

Sprawozdanie Zarządu

z działalności
Spółdzielni Mieszkaniowej
im. I. J. Paderewskiego
w Katowicach

za rok 2014

SPIS TREŚCI

I. PODSTAWOWE DANE O SPÓŁDZIELNI	3
II. INFORMACJA O PRACY ZARZĄDU	4
III. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO - KULTURALNA.....	6
IV. DZIAŁALNOŚĆ BIURA OBROTU NIERUCHOMOŚCIAMI.....	8
V. DZIAŁALNOŚĆ REMONTOWA	9
VI. SPRAWY SĄDOWE I EGZEKUCYJNE ORAZ WINDYKACJA ZALEGŁOŚCI.....	20
VII. SYTUACJA FINANSOWA SPÓŁDZIELNI	21
VIII. PRZEWIDYWANY ROZWÓJ SPÓŁDZIELNI	31

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 31.12.2014r. zarejestrowanych było 3 180 członków, w tym 112 członków współmałżonków i 8 osób prawnych.

W roku sprawozdawczym:

- Zarząd:
 - skreślił 259 członków,
 - przyjął 21 osób w poczet członków;
- Rada Nadzorcza:
 - wykreśliła 89 członków,
 - uchyliła 1 uchwałę o wykreśleniu i 4 uchwały o wykluczeniu z rejestru członków Spółdzielni.

Wg ewidencji na dzień 31.12.2014r. w zasobach Spółdzielni zamieszkiwało 7 426 osób.

Według stanu na dzień 31.12.2014r. Spółdzielnia zarządzała:

- 1) 4143 lokalami mieszkalnymi o łącznej powierzchni 201 401,73 m², z czego:

- 2823	– spółdzielcze własnościowe prawa o powierzchni:	138 484,82 m ² ,
- 1234	– odrębnych własności lokali o powierzchni:	59 213,53 m ² ,
- 36	– spółdzielczych lokatorskich praw o powierzchni:	1 581,24 m ² ,
- 34	– umowy najmu o powierzchni:	1 444,21 m ² ,
- 16	– bez tytułu prawnego o powierzchni:	677,93 m ² ,
- 2) 238 lokalami użytkowymi o łącznej powierzchni 12 892,78 m², z czego:

- 8	– spółdzielczych własnościowych praw o powierzchni:	971,47 m ² ;
- 3	– odrębne własności lokali o powierzchni:	741,96 m ² ;
- 200	– umów najmu o powierzchni:	8 466,11 m ² ;
- 7	– lokali własnych o powierzchni:	2 202,36 m ² ;
- 20	– pustostanów o powierzchni:	537,41 m ² ;
- 3) 96 garażami o łącznej powierzchni 1 634,45 m², z czego:

- 80	– spółdzielczych własnościowych praw o powierzchni:	1 357,82 m ² ,
- 16	– odrębna własność lokali o powierzchni:	276,63 m ² .

W 2014 roku zawarto 18 umów o ustanowienie i przeniesienie praw w odrębną własność lokali, w tym:

- 1 – w wyniku realizacji wniosków o przeniesienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w odrębną własność,
- 15 – w wyniku realizacji wniosków o przeniesienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w odrębną własność,
- 2 – w wyniku przetargów na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego (mieszkania lokatorskie odzyskane).

W roku 2014 zawarto 3 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 2014 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 2014 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,
- 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 2014 Zarząd podjął **71** uchwał, którymi decydował m.in. w sprawach takich, jak:

- o przyjęcia w poczet członków Spółdzielni, podejmując w tej sprawie **14** uchwał;
- o skreślenia z rejestru członków (członków zmarłych), podejmując w tej sprawie **30** uchwał;
- o zamówienia na wykonanie robót konserwacyjno – remontowych:
 - ❖ w trybie przetargu nieograniczonego - podjęto **7** uchwał w tym zakresie:
 - na termomodernizację – ocieplenie ścian zewnętrznych z remontem loggii i kolorystyką elewacji – budynki mieszkalne wielorodzinne przy ul. Sowińskiego 7 i Sowińskiego 9+11;
 - na wymianę elektrycznych wewnętrznych linii zasilających w budynkach przy ul. Sowińskiego 15, 17, 19, i przy ul. Sikorskiego 44 (2 uchwały);
 - 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 i ścian holi na parterze, holi windowych oraz korytarzy lokatorskich w budynkach przy ul. Sikorskiego 32+36 (2 uchwały);
 - na wymianę elektrycznych wewnętrznych linii zasilających w budynkach przy ul. Sowińskiego 21, 29, 37, 41;
 - ❖ w trybie negocjacji z zachowaniem konkurencji – podjęto **9** uchwał w tym zakresie:
 - na roboty ogólnobudowlane w zasobach Spółdzielni w roku 2014;
 - na utrzymanie terenów zieleni w zasobach Spółdzielni w 2014 roku;
 - na naprawy i bieżącą konserwację dachów i elewacji budynków należących do zasobów Spółdzielni;
 - na przygotowanie przedsięwzięcia termomodernizacyjnego obejmującego budynek przy ul. Granicznej 49+49B;

- na remont oraz naprawę chodników, dróg osiedlowych, parkingów w zasobach Spółdzielni;
- na remont balkonów w budynkach mieszkalnych w 2014 roku;
- na wykonanie wymiany instalacji domofonowych z szeregowych na równoległe w budynkach przy ul. Sikorskiego 44, Granicznej 53+53C;
- na naprawy bieżące instalacji elektrycznych w zasobach Spółdzielni;
- na utrzymanie zimowe ulic, ciągów pieszo-jezdnych, zatok parkingowych i wybranych chodników w zasobach Spółdzielni w sezonie 2014/2015.

W maju 2014 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, kwestii naliczania odsetek od nieterminowo wnoszonych do Spółdzielni opłat, spraw technicznych związanych z remontami mieszkań, rozliczeń kosztów centralnego ogrzewania, ogólnej estetyki osiedla, konfliktów międzysąsiedzkich, najmu lokali użytkowych, itp. W 2014 roku członkowie Zarządu przyjęli łącznie 50 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, estetyki i bezpieczeństwa zamieszkiwania, tj. m.in: termomodernizacja budynków, wymiana instalacji domofonowych z szeregowych na równoległe, wymiana wewnętrznych linii zasilających (włz), remont balkonów, naprawy instalacji, dachów, usuwanie bieżących usterek i awarii, wykonywanie wymaganych przepisami prawa budowlanego przeglądów, czyszczenie przewodów spalinowo – wentylacyjnych, itp.

W miesiącu wrześniu 2014 r. została zakończona inwestycja pn. Strefa Aktywnego Wypoczynku przy ul. Sowińskiego 5A w Katowicach (na obszarze tzw. Centralnego Placu Zabaw). Inwestycja ta została zrealizowana na podstawie umowy współpracy zawartej pomiędzy Miastem Katowice (Zakładem Zieleni Miejskiej w Katowicach), a naszą Spółdzielnią w ramach działań: „Miasto Ogrodów – Strefy Aktywnego Wypoczynku”. W jej skład wszedł plac zabaw dla dzieci wraz z częścią integracyjną (urządzenia zabawowe i sprawnościowe) oraz część sportowa przeznaczona dla młodzieży i dorosłych (siłownia zewnętrzna oraz boisko do gry w koszykówkę uliczną), a także elementy małej architektury i zieleni. Wartość przekazanego obiektu wyniosła ponad 400 tys. zł brutto. Spółdzielnia miała również swój wkład w inwestycję w postaci przygotowania terenu i zakupu części urządzeń małej architektury. Przejęcie obiektu do administrowania przez Spółdzielnię nastąpiło na okres 10 lat z możliwością jego przedłużenia.

Kontynuowano realizację wypłaty refundacji kosztów pierwszej wymiany stolarki okiennej w lokalach mieszkalnych – ogółem w zasobach Spółdzielni zrefundowano 92,07% stolarki okiennej, z czego 0,22% w roku 2014.

Realizowano działania mające na celu utrzymanie dobrej sytuacji finansowej i wskaźników ekonomicznych Spółdzielni oraz usprawnienie komunikacji na linii członek – Spółdzielnia.

Wyniki działalności Spółdzielni w roku 2014 zawarte są w dalszej części sprawozdania oraz w sprawozdaniu finansowym.

Szkolenia pracowników

W okresie sprawozdawczym pracownicy uczestniczyli w 32 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 8 pracowników.

W kursie w zakresie uprawnień grzewczych i gazowych uczestniczyło 5 pracowników.

W roku 2014 średnie zatrudnienie w Spółdzielni wynosiło 54,58 etatu. Średnie wynagrodzenie pracowników w 2014 roku wyniosło:

- 4 410,28 zł brutto – z płacami Zarządu
- 4.154,43 zł brutto – bez płac Zarządu.

III. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO - KULTURALNA

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

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

Działalność społeczno-kulturalna w roku 2014 prowadzona była w czterech podstawowych kierunkach.

1) Kulturalno-oświatowa

W ramach działalności kulturalno-oświatowej prowadzone były:

- sekcja plastyczna dla dzieci i młodzieży - w trakcie zajęć uczestnicy poznawali tajniki profesjonalnego malarstwa i grafiki, rzeźby w glinie, malowania na szkle oraz tworzyli inne prace z zastosowaniem ciekawych technik,
- warsztaty malarskie dla dorosłych,

- sekcja modelarska - zajęcia dla dzieci i młodzieży oraz dorosłych pasjonatów modelarstwa. W pracowni pod okiem instruktora powstawały min.: modele RC (sterowane radiem) redukcyjne plastikowe, modele lotnicze, szkutnicze, samochody. Modelarze zajmowali się również elektroniką i robotyką oraz uczestniczyli w konkursach modelarskich organizowanych przez inne placówki.

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

- na przełomie kwietnia i maja zorganizowany został konkurs plastyczny adresowany do dzieci w wieku 5-12 lat pt. „Świat sportu. Rywalizacja, porażki i sukcesy”,
- w listopadzie w dniach 21-22 w siedzibie Spółdzielni odbył się XI Konkurs Plastikowych Modeli Redukcyjnych o Puchar Przewodniczącego Rady Nadzorczej, połączony z wystawą modeli oraz wystawą fotografii lotniczej znanego w świecie fotografika,
- z cyklu „Rodzinne śpiewanie” mieszkańcy spotkali się w styczniu podczas wspólnego kolędowania połączonych z kolędowym konkursem,
- w miesiącu grudniu miały miejsce dwie imprezy „Mikołajkowe”, pierwsza dla 70 dzieci z rodzin ubogich, natomiast kolejna dla 40 dzieci w wieku od 2 do 8 lat,
- w każdy ostatni poniedziałek kontynuowane były spotkania z cyklu „Projekt szafa”.

