

Sprawozdanie Zarządu

z działalności

Spółdzielni Mieszkaniowej

im. I. J. Paderewskiego

w Katowicach

za rok 2010

SPIS TREŚCI

I. PODSTAWOWE DANE O SPÓŁDZIELNI	3
II. INFORMACJA O PRACY ZARZĄDU	4
III. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO - KULTURALNA.....	6
IV. DZIAŁALNOŚĆ BIURA OBROTU NIERUCHOMOŚCIAMI	10
V. DZIAŁALNOŚĆ REMONTOWA	11
VI. SPRAWY SĄDOWE I EGZEKUCYJNE ORAZ WINDYKACJA ZALEGŁOŚCI	13
VII. SYTUACJA FINANSOWA SPÓŁDZIELNI	15
VIII. PRZEWIDYWANY ROZWÓJ SPÓŁDZIELNI.....	23

I. PODSTAWOWE DANE O SPÓŁDZIELNI

Spółdzielnia Mieszkaniowa im. I.J. Paderewskiego z siedzibą w Katowicach przy ul. Paderewskiego 65 powstała 5 kwietnia 1991r. w wyniku podziału Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Spółdzielnia jest zarejestrowana 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 31.12.2010r. zarejestrowanych było **3714** członków w tym:

- 3 662 posiadających prawa do lokali (w tym 145 członków współmałżonków i 9 osób prawnych);
- 52 oczekujących.

W 2010r. 1 członek oczekujący zrezygnował z członkostwa.

Według stanu na dzień 31.12.2010r. Spółdzielnia zarządzała:

- 1) 4140 lokalami mieszkalnymi o łącznej powierzchni 201 259,11 m², z czego:
 - 2876 – spółdzielcze własnościowe prawa o powierzchni: 141 318,65 m²,
 - 1158 – odrębna własność lokali o powierzchni: 55 352,78 m²,
 - 72 – spółdzielcze lokatorskie prawa o powierzchni: 3 158,17 m²,
 - 34 – umowy najmu o powierzchni: 1 429,51 m²,
- 2) 232 lokalami użytkowymi o łącznej powierzchni 10 786,91 m², z czego:
 - 8 – spółdzielcze własnościowe prawa o powierzchni: 971,47 m²;
 - 2 – odrębna własność lokali o powierzchni: 703,52 m²;
 - 222 – umowa najmu o powierzchni: 9 111,92 m²;
- 3) 96 garażami o łącznej powierzchni 1 634,45m², z czego:
 - 80 – spółdzielcze własnościowe prawa o powierzchni: 1 357,82 m²
 - 16 – odrębna własność lokali o powierzchni: 276,63 m².

W 2010 roku zawarto **125** umów o ustanowienie i przeniesienie w odrębną własność lokali, w tym:

- 4 – w wyniku realizacji wniosków o przeniesienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w odrębną własność,
- 120 – w wyniku realizacji wniosków o przeniesienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w odrębną własność,
- 1 – w wyniku rozstrzygnięcia przetargu na pierwszeństwo do zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu.

W zasobach Spółdzielni wg stanu na dzień 31.12.2010r. zamieszkiwało **7 938** osób.

Członkom oczekującym zaproponowano 2 odzyskane lokale mieszkalne – żadna z propozycji nie została przyjęta.

W roku 2010 zawarto 2 umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z tytułu:

- 1) nabycia praw po byłym członku – 1
- 2) umowy zamiany – 1

II. INFORMACJA O PRACY ZARZĄDU

Na podstawie przepisów Ustawy z dnia 16.09.1982r. Prawo Spółdzielcze oraz postanowień Statutu Zarząd Spółdzielni w 2010 roku prowadził swoją działalność w następującym składzie osobowym:

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

W ramach swoich kompetencji w 2010 roku Zarząd obradował na **45** protokołowanych posiedzeniach, na których rozpatrywano i podejmowano decyzje w sprawach:

- członkowsko – lokalowych,
- związanych z wynajmem lokali użytkowych,
- gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
- problematyki zadłużeń z tyt. opłat za lokale mieszkalne i użytkowe,
- finansowo – księgowych,
- pracowniczo – kadrowych,
- działalności społeczno – kulturalnej,
- zwołania Zebrań Grup Członkowskich i Zebrania Przedstawicieli,
- wniesionych skarg i wniosków,
- bieżącej działalności.

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

W roku 2010 Zarząd podjął **36** uchwał, którymi decydował m.in. w sprawach takich, jak:

- o przyjęcia w poczet członków Spółdzielni, podejmując w tej sprawie **20** uchwał (przyjęto do Spółdzielni 31 członków);
- o skreślenia z rejestru członków (członków zmarłych), podejmując w tej sprawie **4** uchwały (dokonano 7 skreśleń z rejestru członków);
- o zamówienia na wykonanie robót konserwacyjno – remontowych:
 - ❖ w trybie przetargu nieograniczonego - podjęto **3** uchwały w tym zakresie:
 - na wymianę 8 dźwigów osobowych w budynkach przy: ul. Sowińskiego 29,31,43,45 (2 uchwały – pierwszy przetarg został unieważniony);
 - na wymianę elektrycznych wewnętrznych linii zasilających i przeniesienie liczników energii elektrycznej na korytarz w budynku przy ul. Granicznej 57÷57C i Sowińskiego 13;
 - ❖ w trybie negocjacji z zachowaniem konkurencji – podjęto **2** uchwały w tym zakresie:
 - na remont posadzek w holach i na korytarzach budynków mieszkalnych przy ul. Sikorskiego 30 i Granicznej 61B (negocjacje zostały unieważnione);
 - na remont posadzek w holach i na korytarzach budynków mieszkalnych przy ul. Granicznej 61A.

W kwietniu 2010 roku Zarząd zwołał Zebrania Grup Członkowskich, natomiast w czerwcu – Zebranie Przedstawicieli podejmując **2** uchwały w tym zakresie.

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

W każdą środę członkowie Zarządu przyjmowali członków Spółdzielni, mieszkańców i najemców lokali użytkowych. Podczas tych spotkań Zarząd udzielał wyjaśnień i informacji, pomagał w rozwiązaniu problemów, których tematyka dotyczyła w głównej mierze zaległości w opłatach za lokale, spraw technicznych związanych z remontami mieszkań, balkonów, rozliczeń kosztów zużycia wody i centralnego ogrzewania, konfliktów międzysąsiedzkich, porządku na osiedlu, itp. W 2010 roku członkowie Zarządu przyjęli łącznie 92 osoby.

Ponadto Zarząd na bieżąco uczestniczył w posiedzeniach Rady Nadzorczej i jej Komisji Problemowych.

Działalność Spółdzielni w roku sprawozdawczym prowadzona była zgodnie z uchwałami organów samorządowych Spółdzielni i koncentrowała się na zadaniach określonych w rocznym planie gospodarczo – finansowym uchwalonym przez Radę Nadzorczą. Zadania w nim zawarte uwzględniały kierunki rozwoju Spółdzielni przyjęte przez Zebranie Przedstawicieli w dniu 28.05.2008r.

Kontynuowane zatem były prace zmierzające do poprawy stanu technicznego budynków i bezpieczeństwa zamieszkiwania w zasobach Spółdzielni takie jak: wymiana dźwigów, kompleksowy remont balkonów, naprawy instalacji, dachów, kominów, montaż nasad kominowych, wymiana wewnętrznych linii zasilających, usuwanie przyczyn zagrożeń życia i zdrowia mieszkańców oraz zagrożeń pożarowych poprzez wykonywanie wymaganych przepisami prawa budowlanego i p.poż. przeglądów; czyszczenie przewodów spalinowo – wentylacyjnych oraz wykonywanie zaleceń straży pożarnej, itp.

