

Sprawozdanie Zarządu

z działalności

Spółdzielni Mieszkaniowej

im. I. J. Paderewskiego

w Katowicach

za rok 2011

SPIS TREŚCI

I. PODSTAWOWE DANE O SPÓŁDZIELNI	3
II. INFORMACJA O PRACY ZARZĄDU	4
III. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO - KULTURALNA	7
IV. DZIAŁALNOŚĆ BIURA OBROTU NIERUCHOMOŚCIAMI.....	9
V. DZIAŁALNOŚĆ REMONTOWA.....	10
VI. SPRAWY SĄDOWE I EGZEKUCYJNE ORAZ WINDYKACJA ZALEGŁOŚCI	12
VII. SYTUACJA FINANSOWA SPÓŁDZIELNI.....	14
VIII. PRZEWIDYWANY ROZWÓJ SPÓŁDZIELNI	22

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 31.12.2011r. zarejestrowanych było **3557** członków w tym:

- 3 507 posiadających prawa do lokali (w tym 141 członków współmałżonków i 9 osób prawnych);
- 50 oczekujących.

Członkom oczekującym zaproponowano 2 odzyskane lokale mieszkalne – jedna z propozycji została przyjęta. W 2011r. 1 członek oczekujący zrezygnował z członkostwa.

Wg naliczeń na dzień 31.12.2011r. w zasobach Spółdzielni zamieszkiwało **7 786** osób.

Według stanu na dzień 31.12.2011r. Spółdzielnia zarządzała:

- 1) 4142 lokalami mieszkalnymi o łącznej powierzchni 201 341,41 m², z czego:
 - 2865 – spółdzielcze własnościowe prawa o powierzchni: 140 748,30 m²,
 - 1178 – odrębna własność lokali o powierzchni: 56 297,17 m²,
 - 63 – spółdzielcze lokatorskie prawa o powierzchni: 2 784,13 m²,
 - 36 – umowy najmu o powierzchni: 1 511,81 m²,
- 2) 242 lokalami użytkowymi o łącznej powierzchni 10 583,42 m², z czego:
 - 8 – spółdzielcze własnościowe prawa o powierzchni: 971,47 m²;
 - 2 – odrębna własność lokali o powierzchni: 703,52 m²;
 - 202 – umowa najmu o powierzchni: 8 507,38 m²;
 - 10 – lokale własne o powierzchni: 2 289,90 m²;
 - 20 – pustostany o powierzchni: 401,05 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 2011 roku zawarto **20** umów o ustanowienie i przeniesienie w odrębną własność lokali, w tym:

- 7 – w wyniku realizacji wniosków o przeniesienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w odrębną własność,
- 11 – 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,
- 1 – w wyniku zawarcia z członkiem oczekującym umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu.

W roku 2011 zawarto 4 umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z tytułu nabycia praw po byłym członku.

II. INFORMACJA O PRACY ZARZĄDU

Na podstawie przepisów Ustawy z dnia 16.09.1982r. Prawo Spółdzielcze oraz postanowień Statutu Zarząd Spółdzielni w 2011 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 2011 roku Zarząd obradował na **47** protokołowanych posiedzeniach, na których rozpatrywano i podejmowano decyzje w sprawach:

- członkowsko – lokalowych,
- związanych z wynajmem lokali użytkowych,
- problematyki zadłużeń z tyt. opłat za lokale mieszkalne i użytkowe,
- finansowo – księgowych,
- pracowniczo – kadrowych,
- działalności społeczno – kulturalnej,
- 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 2011 Zarząd podjął **54** uchwały, którymi decydował m.in. w sprawach takich, jak:

- przyjęcia w poczet członków Spółdzielni, podejmując w tej sprawie **19** uchwał (przyjęto do Spółdzielni 30 członków);
- skreślenia z rejestru członków (członków zmarłych), podejmując w tej sprawie **9** uchwał (dokonano 27 skreśleń z rejestru członków);
- zamówienia na wykonanie robót konserwacyjno – remontowych:
 - ❖ w trybie przetargu nieograniczonego - podjęto **5** uchwał w tym zakresie:
 - na wymianę ośmiu dźwigów osobowych w budynkach mieszkalnych przy ul. Sikorskiego 22, 26, 32, 34, 36, ul. Granicznej 49 i 49A;
 - na termomodernizację – ocieplenie ścian zewnętrznych z remontem loggii i kolorystyką elewacji – budynku mieszkalnego przy ul. Sikorskiego 10÷16;
 - na wymianę elektrycznych wewnętrznych linii zasilających w budynku przy ul. Granicznej 53÷53C;
 - na przeprowadzenie okresowej kontroli instalacji gazowej oraz przewodów spalinowych i wentylacyjnych wraz z usunięciem zanieczyszczeń z kanałów i przykanalików spalinowych i wentylacyjnych w zasobach Spółdzielni;
 - na remont posadzek holi na parterze, holi windowych oraz korytarzy lokatorskich w budynku przy ul. Granicznej 61 i 61B;
 - ❖ w trybie negocjacji z zachowaniem konkurencji – podjęto **15** uchwał w tym zakresie:
 - na naprawy bieżące instalacji elektrycznych w zasobach Spółdzielni;
 - na remont cząstkowy oraz naprawę dróg osiedlowych;
 - na dostawę 1100 sztuk wodomierzy typu JS 1,6-02 do pomiaru wody zimnej, przystosowanych do pomiaru radiowego, wyprodukowanych przez Fabrykę Wodomierzy PoWoGaz S.A.;

- na wyłonienie wykonawcy usług pn.: „Utrzymanie czystości i porządku w budynku położonym przy ul. Sowińskiego 29÷31 w Katowicach oraz na terenach przyległych”;
- na remont balkonów w budynkach mieszkalnych w 2011 roku;
- na utrzymanie terenów zieleni w zasobach Spółdzielni w 2011 roku;
- na ocieplenie ścian kominów w części ponaddachowej w budynkach należących do zasobów Spółdzielni;
- na montaż nasad na kominach budynków należących do zasobów Spółdzielni;
- na naprawy i bieżącą konserwację dachów i elewacji budynków należących do zasobów Spółdzielni;
- na przeprowadzenie okresowej 5-letniej kontroli stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektów budowlanych należących do zasobów Spółdzielni;
- na roboty ogólnobudowlane w zasobach Spółdzielni w roku 2011;
- na remont oraz naprawę chodników, dróg, parkingów w zasobach Spółdzielni;
- na naprawę pęknięć w konstrukcjach ścian żelbetowych kondygnacji podziemnych w budynkach położonych przy ul. Granicznej 49 i 49B;
- na wyłonienie wykonawcy usług pn.: „Utrzymanie czystości i porządku w budynku położonym przy ul. Sikorskiego 10÷16 w Katowicach oraz na terenach przyległych”;
- na utrzymanie zimowe ulic, ciągów pieszo-jezdnych, zatok parkingowych i wybranych chodników w zasobach Spółdzielni w sezonie 2011/2012.

W maju 2011 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, rozliczeń kosztów centralnego ogrzewania, konfliktów międzysąsiedzkich, najmu lokali użytkowych, itp. W 2011 roku członkowie Zarządu przyjęli łącznie 70 osób.