2) Na rzecz ludzi starszych, samotnych i niepełnosprawnych

Przygotowując program spotkań i imprez pamiętaliśmy o naszych starszych i samotnych mieszkańcach organizując:

- w miesiącu maju XII Piknik Osób Niepełnosprawnych w Siewierzu - Warężynie w Ośrodku Wypoczynkowym „Zajazd Leśny”. Uczestnicy Pikniku wzięli udział w grach i zabawach, zajęciach rekreacyjnych, dogoterapii,
- tradycyjnie już w listopadzie przygotowany został w Klubie „Wieczór Andrzejkowy”,
- w grudniu po raz kolejny odbyła się Wigilia dla osób samotnych z udziałem zaproszonych gości,
- każdorazowo w okresie świąt Bożego Narodzenia oraz Wielkanocnych przy współpracy z Zespołem Charytatywnym działającym przy Parafii WNMP, realizowano program pomocy dla osób potrzebujących organizując zbiórkę żywności i środków czystości,
- w ramach Współpracy z Kołem nr 2 Polskiego Związku Emerytów, Rencistów i Inwalidów w roku 2014 zorganizowano wspólnie następujące imprezy: 14 lutego spotkanie karnawałowe dla seniorów, 7 marca imprezę z okazji „Dnia Kobiet”, 11 kwietnia odbyło się „Spotkanie Wielkanocne”, 25 października „Dzień Seniora”. Ponadto w każdy poniedziałek prowadzone były dla emerytów i seniorów zajęcia komputerowe. W połowie roku ruszyły spotkania dla pasjonatów fotografii.

3) Sportowo-rekreacyjna

W 2014 roku z myślą o naszych mieszkańcach w ramach działalności sportowo-rekreacyjnej przygotowaliśmy następujące imprezy plenerowe i wycieczki:

- w m-cu czerwcu, nasza Spółdzielnia zorganizowała wspólnie ze Szkołą Podstawową nr 12 XI Festyn Rodzinny z okazji „Dnia dziecka” przebiegający pod hasłem „W 80 minut dookoła świata”. Program obejmował występy na scenie dzieci oraz zaproszonych gości, pokazy modelarskie, prezentację dzikiego ptactwa, zabawy dla dzieci,

- we wrześniu mieszkańcy naszego osiedla wybrali się szlakami Jury Krakowsko-Częstochowskiej na XXXIII Regionalny Zjazd Rodzinny Mieszkańców Osiedli Spółdzielczych z metą w Podlesicach na terenie ośrodka „Gościniec Jurajski”,
- w ostatnią sobotę września nakłanialiśmy mieszkańców do czynnego spędzenia czasu wolnego organizując po raz kolejny na terenach sportowych Szkoły Podstawowej nr 12 dzień sportu pod nazwą „Paderewski na sportowo”. Uczestnicy wzięli udział w rozgrywkach piłki nożnej, siatkówki, brydża sportowego, tenisa stołowego i innych konkurencjach,
- w każdą środę kontynuowane były spotkania miłośników brydża sportowego.

4) Opiekuńczo-wychowawcza

W ramach działalności opiekuńczo – wychowawczej w Klubie „Rezonans” zorganizowane zostały półkolonie zimowe oraz letnie dla dzieci w wieku szkolnym od 6-13 lat.

W półkoloniach zimowych w terminach od 20–24.01.14r. oraz 27–31.01.14r. uczestniczyło 47 dzieci, natomiast w trakcie półkolonii letnich zorganizowanych w terminach od 30.06-04.07.14 i 07-11.07.2014r. uczestniczyło 46 dzieci. Program półkolonii obejmował min: zajęcia w Domu Oświaty, wyjścia do Kina „Rialto”, zajęcia teatralne w Klubie „Rezonans”, warsztaty w Muzeum Śląskim, zajęcia klubowe i sportowe, konkursy i zabawy. Podczas każdego z turnusów zorganizowana została wycieczka autokarowa. Dzieci korzystały z obiadów w szkolnej stołówce Szkoły Podstawowej nr 12 oraz Gimnazjum nr 4.

W celu uatrakcyjnienia podstawowej oferty programowej w Klubie „Rezonans” prowadzony jest wynajem sal i pomieszczeń klubowych niezależnym podmiotom gospodarczym na podstawie umów najmu. W ramach umów najemcy prowadzili następujące zajęcia: kurs języka angielskiego dla dzieci w wieku przedszkolnym, szkolnym i dla dorosłych, nauka gry na instrumentach dla dzieci, ponadto sekcje sportowe: aerobic/zumba, callanetics, gimnastyka zdrowotna dla seniorów, pilates, joga, zajęcia taneczno-ruchowe dla dzieci, balet dla dzieci, zajęcia taneczne dla dorosłych.

W roku 2014 w ramach współpracy z XII Szczepem Harcerskim Manowce, którego zbiórki odbywają się w Harcerskim Klubie Komandos na ul. Granicznej 53b harcerze brali czynny udział pomagając w przygotowaniu następujących imprez:

- Festyn Rodzinny z okazji „Dnia Dziecka”,
- Dzień sportu „Paderewski na sportowo”,
- Wigilia dla Samotnych,
- Półkolonie letnie i zimowe.

IV. DZIAŁALNOŚĆ BIURA OBROTU NIERUCHOMOŚCIAMI

Spółdzielcze Biuro Obrotu Nieruchomościami świadczy usługi pośrednictwa w obrocie nieruchomościami na rynku wtórnym i pierwotnym. Obszarem działania Biura są Katowice oraz miasta ościennie. Transakcje realizowane są przez Biuro samodzielnie bądź we współpracy z innymi agencjami działającymi na rynku nieruchomości. Zakres świadczonych usług obejmuje transakcje: sprzedaży, zamiany oraz wynajmu nieruchomości. W roku sprawozdawczym zawarto 180 umów na wykonanie usług pośrednictwa, w tym 109 dot. sprzedaży lub kupna nieruchomości, 9 dot. zamiany, a 62 najmu i wynajmu nieruchomości.

Zrealizowane w 2014r. transakcje na rynku wtórnym dotyczyły sprzedaży i zamiany praw do lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych oraz wynajmu lokali mieszkalnych i użytkowych.

Działania na rynku pierwotnym w 2014r. dotyczyły wynajmu własnych, czyli stanowiących zasób Spółdzielni lokali mieszkalnych i użytkowych. Najemcy tych lokali wyłaniani byli w drodze przeprowadzanych przez Biuro przetargów, w formie ustnych licytacji stawek czynszu najmu lub w wyniku indywidualnie prowadzonych negocjacji.

W 2014r. wynajęto za pośrednictwem Biura, uzyskując korzystne warunki najmu jedno duże mieszkanie i szesnaście lokali użytkowych stanowiących zasób Spółdzielni. Również w ramach działań na rynku pierwotnym Biuro zorganizowało i przeprowadziło trzy przetargi na uzyskanie prawa pierwszeństwa do zawarcia umów ustanawiających i przenoszących odrębną własność lokali mieszkalnych.

Wynik działalności Biura za rok 2014 zamknął się nadwyżką przychodów nad kosztami w wysokości 13629 złotych, mimo dalszego wzrostu konkurencji spotęgowanego deregulacją zawodu pośrednika, co skutkuje między innymi obniżaniem cen na świadczone usługi.

V. DZIAŁALNOŚĆ REMONTOWA

W okresie sprawozdawczym ogółem przychody na fundusz remontowy wyniosły **7 968 233 zł**. W tym uzyskana premia termomodernizacyjna w wysokości **58 195 zł**.

Na roboty remontowe wydatkowano **4 962 055 zł**. Dodatkowo z funduszu remontowego wydatkowano **2 233 904 zł** na spłatę zaciągniętych pożyczek i kredytów.

W sumie wydatkowano z funduszu remontowego kwotę **7 195 959 zł**.

W poniższej tabeli przedstawiamy realizację planu remontów za 2014 rok.

Lp	Zakres robót	Kwota ogółem	Wykonanie za 2014 rok	% wykonania
		(zł)		
1	Remont instalacji elektrycznej	752 500 zł	861 211 zł	114%
	- naprawy bieżące			
	- wymiana linii w/z (4 klatki Sowińskiego 15, 17, 19, Sikorskiego 44)			
	- wykonanie projektów Sowińskiego 29, 37, 41			
2	Wymiana instalacji domofonowych (instalacja "równoległa") ul. Graniczna 53, 53A, 53B, 53C oraz ul. Sikorskiego 44	52 000 zł	60 480 zł	116%
3	Wymiana i refundacja stolarki okiennej w mieszkaniach	50 000 zł	27 535 zł	55%
4	Remont kominów (montaż nasad, naprawa tynków, ocieplenie)	70 000 zł	- zł	0%
5	Zalecenia kominarskie	50 000 zł	20 345 zł	41%
6	Remont i naprawy balkonów	240 000 zł	266 731 zł	111%
7	Naprawy i bieżąca konserwacja dachów	50 000 zł	28 538 zł	57%
8	Naprawy i bieżąca konserwacja dróg, wykonanie odwodnień, utwardzenie pod miejsca parkingowe	280 000 zł	284 306 zł	102%
9	Rozbiórka amfiteatru ul. Sowińskiego	25 000 zł	24 094 zł	96%
10	Awaryjne naprawy C.O.	80 000 zł	87 498 zł	109%
11	Naprawy bieżące (nieprzewidywalne, w związku z awariami) m.in.:	370 000 zł	425 475 zł	115%
	-remonty ścian maszynowni			
	-naprawa naświetli			
	- tynki i posadzki itp.			
	- materiały do remontów + robocizna własna			
	- montaż stop ptaków			
	- wymiana żarówek na energooszczędne			
	- wymiana płyt elewacyjnych			
	- uszczelnienie ins. gazowej			
	- przegląd nasad kominowych i kłap oddymiających			
- ekspertyzy, analizy proj. itp.				
12	Malowanie klatek schodowych i korytarzy lokatorskich z uzupełnieniem brakujących płytek podłogowych w trzech klatkach budynku przy ul. Sikorskiego 32÷36 + projekt.	200 000 zł	26 937 zł	13%
13	Termomodernizacja budynku przy ul. Sowińskiego 9-11 - całość	2 900 000 zł	2 640 902 zł	91%
14	Audyt i dokumentacja techniczna na wymianę ocieplenia z usunięciem wyrobów zawierających azbest wraz z termomodernizacją dla budynku przy ul. Granicznej 49-49B	150 000 zł	76 998 zł	51%
15	Wymiana wodomierzy	107 000 zł	131 006 zł	122%
16	Splata kredytu (PKO + WFOŚ)	2 500 000 zł	2 233 904 zł	89%
RAZEM		7 876 500 zł	7 195 959 zł	91%

Wydatki poniesione na realizację prac remontowych w 2014 roku w poszczególnych nieruchomościach kształtowały się następująco:

Prace remontowe wykonane w budynkach w roku 2014

SIKORSKIEGO 10-16	Kwota
remont dróg	5 079,46 zł
remont instalacji elektr. i odgrom.	14 711,62 zł
inne prace/naprawy bieżące	1 399,72 zł
wymiana wodomierzy	8 572,53 zł
naprawy, bież. konserwacja inst. CO	17 935,41 zł
bieżąca konserw. i naprawa dachów	3 615,30 zł
materiały do remontu	442,16 zł
remont posadzek korytarzy lokatorskich	1 393,70 zł
wymiana zamków w drzwiach korytarzy lokatorskich	53,37 zł
zalecenia kominiarskie	3 715,20 zł
Razem	56 918,47 zł

SIKORSKIEGO 18-24	Kwota
remont instalacji elektr. i odgrom.	18 609,99 zł
naprawa dźwigów	13 814,00 zł
malowanie klatek	6 168,45 zł
inne prace/naprawy bieżące	5 687,54 zł
wymiana i refundacja stolarki okiennej	1 730,83 zł
wymiana wodomierzy	8 681,00 zł
naprawy, bież. konserwacja inst. CO	526,13 zł
bieżąca konserw. i naprawa dachów	2 950,05 zł
materiały do remontu	453,82 zł
wymiana zamków w drzwiach korytarzy lokatorskich	40,91 zł
zalecenia kominiarskie	102,60 zł
naprawa balkonów	16 902,00 zł
Razem	75 667,32 zł

SIKORSKIEGO 26-30	Kwota
remont dróg	16 618,02 zł
inne prace/naprawy bieżące	5 177,48 zł
wymiana i refundacja stolarki okiennej	2 102,69 zł
wymiana wodomierzy	5 893,20 zł
naprawy, bież. konserwacja inst. CO	8 410,61 zł
bieżąca konserw. i naprawa dachów	1 304,68 zł
materiały do remontu	338,12 zł
remont posadzek korytarzy lokatorskich	683,53 zł
wymiana zamków w drzwiach korytarzy lokatorskich	49,81 zł
zalecenia kominiarskie	513,00 zł
naprawa balkonów	31 880,32 zł
Razem	72 971,46 zł

SIKORSKIEGO 32-36	Kwota
remont dróg	43 127,18 zł
remont instalacji elektr. i odgrom.	57 990,10 zł
naprawa dźwigów	2 315,64 zł
malowanie klatek	18 499,20 zł
inne prace/naprawy bieżące	36 265,86 zł
wymiana wodomierzy	6 598,97 zł
naprawy, bież. konserwacja inst. CO	4 490,61 zł
bieżąca konserw. i naprawa dachów	385,63 zł
materiały do remontu	339,42 zł
wymiana zamków w drzwiach korytarzy lokatorskich	11,84 zł
zalecenia kominiarskie	653,40 zł
naprawa balkonów	18 866,90 zł
Razem	189 544,75 zł

SIKORSKIEGO 38	Kwota
remont dróg	1 592,05 zł
naprawa dźwigów	7 472,07 zł
inne prace/naprawy bieżące	915,61 zł
wymiana wodomierzy	2 840,73 zł
bieżąca konserw. i naprawa dachów	1 857,78 zł
materiały do remontu	120,60 zł
wymiana zamków w drzwiach korytarzy lokatorskich	30,48 zł
zalecenia kominiarskie	140,40 zł
naprawa balkonów	2 678,40 zł
Razem	17 648,12 zł

SIKORSKIEGO 40	Kwota
naprawa dźwigów	1 993,42 zł
wymiana wodomierzy	2 840,73 zł
bieżąca konserw. i naprawa dachów	128,54 zł
materiały do remontu	120,39 zł
wymiana zamków w drzwiach korytarzy lokatorskich	38,07 zł
zalecenia kominiarskie	137,60 zł
Razem	5 258,75 zł

SIKORSKIEGO 42	Kwota
naprawa dźwigów	1 281,00 zł
inne prace/naprawy bieżące	718,00 zł
wymiana i refundacja stolarki okiennej	1 355,11 zł
wymiana wodomierzy	2 646,64 zł
bieżąca konserw. i naprawa dachów	1 710,93 zł
materiały do remontu	119,83 zł
remont posadzek korytarzy lokatorskich	716,10 zł
wymiana zamków w drzwiach korytarzy lokatorskich	40,12 zł
zalecenia kominiarskie	243,00 zł
naprawa balkonów	5 162,40 zł
Razem	13 993,13 zł

SIKORSKIEGO 44	Kwota
remont dróg	32 342,83 zł
inne prace/naprawy bieżące	23 976,08 zł
wymiana wodomierzy	2 840,73 zł
naprawy, bież. konserwacja inst. CO	30,75 zł
bieżąca konserw. i naprawa dachów	128,54 zł
materiały do remontu	120,47 zł
wymiana zamków w drzwiach korytarzy lokatorskich	138,81 zł
zalecenia kominiarskie	240,20 zł
remont instalacji elektrycznej WLZ	192 062,45 zł
wymiana instalacji domofonowych	17 280,00 zł
Razem	269 160,86 zł

GRANICZNA 49-49B	Kwota
remont dróg	6 407,76 zł
naprawa dźwigów	9 103,75 zł
inne prace/naprawy bieżące	156,35 zł
wymiana i refundacja stolarki okiennej	6 514,39 zł
wymiana wodomierzy	8 081,09 zł
naprawy, bież. konserwacja inst. CO	100,00 zł
bieżąca konserw. i naprawa dachów	385,63 zł
materiały do remontu	311,12 zł
remont posadzek korytarzy lokatorskich	801,52 zł
wymiana zamków w drzwiach korytarzy lokatorskich	35,83 zł
zalecenia kominiarskie	280,80 zł
termomodernizacja	77 080,00 zł
Razem	109 258,24 zł

GRANICZNA 53-53C	Kwota
remont dróg	15 600,61 zł
naprawa dźwigów	7 326,19 zł
inne prace/naprawy bieżące	3 746,73 zł
Wymiana i refundacja stolarki okiennej	922,09 zł
wymiana wodomierzy	11 418,49 zł
naprawy, bież. konserwacja inst. CO	50,00 zł
bieżąca konserw. i naprawa dachów	514,18 zł
materiały do remontu	459,28 zł
remont posadzek korytarzy lokatorskich	5 654,92 zł
wymiana zamków w drzwiach korytarzy lokatorskich	81,25 zł
zalecenia kominiarskie	248,20 zł
wymiana instalacji domofonowych	34 560,00 zł
naprawa balkonów	37 724,40 zł
Razem	118 306,34 zł

GRANICZNA 57-57C	Kwota
remont dróg	32 928,20 zł
inne prace/naprawy bieżące	20 191,76 zł
wymiana i refundacja stolarki okiennej	1 623,74 zł
wymiana wodomierzy	11 345,29 zł
naprawy, bież. konserwacja inst. CO	57,75 zł
bieżąca konserw. i naprawa dachów	514,18 zł
materiały do remontu	454,91 zł
remont posadzek korytarzy lokatorskich	2 046,15 zł
wymiana zamków w drzwiach korytarzy lokatorskich	40,74 zł
zalecenia kominiarskie	459,00 zł
Razem	69 661,72 zł

GRANICZNA 61-61B	Kwota
remont dróg	5 765,30 zł
naprawa dźwigów	7 934,11 zł
inne prace/naprawy bieżące	2 391,09 zł
wymiana i refundacja stolarki okiennej	4 566,64 zł
wymiana wodomierzy	7 828,87 zł
naprawy, bież. konserwacja inst. CO	645,91 zł
bieżąca konserw. i naprawa dachów	385,63 zł
materiały do remontu	314,69 zł
wymiana zamków w drzwiach korytarzy lokatorskich	25,37 zł
zalecenia kominiarskie	1 463,40 zł
naprawa balkonów	16 275,59 zł
Razem	47 596,60 zł

SOWIŃSKIEGO 1-3	Kwota
remont dróg	13 194,90 zł
naprawa dźwigów	7 832,18 zł
inne prace/naprawy bieżące	369,00 zł
wymiana wodomierzy	5 363,87 zł
bieżąca konserw. i naprawa dachów	257,09 zł
materiały do remontu	217,91 zł
projekty i ekspertyzy techniczne	7 749,00 zł
remont posadzek korytarzy lokatorskich	1 105,36 zł
wymiana zamków w drzwiach korytarzy lokatorskich	45,89 zł
zalecenia kominiarskie	205,20 zł
termomodernizacja	- zł
Razem	36 340,40 zł

SOWIŃSKIEGO 7	Kwota
malowanie klatek	756,45 zł
inne prace/naprawy bieżące	159,25 zł
wymiana wodomierzy	2 717,22 zł
naprawy, bież. konserwacja inst. CO	3 748,21 zł
bieżąca konserw. i naprawa dachów	128,54 zł
materiały do remontu	111,96 zł
remont posadzek korytarzy lokatorskich	4 158,70 zł
zalecenia kominiarskie	4 714,20 zł
Razem	16 494,53 zł

SOWIŃSKIEGO 9-11	Kwota
remont dróg	6 771,62 zł
naprawa dźwigów	2 962,91 zł
malowanie klatek	1 512,90 zł
wymiana i refundacja stolarki okiennej	1 844,18 zł
wymiana wodomierzy	5 381,51 zł
naprawy, bież. konserwacja inst. CO	4 363,34 zł
materiały do remontu	208,29 zł
projekty i ekspertyzy techniczne	20 295,00 zł
zalecenia kominiarskie	1 409,40 zł
wymiana instalacji domofonowych	8 640,00 zł
termomodernizacja	2 640 819,97 zł
Razem	2 694 209,12 zł

SOWIŃSKIEGO 13-15	Kwota
naprawa dźwigów	4 097,21 zł
inne prace/naprawy bieżące	61 564,24 zł
wymiana i refundacja stolarki okiennej	2 906,63 zł
wymiana wodomierzy	5 946,13 zł
naprawy, bież. konserwacja inst. CO	2 319,61 zł
bieżąca konserw. i naprawa dachów	784,13 zł
materiały do remontu	231,53 zł
remont posadzek korytarzy lokatorskich	2 191,82 zł
wymiana zamków w drzwiach korytarzy lokatorskich	27,39 zł
remont instalacji elektrycznej WLZ	193 004,72 zł
naprawa balkonów	13 694,40 zł
Razem	286 767,81 zł

SOWIŃSKIEGO 17-21	Kwota
remont dróg	53 130,83 zł
naprawa dźwigów	5 830,42 zł
inne prace/naprawy bieżące	10 284,36 zł
wymiana wodomierzy	8 151,67 zł
naprawy, bież. konserwacja inst. CO	1 504,58 zł
bieżąca konserw. i naprawa dachów	385,63 zł
materiały do remontu	312,46 zł
remont posadzek korytarzy lokatorskich	3 863,62 zł
wymiana zamków w drzwiach korytarzy lokatorskich	19,97 zł
zalecenia kominiarskie	1 607,00 zł
remont instalacji elektrycznej WLZ	362 785,76 zł
naprawa balkonów	3 974,40 zł
Razem	451 850,70 zł