Ponadto w roku 2010:

- zakończono remont elewacji zewnętrznych wraz z wykonaniem ich ocieplenia, remontem holi wejściowych oraz montażem nasad kominowych w budynku mieszkalnym przy ul. Granicznej 57+57C;
- kontynuowano realizację wniosków o przeniesienie odrębnej własności lokali usytuowanych w nieruchomościach należących do zasobów Spółdzielni – zrealizowane zostały 124 wnioski;
- zakończono dwa spośród trzech etapów zagospodarowania terenu wokół zespołu pawilonów biurowo – usługowych przy ul. Paderewskiego 63+65. Trzeci, ostatni zostanie zrealizowany w roku 2011;
- sporządzono audyt oraz dokumentację techniczną niezbędną do realizacji remontu elewacji zewnętrznych wraz z usunięciem wyrobów zawierających azbest i wykonaniem ocieplenia budynku mieszkalnego przy ul. Sikorskiego 10+16. Prace zostaną rozpoczęte w 2011 roku;
- przeprowadzono remont klatki schodowej w spółdzielczym Klubie „Rezonans” przy ul. Sowińskiego 5A;
- doposażono nieruchomości zlokalizowane przy ul. Sikorskiego 10+16 i 18+24 (wzdłuż tych budynków) w utwardzone miejsca postojowe;
- kontynuowano realizację wypłaty refundacji kosztów pierwszej wymiany stolarki okiennej w lokalach mieszkalnych – ogółem w zasobach Spółdzielni wymieniono i zrefundowano 90,26% stolarki okiennej, z czego 0,5% w roku 2010;

- podejmowano działania mające na celu utrzymanie dobrej sytuacji finansowej i wskaźników ekonomicznych Spółdzielni.

Wyniki działalności Spółdzielni w roku 2010 zawarte są w dalszej części sprawozdania oraz w sprawozdaniu finansowym.

Ponadto w roku 2010, zgodnie z art. 91 § 1 ustawy Prawo spółdzielcze, została przeprowadzona lustracja pełna działalności Spółdzielni za lata 2007+2009. Badający pozytywnie ocenił sposób funkcjonowania Spółdzielni zarówno pod względem zgodności z obowiązującymi przepisami prawa (z zastrzeżeniem sformułowanym w postaci wniosku polustracyjnego, w myśl którego Spółdzielnia winna dostosować treść Statutu do zapisów znowelizowanej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych), jak również rzetelności i gospodarności i uznał go za korzystny dla członków. Stwierdził, że wskaźniki ekonomiczno – finansowe Spółdzielni są zadowalające, dzięki czemu nie występuje zagrożenie dla dalszej jej działalności.

Szkolenia pracowników

W okresie sprawozdawczym pracownicy uczestniczyli w 30 szkoleniach i seminariach specjalistycznych dla:

- służb księgowych,
- służb technicznych,
- obsługi ZUS i podatków,
- obsługi członkowsko-mieszkaniowej,
- obsługi samorządowo – organizacyjnej,
- obsługi nieruchomości,
- kierujących i zarządzających.

W obowiązkowych szkoleniach w zakresie bezpieczeństwa i higieny pracy oraz ochrony przeciwpożarowej uczestniczyło 5 pracowników.

W roku 2010 średnie zatrudnienie w Spółdzielni wynosiło 56,86 etatu. Średnie wynagrodzenie pracowników w 2010 roku wyniosło:

- 3 996,14 zł brutto – z płacami Zarządu
- 3 775,20 zł brutto – bez płac Zarządu.

III. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO - KULTURALNA

Spółdzielnia prowadzi działalność społeczną i kulturalno – oświatową w oparciu o Klub „Rezonans” przy ul. Sowińskiego 5a, w ramach którego działa Modelarnia przy ul. Sikorskiego 44 w Katowicach.

Działalność Klubu „Rezonans” ma na celu integrację spółdzielców poprzez aktywny udział w imprezach osiedlowych oraz w zajęciach kulturalno-oświatowych, rekreacyjnych i sportowych. Oferta programowa skierowana jest do wszystkich grup wiekowych naszych mieszkańców.

Działalność społeczno-kulturalna prowadzona jest (jak w poprzednich latach) w czterech podstawowych kierunkach:

1) kulturalno-oświatowym

W Klubie „Rezonans” w ramach działalności kulturalno-oświatowej, tak jak w poprzednim roku, prowadzone były: sekcja plastyczna dla dzieci i młodzieży oraz warsztaty malarskie dla dorosłych. Podczas zajęć uczestnicy poznawali tajniki profesjonalnego malarstwa, grafiki, rzeźby w glinie, malowania na szkłe oraz innych technik. Najlepsze prace plastyczne brały udział w konkursach organizowanych przez różne placówki kulturalne z całego kraju. W 2010 r. sekcja plastyczna prowadzona przez inst. Kingę Maciuszkiewicz odniosła sukces w XIII Międzynarodowym Konkursie Plastycznym Dzieci i Młodzieży pt.: „Piękno Beskidów i Bieszczadów” – klub został wyróżniony dyplomem za osiągnięcia plastyczne wychowanków. Dużym zainteresowaniem wśród naszych mieszkańców cieszyły się również cykliczne zajęcia w ramach warsztatów plastycznych dla dorosłych.

W listopadzie, wspólnie ze Szkołą Muzyczną YAMAHA, zainaugurowaliśmy cykl spotkań z mieszkańcami, które nazwaliśmy RODZINNE ŚPIEWANIE. Propozycja kameralnych spotkań muzycznych spotkała się z aprobatą mieszkańców, czego potwierdzeniem było liczne ich uczestnictwo. Pierwsze spotkanie poświęcone było pieśni żołnierskiej – sala została udekorowana ekspozycją militariów, a uczennice Szkoły YAMAHA wystąpiły z prezentacją wybranych utworów tego gatunku. Następnie do wspólnego śpiewania przyłączyli się wszyscy uczestnicy wieczoru.

W dniu 03 i 05 grudnia odbyły się spotkania mikołajkowe pod hasłem ROZŚPIEWANY MIKOŁAJ. Artystyczną oprawę i bajkowy nastrój stworzyli uczniowie Szkoły Muzycznej YAMAHA. W pierwszym dniu, dzięki hojności sponsorów, obdarowaliśmy paczkami ponad setkę dzieci z rodzin ubogich. W drugim dniu, w imprezie otwartej, uczestniczyło ponad 50 dzieci naszych mieszkańców. Mali uczestnicy wracali do swoich domów szczęśliwi.

Klub „Rezonans” włączył się w obchody Roku Chopinowskiego organizując 09 grudnia Wieczór Poezji i Muzyki Fryderyka Chopina. Wystąpiła Orkiestra „Musicus” z Pałacu Młodzieży w Katowicach, soliści ze szkół muzycznych i uczniowie Szkoły Muzycznej CASIO. Znany katowicki poeta Marcin Bedlicki recytował wiersze dedykowane kompozytorowi.

2) działalności na rzecz ludzi starszych, samotnych i niepełnosprawnych

W ramach tej działalności, przy współpracy z Kołem nr 2 Polskiego Związku Emerytów, Rencistów i Inwalidów, zorganizowano dla seniorów:

- imprezę z okazji Dnia Kobiet;
- wycieczki – do Palmiarni w Gliwicach i do Teatru im. J. Słowackiego w Krakowie;
- koncert z okazji Dnia Matki, podczas którego wystąpiła artystka Opery Bytomskiej;
- spotkanie z okazji Dnia Seniora poświęcone m.in. programowi działalności Koła nr 2 Polskiego Związku Emerytów, Rencistów i Inwalidów (planom dot. organizacji wycieczek, kursów, itp.);
- imprezę mikołajkową.

W dniu 15 maja odbył się zorganizowany z okazji „Dnia Matki” koncert dla mieszkańców w wykonaniu Orkiestry Dziecięcej /mini orkiestry/ złożonej z dzieci cztero-

i sześćioletnich, uczestniczących w programie „Cudowny Świat Muzyki”. Repertuar stanowiły utwory muzyki klasycznej i rozrywkowej.

W dniu 22 maja odbył się VIII Piknik Osób Niepełnosprawnych pod hasłem „NIE JESTEŚ SAM” w Siewierzu - Warężynie, w Ośrodku Wypoczynkowym „Zajazd Leśny”. Organizatorem była Chorzowska Spółdzielnia Mieszkaniowa. Naszą Spółdzielnię reprezentowała

24-osobowa grupa niepełnosprawnych mieszkańców. W trakcie Pikniku przeprowadzono muzyczne zabawy z clownami, pokazy tresury psów przewodników, zajęcia z dogoterapii, konkursy sportowe i artystyczne. Wszyscy uczestnicy otrzymali ciepły posiłek, pyszne wypieki i drobny upominek. Piękna przyroda Jury sprzyjała spacerom po okolicznych lasach.

29 listopada zorganizowany został w Klubie „Rezonans” Wieczór Andrzejkowy – poświęcony opowieściom o zwyczajach i obrzędach andrzejkowych, laniu wosku i wróżbom. Atrakcją wieczoru była wróżka Krystyna, która za pomocą kart przepowiadała przyszłość. Pozostałą część imprezy wypełniły tańce.