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

Działalność Spółdzielni w roku sprawozdawczym prowadzona była zgodnie z uchwałami organów samorządowych Spółdzielni i koncentrowała się na zadaniach określonych w rocznym planie gospodarczo – finansowym uchwalonym przez Radę Nadzorczą. Zadania w nim zawarte uwzględniały kierunki rozwoju Spółdzielni przyjęte przez Zebranie Przedstawicieli 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, remont balkonów, naprawy instalacji, dachów, kominów, montaż nasad kominowych, wymiana wewnętrznych linii zasilających, usuwanie przyczyn zagrożeń życia i zdrowia mieszkańców poprzez wykonywanie wymaganych przepisami prawa budowlanego przeglądów; czyszczenie przewodów spalinowo – wentylacyjnych, itp.

Ponadto w roku 2011:

- rozpoczęto remont elewacji zewnętrznych wraz z wykonaniem ich ocieplenia i usunięciem wyrobów zawierających azbest w budynku mieszkalnym przy ul. Sikorskiego 10÷16;
- kontynuowano realizację wniosków o przeniesienie odrębnej własności lokali usytuowanych w nieruchomościach należących do zasobów Spółdzielni – zrealizowano 18 wniosków;
- zakończono kompleksową wymianę nasad kominowych;
- doposażono nieruchomości zlokalizowane przy ul. Sikorskiego 26÷30 i 32÷36 w utwardzone miejsca postojowe;
- przeprowadzono okresową 5-letnią kontrolę stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektów budowlanych należących do zasobów Spółdzielni – dokonano oględzin udostępnionych lokali: mieszkalnych (3 186) i użytkowych (43), jak również 2 pawilonów i 9 placów zabaw;
- przeprowadzono inwentaryzację stanu technicznego korytarzy lokatorskich i holi przedwindowych we wszystkich budynkach zasobów Spółdzielni;
- przeprowadzono inwentaryzację stanu technicznego: ciągów pieszo-jezdnych, chodników, schodów i balustrad, dojść do klatek oraz lokali użytkowych na terenie zasobów Spółdzielni;
- kontynuowano realizację wypłaty refundacji kosztów pierwszej wymiany stolarki okiennej w lokalach mieszkalnych – ogółem w zasobach Spółdzielni wymieniono i zrefundowano 90,82% stolarki okiennej, z czego 0,5% w roku 2011;
- podejmowano działania mające na celu utrzymanie dobrej sytuacji finansowej i wskaźników ekonomicznych Spółdzielni.

Wyniki działalności Spółdzielni w roku 2011 zawarte są w dalszej części sprawozdania oraz w sprawozdaniu finansowym.

Szkolenia pracowników

W okresie sprawozdawczym pracownicy uczestniczyli w 31 szkoleniach i seminariach specjalistycznych dla:

- służb księgowych,
- służb technicznych,
- służb remontowo – konserwacyjnych,
- 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 15 pracowników.

W roku 2011 średnie zatrudnienie w Spółdzielni wynosiło 55,86 etatu. Średnie wynagrodzenie pracowników w 2011 roku wyniosło:

- 3 986,98 zł brutto – z płacami Zarządu
- 3 737,47 zł brutto – bez płac Zarządu.

III. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO - KULTURALNA

Działalność społeczna i kulturalna – oświatowa Spółdzielni prowadzona była przez Klub „Rezonans” przy ul. Sowińskiego 5a, w ramach którego działa Modelarnia przy ul. Sikorskiego 44 w Katowicach.

Działania klubu miały na celu integrację spółdzielców poprzez ich aktywny udział w imprezach osiedlowych oraz w zajęciach kulturalno-oświatowych, rekreacyjnych i sportowych. Oferta programowa skierowana była do wszystkich grup wiekowych naszych mieszkańców.

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

1) kulturalno-oświatowym

W ramach tej działalności Klub „Rezonans” prowadził m.in. sekcję plastyczną dla dzieci i młodzieży. W trakcie zajęć uczestnicy poznawali tajniki profesjonalnego malarstwa, grafiki, rzeźby w glinie, malowania na szkłe oraz innych technik. Kontynuowano również warsztaty malarskie dla dorosłych, podczas których uczestnicy mieli możliwość rozwijania swoich umiejętności artystycznych. Najlepsze prace plastyczne wzięły udział w konkursach organizowanych zarówno przez lokalne, jak i ogólnokrajowe placówki kulturalne.

Dużym zainteresowaniem cieszył się zapoczątkowany końcem roku 2010 i realizowany przez cały rok 2011 cykl spotkań pn. „Rodzinne śpiewanie” organizowanych wraz ze Szkołą Muzyczną Yamaha. W roku sprawozdawczym zorganizowano w tym zakresie: Rodzinne Kolędowanie, połączone z konkursem na „Kolędowy talent”, „Szanty” z udziałem Kapeli „Kraken, 10 Wodnej Drużyny Harcerskiej i występów indywidualnych znanych żeglarzy wokalistów – Panów: Andrzeja Zmysłowskiego i Marka Szczęsnego oraz „Piosenki Starszych Panów” – w teatralnym klimacie prezentowane były utwory Jeremiego Przybory i Jerzego Wasowskiego. Łącznie w ww. „śpiewających” spotkaniach udział wzięło ok. 200 osób.

Klub zorganizował również imprezę walentynkową (14 lutego) oraz „wieczór poezji” (18 listopada), podczas którego czytane były wiersze naszych mieszkańców.

W dniu 02 grudnia odbyło się spotkanie 120 dzieci z ubogich rodzin z Mikołajem, który, dzięki hojności sponsorów, obdarował je świątecznymi paczkami. Dzień później Mikołaj spotkał się z zamieszkującymi nasze osiedle dziećmi w przedziale wiekowym od 1 roku do 9 lat, którym również podarował wymarzone prezenty. Obie imprezy zostały uświetnione spektaklem teatru lalek pt.: „Czarodziejskie źródło”. Mali uczestnicy wracali do swoich domów szczęśliwi.

2) działalności na rzecz ludzi starszych, samotnych i niepełnosprawnych

Klub „Rezonans”, przy współpracy z Kołem nr 2 Polskiego Związku Emerytów, Rencistów i Inwalidów, zorganizował dla seniorów:

- imprezę z okazji Dnia Kobiet;
- wycieczki – do Zespołu Pałacowo – Parkowego w Pławniowicach i do Krakowa;
- imprezę z okazji Dnia Matki.

W dniu 11 czerwca odbył się IX Piknik Osób Niepełnosprawnych pod hasłem „NIE JESTES SAM” w Siewierzu - Warężynie, w Ośrodku Wypoczynkowym „Zajazd Leśny”. Organizatorem była Katowicka Spółdzielnia Mieszkaniowa. Naszą Spółdzielnię reprezentowała 9-osobowa grupa niepełnosprawnych mieszkańców.

Ponadto klub zorganizował: „Spotkanie Wielkanocne”, „Wieczór Andrzejkowy” – poświęcony opowieściom o zwyczajach i obrzędach andrzejkowych, laniu wosku i wróżbom oraz „Wigilię dla osób samotnych”.