SOWIŃSKIEGO 29-35	Kwota
remont dróg	31 998,20 zł
naprawa dźwigów	4 089,78 zł
inne prace/naprawy bieżące	292,94 zł
wymiana i refundacja stolarki okiennej	1 062,45 zł
wymiana wodomierzy	9 815,44 zł
naprawy, bież. konserwacja inst. CO	30,75 zł
bieżąca konserw. i naprawa dachów	897,58 zł
materiały do remontu	366,95 zł
remont posadzek korytarzy lokatorskich	728,12 zł
wymiana zamków w drzwiach korytarzy lokatorskich	11,44 zł
zalecenia kominiarskie	2 662,20 zł
remont instalacji elektrycznej WLZ	7 348,67 zł
naprawa balkonów	36 541,32 zł
Razem	95 845,84 zł

SOWIŃSKIEGO 37-41	Kwota
remont dróg	13 656,07 zł
naprawa dźwigów	1 281,00 zł
inne prace/naprawy bieżące	23 771,85 zł
wymiana i refundacja stolarki okiennej	2 906,63 zł
wymiana wodomierzy	7 408,01 zł
naprawy, bież. konserwacja inst. CO	5 577,57 zł
bieżąca konserw. i naprawa dachów	596,75 zł
materiały do remontu	276,02 zł
remont posadzek korytarzy lokatorskich	1 348,06 zł
wymiana zamków w drzwiach korytarzy lokatorskich	15,03 zł
zalecenia kominiarskie	232,20 zł
remont instalacji elektrycznej WLZ	14 697,34 zł
naprawa balkonów	22 886,24 zł
Razem	94 652,77 zł

SOWIŃSKIEGO 43-45	Kwota
remont dróg	3 919,55 zł
inne prace/naprawy bieżące	17 945,72 zł
wymiana wodomierzy	4 993,34 zł
bieżąca konserw. i naprawa dachów	257,09 zł
materiały do remontu	186,23 zł
zalecenia kominiarskie	810,00 zł
naprawa balkonów	10 238,41 zł
Razem	38 350,34 zł

PADEREWSKIEGO 75-87A (PRZYSTAŃ)	Kwota
inne prace/naprawy bieżące	17 711,29 zł
wymiana wodomierzy	1 640,92 zł
bieżąca konserw. i naprawa dachów	10 823,36 zł
materiały do remontu	175,92 zł
zalecenia kominiarskie	507,60 zł
naprawa balkonów	49 905,97 zł
Razem	80 765,06 zł

WPLYWY I WYDATKI FUNDUSZU REMONTOWEGO (NARASTAJĄCO) W PODZIALE NA
POSZCZEGÓLNE NIERUCHOMOŚCI ZA LATA 2002 – 2014

Nieruchomości	Wpływy	Wydatki	Wynik
ul. GRANICZNA 49-49B	2 915 006,21 zł	1 916 547,36 zł	998 458,85 zł
ul. GRANICZNA 53-53C	4 281 869,93 zł	2 764 735,27 zł	1 517 134,66 zł
ul. GRANICZNA 57-57C	4 334 661,55 zł	7 420 254,15 zł	-3 085 592,60 zł
ul. GRANICZNA 61-61B	2 983 014,16 zł	1 644 000,38 zł	1 339 013,78 zł
ul. SIKORSKIEGO 10-16	4 280 167,98 zł	7 604 784,23 zł	-3 324 616,25 zł
ul. SIKORSKIEGO 18-24	4 191 612,18 zł	3 247 543,25 zł	944 068,93 zł
ul. SIKORSKIEGO 26-30	3 170 958,48 zł	2 046 218,91 zł	1 124 739,57 zł
ul. SIKORSKIEGO 32-36	3 155 043,75 zł	1 324 110,02 zł	1 830 933,73 zł
ul. SIKORSKIEGO 38	1 121 783,23 zł	364 787,53 zł	756 995,70 zł
ul. SIKORSKIEGO 40	1 125 632,21 zł	381 666,41 zł	743 965,80 zł
ul. SIKORSKIEGO 42	1 117 372,39 zł	312 925,79 zł	804 446,60 zł
ul. SIKORSKIEGO 44	1 119 243,55 zł	550 446,32 zł	568 797,23 zł
ul. SOWIŃSKIEGO 1-3	2 083 846,17 zł	3 958 179,87 zł	-1 874 333,70 zł
ul. SOWIŃSKIEGO 7	1 038 783,07 zł	496 422,76 zł	542 360,31 zł
ul. SOWIŃSKIEGO 9-11	1 942 305,34 zł	3 760 941,38 zł	-1 818 636,04 zł
ul. SOWIŃSKIEGO 13-15	2 140 602,97 zł	1 564 718,04 zł	575 884,93 zł
ul. SOWIŃSKIEGO 17-21	2 885 401,10 zł	1 178 473,94 zł	1 706 927,16 zł
ul. SOWIŃSKIEGO 29-35	3 475 809,19 zł	3 291 931,13 zł	183 878,06 zł
ul. SOWIŃSKIEGO 37-41	2 570 771,47 zł	2 097 849,75 zł	472 921,72 zł
ul. SOWIŃSKIEGO 43-45	1 726 379,34 zł	2 101 518,86 zł	-375 139,52 zł
ul. PADEREWSKIEGO 75-87A	1 374 685,50 zł	1 055 351,47 zł	319 334,03 zł
Nieruchomości Spółdzielni	3 202 139,83 zł	5 289 657,66 zł	-2 087 517,83 zł
Razem w zestawieniu	56 237 089,60 zł	54 373 064,48 zł	1 864 025,12 zł

Spółdzielnia dysponując 12-osobową Grupą Remontowo – Konserwacyjną w 2014 roku wykonała we własnym zakresie między innymi następujące prace:

- ✓ murarskie (1 pracownik): wymiana płytek PCV na gresowe – prace wykonano w 22 korytarzach lokatorskich i 12 holach przed windami, w których stan techniczny dotychczasowego podłoża był najgorszy, naprawa podłoża i uzupełnienie tynków ścian loggii i balkonów, zamurówki po robotach instalacyjnych częściowe remonty pomieszczeń gospodarczych;
- ✓ ślusarskie (2 pracowników): 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 (zamków, stopek i samozamykaczy), 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, wykonanie i montaż włazów na dach w budynkach należących do ZDW „Przystań”;
- ✓ malarskie (1 pracownik): malowanie mieszkań i części wspólnych po awariach wodno – kanalizacyjnych, odnowa elewacji przyziemi budynków – uzupełnianie płytek elewacyjnych, odnowa urządzeń placów zabaw, malowanie ławek;
- ✓ ogólnobudowlane (1 pracownik): 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;
- ✓ instalacyjne wod-kan-gaz (5 pracowników): 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. (2740 zleceń), naprawa i uszczelnianie pionów deszczowych, sprawdzanie szczelności instalacji gazowej (36 zleceń), awaryjna wymiana odcinków instalacji wod-kan-gaz-c.o., konserwacja i bieżąca obsługa instalacji c.o., 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 (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, kompleksowa wymiana żarówek na energooszczędne w klatkach schodowych i korytarzach lokatorskich, regulacja zegarów zmierzchowych, cykliczny przegląd systemów ogrzewania rynien deszczowych w budynkach nr 10+36 przy ul. Sikorskiego.

W roku 2014 Pracownicy Działu Remontowo – Konserwacyjnego wykonali 5 316 zleceń – w tym 288 zleceń w ramach usług odpłatnych świadczonych na rzecz mieszkańców zasobów Spółdzielni.

VI. SPRAWY SĄDOWE I EGZEKUCYJNE ORAZ WINDYKACJA ZALEGŁOŚCI

W 2014 roku w związku z powstałymi zaległościami w opłatach za lokale mieszkalne i garaże:

- wysłano drogą elektroniczną 38 informacji oraz przeprowadzono 865 rozmów telefonicznych nt. powstałych zaległości w opłatach, skierowano 261 wezwań do zapłaty i 84 wezwania przedsądowe.

Ponadto Zarząd wysłał do 1 członka zawiadomienie o skierowaniu do Rady Nadzorczej wniosku o wykreślenie z członkostwa w Spółdzielni w związku z uporczywym naruszaniem postanowień Statutu, tj. nie uiszczaniem opłat za zajmowane mieszkanie.

W związku z powyższym Rada Nadzorcza rozpatrzyła 1 wniosek o wykreślenie, wskutek czego 1 członek został wykreślony. Jednocześnie, w związku z uregulowaniem przez osoby wykreślane bądź wykluczone całości zadłużenia względem Spółdzielni, Rada Nadzorcza, po rozpatrzeniu wniosków Zarządu, uchyliła 1 uchwałę o wykreśleniu i 4 uchwały o wykluczeniu ich ze Spółdzielni.

Poza tym Zarząd wyraził zgodę na spłatę zaległości w ratach dla 47 osób: 43 osoby uregulowały zaległości, pozostałe osoby spłacają zadłużenie w dalszym ciągu,

- skierowano do Sądu 98 pozwów o zapłatę, z czego 6 pozwów zostało wycofanych w związku z natychmiastową spłatą zaległości. Spółdzielnia otrzymała 84 nakazy zapłaty. W związku z uregulowaniem zaległości zakończono 26 spraw, w 3 przypadkach Zarząd wyraził zgodę na spłatę w ratach,
- aktualnie Spółdzielnia posiada 10 wyroków eksmisyjnych (9 z lokalem socjalnym, 1 – bez lokalu socjalnego),
- skierowano 20 wniosków do Komornika o przeprowadzenie egzekucji w celu wyegzekwowania należności.

W związku z zaleganiem z opłatami za lokale użytkowe w 2014r. wysłano do najemców:

- 70 wezwań do zapłaty,
- 3 wezwania przedsądowe,
- 10 oświadczeń o rozwiązaniu umowy najmu.

Ponadto skierowano do Sądu 1 pozew o zapłatę oraz 1 wniosek do Komornika o przeprowadzenie egzekucji komorniczej.

Poza ww. działaniami przeprowadzono także 487 rozmów telefonicznych w sprawie zaległości z najemcami lokali użytkowych.

Łącznie na przestrzeni 2014 roku obsługująca Spółdzielnię kancelaria prawna prowadziła 36 spraw sądowych i 65 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 253 wnioski, z czego w 230 przypadkach dotacja została przyznana, natomiast w 23 przypadkach – decyzja była negatywna. W 2014 roku z tej formy pomocy

korzystało miesięcznie średnio 119 gospodarstw domowych. Uzyskana z Urzędu Miasta kwota dofinansowań do opłat za lokale mieszkalne wyniosła 341 354,26 zł, tj. 28 446,19 zł. średnio w miesiącu. Średni miesięczny dodatek mieszkaniowy na gospodarstwo domowe wyniósł 239,04 zł.