16 grudnia w Klubie „Rezonans” odbyła się „Wigilia dla osób samotnych”. W atmosferę Świąt wprowadziły uczestników kolędy i pastorałki w wykonaniu uczniów Szkoły Muzycznej „CASIO”. Następnie było łamanie opłatkiem, wzajemne życzenia i kolacja wigilijna. Spotkanie zakończyło się wspólnym kolędowaniem.

W ramach działalności na rzecz ludzi starszych i potrzebujących pomocy, przy współpracy ze szkołami, przedszkolami osiedlowymi, Klubem Harcerskim „Komandos” oraz Zespołem Charytatywnym działającym przy Parafii pw. WNMP, realizowano program pomocy dla osób potrzebujących. W Klubie „Rezonans” znajduje się stały punkt zbiórki żywności. Zaangażowanie w tę akcję naszych mieszkańców było szczególnie widoczne w okresach świątecznych.

3) sportowo-rekreacyjnym

W zakresie działalności sportowo – rekreacyjnej Klubu „Rezonans” realizowanej przy współpracy z TKKF „Spartakus” nasi mieszkańcy mogli skorzystać z bogatej oferty zajęć sportowo-rekreacyjnych, takich jak: aerobic, callanetics, gimnastyka zdrowotna, Yoga, gimnastyka taneczna dla dzieci i dorosłych oraz zajęcia na siłowni dla pań i panów.

Z okazji Międzynarodowego Dnia Dziecka w dniu 19 czerwca 2010r. nasza Spółdzielnia wspólnie ze Szkołą Podstawową Nr 12 zorganizowała na terenie obiektów sportowych szkoły VII Festyn Osiedlowy pod hasłem „W RYCERSKIM ŚWIECIE”. W ramach festynu zorganizowano prezentację strojów i obyczajów rycerskich w wykonaniu członków Bractwa Rycerskiego Zamku w Będzinie. Odbyły się również: mecze siatkówki nauczycieli SP 12, piłki nożnej uczniów tejże szkoły oraz ich kolegów z Ostrawy, turnieje sportowe i rodzinne, występy wokalnie-taneczne dzieci z przedszkoli 55, 87 i „Wesołe siódemki”, dziecięcego zespołu tanecznego „Rezonansik”, zespołu Ślązaczek, bębniarzy BO AFRICA, chóru Gospel, pokazy sztuk walki „Capoeira”, tresury psów „Wesoła łapka”, harcerski tor sprawnościowy prowadzony przez Klub Harcerski KOMANDOS i pokazy modeli latających wykonanych w naszej modelarni.

12 września nasi mieszkańcy uczestniczyli w XXIX Regionalnym Złazie Rodzinnym Mieszkańców Osiedli Spółdzielczych woj. śląskiego z metą w Podlesicach. Grupa naszych mieszkańców licząca 50 osób pod opieką przewodnika PTTK pokonała 5-cio kilometrowy szlak przez Niegową, Bobolice do Podlesic. W czasie wędrowki uczestnicy zbierali grzyby,

zawierali nowe znajomości i podziwiali piękne tereny Jury Krakowsko – Częstochowskiej. Organizatorzy imprezy na mecie zjazdu zapewnili uczestnikom ciepły posiłek, upominek oraz wspianą zabawę taneczną z konkursami prowadzoną przez wodzirejów.

37 pasjonatów grzybobrania wzięło udział w wycieczce autokarowej w Lasy Lublinieckie zorganizowanej w dniu 18 września.

W dniach 25 i 26 września nasza Spółdzielnia przy współudziale Szkoły Podstawowej nr 12, zorganizowała na terenie tejże szkoły Osiedlowy Turniej w Grach Zespołowych „Dni Paderewskiego 2010”. W ramach turnieju rozegrano mecze w czterech dyscyplinach sportowych: piłka nożna, siatkówka, koszykówka familijna oraz podnoszenie ciężarka w kategorii Open i Junior. Turnieje rozgrywano równocześnie na czterech boiskach. Zwycięskie w poszczególnych kategoriach drużyny otrzymały puchary i nagrody sportowe, które ufundowali organizatorzy. W turnieju wzięło udział około 250 osób.

4) opiekuńczo-wychowawczym

W ramach działalności opiekuńczo-wychowawczej Klub „Rezonans” zorganizował w dniach od 15 – 26 lutego 2010r. półkolonie zimowe, w których wzięło udział 60 dzieci, a w okresie od 28.06. do 09.07.2010r. – półkolonie letnie, w których uczestniczyło 61 dzieci. Wyżywienie uczestników półkolonii zapewniły Szkoła Podstawowa nr 12 oraz Gimnazjum nr 5. Opiekę nad uczestnikami półkolonii sprawowała wykwalifikowana kadra pedagogiczna ze SP nr 12.

W ramach półkolonii zimowych zorganizowano dzieciom następujące atrakcje: spotkanie z aktorami teatru „Ateneum”, zabawę w Figlarni, zajęcia dydaktyczne w Muzeum Historii Katowic, zajęcia w Muzeum Śląskim, zwiedzanie gmachu Biblioteki Śląskiej, zajęcia rekreacyjne w Dolinie Trzech Stawów, zajęcia sportowe AIKIDO, zajęcia plastyczne, gry, konkursy oraz wycieczki autokarowe do Koszęcina, gdzie mieści się siedziba Zespołu Pieśni i Tańca „Śląsk” oraz do Chlebowej Chaty w Górkach Małych.

Dla uczestników półkolonii letnich opracowano równie ciekawy program zajęć, który obejmował: zajęcia rekreacyjne połączone z prelekcją w Dolinie Trzech Stawów, zajęcia sportowe AIKIDO, projekcję filmu w Pałacu Młodzieży, Leśną Salę Edukacji, zajęcia na basenie przy ul. Rolnej, seans filmowy w kinie Rialto, wycieczkę autokarową do Parku Dinosaurów w Zatorze oraz wycieczkę do Ojcowa, gdzie wraz z przewodnikiem dzieci zwiedzały Park i Grotę Łokietka.

DZIAŁALNOŚĆ MODELARNI

Zajęcia w modelarni prowadzone są dla dzieci, młodzieży i dorosłych majsterkowiczów, którzy pod opieką instruktora zajmują się budową modeli: lotniczych swobodnie latających, lotniczych sterowanych radiem, skutniczych, kolejowych, redukcyjnych, poduszkowców, helikopterów oraz budową dioram z wykorzystaniem tych modeli. Zajęcia odbywają się w pracowni lub w plenerze (obloty na łące przy stawie „Kajakowym”, testy: modeli skutniczych nad stawem, poduszkowców – na płycie pomnika), a w okresie zimowym - dzięki uprzejmości dyrekcji Szkoły Podstawowej nr 12 - modele halowe i helikoptery w każdą sobotę testowane były na tamtejszej sali gimnastycznej.

Uczestnicy zajęć biorą udział w zawodach regionalnych, krajowych i międzynarodowych. W 2010 roku nasi modelarze uczestniczyli w VI Festiwalu Modeli w Będzinie, gdzie zdobyli złoty i brązowy medal oraz w Pikniku modelarskim – Żar 2010.

W dniach 27 – 28 listopada odbył się VII Konkurs Plastikowych Modeli Redukcyjnych o Puchar Przewodniczącego Rady Nadzorczej naszej Spółdzielni. W konkursie wzięło udział 73 modelarzy z łączną liczbą modeli – 184. Zwycięzcy otrzymali puchary, medale i dyplomy. Puchar Przewodniczącego Rady Nadzorczej zdobył Rafał Jankowski. Dumą napawa fakt, iż konkurs ten cieszy się niesłabnącym zainteresowaniem.

Modelarze, kontynuując realizację programu budowy modeli poduszkowców, poszerzają dotychczasową gamę materiałów budulcowych o tworzywa kompozytowe. Ponadto zbudowali model umożliwiający kręcenie filmów z powietrza – odbyły się loty próbne nad Osiedlem Paderewskiego, Doliną Trzech Stawów oraz przebudowywanym Stadionem Śląskim. Trwają również prace nad modelem do lotów na dalekie dystanse z kamerą na pokładzie i podglądem w czasie rzeczywistym. Model posiada zasięg ok. 5÷7 km, wyposażony jest w automatycznego pilota i GPS oraz nadajnik video.

Jesienią ub. roku ruszyła budowa makiety kolejowej. Planowane jest zorganizowanie wystawy modułów mat kolejowych.