Klub „Rezonans”, przy współpracy ze szkołami, przedszkolami osiedlowymi, Klubem Harcerskim „Komandos” oraz Zespołem Charytatywnym działającym przy Parafii pw. WNMP, realizował program pomocy dla osób potrzebujących. W klubie 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 18 czerwca klub wspólnie ze Szkołą Podstawową Nr 12 oraz Urzędem Miasta Katowice zorganizował na terenie obiektów sportowych szkoły VIII Festyn Osiedlowy pod hasłem „KAPELUSZOLANDIA”. W ramach festynu zorganizowano pokaz „mody kapeluszowej” oraz konkursy: na najefektowniejszy kapelusz i najmodniejszą fryzurę. Odbyły się również: mecze siatkówki pań, piłki nożnej pomiędzy rodzicami i nauczycielami, turnieje sportowe i rodzinne, występy wokalnotaneczne dzieci z przedszkoli 55, 77 i 87, dziecięcego zespołu tanecznego „Rezonansik”, harcerski tor sprawnościowy i mini park linowy przygotowane przez Klub Harcerski KOMANDOS, a także pokazy modeli latających wykonanych w naszej modelarni.

11 września nasi mieszkańcy uczestniczyli w XXX Jubileuszowym Regionalnym Złazie Rodzinnym Mieszkańców Osiedli Spółdzielczych woj. śląskiego z metą w Podlesicach. Grupa naszych mieszkańców licząca 56 osób, pod opieką przewodnika PTTK, odbyła 6-cio kilometrową wędrowkę, podczas której uczestnicy zbierali grzyby, zawierali nowe znajomości i podziwiali piękne tereny Jury Krakowsko – Częstochowskiej. Z okazji jubileuszu ogłoszono konkurs literacki, w którym jedna z naszych mieszkanek zajęła III miejsce.

W dniu 01 października Klub „Rezonans” przy współudziale Szkoły Podstawowej nr 12, zorganizował na terenie tejże szkoły Festyn „Paderewski na sportowo”. Mieszkańcy osiedla wzięli udział w licznych rozgrywkach sportowych. W festynie wzięło udział około 250 osób.

23 pasjonatów grzybobrania wzięło udział w wycieczce autokarowej w Lasy Lublinieckie zorganizowanej w dniu 08 października.

4) opiekuńczo-wychowawczym

W ramach działalności opiekuńczo-wychowawczej Klub „Rezonans” zorganizował w dniach od 17 do 28 stycznia 2011r. półkolonie zimowe, a w okresie od 27.06. do 08.07.2011r. – półkolonie letnie. W obu cyklach półkolonii udział wzięło po 60 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 oraz dwóch opiekunów z Klubu „Rezonans”.

Zarówno dla uczestników półkolonii zimowych, jak i letnich opracowano ciekawy program zajęć zawierający mnóstwo atrakcji. Każdy turnus zwieńczony został wycieczką: do „Palmiarni” w Gliwicach, do „Chlebowej Chaty” w Górkach Małych, do „Parku Miniatur” w Inwałdzie oraz do pracowni ceramiki w Kuźnicy Starej.

DZIAŁALNOŚĆ MODELARNI

Zajęcia w modelarni prowadzone były dla dzieci, młodzieży oraz dorosłych majsterkowiczów, którzy pod opieką instruktora zajmowali się budową modeli: lotniczych swobodnie latających, lotniczych sterowanych radiem, skutniczych, kolejowych, redukcyjnych, poduszkowców, helikopterów oraz budową dioram z wykorzystaniem tych modeli. Zajęcia odbywały 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.

W 2011 roku nasi modelarze uczestniczyli w:

- „Spotkaniu przy makiecie modułowej” – Sosnowiec 2011,
- IX Festiwalu Modeli w Bytomiu,
- Pikniku modelarskim – Żar 2011.

W dniach 26 – 27 listopada odbył się kolejny, VIII Konkurs Plastikowych Modeli Redukcyjnych o Puchar Przewodniczącego Rady Nadzorczej naszej Spółdzielni. W konkursie wzięło udział 77 modelarzy z łączną liczbą modeli – 244. Zwycięzcy otrzymali puchary, medale i dyplomy. Ubiegłoroczna edycja konkursu okazała się największą w ośmioletniej historii tej imprezy zarówno pod względem ilości uczestników, jak również liczby wystawionych modeli. Łącznie wystawę odwiedziło ponad 200 osób.

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 2011r. transakcje na rynku wtórnym dotyczyły głównie praw do lokali mieszkalnych i użytkowych w budynkach wielorodzinnych. Obszar objęty działaniami Biura obejmuje Katowice i miasta ościennie. Uczestnicząc w systemie MLS Polska Biuro współpracuje z innymi agencjami nieruchomości realizując wspólnie wiele transakcji.

Zrealizowane w 2011r. 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 2011r. wynajęto za pośrednictwem Biura 15 lokali użytkowych stanowiące zasób macierzystej Spółdzielni. Stawki „czynszu najmu” ustalane były w drodze licytacji lub negocjacji prowadzonych przez pracowników Biura.

Pomimo utrzymującego się spadku cen nieruchomości i wzrostu konkurencji wynik działalności Biura za rok 2011 zamknął się nadwyżką przychodów nad kosztami.

V. DZIAŁALNOŚĆ REMONTOWA

W okresie sprawozdawczym ogółem przychody na fundusz remontowy wyniosły **7 715 536 zł.**

Na roboty remontowe wydatkowano **7 410 742,- zł** z tego funduszu i wykonano następujące prace:

- wymiana dźwigów osobowych zgodnie z zaleceniami UDT	- 988 319 zł
- remont instalacji elektrycznej wraz z wymianą WLZ	- 683 291 zł
- prace termomodernizacyjne	- 2 566 176 zł
- remont kominów z montażem nasad i wykonaniem zaleceń kominiarskich	- 165 828 zł
- remont dróg osiedlowych, wykonanie utwardzenia pod miejsca parkigowe	- 608 826 zł
- naprawy i bieżąca konserwacja dachów	- 77 969 zł
- wymiana i refundacja stolarki okiennej w mieszkaniach	- 62 798 zł
- remont i naprawy balkonów	- 355 099 zł
- wymiana wodomierzy	- 49 588 zł
- remont inst. c.o. w piwnicach i wymiana grzejników w częściach wspólnych	- 162 677 zł
- wymiana posadzek w holach i na korytarzach lokatorskich wraz z malowaniem	- 151 089 zł
- izolacja ścian piwnic wraz z ich naprawą (Gran. 49 i 49B)	- 102 600 zł
- spłata kredytu	- 1 128 437 zł
- inne prace remontowe (w tym: remonty ścian maszynowni, naprawy tynków, posadzek, naświetli, materiały do remontów +robocizna własna, montaż STOP PTAKÓW, wymiana dzwonek, wymiana żarówek na energooszczędne, demontaż AZARTU, uszczelnienia instalacji gazowej, ekspertyzy, analizy, projekty, itp.)	- 308 044 zł

Ponadto, dysponując 12-osobową Grupą Remontowo-Konserwacyjną, Spółdzielnia w roku 2011 wykonała szeroki zakres prac, w tym między innymi:

- ✓ murarskie (1 pracownik): uzupełnianie płytek PCV lub ich wymiana na gresowe – prace wykonano w 35 korytarzach lokatorskich i 3 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 (zamków 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 (1 603 zlecenia), sprawdzanie szczelności instalacji gazowej (1 270 zlecenia), awaryjna wymiana odcinków instalacji wodnej, legalizacja wodomierzy (zalegalizowano 1 176 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 2011 pracownicy Działu Remontowo – Konserwacyjnego wykonali 5 938 zleceń. Ponadto zrealizowali 236 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÷2011

