała się ze sprawozdaniem biegłego rewidenta z badania Sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2022 rok. Badająca bardzo pozytywnie oceniła sytuację finansową Spółdzielni wskazując na wysoki stopień jej samodzielności finansowej, trwałość struktury finansowania i prawidłowość zarządzania. Wnioski wynikające z przeprowadzonego badania wskazują, że zbadane sprawozdanie finansowe przedstawia rzetelnie i klarownie wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni, jak również jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy 2022 i zostało sporządzone:

- ✓ w zgodzie z obowiązującymi Spółdzielnię przepisami prawa oraz postanowieniami Statutu,
- ✓ 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 2022, 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 pandemią wirusa SARS-CoV-2, wojną w Ukrainie oraz najwyższym od kilkunastu lat poziomem inflacji. Podsumowując, Rada wnosi do Walnego Zgromadzenia o udzielenie wszystkim członkom Zarządu absolutorium za działalność w 2022 roku.

Katowice, kwiecień 2022

Sekretarz RN

Grażyna Czarnecka

Przewodniczący RN

Tadeusz Szymaniec

WAŻNE TELEFONY

SPÓŁDZIELNIA (SEKRETARIAT)	32 256 31 80
SPÓŁDZIELNIA (SEKRETARIAT)	32 255 18 39
SPÓŁDZIELNIA (ZGŁOSZENIA)	32 256 22 14
BIURO OBROTU NIERUCHOMOŚCIAMI	32 351 17 21
KLUB „REZONANS”	32 256 40 20

POGOTOWIE TECHNICZNE	<i>telefony czynne w dni wolne</i>	32 256 39 21
SPÓŁDZIELNI	<i>oraz poza godzinami pracy Spółdzielni</i>	607 614 081

POGOTOWIE DŹWIGOWE	32 251 33 32
POGOTOWIE ENERGETYCZNE	991
POGOTOWIE GAZOWE	992
POGOTOWIE WODNO-KANALIZACYJNE	994, 32 256 48 09
POGOTOWIE RATUNKOWE	999
STRAŻ POŻARNA	998
POLICJA	997
POLICJA (NUMER RATUNKOWY)	112
POSTERUNEK OSIEDŁOWY ul. Graniczna 57	32 255 26 14
STRAŻ MIEJSKA	986, 32 49 40 241

Przypominamy, że powyższe informacje możecie Państwo znaleźć w holach przedwiniowych budynków.



**SPÓŁDZIELNIA
MIESZKANIOWA**
IM. I.J. PADEREWSKIEGO

**Dołącz do nas na Facebooku, bądź na bieżąco,
zeskanuj poniższy kod QR i polub naszą stronę**



facebook.com/smpaderewskiego