IV. DZIAŁALNOŚĆ BIURA OBROTU NIERUCHOMOŚCIAMI

Przedmiotem działalności Biura Obrotu Nieruchomościami jest świadczenie odpłatnych usług pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, zarówno na rynku wtórnym jak i pierwotnym. Zakres tych usług obejmuje transakcje: kupna-sprzedaży, zamiany oraz wynajmu nieruchomości.

Zrealizowane w 2010r. transakcje na rynku wtórnym dotyczyły głównie praw do lokali mieszkalnych i użytkowych w budynkach wielorodzinnych. Obszar objęty działaniami Biura obejmuje Katowice i miasta ościennie. Nadal jesteśmy uczestnikiem systemu MLS Polska, w ramach którego współpracuje kilkaset agencji nieruchomości, wymieniając się posiadanymi ofertami.

Zrealizowane w 2010r. transakcje na rynku pierwotnym związane były z organizowanymi przez Biuro przetargami na uzyskanie prawa pierwszeństwa do zawarcia umowy ustanawiającej i przenoszącej odrębną własność lokalu oraz na wyłonienie najemcy w drodze licytacji stawki czynszu najmu.

Biuro pośredniczyło też w wynajmowaniu lokali użytkowych. W 2010r. wynajęto za pośrednictwem Biura 23 lokale użytkowe stanowiące zasób macierzystej Spółdzielni. Stawki „czynszu najmu” ustalane były w drodze licytacji lub negocjacji prowadzonych przez pracowników Biura.

Wynik działalności Biura za rok 2010 zamknął się nadwyżką przychodów nad kosztami, na poziomie zbliżonym do ubiegłorocznego, pomimo spadku cen nieruchomości i wzrostu konkurencji.

V. DZIAŁALNOŚĆ REMONTOWA

W okresie sprawozdawczym ogółem przychody na fundusz remontowy wyniosły **7 890 908,- zł.**

Na roboty remontowe wydatkowano **10 055 570 zł** z tego funduszu i wykonano następujące prace:

- wymiana dźwigów osobowych zgodnie z zaleceniami UDT	- 1 078 449 zł
- remont instalacji elektrycznej wraz z wymianą WLZ	- 816 386 zł
- remont odpowietrzenia pionów kanalizacyjnych	- 204 174 zł
- prace termomodernizacyjne	- 3 843 738 zł
- remont kominów z montażem nasad i wykonaniem zaleceń kominiarskich	- 397 715 zł
- remont dróg osiedlowych	- 355 594 zł
- naprawy i bieżąca konserwacja dachów i kominów	- 125 111 zł
- wymiana i refundacja stolarki okiennej w mieszkaniach	- 59 500 zł
- wykonanie zaleceń straży pożarnej	- 340 367 zł
- kompleksowy remont balkonów	- 423 917 zł
- wymiana wodomierzy	- 86 878 zł
- wykonanie obudów śmietnikowych	- 41 480 zł
- remont pawilonu przy ul. Sowińskiego 5A	- 354 396 zł
- zagospodarowanie terenu wokół pawilonów Paderewskiego 63-65	- 462 169 zł
- spłata kredytu	- 772 757 zł
- inne prace remontowe (w tym: naprawy tynków, podcieni, posadzek, naświetli, pomieszczeń wspólnych, elementów placów zabaw, materiały do remontów, ekspertyzy, awarie)	- 692 939 zł

Ponadto, dysponując 12-osobową Grupą Remontowo-Konserwacyjną, Spółdzielnia w roku 2010 wykonała szeroki zakres prac, w tym między innymi:

- ✓ murarskie (1 pracownik): wymiana płytek PCV na gresowe – prace wykonano w 25 korytarzach lokatorskich i 8 holach przed windami, w których stan techniczny dotychczasowego podłoża był najgorszy, naprawa podłoża i uzupełnienie tynków ścian loggii i balkonów, zamurówki po robotach instalacyjnych, wydzielenie z pomieszczeń gospodarczych węzłów sanitarnych dostępnych dla podmiotów świadczących na rzecz Spółdzielni usługi porządkowo – czystościowe oraz najemców sąsiadujących lokali użytkowych;
- ✓ ślusarskie (2 pracowników): remont krat naświetli piwnicznych, naprawa i wymiana osłon dylatacji budynków, konserwacja i naprawa urządzeń placów zabaw i małej architektury, montaż STOP-PTAKÓW, naprawa drzwi wejściowych do budynków (zamek i samozamykaczy), montaż i naprawa znaków drogowych i tablic informacyjnych;
- ✓ malarskie (1 pracownik): malowanie mieszkań i części wspólnych po awariach wodno – kanalizacyjnych, odnowa elewacji przyziemi budynków, odnowa urządzeń placów zabaw, malowanie szafek hydrantowych z oznakowaniem;
- ✓ ogólnobudowlane (1 pracownik): wymiana i dopasowanie skrzydeł drzwiowych w pomieszczeniach gospodarczych i administracyjnych budynków, wymiana zamków w drzwiach drewnianych, naprawa i regulacja mechanizmów otwierania okien, szklenie drzwi i okien, wymiana wykładzin podłogowych oraz naprawa ścian i sufitów w kabinach wind, uzupełnianie i podklejanie płytek PCV w korytarzach lokatorskich i holach przed windami;

- ✓ instalacyjne wod-kan-gaz (5 pracowników): wymiana i udrażnianie odcinków pionów i poziomów instalacji kanalizacji sanitarnej, usuwanie przyczyn i skutków awarii wod-kan-gaz (1 522 zlecenia), sprawdzanie szczelności instalacji gazowej (1 403 zlecenia), awaryjna wymiana odcinków instalacji wodnej, legalizacja wodomierzy (zalegalizowano 1 980 wodomierzy);
 - ✓ elektryczne (2 pracowników): 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.
- W roku 2010 pracownicy Działu Remontowo – Konserwacyjnego wykonali 6 657 zleceń. Ponadto zrealizowali 255 zleceń w ramach usług odpłatnych świadczonych na rzecz mieszkańców zasobów Spółdzielni.

WPŁYWY I WYDATKI FUNDUSZU REMONTOWEGO (NARASTAJĄCO) W PODZIALE NA POSZCZEGÓLNE NIERUCHOMOŚCI ZA LATA 2002+2010

Lp.	Nieruchomości	Wpływy	Wydatki	Wynik
1	ul. SOWIŃSKIEGO 1-3	903 904,54 zł	783 774,06 zł	120 130,48 zł
2	ul. SOWIŃSKIEGO 7	460 317,76 zł	179 813,76 zł	280 504,00 zł
3	ul. SOWIŃSKIEGO 9-11	868 538,60 zł	452 770,76 zł	415 767,84 zł
4	ul. SOWIŃSKIEGO 13-15	954 853,45 zł	998 057,03 zł	-43 203,58 zł
5	ul. SOWIŃSKIEGO 17-21	1 285 805,36 zł	461 930,87 zł	823 874,49 zł
6	ul. SOWIŃSKIEGO 29-35	1 536 684,20 zł	2 838 084,89 zł	-1 301 400,69 zł
7	ul. SOWIŃSKIEGO 37-41	1 146 239,09 zł	1 684 240,64 zł	-538 001,55 zł
8	ul. SOWIŃSKIEGO 43-45	772 546,73 zł	1 155 587,05 zł	-383 040,32 zł
9	ul. SIKORSKIEGO 10-16	1 840 967,65 zł	2 093 390,52 zł	-252 422,87 zł
10	ul. SIKORSKIEGO 18-24	1 872 645,63 zł	2 789 682,48 zł	-917 036,85 zł
11	ul. SIKORSKIEGO 26-30	1 411 476,76 zł	1 050 114,61 zł	361 362,15 zł
12	ul. SIKORSKIEGO 32-36	1 406 035,57 zł	541 101,64 zł	864 933,93 zł
13	ul. SIKORSKIEGO 38	499 357,69 zł	234 092,49 zł	265 265,20 zł
14	ul. SIKORSKIEGO 40	500 965,10 zł	218 116,66 zł	282 848,44 zł
15	ul. SIKORSKIEGO 42	497 653,93 zł	213 881,14 zł	283 772,79 zł
16	ul. SIKORSKIEGO 44	497 576,36 zł	175 750,65 zł	321 825,71 zł
17	ul. GRANICZNA 49-49B	1 294 783,33 zł	515 488,70 zł	779 294,63 zł
18	ul. GRANICZNA 53-53C	1 903 776,65 zł	950 638,01 zł	953 138,64 zł
19	ul. GRANICZNA 57-57C	2 147 644,05 zł	7 034 928,32 zł	-4 887 284,27 zł
20	ul. GRANICZNA 61-61B	1 316 769,70 zł	1 039 623,95 zł	277 145,75 zł
21	ul. PADEREWSKIEGO 75-87A	637 521,82 zł	634 181,37 zł	3 340,45 zł
	RAZEM	23 756 063,97 zł	26 045 249,60 zł	-2 289 185,63 zł