Lp.	Nieruchomości	Wpływy	Wydatki	Wynik
1	ul. SOWIŃSKIEGO 1-3	1 183 479,29 zł	833 364,81 zł	350 114,48 zł
2	ul. SOWIŃSKIEGO 7	604 702,99 zł	213 754,73 zł	390 948,26 zł
3	ul. SOWIŃSKIEGO 9-11	1 136 289,12 zł	504 468,88 zł	631 820,24 zł
4	ul. SOWIŃSKIEGO 13-15	1 251 290,29 zł	1 135 241,25 zł	116 049,04 zł
5	ul. SOWIŃSKIEGO 17-21	1 684 460,96 zł	526 333,97 zł	1 158 126,99 zł
6	ul. SOWIŃSKIEGO 29-35	2 020 548,64 zł	3 063 728,57 zł	-1 043 179,93 zł
7	ul. SOWIŃSKIEGO 37-41	1 501 347,35 zł	1 747 596,40 zł	-246 249,05 zł
8	ul. SOWIŃSKIEGO 43-45	1 010 055,22 zł	1 216 452,61 zł	-206 397,39 zł
9	ul. SIKORSKIEGO 10-16	2 421 122,07 zł	4 755 463,07 zł	-2 334 341,00 zł
10	ul. SIKORSKIEGO 18-24	2 451 272,46 zł	2 999 887,16 zł	-548 614,70 zł
11	ul. SIKORSKIEGO 26-30	1 851 133,95 zł	1 606 162,54 zł	244 971,41 zł
12	ul. SIKORSKIEGO 32-36	1 842 736,57 zł	1 030 736,71 zł	811 999,86 zł
13	ul. SIKORSKIEGO 38	654 564,07 zł	285 113,59 zł	369 450,48 zł
14	ul. SIKORSKIEGO 40	656 976,65 zł	232 469,66 zł	424 506,99 zł
15	ul. SIKORSKIEGO 42	652 349,93 zł	249 840,37 zł	402 509,56 zł
16	ul. SIKORSKIEGO 44	650 506,63 zł	192 473,77 zł	458 032,86 zł
17	ul. GRANICZNA 49-49B	1 699 133,78 zł	946 287,60 zł	752 846,18 zł
18	ul. GRANICZNA 53-53C	2 494 987,42 zł	1 664 663,90 zł	830 323,52 zł
19	ul. GRANICZNA 57-57C	2 457 425,10 zł	6 811 630,80 zł	-4 354 205,70 zł
20	ul. GRANICZNA 61-61B	1 732 949,31 zł	1 232 276,51 zł	500 672,80 zł
21	ul. PADEREWSKIEGO 75-87A	821 807,74 zł	721 022,36 zł	100 785,38 zł
	RAZEM	30 779 139,54 zł	31 968 969,26 zł	-1 189 829,72 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 2011 r. do dnia 31 grudnia 2011r.:
 - sprawy sądowe – 43
 - sprawy egzekucyjne – 2
2. Sprawy rozpoczęte w okresie od dnia 1 stycznia 2011r. do dnia 31 grudnia 2011r., nie zakończone przed dniem 31 grudnia 2011r. prawomocnym wyrokiem sądowym (w przypadku spraw sądowych) lub postanowieniem Komornika w zakresie zakończenia postępowania egzekucyjnego (w przypadku spraw egzekucyjnych):
 - sprawy sądowe – 1
 - sprawy egzekucyjne – 22
3. Sprawy rozpoczęte przed dniem 1 stycznia 2011r., zakończone do dnia 31 grudnia 2011r.:
 - sprawy sądowe – 5
 - sprawy egzekucyjne – 16
4. Sprawy rozpoczęte przed dniem 1 stycznia 2011r. i nie zakończone przed dniem 31 grudnia 2011r.:
 - sprawy sądowe – 1
 - sprawy egzekucyjne – 13

Razem sprawy prowadzone przez kancelarię w okresie od dnia 1 stycznia 2011r. do dnia 31 grudnia 2011r. – 103:

- **sprawy sądowe – 50**
- **sprawy egzekucyjne – 53**

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

W 2011 roku w związku z powstałymi zaległościami w opłatach za lokale mieszkalne:

- skierowano 1218 wezwań do zapłaty do osób zalegających z opłatami za okres od 1 do 3 miesięcy i 168 wezwań przedsądowych do osób zalegających z opłatami powyżej 3 miesięcy.
 Ponadto Zarząd wysłał do 52 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 52 zawiadomionych członków większość z nich uregulowała swoje zadłużenie w całości bądź w znacznej części przed posiedzeniami Rady Nadzorczej, w związku

z czym Zarząd w 44 przypadkach odstąpił od skierowania do Rady wniosków o ich wykreślenie z członkostwa.

Spośród 10 skierowanych do Rady Nadzorczej wniosków o wykreślenie Rada wykreśliła 5 członków, w 2 przypadkach Zarząd wycofał wnioski na posiedzeniu Rady, a w 3 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 1 uchwałę o wykreśleniu i 1 uchwałę o wykluczeniu ich ze Spółdzielni.

Poza tym Zarząd wyraził zgodę na spłatę zaległości w ratach dla 87 osób: 11 osób nie wywiązało się ze złożonego zobowiązania – w stosunku do nich podjęto dalsze kroki windykacyjne, 6 osobom Zarząd przedłużył wyznaczone terminy spłaty zaległości, 29 osób uregulowało zaległość w całości, pozostałe osoby spłacają zadłużenie w dalszym ciągu.

- skierowano do Sądu 108 pozwów o zapłatę z lokali mieszkalnych, Spółdzielnia otrzymała 106 nakazów zapłaty, 68 nakazów uprawomocniło się.
W związku z uregulowaniem zaległości zakończono 24 sprawy, w 10 przypadkach Zarząd wyraził zgodę na spłatę w ratach.
- złożono 4 pozwy o eksmisję z lokalu mieszkalnego. Sąd wydał 1 wyrok eksmisyjny bez wskazania lokalu socjalnego i 2 wyroki eksmisyjne z przyznanym lokalem socjalnym (dot. pozwów z 2010 roku). Zrealizowano 1 wyrok eksmisyjny – Urząd Miasta wskazał lokal socjalny. 3 sprawy znajdują się w trakcie postępowania. Aktualnie Spółdzielnia posiada 9 wyroków eksmisyjnych (7 z lokalem socjalnym, 2 – bez lokalu socjalnego); do 4 spraw prowadzone jest przez Kancelarię Prawną postępowanie eksmisyjne.
- skierowano 34 wnioski do Komornika o przeprowadzenie egzekucji w celu wyegzekwowania należności. Ponadto skierowano 5 wniosków o przeprowadzenie egzekucji z ograniczonego prawa rzeczowego – ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz 4 wnioski o dokonanie opisu i oszacowania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu celem dalszego postępowania egzekucyjnego. Na 31.12.2011r. w trakcie egzekucji komorniczej znajduje się 37 spraw dotyczących zaległości w opłatach za lokale mieszkalne.