VII. SYTUACJA FINANSOWA SPÓŁDZIELNI

Roczne koszty ogółem Spółdzielni osiągnęły kwotę 27 966 140 zł i zmalały w stosunku do roku 2013 o 2,31 %.

Roczne przychody według naliczeń wraz z innymi przychodami Spółdzielni wyniosły 29 006 021 zł i zmalały w stosunku do roku 2013 o 1,45 %.

W związku z powyższym za rok 2014 na całej działalności Spółdzielnia osiągnęła nadwyżkę przychodów nad kosztami w wysokości **1 009 880 zł**.

Nadwyżka przychodów nad kosztami z pozostałej działalności Spółdzielni wyniosła **526 125,09 zł** brutto, a po pokryciu obowiązkowych obciążeń wyniku (podatek dochodowy od osób prawnych w wysokości 114 880 zł) wyniosła **411 245,09 zł** netto.

Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi (GZM) to nadwyżka przychodów nad kosztami w wysokości **483 755,19 zł**.

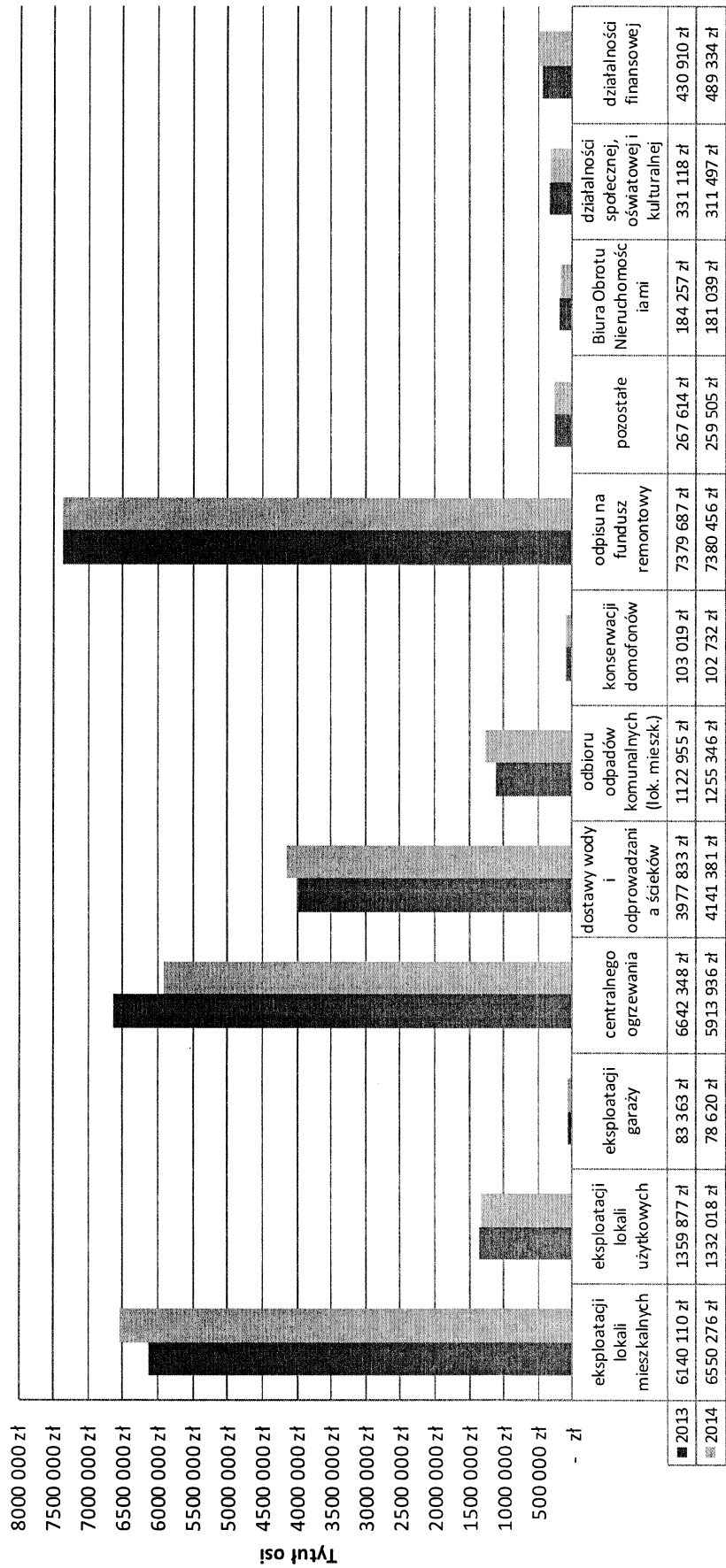
Struktura poniesionych przez Spółdzielnię w 2013 i 2014 roku kosztów przedstawia się następująco:

Koszty	2013	2014
eksploatacji lokali mieszkalnych	6 140 110 zł	6 550 276 zł
eksploatacji lokali użytkowych	1 359 877 zł	1 332 018 zł
eksploatacji garaży	83 363 zł	78 620 zł
centralnego ogrzewania	6 642 348 zł	5 913 936 zł
dostawy wody i odprowadzania ścieków	3 977 833 zł	4 141 381 zł
odbioru odpadów komunalnych (lok. mieszk.)	1 122 955 zł	1 255 346 zł
konserwacji domofonów	103 019 zł	102 732 zł
odpisu na fundusz remontowy	7 379 687 zł	7 380 456 zł
pozostałe	267 614 zł	259 505 zł
Biura Obrotu Nieruchomościami	184 257 zł	181 039 zł
działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej	331 118 zł	311 497 zł
działalności finansowej	430 910 zł	489 334 zł
Razem	28 657 244 zł	27 996 140 zł

W wersji graficznej struktura ta przedstawiona została na następnym stronie (str. 22).

W 2014 roku, w ramach kosztów eksploatacji lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży, rozliczone zostały koszty konserwacji w kwocie 979 110,37 zł. Natomiast koszty ogólne w kwocie 3 108 644,08 zł zostały rozliczone w ramach kosztów eksploatacji lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży, dźwigów, domofonów, mienia Spółdzielni i Klubu „Rezonans”.

Koszty spółdzielni



Przychody Spółdzielni w 2013 i 2014 roku stanowiły:

Przychody	2013	2014
opłaty za lokale mieszkalne	5 791 655 zł	6 453 536 zł
opłaty za lokale użytkowe	1 735 479 zł	1 752 848 zł
opłaty za garaże	90 796 zł	90 807 zł
opłaty za odpady komunalne z lokali mieszk.	1 094 205 zł	1 252 462 zł
opłaty za dostawę wody i odprowadzanie ścieków	4 008 515 zł	4 151 636 zł
opłaty za dostawę centralnego ogrzewania	6 653 441 zł	5 965 692 zł
opłaty za domofony	102 940 zł	102 915 zł
odpis na fundusz remontowy (lok. mieszk.)	7 378 218 zł	7 403 829 zł
pozostałe przychody	1 093 232 zł	938 876 zł
przychody Biura Obrotu Nieruchomościami	162 850 zł	194 668 zł
przychody działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej	55 930 zł	75 064 zł
przychody z działalności finansowej	652 428 zł	623 688 zł
Razem	29 432 123 zł	29 006 021 zł

Graficzny obraz tej tabeli znajduje się na stronie 24 sprawozdania.

PORÓWNANIE ZUŻYCIA ORAZ KOSZTÓW DOSTAWY MEDIÓW

➤ WODA

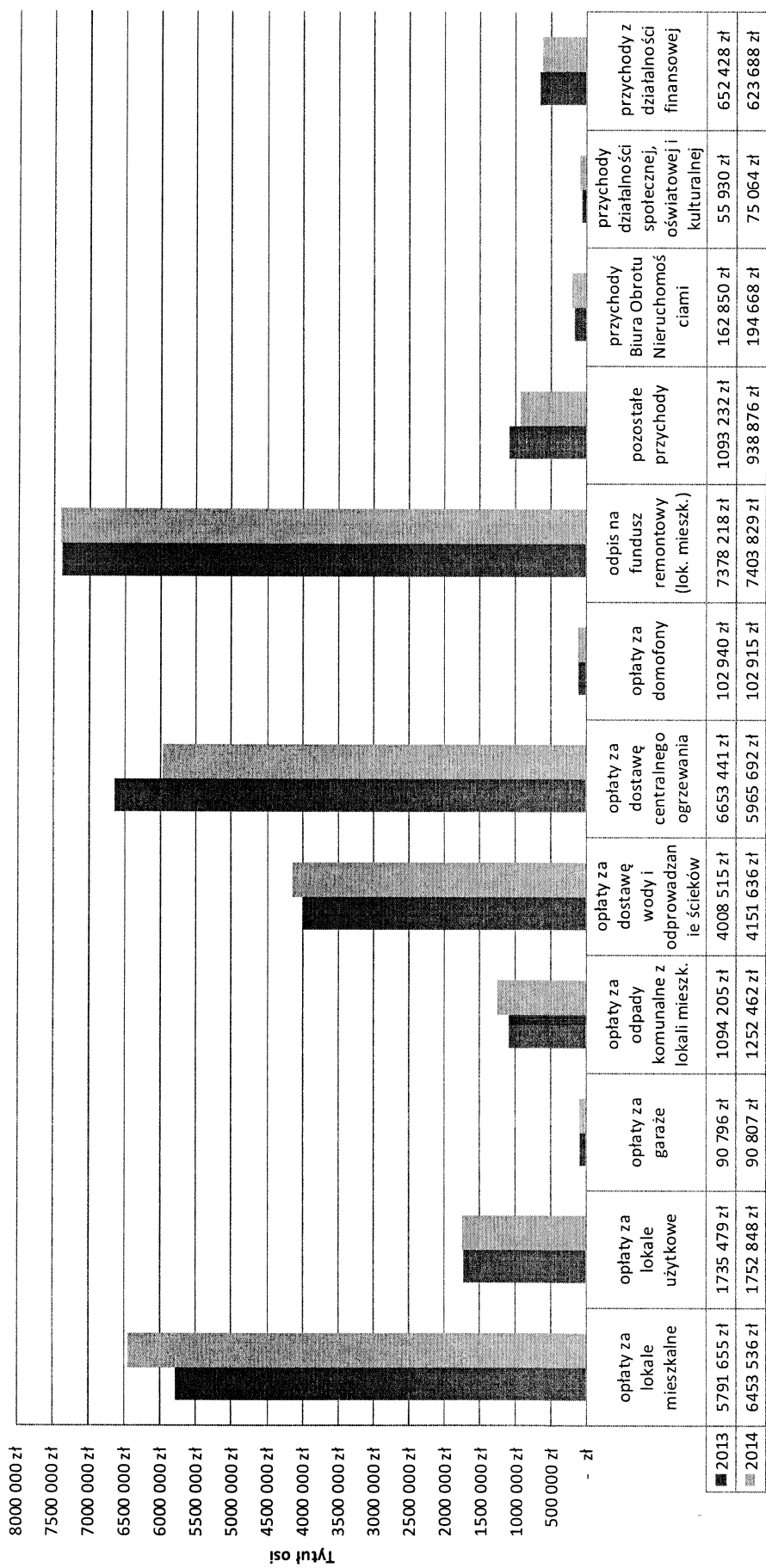
Na stronie 25 niniejszego Sprawozdania zostały przedstawione w sposób graficzny koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków za ostatnie 6 lat, czyli za lata 2009 ÷ 2014. W porównaniu z ilością zużytej wody, ilość pobranej wody jest w analizowanych latach na bardzo zbliżonym poziomie. Natomiast koszt za 2014 rok jest niemalże 30 % wyższy niż w roku 2009. Jediną przyczyną takiego stanu rzeczy są stale rosnące ceny wody i odprowadzania ścieków ustalane corocznie przez Radę Miasta Katowice. Ceny te w analizowanym okresie wzrosły z:

- dostawa wody styczeń 2009r. – 4,42 zł/m³,
- dostawa wody grudzień 2014r. – 5,90 zł/m³,
- odprowadzanie ścieków styczeń 2009r. – 3,46 zł/m³,
- odprowadzanie ścieków grudzień 2014r. – 8,10 zł/m³.