VI. SPRAWY SĄDOWE I EGZEKUCYJNE ORAZ WINDYKACJA ZALEGŁOŚCI

➤ Sprawy prowadzone w okresie sprawozdawczym przez kancelarię prawną obsługującą Spółdzielnię

1. Sprawy rozpoczęte i zakończone w okresie od dnia 1 stycznia 2010 r. do dnia 31 grudnia 2010r.:
 - sprawy sądowe – 29
 - sprawy egzekucyjne – 6
2. Sprawy rozpoczęte w okresie od dnia 1 stycznia 2010r. do dnia 31 grudnia 2010r., nie zakończone przed dniem 31 grudnia 2010r. prawomocnym wyrokiem sądowym (w przypadku spraw sądowych) lub postanowieniem Komornika w zakresie zakończenia postępowania egzekucyjnego (w przypadku spraw egzekucyjnych):
 - sprawy sądowe – 5
 - sprawy egzekucyjne – 24
3. Sprawy rozpoczęte przed dniem 1 stycznia 2010r., zakończone do dnia 31 grudnia 2010r.:
 - sprawy sądowe – 11
 - sprawy egzekucyjne – 16
4. Sprawy rozpoczęte przed dniem 1 stycznia 2010r. i nie zakończone przed dniem 31 grudnia 2010r.:
 - sprawy sądowe – 0
 - sprawy egzekucyjne – 16

Razem sprawy prowadzone przez kancelarię w okresie od dnia 1 stycznia 2010r. do dnia 31 grudnia 2010r. – 107:

- **sprawy sądowe – 45**
- **sprawy egzekucyjne – 62**

➤ Sprawy związane z działaniami windykacyjnymi prowadzone we własnym zakresie przez Spółdzielnię

W 2010 roku w związku z powstałymi zaległościami w opłatach za lokale mieszkalne:

- skierowano 694 wezwania do zapłaty do osób zalegających z opłatami za okres od 1 do 3 miesięcy i 157 wezwań przedsądowych do osób zalegających z opłatami powyżej 3 miesięcy.
Ponadto Zarząd wysłał do 67 członków zawiadomienia o skierowaniu do Rady Nadzorczej wniosków o ich wykreślenie z członkostwa w Spółdzielni w związku z uporczywym naruszaniem postanowień Statutu, tj. nie uiszczaniem opłat za zajmowane mieszkania.
Na 67 zawiadomionych członków większość z nich uregulowała swoje zadłużenie w całości bądź w znacznej części przed posiedzeniami Rady Nadzorczej, w związku

z czym Zarząd w 59 przypadkach odstąpił od skierowania do Rady wniosków o ich wykreślenie z członkostwa.

Spośród 8 skierowanych do Rady Nadzorczej wniosków o wykreślenie Rada wykreśliła 5 członków, w 1 przypadku Zarząd wycofał wniosek na posiedzeniu Rady, a w 2 przypadkach zdecydowano o odroczeniu terminu rozpatrywania wniosku.

Jednocześnie, w związku z uregulowaniem przez osoby wykreślone bądź wykluczone całości zadłużenia względem Spółdzielni, Rada Nadzorcza, po rozpatrzeniu wniosków Zarządu, uchyliła 2 uchwały o wykreśleniu i 3 uchwały o wykluczeniu ich ze Spółdzielni.

Poza tym Zarząd wyraził zgodę na spłatę zaległości w ratach dla 79 osób: 9 osób nie wywiązało się ze złożonego zobowiązania – w stosunku do nich podjęto dalsze kroki windykacyjne, 9 osobom Zarząd przedłużył wyznaczone terminy spłaty zaległości, 32 osoby uregulowały zaległość w całości, pozostałe osoby spłacają zadłużenie w dalszym ciągu.

- skierowano do Sądu 54 pozwy o zapłatę z lokali mieszkalnych, Spółdzielnia otrzymała 48 nakazów zapłaty, 47 nakazów uprawomocniło się (w tym 18 nakazów z 2009 roku). W związku z uregulowaniem zaległości zakończono 32 sprawy sądowe (w tym 16 spraw z 2009 roku). W 4 przypadkach Zarząd wyraził zgodę na spłatę w ratach.
- złożono 4 pozwy o eksmisję z lokalu mieszkalnego. Sąd wydał 1 wyrok eksmisyjny z przyznanym lokalem socjalnym, w 1 sprawie Zarząd zawiesił postępowanie, 1 sprawa została zakończona, 1 – w trakcie postępowania. Aktualnie Spółdzielnia posiada 7 wyroków eksmisyjnych (5 z lokalem socjalnym, 2 – bez lokalu socjalnego); do 6 spraw prowadzone jest przez Kancelarię Prawną postępowanie eksmisyjne, 1 sprawa została zawieszona przez Zarząd.
- skierowano 23 wnioski do Komornika o przeprowadzenie egzekucji w celu wyegzekwowania należności: w 18 przypadkach Komornik wszczął postępowanie, 5 spraw egzekucyjnych zakończono w związku z uregulowaniem zaległości. W 10 przypadkach Komornik prowadzi egzekucję ze spółdzielczego własnościowego prawa.

W związku z zaleganiem z opłatami za lokale użytkowe w 2010 r. wysłano do najemców:

- 122 wezwania do zapłaty;
- 14 oświadczeń o rozwiązaniu umowy najmu;
- 3 wezwania do uregulowania zaległości i do opuszczenia lokalu;
- 28 wezwań z informacją o wpisie do Krajowego Rejestru Długów.

Ponadto skierowano do kancelarii 1 sprawę celem przeprowadzenia postępowania sądowego, 3 sprawy skierowano do egzekucji komorniczej.

W związku z zaleganiem z opłatami za garaże wysłano 63 wezwania do zapłaty. 1 sprawa została skierowana na drogę postępowania sądowego.

VII. SYTUACJA FINANSOWA SPÓŁDZIELNI

Roczne koszty ogółem Spółdzielni osiągnęły kwotę 26 871 390 zł i wzrosły w stosunku do roku 2009 o 8,22 %.

Roczne przychody według naliczeń wraz z innymi przychodami Spółdzielni wyniosły 27 175 467 zł i wzrosły w stosunku do roku 2009 o 8,31 %.