W związku z zaleganiem z opłatami za lokale użytkowe w 2011 r. wysłano do najemców:

- 263 wezwania do zapłaty;
- 4 wezwania przedsądowe;
- 1 oświadczenie o rozwiązaniu umowy najmu z zachowaniem terminu wypowiedzenia;
- 3 oświadczenia o rozwiązaniu umowy najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia;
- 8 wezwań z informacją o wpisie do Krajowego Rejestru Długów.

Ponadto skierowano do kancelarii 1 sprawę celem przeprowadzenia postępowania sądowego, 8 spraw skierowano do egzekucji komorniczej.

W związku z zaleganiem z opłatami za garaże wysłano:

- 57 wezwań do zapłaty;
- 4 wezwania przedsądowe.

Ponadto 1 sprawa została skierowana na drogę postępowania sądowego i 1 do egzekucji komorniczej.

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 245 wniosków, z czego w 219 przypadkach dotacja została przyznana, w 26 przypadkach – decyzja była negatywna. W 2011 roku z tej formy pomocy korzystało miesięcznie średnio 107 gospodarstw domowych. Uzyskana z Urzędu Miasta kwota dofinansowań do opłat za lokale mieszkalne wyniosła 274 993,92 zł, tj. 22 916,16 zł średnio w miesiącu. Średni miesięczny dodatek mieszkaniowy na gospodarstwo domowe wyniósł 214,16 zł.

VII. SYTUACJA FINANSOWA SPÓŁDZIELNI

Roczne koszty ogółem Spółdzielni osiągnęły kwotę 26 425 701 zł i zmalały w stosunku do roku 2010 o 1,66 %.

Roczne przychody według naliczeń wraz z innymi przychodami Spółdzielni wyniosły 26 476 099 zł i zmalały w stosunku do roku 2010 o 2,57 %.

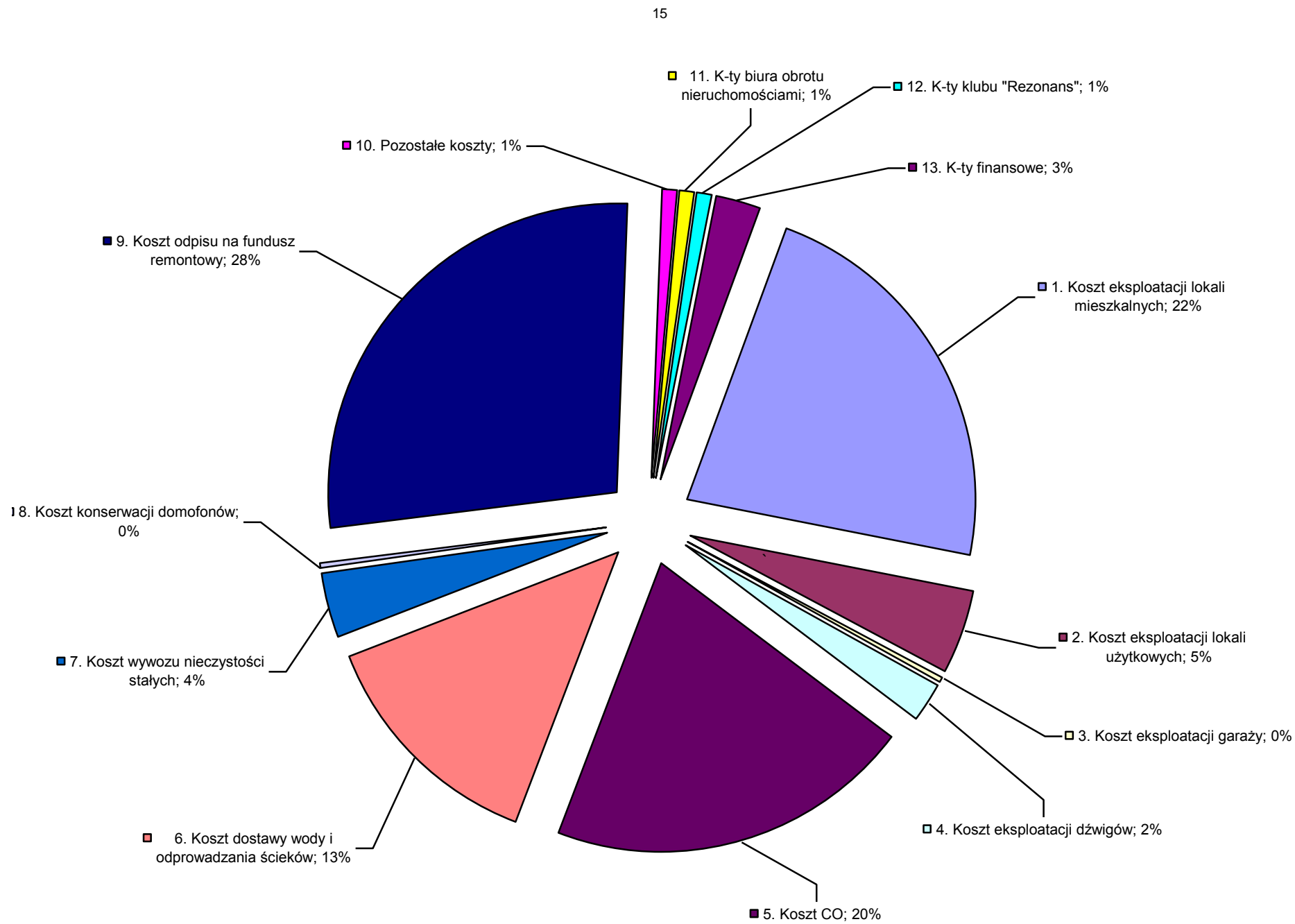
W związku z powyższym za rok 2011 na całej działalności Spółdzielnia osiągnęła nadwyżkę przychodów nad kosztami w wysokości **50 398 zł**.

Nadwyżka przychodów nad kosztami z pozostałej działalności Spółdzielni wyniosła **447 502,53 zł** brutto a po pokryciu obowiązkowych obciążeń wyniku (podatek dochodowy od osób prawnych w wysokości 91 240,85 zł) wyniosła **356 261,68 zł** netto.

Wynik na GZM to nadwyżka kosztów nad przychodami w wysokości **397 104,47 zł**.