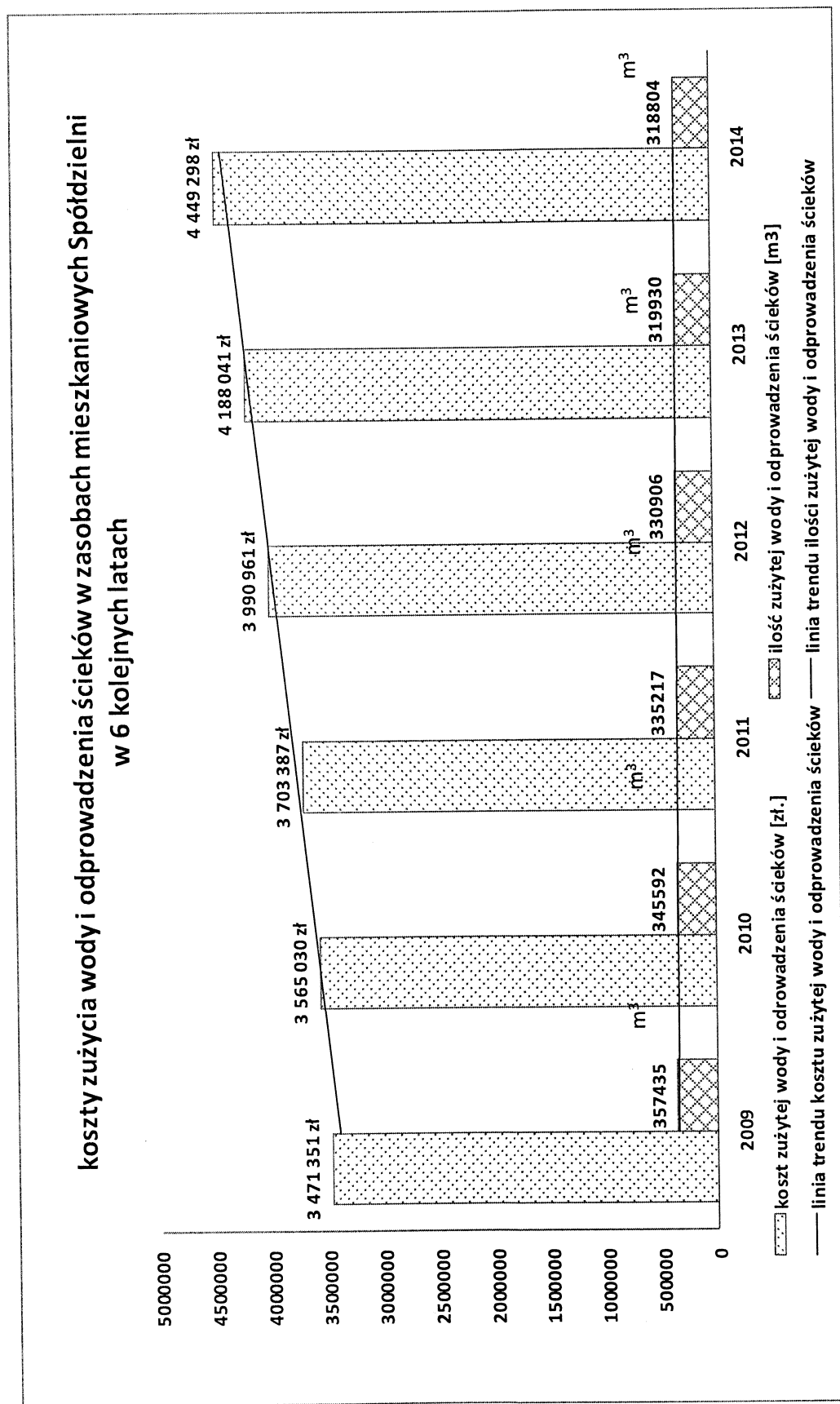
➤ CENTRALNE OGRZEWANIE

Na stronach 26+28 przedstawiono graficzną analizę dotyczącą kosztów dostawy ciepła w powiązaniu ze zużyciem. W przypadku dostawy ciepła obserwujemy trwającą od lat tendencję obniżania zużycia. Związane jest to z działaniami termomodernizacyjnymi Spółdzielni, prooszczędnościowym zachowaniem mieszkańców, ale też z bardzo lekkimi i ciepłymi zimami. Natomiast koszty – przede wszystkim stale – cały czas rosną. Wynika to ze wzrostu cen i stawek opłat zatwierdzanych przez Urząd Regulacji Energetyki.