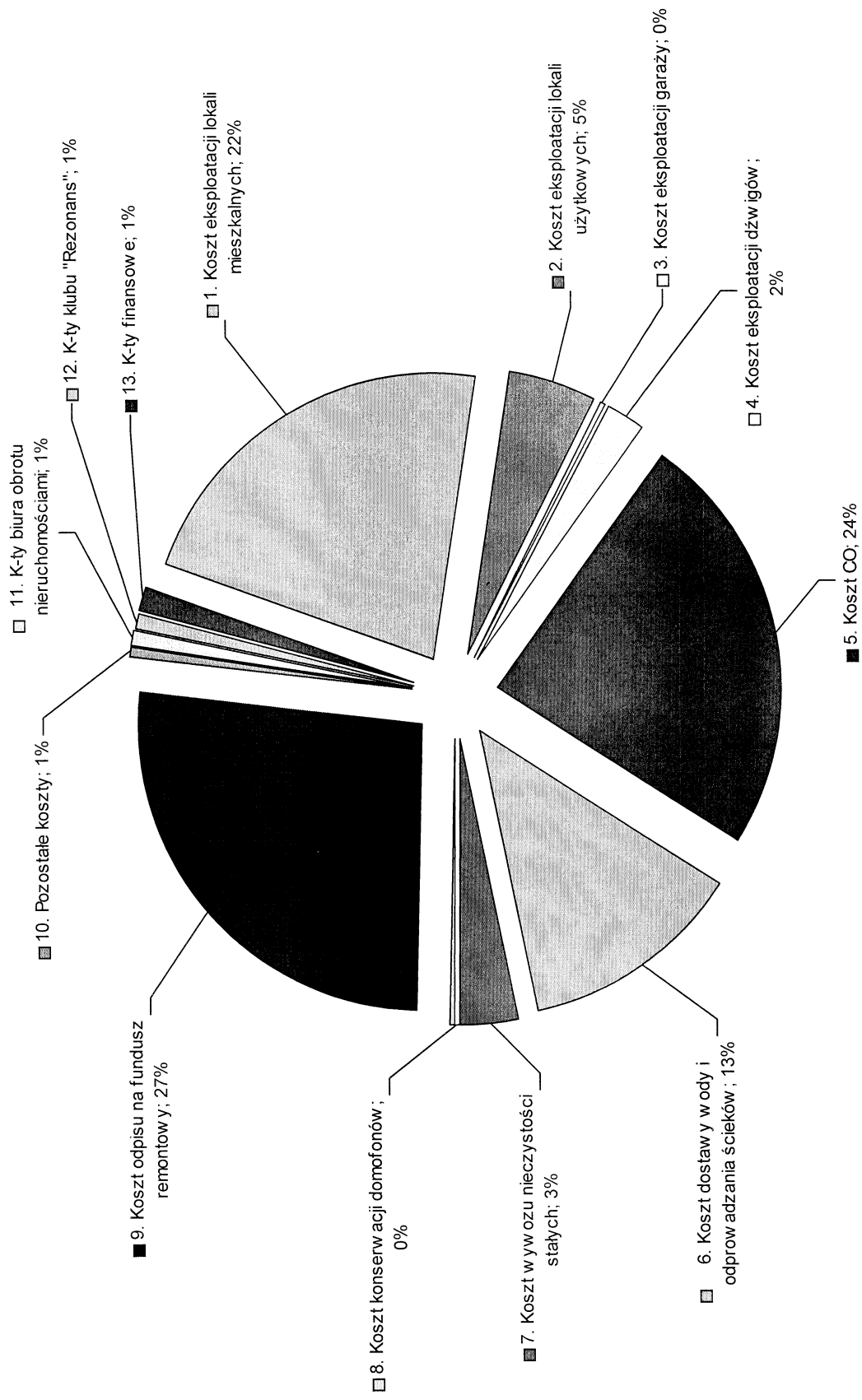
W związku z powyższym za rok 2010 na całej działalności Spółdzielnia osiągnęła nadwyżkę przychodów nad kosztami w wysokości **304 077 zł**.

Nadwyżka przychodów nad kosztami z pozostałej działalności Spółdzielni wyniosła **760 867,52 zł** brutto a po pokryciu obowiązkowych obciążeń wyniku (podatek dochodowy od osób prawnych w wysokości 132 821,00 zł) wyniosła **628 046,52 zł** netto.

Wynik na GZM to nadwyżka kosztów nad przychodami w wysokości **456 790,14 zł**.

Struktura poniesionych przez Spółdzielnię w 2010 roku kosztów przedstawia się następująco :

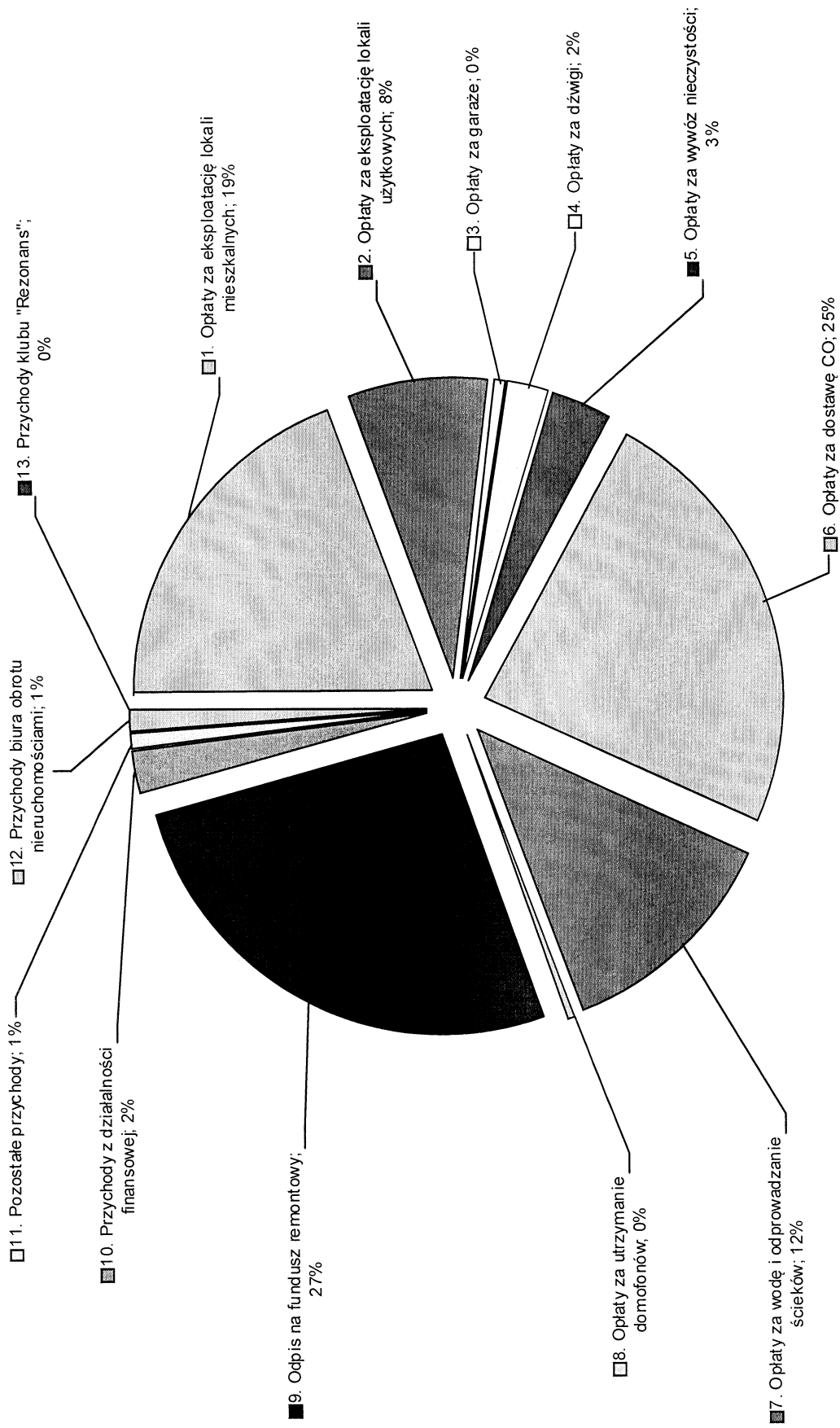
• koszt eksploatacji lokali mieszkalnych	5 872 487 zł.
• koszt eksploatacji lokali użytkowych	1 332 010 zł.
• koszt eksploatacji garaży	84 479 zł.
• koszt eksploatacji dźwigów	636 109 zł.
• koszt centralnego ogrzewania	6 398 365 zł.
• koszt dostawy wody i odprowadzania ścieków	3 432 520 zł.
• koszt wywozu nieczystości stałych (lok. mieszk.)	881 323 zł.
• koszt konserwacji domofonów	120 443 zł.
• koszt odpisu na fundusz remontowy	7 170 214 zł.
• pozostałe koszty	153 353 zł.
• koszty Biura Obrotu Nieruchomościami	170 193 zł.
• koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej	261 360 zł.
• koszty działalności finansowej	358 532 zł.



W ramach kosztów eksploatacji lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży rozliczone zostały koszty konserwacji w kwocie 867 705,29 zł. Natomiast koszty ogólne w kwocie 3 017 364,85 zł zostały rozliczone w ramach kosztów eksploatacji lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży, dźwigów, domofonów, mienia spółdzielni i klubu „Rezonans”.