Struktura poniesionych przez Spółdzielnię w 2011 roku kosztów przedstawia się następująco:

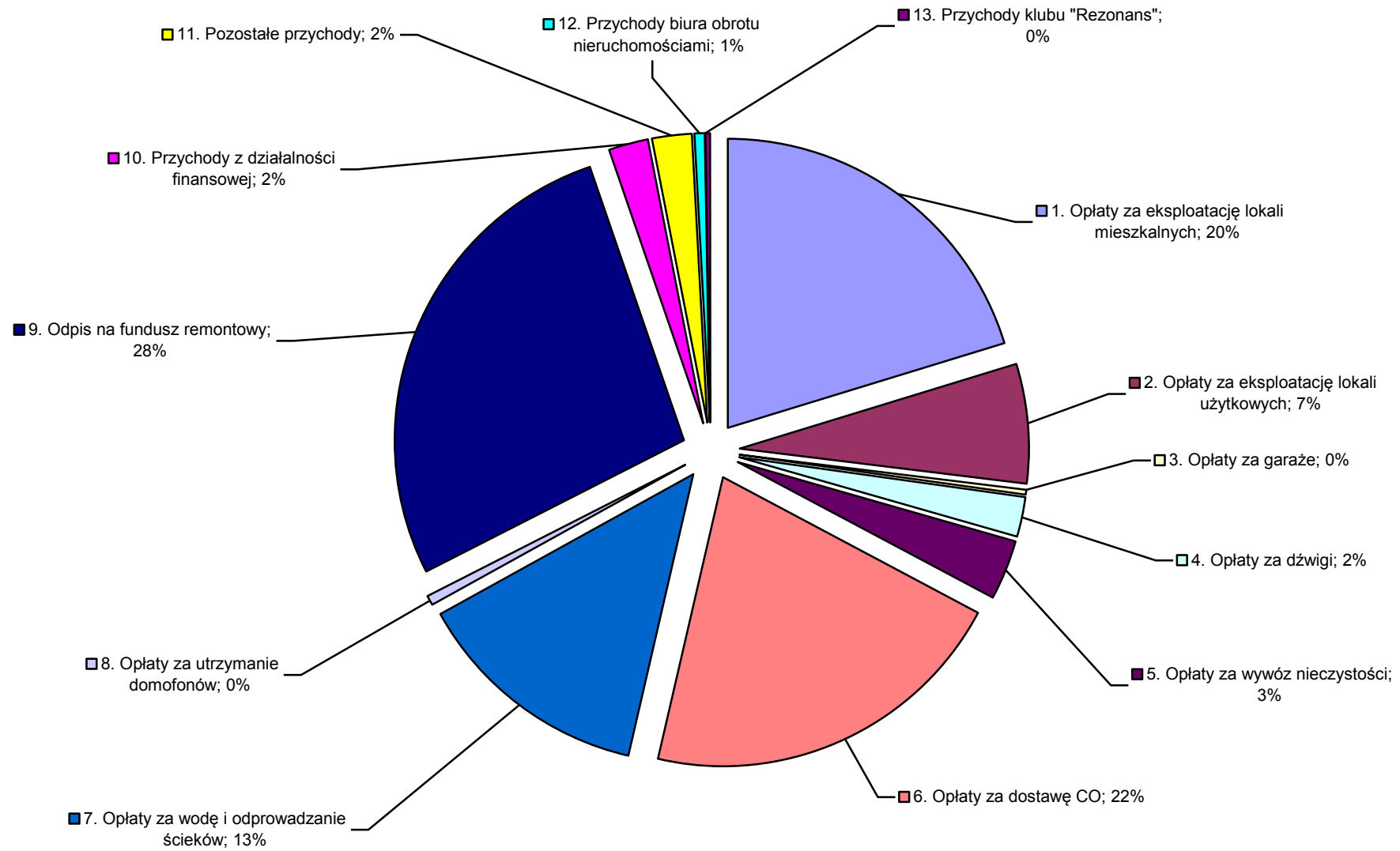
• koszt eksploatacji lokali mieszkalnych	5 911 757 zł.
• koszt eksploatacji lokali użytkowych	1 253 663 zł.
• koszt eksploatacji garaży	84 614 zł.
• koszt eksploatacji dźwigów	619 205 zł.
• koszt centralnego ogrzewania	5 414 374 zł.
• koszt dostawy wody i odprowadzania ścieków	3 537 713 zł.
• koszt wywozu nieczystości stałych (lok. mieszk.)	929 047 zł.
• koszt konserwacji domofonów	103 792 zł.
• koszt odpisu na fundusz remontowy	7 264 990 zł.
• pozostałe koszty	230 899 zł.
• koszty Biura Obrotu Nieruchomościami	169 629 zł.
• koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej	216 110 zł.
• koszty działalności finansowej	689 908 zł.



W ramach kosztów eksploatacji lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży rozliczone zostały koszty konserwacji w kwocie 894 200 zł. Natomiast koszty ogólne w kwocie 3 086 476,- zł zostały rozliczone w ramach kosztów eksploatacji lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży, dźwigów, domofonów, mienia spółdzielni i klubu „Rezonans”.

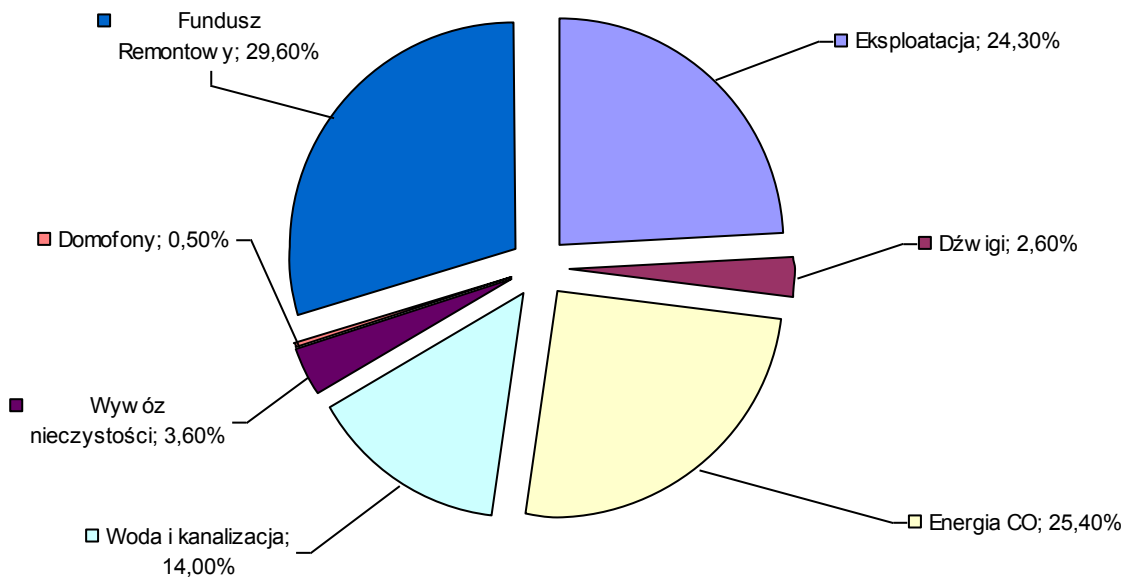
Struktura przychodów Spółdzielni w 2011 roku przedstawia się następująco:

• opłaty eksploatacyjne za lokale mieszkalne	5 381 755 zł
• opłaty za lokale użytkowe	1 727 673 zł
• opłaty za garaże	86 900 zł
• opłaty za dźwigi	612 614 zł
• opłaty za wywóz nieczystości z lokali mieszk.	905 589 zł
• opłaty za dostawę wody i odprowadzanie ścieków	3 535 242 zł
• opłaty za dostawę centralnego ogrzewania	5 492 403 zł
• opłaty za domofony	102 919 zł
• odpis na fundusz remontowy (lok. mieszk.)	7 262 394 zł
• pozostałe przychody	583 377 zł
• przychody Biura Obrotu Nieruchomościami	191 550 zł
• przychody działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej	43 007 zł
• przychody z działalności finansowej	550 676 zł



**UDZIAŁ % POSZCZEGÓLNYCH SKŁADNIKÓW KOSZTÓW UTRZYMANIA
LOKALI MIESZKALNYCH W KOSZCIE OGÓLEM W 2011 r.**

1	Eksploracja	5 911 756,79 zł	25,2%
2	Dźwigi	619 205,35 zł	2,6%
3	Energia CO	5 188 820,98 zł	22,1%
4	Woda i kanalizacja	3 478 160,54 zł	14,8%
5	Wywóz nieczystości	929 047,32 zł	4,0%
6	Domofony	103 791,91 zł	0,4%
7	Fundusz remontowy	7 264 990,43 zł	30,9%
	Razem	23 495 773,32 zł	100,00%



Zaległości w opłatach za lokale (mieszkalne, użytkowe i garaże) ogółem według stanu na dzień 31.12.2011 r. wyniosły **1 175 470,26 zł**, co stanowi 4,33% naliczeń rocznych, a w przeliczeniu na 1m² p.u. daje 0,45 zł. Zaległości w opłatach zmalały w stosunku do roku 2010 o kwotę 145 247,15 zł tj. o 11 %.