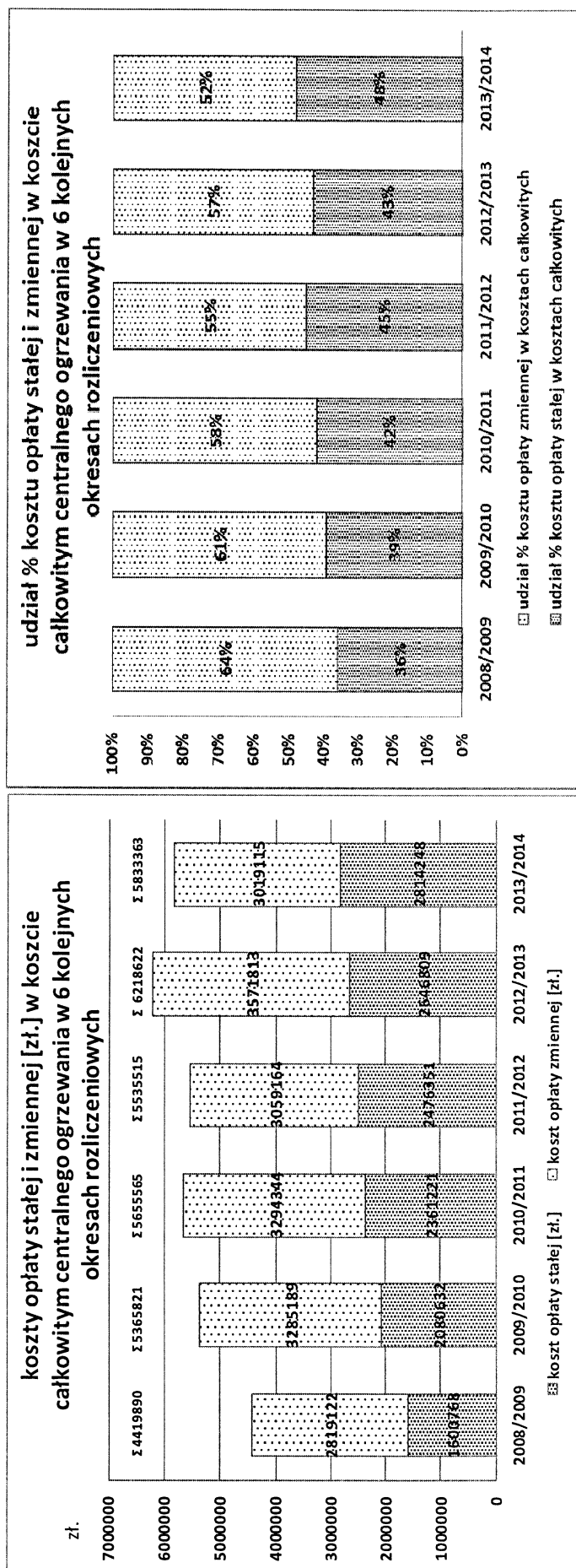
Przychody Spółdzielni



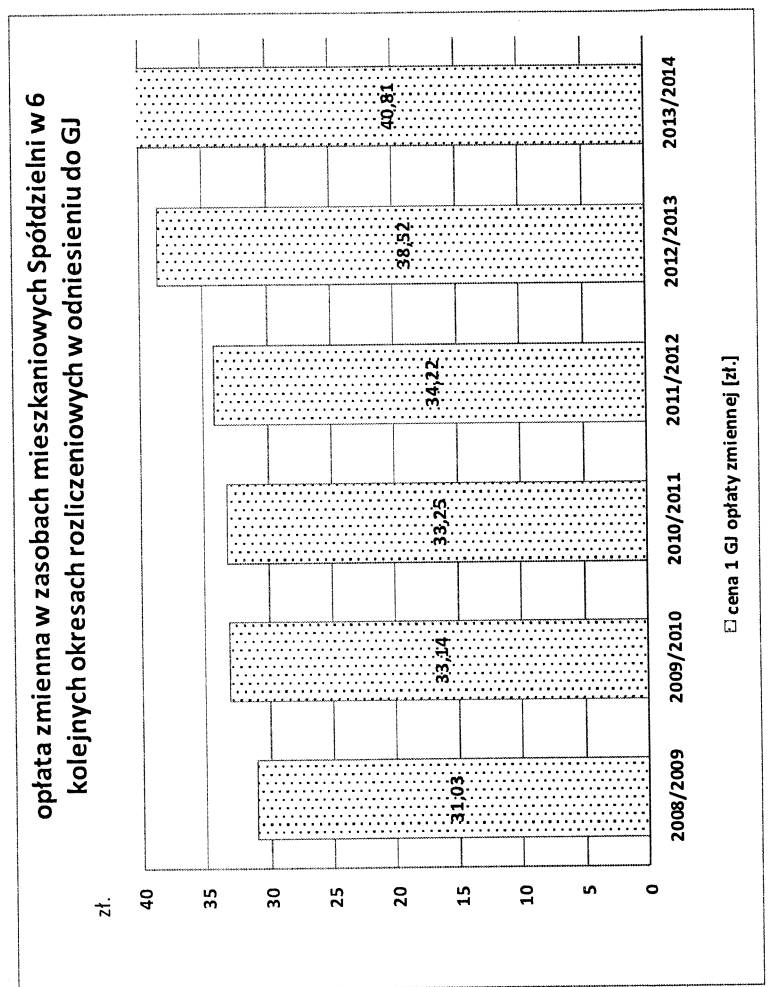
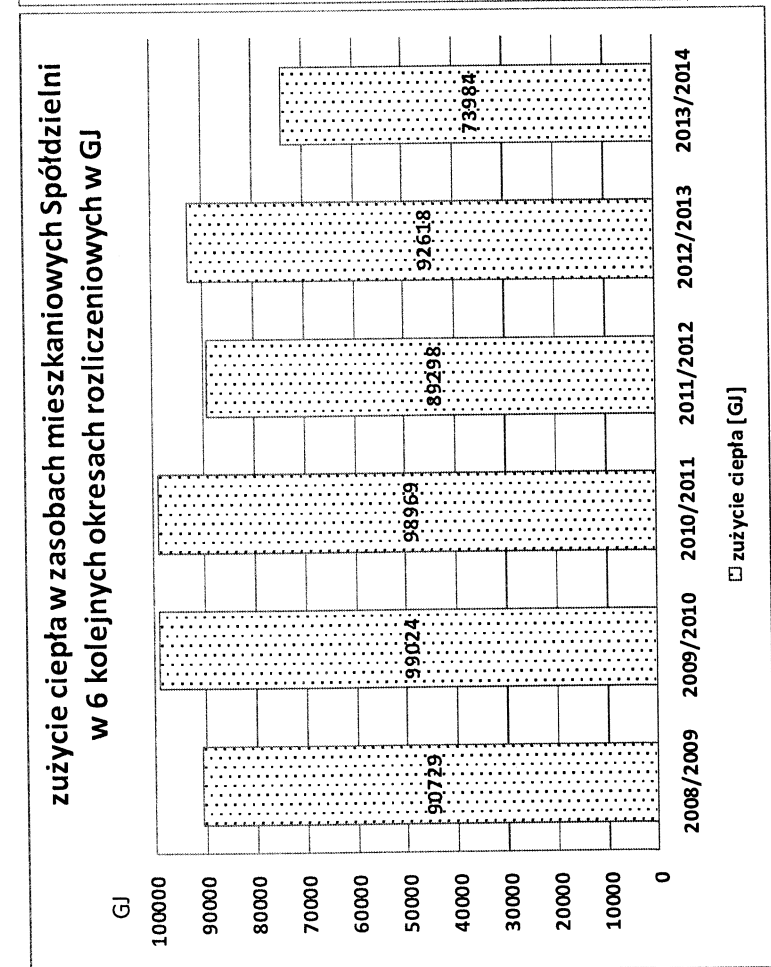
Koszty zużycia wody i odprowadzenia ścieków w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej im. I.J. Paderewskiego w Katowicach w latach 2009 ÷ 2014.



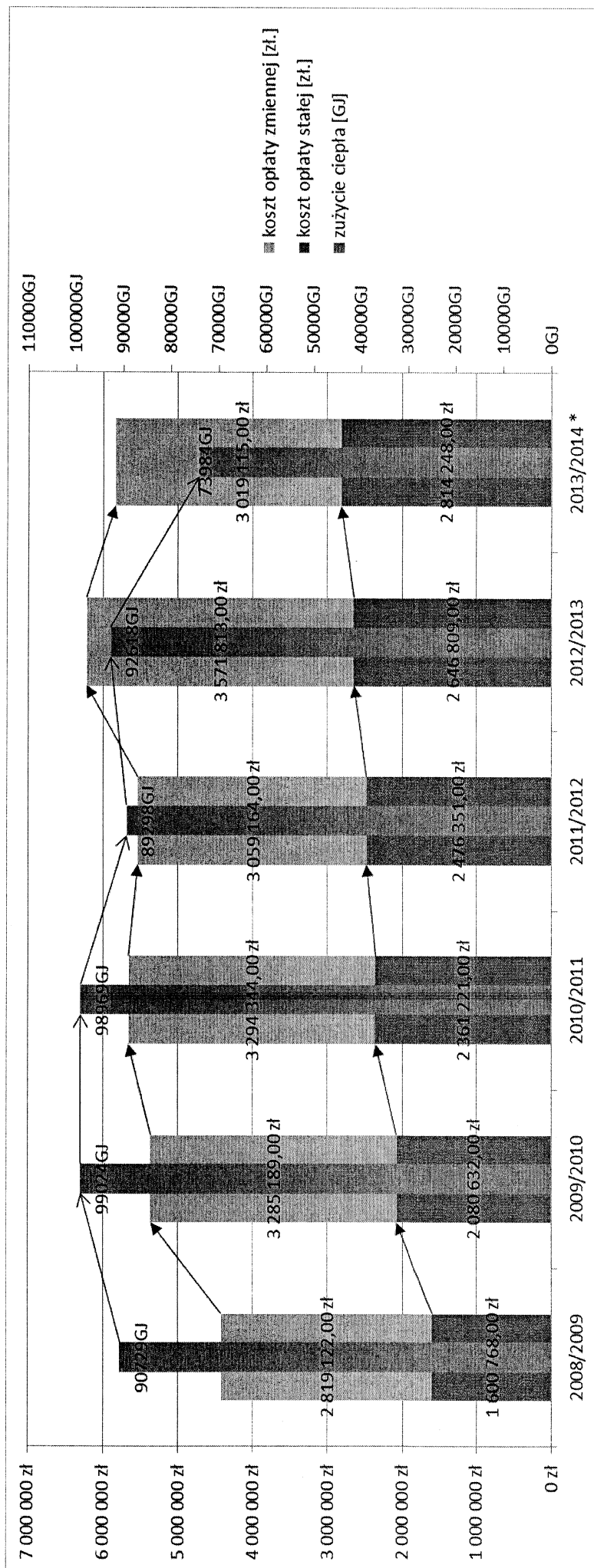
Koszty centralnego ogrzewania w zasobach Spółdzielni w latach 2009 ÷ 2014



Zużycie ciepła i koszty jego dostawy w zasobach Spółdzielni w latach 2009 ÷ 2014



Zużycia i koszty centralnego ogrzewania w zasobach Spółdzielni w latach 2009 ÷ 2014

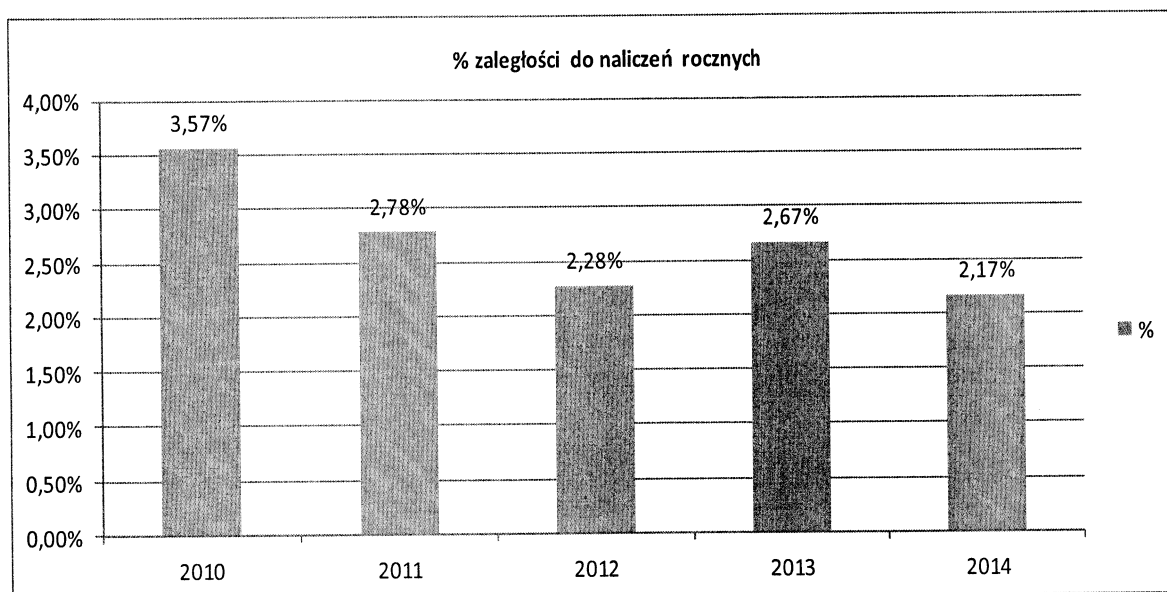


Kształtowanie się zaległości w lokalach w latach 2010 ÷ 2014.

Zaległości w opłatach za lokale (mieszkalne, użytkowe i garaże) ogółem, według stanu na dzień 31.12.2014 r., wyniosły **1 084 495 zł**, co w przeliczeniu na 1m² p.u. daje 5,02 zł. Zaległości w opłatach zmalały w stosunku do roku 2013 o kwotę 187 067 zł, tj. o 14,71 %.