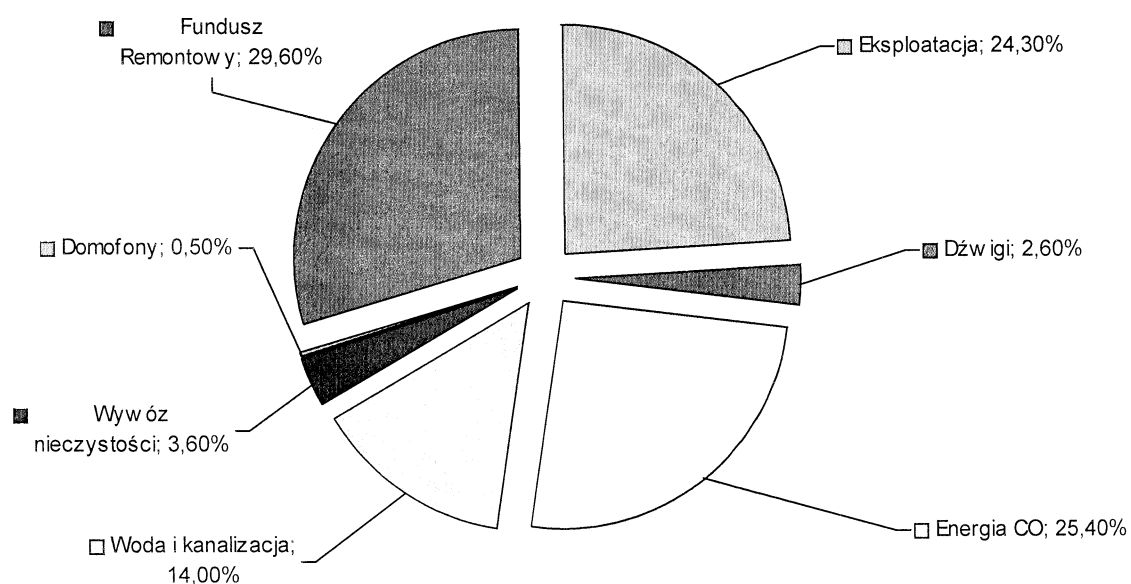
Przychody Spółdzielni w 2010 roku stanowiły:

• opłaty za lokale mieszkalne	5 279 295 zł
• opłaty za lokale użytkowe	2 078 643 zł
• opłaty za garaże	86 866 zł
• opłaty za dźwigi	624 277 zł
• opłaty za wywóz nieczystości z lokali mieszk.	921 994 zł
• opłaty za dostawę wody i odprowadzanie ścieków	3 383 940 zł
• opłaty za dostawę centralnego ogrzewania	6 424 104 zł
• opłaty za domofony	102 919 zł
• odpis na fundusz remontowy (lok. mieszk.)	7 166 047 zł
• pozostałe przychody	219 354 zł
• przychody Biura Obrotu Nieruchomościami	237 919 zł
• przychody działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej	33 882 zł
• przychody z działalności finansowej	616 226 zł



**UDZIAŁ % POSZCZEGÓLNYCH SKŁADNIKÓW KOSZTÓW UTRZYMANIA
LOKALI MIESZKALNYCH W KOSZCIE OGÓLEM W 2010 r.**

1	Eksploatacja	5 872 487,15 zł	24,3%
2	Dźwigi	636 109,42 zł	2,6%
3	Energia CO	6 136 327,92 zł	25,4%
4	Woda i kanalizacja	3 379 437,72 zł	14,0%
5	Wywóz nieczystości	881 322,56 zł	3,6%
6	Domofony	120 443,06 zł	0,5%
7	Fundusz remontowy	7 170 214,30 zł	29,6%
	Razem	24 196 342,13 zł	100,00%



Zaległości w opłatach za lokale (mieszkalne, użytkowe i garaże) ogółem według stanu na dzień 31.12.2010 r. wyniosły **1 320 717,41 zł**, co w przeliczeniu na 1m² p.u. daje 0,52 zł. Zaległości w opłatach zmalały w stosunku do roku 2009 o kwotę 29 169,27 tj. o 2,16 %.

Rok	2009	2010	% do roku 2009
Zaległości bieżące	769 749,56 zł	942 213,02 zł	122,41 %
Zaległości zasądzone	573 963,25 zł	371 351,27 zł	64,70%
Zaległości pozostałe	6 173,87 zł	7 153,12 zł	115,86%
RAZEM	1 349 886,68 zł	1 320 717,41 zł	97,84%

Porównanie zaległości bieżących w opłatach za lokale w stosunku do 2009 roku przedstawia poniższa tabela:

ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH BIEŻĄCE

	2009				2010					
	Ogółem na 31.12.2009r.	0-1 m-ca	1-2 m-cy	2-3 m-cy	3 m-ce i powyżej	Ogółem na 31.12.2010r.	0-1 m-ca	1-2 m-cy	2-3 m-cy	3 m-ce i powyżej
RAZEM	769 749,56 zł	119 114,59 zł	173 414,89 zł	104 267,10 zł	372 952,98 zł	942 213,02 zł	244 339,08 zł	168 939,64 zł	97 629,19 zł	431 305,11 zł
Mieszkania	660 927,65 zł	101 010,33 zł	121 100,47 zł	83 343,55 zł	355 473,30 zł	817 197,45 zł	164 190,60 zł	140 496,61 zł	90 713,62 zł	421 796,62 zł
Lokale użytkowe	108 821,91 zł	18 104,26 zł	52 314,42 zł	20 923,55 zł	17 479,68 zł	125 015,57 zł	80 148,48 zł	28 443,03 zł	6 915,57 zł	9 508,49 zł

Stosunek zadłużenia na
31.12.2009r. do naliczeń
rocznych

Razem: 24 502 396,00 zł
Mieszkania 21 887 571,40 zł
Lok. użytk. 2 614 824,60 zł

3,14%
3,02%
4,16%

Stosunek zadłużenia na
31.12.2009r. do naliczeń
miesięcznych

2 041 866,33 zł
1 823 964,28 zł
217 902,05 zł

37,70%
36,24%
49,94%

Naliczenia za 2009r.

Stosunek zadłużenia na
31.12.2010r. do naliczeń
rocznych

Razem: 26 421 586,85 zł
Mieszkania 23 653 334,49 zł
Lok. użytk. 2 768 252,36 zł

3,57%
3,45%
4,52%

Stosunek zadłużenia na
31.12.2010r. do naliczeń
miesięcznych

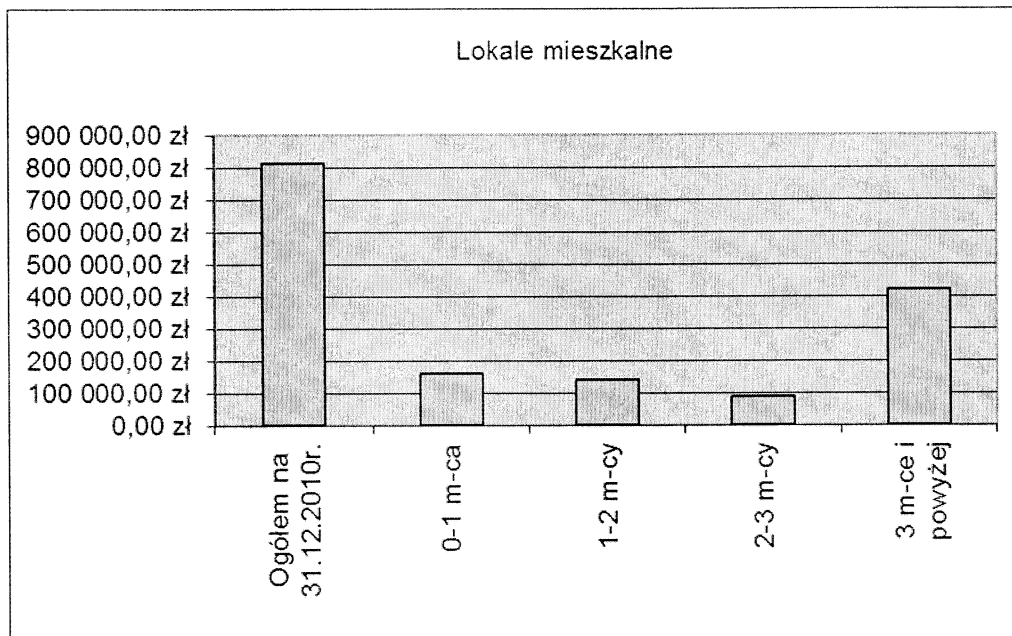
2 201 798,91 zł
1 971 111,21 zł
230 687,70 zł

42,79%
41,46%
54,19%

Naliczenia za 2010r.