Rok	2010	2011	% do roku 2010
Zaległości bieżące	942 213,02 zł	755 390,25 zł	80,17%
Zaległości zasądzone	371 351,27 zł	413 906,14 zł	111,46%
Zaległości inne	7 153,12 zł	6 173,87 zł	86,31%
RAZEM	1 320 717,41 zł	1 175 470,26 zł	89,00%

Porównanie zaległości bieżących w opłatach za lokale w stosunku do 2010 roku przedstawia poniższa tabela:

ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH BIEŻĄCE

	2010					2011				
	Ogółem na 31.12.2010r.	0-1 m-ca	1-2 m-ca	2-3 m-ca	3 m-cy i powyżej	Ogółem na 31.12.2011r.	0-1 m-ca	1-2 m-ca	2-3 m-ca	3 m-cy i powyżej
RAZEM	942 213,02 zł	244 339,08 zł	168 939,64 zł	97 629,19 zł	431 305,11 zł	755 390,25 zł	129 245,69 zł	200 376,33 zł	105 276,30 zł	320 491,93 zł
Mieszkania	817 197,45 zł	164 190,60 zł	140 496,61 zł	90 713,62 zł	421 796,62 zł	647 752,64 zł	109 080,50 zł	142 379,88 zł	77 847,65 zł	318 444,61 zł
Lokale użytkowe	125 015,57 zł	80 148,48 zł	28 443,03 zł	6 915,57 zł	9 508,49 zł	107 637,61 zł	20 165,19 zł	57 996,45 zł	27 428,65 zł	2 047,32 zł

Naliczenia za 2010r.

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

Stosunek zadłużenia na
31.12.2010r. do naliczeń
rocznych

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

Przeciętne naliczenia
miesięczne w 2010r.

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

Stosunek zadłużenia na
31.12.2010r. do naliczeń
miesięcznych

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

Naliczenia za 2011r.

Razem: 27 130 981,64zł
Mieszkania 24 166 043,98 zł
Lok. użytk. 2 964 937,66 zł

Stosunek zadłużenia na
31.12.2011r. do naliczeń
rocznych

2,78%
2,68%
3,63%

Przeciętne naliczenia
miesięczne w 2011r.

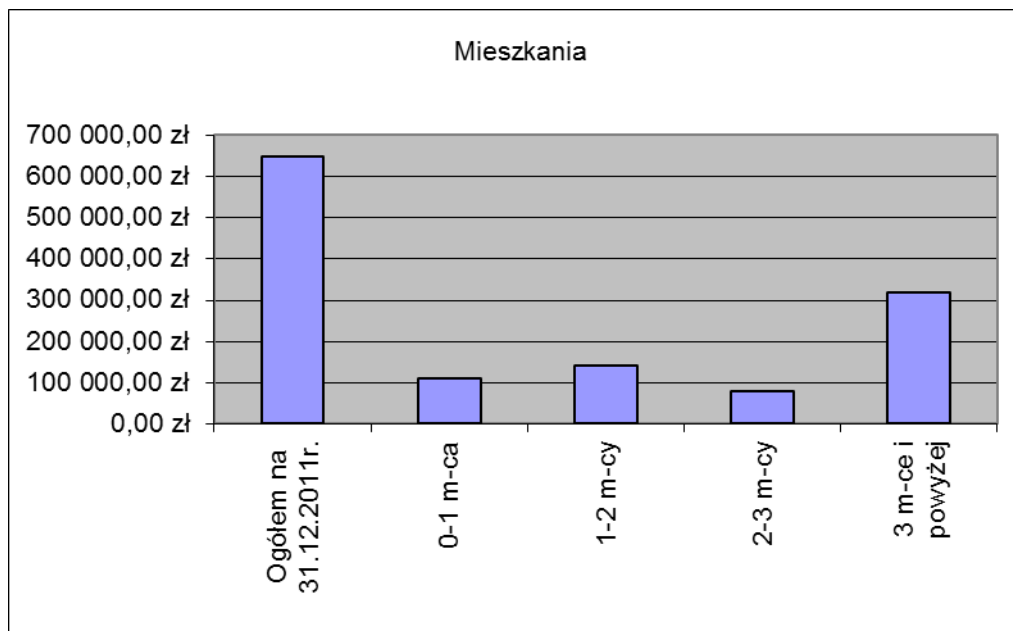
2 260 915,14 zł
2 013 837,00 zł
247 078,14 zł

Stosunek zadłużenia na
31.12.2011r. do naliczeń
miesięcznych

33,41%
32,17%
43,56%

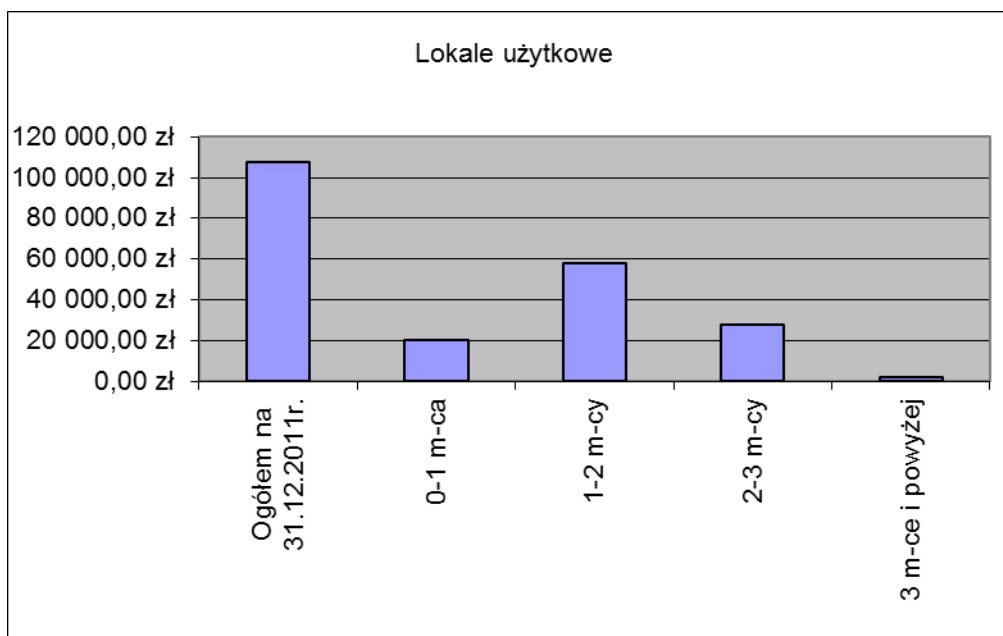
Zaległości w opłatach za lokale mieszkalne za rok 2011 Bieżące

	Ogółem na 31.12.2011r.	0-1 m-ca	1-2 m-cy	2-3 m-cy	3 m-ce i powyżej
Mieszkania	647 752,64 zł	109 080,50 zł	142 379,88 zł	77 847,65 zł	318 444,61 zł



Zaległości w opłatach za lokale użytkowe za rok 2011 Bieżące

	Ogółem na 31.12.2011r.	0-1 m-ca	1-2 m-cy	2-3 m-cy	3 m-ce i powyżej
Lokale użytkowe	107 637,61 zł	20 165,19 zł	57 996,45 zł	27 428,65 zł	2 047,32 zł



Węzłowe wskaźniki charakteryzujące działalność gospodarczą.