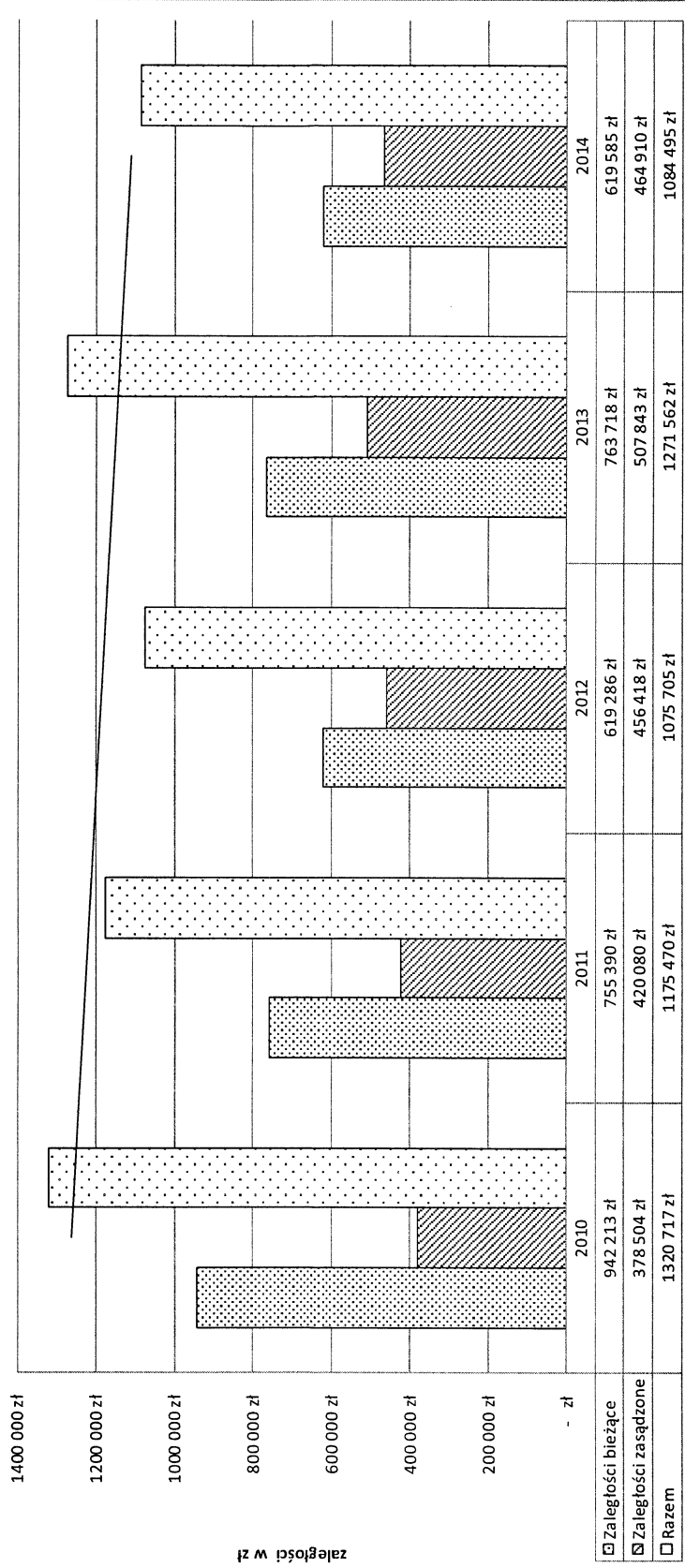
Porównanie zaległości w ostatnich 5 latach obrazuje wykres zamieszczony na stronie 30: od 2010 do 2014 roku można zauważyć stałe ich zmniejszanie się, z wyjątkiem 2013 roku.

Poniżej prezentujemy porównanie zaległości w opłatach za lokale w stosunku do naliczeń rocznych:



Rok	2010	2011	2012	2013	2014	2014/2010
Zaległości bieżące	942 213 zł	755 390 zł	619 286 zł	763 718 zł	619 585 zł	65,76%
Zaległości zasądzone	378 504 zł	420 080 zł	456 418 zł	507 843 zł	464 910 zł	122,83%
Razem	1 320 717 zł	1 175 470 zł	1 075 705 zł	1 271 562 zł	1 084 495 zł	82,11%

Zaległości 2010 - 2014



Węzłowe wskaźniki charakteryzujące działalność gospodarczą.

Wskaźniki	2013	2014
Suma bilansowa (w tys. zł)	93 130	92 576
Wskaźnik płynności ogólnej Aktywa obrotowe/Zobowiązania krótkoterminowe	2,82	2,73
Wskaźnik płynności bieżącej – szybki (Aktywa obrotowe-Zapasy)/Zobowiązania krótkoterminowe	2,82	2,72
Wskaźnik wypłacalności gotówkowej Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne/zobowiązania bieżące	2,58	2,58
Pokrycie majątku trwałego kapitałem własnym (Kapitały własne + rezerwy)*100/Majątek trwały	108,45%	110,66%
Trwałość struktury finansowania (Kapitały własne + Rezerwy + Zobowiązania długoterminowe)/Pasywa razem	91,84%	89,82%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia (Zobowiązania ogółem/aktywa ogółem)*100	15,71%	17,58%

Na dzień 31.12.2014 roku suma bilansowa uległa zmniejszeniu o 0,59 %. Wskaźnik płynności ogólnej zmniejszył się o 0,09. Jest to spowodowane niewielkim 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 dwukrotność zobowiązań.

Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem uległ nieznacznej poprawie ze względu na zmniejszenie liczby zawieranych umów o ustanowienie odrębnej własności lokali.

W stosunku do roku 2013 wzrósł wskaźnik ogólnego zadłużenia do poziomu 17,58 %. Wzrost tego wskaźnika spowodowany jest zaciągniętym kredytem na remont budynków przy ulicy Sowińskiego 7 i Sowińskiego 9-11

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 2015 i latach następnych.

VIII. PRZEWIDYWANY ROZWÓJ SPÓŁDZIELNI

Działalność Spółdzielni w najbliższej perspektywie skupiać się będzie nadal na dążeniu do osiągnięcia wysokiego poziomu jakości pracy Spółdzielni. Niezmiennie, stałym działaniem Zarządu Spółdzielni jest poprawa standardów zamieszkiwania w zasobach Spółdzielni oraz dążenie do zwiększenia poczucia bezpieczeństwa członków i mieszkańców.

Jednym z najważniejszych celów ekonomicznych Spółdzielni jest podejmowanie działań zmierzających do dalszego, stabilnego jej funkcjonowania oraz ograniczania kosztów działalności, mi.in. poprzez:

- kontynuację działań usprawniających politykę informacyjną w Spółdzielni, tj.: dalsze zachęcanie mieszkańców do korzystania z „Elektronicznego Biura Obsługi Klienta” (w skrócie: e-BOK), oraz składania oświadczeń o możliwości prowadzenia

korrespondencji drogą elektroniczną, co znacznie ułatwia proces komunikacji Spółdzielni z członkami i mieszkańcami. Ponadto – taki sposób wymiany informacji pozwala na obniżenie kosztów korespondencji w stosunku do tej wysyłanej metodą tradycyjną,

- kontynuowanie wymiany żarówek na energooszczędne oraz wymianę plafonier w budynkach na oprawy oświetleniowe LED z czujnikami ruchu – kompleksowa wymiana została już wykonana w klatkach nr 26 i 28 przy ul. Sikorskiego, natomiast na rok 2015 zaplanowano jej wykonanie w budynku przy ul. Sikorskiego 32+36. Następna nieruchomość przeznaczona do realizacji przedmiotowych prac to budynek przy ul. Granicznej 49+49B (1 klatka – w związku z zaplanowaną termomodernizacją). Ponadto, sukcesywnie, w ramach posiadanych środków finansowych, prace te będą realizowane w pozostałych nieruchomościach,
- kontynuację wymiany wodomierzy z nakładką radiową umożliwiającą odczyt zdalny urządzeń – na koniec roku 2014 łącznie w zasobach Spółdzielni wymieniono 3 615 sztuk wodomierzy przystosowanych do odczytu zdalnego, natomiast na rok 2015 zaplanowano wymianę kolejnych 1 983 szt. wodomierzy. Do zakończenia wymiany, której finalizacja nastąpi w roku 2017, pozostanie jeszcze 1 955 szt. urządzeń starego typu,
- wymianę wyparkowych podzielników centralnego ogrzewania na elektroniczne – przystosowane do odczytu zdalnego – rozwiązanie to znacząco usprawni proces rozliczenia kosztów dostawy ciepła w naszych zasobach, m.in.: spowoduje eliminację obciążeń regulaminowych z tytułu nieudostępnienia lokali do odczytów, ponadto pozwoli uniknąć niedogodności związanych z koniecznością wpuszczania do lokali osób odczytujących oraz kłopotliwej obecności podczas odczytów,
- kontynuację działań termomodernizacyjnych w oparciu o uchwalony przez Zebranie Przedstawicieli w roku 2012 „Program termomodernizacji zasobów...”, zgodnie z którym prace te realizowane są w obrębie dwóch klatek rocznie. W minionym roku zakończono roboty termomodernizacyjne w budynku przy ul. Sowińskiego 9 i 11. W roku 2015 prace te zostaną przeprowadzone w nieruchomości przy ul. Sowińskiego 7 oraz Granicznej 49+49B (1 klatka), natomiast w roku 2016 pozostałe 2 klatki tej nieruchomości. Również na rok 2015 zaplanowano wykonanie projektu technicznego oraz audytu energetycznego dla nieruchomości położonej przy ul. Sikorskiego 18+24 celem przygotowania budynku do kompleksowej termomodernizacji w latach 2017+2018,
- realizację zadań zmierzających do poprawy estetyki wewnątrz budynków, polegających m.in. na: malowaniu klatek schodowych, korytarzy i holi przedwindowych. Na rok 2015 zaplanowano remont wraz z malowaniem klatek schodowych w budynkach przy ul. Sikorskiego 18 oraz 32+36, a także malowanie klatek schodowych w budynkach ZDW „Przystań”,
- kontynuację, w systemie 4 klatki rocznie, wymiany elektrycznych, wewnętrznych linii zasilających (włz) w budynkach. Dotąd prace te zrealizowano w 41 spośród 51 klatek budynków należących do zasobów Spółdzielni. Do wykonania pozostały jeszcze prace w obrębie 10 klatek, z czego w 4 z nich zostaną zrealizowane w roku bieżącym.

Ponadto, Zarząd będzie podejmował starania w celu pozyskania zewnętrznych źródeł finansowania na rewitalizację zasobów wraz z termomodernizacją. Mamy nadzieję, że nowa perspektywa finansowa UE na lata 2014+2020 pozwoli nam na szybszą realizację prac remontowych i w większym zakresie – w ramach krajowych i regionalnych programów pomocowych.

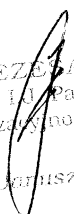
W ramach poprawy jakości usług świadczonych przez Spółdzielnię w roku 2015 planowana jest także modernizacja strony internetowej naszej Spółdzielni w sposób dostosowujący ją do nowoczesnych standardów. Jesteśmy przekonani, że nowa odsłona strony internetowej

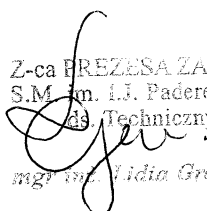
pozwole na sprawniejsze jej użytkowanie i liczymy, że zmiana ta spotka się z aprobatą osób z niej korzystających.

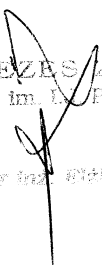
Poza realizacją zadań wynikających z bieżących potrzeb Spółdzielni, Zarząd prowadzi będzie stabilną politykę kształtowania opłat zależnych od Spółdzielni, jak również podejmował będzie działania zmierzające do utrzymania dobrego poziomu wskaźnika płynności finansowej Spółdzielni. Ponadto kontynuowany będzie proces usprawniania działań windykacyjnych w celu konsekwentnego obniżania poziomu zaległości w Spółdzielni.

Katowice, marzec 2015

Zarząd Spółdzielni

Z-ca PREZESA ZARZĄDU
S.M. im. I.J. Paderewskiego
ds. Organizacyjno-Pracowniczych

marcin Jędrzejko

Z-ca PREZESA ZARZĄDU
S.M. im. I.J. Paderewskiego
ds. Technicznych

mgr inż. Lidia Grodowska

PREZES ZARZĄDU
S.M. im. I.J. Paderewskiego

mgr inż. Agnieszka Zadróż