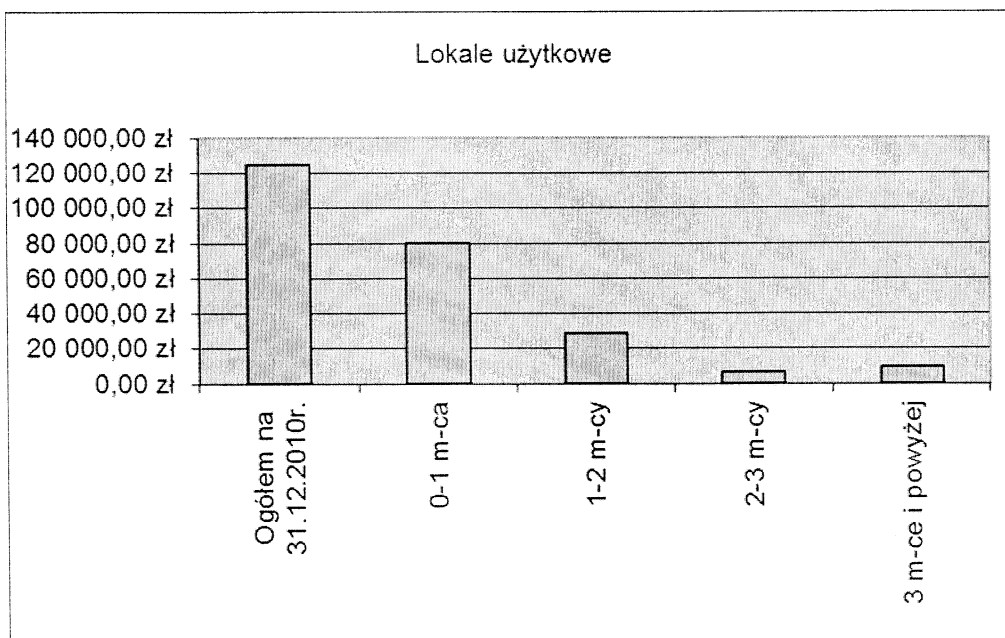
Zaległości w opłatach za lokale mieszkalne za rok 2010 Bieżące

	Ogółem na 31.12.2010r.	0-1 m-ca	1-2 m-cy	2-3 m-cy	3 m-ce i powyżej
Mieszkania	817 197,45 zł	164 190,60 zł	140 496,61 zł	90 713,62 zł	421 796,62 zł



Zaległości w opłatach za lokale użytkowe za rok 2010 Bieżące

	Ogółem na 31.12.2010r.	0-1 m-ca	1-2 m-cy	2-3 m-cy	3 m-ce i powyżej
Lokale użytkowe	125 015,57 zł	80 148,48 zł	28 443,03 zł	6 915,57 zł	9 508,49 zł



Członkom znajdującym się w trudnej sytuacji materialnej Spółdzielnia pomagała w staraniach o pozyskanie pomocy z Urzędu Miasta Katowice w postaci dodatków mieszkaniowych. Wydano w tej sprawie 271 wniosków, z czego w 230 przypadkach dotacja została przyznana, w 41 przypadkach – decyzja była negatywna. W 2010 roku z tej formy pomocy korzystało miesięcznie średnio 115 gospodarstw domowych. Uzyskana z Urzędu Miasta kwota dofinansowań do opłat za lokale mieszkalne wyniosła 257 679,69 zł, tj. 21 473,31 zł średnio w miesiącu. Średni miesięczny dodatek mieszkaniowy na gospodarstwo domowe wyniósł 186,72 zł.

Węzłowe wskaźniki charakteryzujące działalność gospodarczą.

	2009	2010
Suma bilansowa (w tys. zł)	96 805	95 958
Wskaźnik płynności ogólnej Aktywa obrotowe/Zobowiązania krótkoterminowe	2,58	2,74
Wskaźnik płynności bieżącej – szybki (Aktywa obrotowe-Zapasy)/Zobowiązania krótkoterminowe	2,57	2,73
Wskaźnik wypłacalności gotówkowej Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne/zobowiązania bieżące	2,64	2,88
Pokrycie majątku trwałego kapitałem własnym (Kapitały własne + rezerwy)*100/Majątek trwały	102,37%	101,15%
Trwałość struktury finansowania (Kapitały własne + Rezerwy + Zobowiązania długoterminowe)/Pasywa razem	95,72%	94,91%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia (Zobowiązania ogółem/aktywa ogółem)*100	8,94%	12,98%

Na dzień 31.12.2010 roku suma bilansowa uległa zmniejszeniu o 0,87 %. Wskaźnik płynności ogólnej wzrósł o 0,16 jest to spowodowane zmniejszeniem zobowiązań krótkoterminowych. Wartość wskaźnika pomiędzy 1,5-2,00 daje realne zapewnienie spłaty zobowiązań. Wskaźnik płynności bieżącej związany jest z płynnością krótkookresową, informuje o możliwości pokrycia w krótkim czasie wymagalnych zobowiązań. Wartość tego wskaźnika w granicach 1,00 lub wyższy, uważany jest za prawidłowy. Kolejny wskaźnik, wskaźnik wypłacalności informuje jaką część zobowiązań, Spółdzielnia może pokryć natychmiast.

Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem uległ nieznacznemu obniżeniu ze względu na wynoszenie lokali w odrębną własność.

W stosunku do roku 2009 wzrósł wskaźnik ogólnego zadłużenia do poziomu 12,98 %. Wzrost tego wskaźnika spowodowany jest zaciągniętym kredytem na remont budynku przy ulicy Granicznej 57-57C.

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

Sytuacja finansowa Spółdzielni nie wskazuje na zagrożenie kontynuacji działalności w roku 2011 i latach następnych.

Na 2011 r. Spółdzielnia zakłada wzrost kosztów ogółem o około 4,20 % a przychodów o 0,87 %. Zwiększenie kosztów w szczególności wynika z podwyżki podatku VAT. Z uwagi na pozostawienie stawek opłat eksploatacyjnych i funduszu remontowego na niezmiennym poziomie Spółdzielnia nie zakłada zwiększonych wpływów.

VIII. PRZEWDYWANY ROZWÓJ SPÓŁDZIELNI

Działania realizowane przez Spółdzielnię w roku bieżącym będą wynikały z decyzji jej organów, jak również z obowiązujących przepisów prawa regulujących jej funkcjonowanie.

W związku z tym planowane jest m.in.:

- 1) przedstawienie po raz kolejny do uchwalenia przez najwyższy organ Spółdzielni projektu Statutu w brzmieniu uwzględniającym zmiany wynikające z nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych;
- 2) rozpoczęcie przedsięwzięcia termomodernizacyjnego polegającego na zdjęciu i utylizacji płyt zawierających azbest, a następnie kompleksowego remontu wraz z ociepleniem elewacji zewnętrznych budynku nr 10÷16 przy ul. Sikorskiego. Wraz z realizacją tych prac planowane jest opracowanie i wdrożenie programu oszczędnościowego w zakresie zużycia centralnego ogrzewania w przedmiotowym budynku;
- 3) zakończenie zagospodarowania terenu wokół zespołu pawilonów biurowo – usługowych przy ul. Paderewskiego 63÷65 (III, ostatni etap obejmuje budowę miejsc parkingowych oraz wykonanie instalacji odgromowej);
- 4) wykonanie niezbędnych prac remontowych takich, jak:
 - wymiana kolejnych 8 dźwigów osobowych,
 - wymiana elektrycznych wewnętrznych linii zasilających w 4 kolejnych klatkach,
 - likwidacja 6 stacji AZART,
 - utwardzenie nawierzchni pod miejsca parkingowe na obszarze pomiędzy budynkami przy ul. Sikorskiego 26÷30 i 32÷36 oraz w sąsiedztwie pawilonu 5A przy ul. Sowińskiego,
 - zakończenie kompleksowej wymiany nasad kominowych,
 - kontynuacja remontu balkonów i kominów,
 - itp.
- 5) kontynuowanie działań zmierzających do:
 - racjonalizacji kosztów związanych z funkcjonowaniem Spółdzielni (w szczególności kosztów mediów),
 - utrzymania dobrego poziomu wskaźnika płynności finansowej Spółdzielni,
 - utrzymania bądź poprawy wskaźnika zaległości.

W tym roku planowane jest również przeprowadzenie okresowej 5-letniej kontroli stanu sprawności technicznej i wartości użytkowej obiektów w zasobach Spółdzielni – zgodnie z Art. 62 ust. 1 pkt.2 ustawy Prawo budowlane. Wyniki tej kontroli będą stanowiły podstawę do sporządzenia w roku następnym zaktualizowanych „kierunków rozwoju Spółdzielni”.

Spółdzielnia po raz kolejny zwróciła się do Prezydenta Miasta z prośbą o podjęcie działań zmierzających do wprowadzenia zmian w „Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego obszaru położonego w rejonie Al. Górnośląska – ul. Graniczna – ul. Francuska” mających na celu umożliwienie Spółdzielni zagospodarowania posiadanego terenu przy ul. Sowińskiego na parking.

Ponadto działania Spółdzielni będą się koncentrowały na realizacji zadań wynikających z jej bieżących potrzeb.

Katowice, luty 2011

Zarząd Spółdzielni