	2010	2011
Suma bilansowa (w tys. zł)	95 958	95 940
Wskaźnik płynności ogólnej Aktywa obrotowe/Zobowiązania krótkoterminowe	2,74	3,03
Wskaźnik płynności bieżącej – szybki (Aktywa obrotowe-Zapasy)/Zobowiązania krótkoterminowe	2,73	3,02
Wskaźnik wypłacalności gotówkowej Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne/zobowiązania bieżące	2,22	2,70
Pokrycie majątku trwałego kapitałem własnym (Kapitały własne + rezerwy)*100/Majątek trwały	101,15%	103,12%
Trwałość struktury finansowania (Kapitały własne + Rezerwy + Zobowiązania długoterminowe)/Pasywa razem	94,91%	94,46%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia (Zobowiązania ogółem/aktywa ogółem)*100	12,98%	14,22%

Na dzień 31.12.2011 roku suma bilansowa uległa zmniejszeniu o 0,02 %. Wskaźnik płynności ogólnej wzrósł o 0,29 jest to spowodowane zwiększeniem aktywów obrotowych. Wartość wskaźnika od minimum 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 dwukrotność zobowiązań.

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

W stosunku do roku 2010 wzrósł wskaźnik ogólnego zadłużenia do poziomu 14,22 %. Wzrost tego wskaźnika spowodowany jest zaciągniętym kredytem na remont budynku przy ulicy Sikorskiego 10÷16.

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 2012 i latach następnych.

Czynniki ryzyka i zagrożenia w działalności Spółdzielni.

Pewnym problemem w działalności Spółdzielni jest ciągle utrzymujące się zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych za posiadane lokale. Spowodowane jest to przede wszystkim spadkiem realnych dochodów i trudnościami na lokalnym rynku pracy.

Aby uniknąć wzrostu zadłużenia Spółdzielni, Zarząd intensyfikuje działania windykacyjne zmierzające do szybszego ściągania należności.

VIII. PRZEWIDYWANY ROZWÓJ SPÓŁDZIELNI

Działania Spółdzielni w najbliższej perspektywie określone zostały w uchwalonych w 2008 roku przez Zebranie Przedstawicieli „Kierunkach rozwoju (...) na rok 2008 i lata następne”. Większość zawartych w tym dokumencie przedsięwzięć znajduje się w trakcie realizacji bądź też została zakończona. Pozostałe zadania nie zostały zrealizowane z przyczyn zewnętrznych, niezależnych od Spółdzielni.

W 2012 roku planowane jest zakończenie dwóch bardzo kosztownych zadań, tj.:

- kompleksowej wymiany dźwigów osobowych we wszystkich budynkach należących do zasobów Spółdzielni (do remontu pozostało jeszcze 7 sztuk: po jednej w klatkach nr: 49B, 53, 53B, 53C, 57, 57B, 57C przy ul. Granicznej);

oraz

- kompleksowego remontu wraz z ociepleniem elewacji zewnętrznych budynku nr 10÷16 przy ul. Sikorskiego.

Z uwagi na brak możliwości pozyskania środków finansowych z budżetu Państwa czy też innych funduszy pomocowych na:

- realizację zadań termomodernizacyjnych – Zarząd opracował „Program wymiany ociepleń budynków Spółdzielni Mieszkaniowej im. I.J. Paderewskiego w Katowicach” oparty na samodzielnym sfinansowaniu tego przedsięwzięcia przez Spółdzielnię. Zostanie on omówiony podczas najbliższych Zebrań Grup Członkowskich, a następnie przedstawiony do uchwalenia przez Zebranie Przedstawicieli;
- remont i adaptację pawilonu przy ul. Sowińskiego 5A na centrum handlowo – kulturalno – oświatowe – Spółdzielnia w roku bieżącym przeprowadziła remont pomieszczeń biurowych zajmowanych w tym pawilonie przez spółdzielczy Klub „Rezonans”.

Jednocześnie postanowiono odstąpić od realizacji III etapu zagospodarowania terenu wokół zespołu pawilonów biurowo – usługowych przy ul. Paderewskiego 63÷65 obejmującego budowę miejsc parkingowych i wykonanie instalacji odgromowej do czasu zakończenia prowadzonej w bezpośrednim sąsiedztwie przez Katowicką Spółdzielnię Mieszkaniową inwestycji.

Dążąc do obniżenia kosztów działalności Spółdzielni Zarząd, w uzgodnieniu z Radą Nadzorczą, podjął szereg działań mających na celu racjonalne gospodarowanie energią, a polegających m.in. na:

- kontynuacji wymiany żarówek na energooszczędne,
- zamontowaniu na pionach dostarczających ciepło do korytarzy lokatorskich i holi przedwindowych zaworów termostatycznych odcinających podaż ciepła przy temperaturze pomieszczenia +16°C we wszystkich budynkach zasobów Spółdzielni,
- kontynuacji wypłaty refundacji kosztów pierwszej wymiany stolarki okiennej w lokalach mieszkalnych,

- sukcesywnej (w miarę potrzeb i możliwości finansowych) wymianie starych, przewymiarowanych grzejników w częściach wspólnych budynków (hole, pralnie, suszarnie, itp.).

Działania w tym zakresie będą nadal kontynuowane.

Ponadto, mając na celu stałą poprawę jakości obsługi swoich mieszkańców, jak również racjonalizację kosztów działania Zarząd rozważa:

- montaż elektronicznych podzielników ciepła oraz wodomierzy ze zdalnym odczytem – rozwiązanie to umożliwiłoby zdalny odczyt wskazań tych urządzeń bez konieczności wchodzenia do mieszkań;
- zakup i wdrożenie nowoczesnych rozwiązań informatycznych – pozwoliłyby one m.in. na szybszy i bezpośredni kontakt z mieszkańcami za pomocą Internetu, obniżenie kosztów związanych z dostarczaniem korespondencji, większą dbałość o środowisko naturalne, itp.

Oprócz koncentracji Zarządu na realizacji zadań wynikających z bieżących potrzeb Spółdzielni, kontynuowane będą również działania zmierzające do utrzymania dobrego poziomu wskaźnika płynności finansowej Spółdzielni, jak również utrzymania bądź poprawy wskaźnika zaległości.

Katowice, luty 2012

Zarząd Spółdzielni