

# **Sprawozdanie Zarządu**

z działalności

Spółdzielni Mieszkaniowej

im. I. J. Paderewskiego

w Katowicach

za rok 2015

## SPIS TREŚCI

<b>I. PODSTAWOWE DANE O SPÓŁDZIELNI .....</b>	<b>3</b>
<b>II. INFORMACJA O PRACY ZARZĄDU.....</b>	<b>4</b>
<b>III. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO - KULTURALNA.....</b>	<b>7</b>
<b>IV. DZIAŁALNOŚĆ BIURA OBROTU NIERUCHOMOŚCIAMI.....</b>	<b>9</b>
<b>V. DZIAŁALNOŚĆ REMONTOWA .....</b>	<b>10</b>
<b>VI. SPRAWY SĄDOWE I EGZEKUCYJNE ORAZ WINDYKACJA ZALEGŁOŚCI.....</b>	<b>19</b>
<b>VII. SYTUACJA FINANSOWA SPÓŁDZIELNI .....</b>	<b>20</b>
<b>VIII. PRZEWIDYWANY ROZWÓJ SPÓŁDZIELNI .....</b>	<b>31</b>

## 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 31.12.2015r. zarejestrowanych było 3 090 członków, w tym 108 członków współmałżonków i 8 członków – osób prawnych.

W roku sprawozdawczym:

- Zarząd:
  - skreślił 82 członków,
  - przyjął 21 osób w poczet członków Spółdzielni;
- Rada Nadzorcza:
  - wykreśliła 53 członków,
  - uchyliła 1 uchwałę o wykluczeniu i 1 uchwałę o wykreśleniu z rejestru członków Spółdzielni.

Wg ewidencji na dzień 31.12.2015r. w zasobach Spółdzielni zamieszkiwało 7 445 osób.

Według stanu na dzień 31.12.2015r. Spółdzielnia zarządzała:

1) 4143 lokalami mieszkalnymi o łącznej powierzchni 201 413,51 m<sup>2</sup>, z czego było:

- 2809	– spółdzielczych własnościowych praw o powierzchni:	137 822,47 m <sup>2</sup> ,
- 1252	– odrębne własności lokali o powierzchni:	60 053,06 m <sup>2</sup> ,
- 35	– spółdzielczych lokatorskich praw o powierzchni:	1 529,31 m <sup>2</sup> ,
- 34	– umowy najmu o powierzchni:	1 455,99 m <sup>2</sup> ,
- 13	– bez tytułu prawnego o powierzchni:	552,68 m <sup>2</sup> ,

2) 238 lokalami użytkowymi o łącznej powierzchni 12 892,78 m<sup>2</sup>, z czego było:

- 8	– spółdzielczych własnościowych praw o powierzchni:	971,47 m <sup>2</sup> ;
- 3	– odrębne własności lokali o powierzchni:	741,96 m <sup>2</sup> ;
- 199	– umów najmu o powierzchni:	8 319,47 m <sup>2</sup> ;
- 7	– lokali własnych o powierzchni:	2 202,36 m <sup>2</sup> ;
- 21	– pustostanów o powierzchni:	657,52 m <sup>2</sup> ;

3) 96 garażami o łącznej powierzchni 1 634,45 m<sup>2</sup>, z czego było:

- 80	– spółdzielczych własnościowych praw o powierzchni:	1 357,82 m <sup>2</sup> ,
- 16	– odrębnych własności lokali o powierzchni:	276,63 m <sup>2</sup> .

W 2015 roku zawarto **18** umów o ustanowienie i przeniesienie praw w odrębną własność lokali, w tym:

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

## II. INFORMACJA O PRACY ZARZĄDU

Na podstawie przepisów Ustawy z dnia 16.09.1982r. Prawo Spółdzielcze oraz postanowień Statutu Zarząd Spółdzielni w 2015 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 2015 roku Zarząd obradował na **43** 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 2015 Zarząd podjął **53** uchwały, którymi decydował m.in. w sprawach takich, jak:

- przyjęcia w poczet członków Spółdzielni, podejmując w tej sprawie **14** uchwał;
- skreślenia z rejestru członków, podejmując w tej sprawie **17** uchwał;
- zamówienia na wykonanie robót konserwacyjno – remontowych:
  - ❖ w trybie przetargu nieograniczonego - podjęto **6** uchwał w tym zakresie:
    - na termomodernizację budynku zlokalizowanego w Katowicach przy ul. Granicznej 49÷49B wraz z demontażem, transportem i unieszkodliwieniem odpadów zawierających azbest oraz modernizacją oświetlenia w części wspólnej budynku oraz modernizację instalacji c.o. w budynku zlokalizowanym w Katowicach przy ul. Granicznej 57÷57C;
    - na wymianę podzielników kosztów ogrzewania na radiowe wraz ze świadczeniem usług rozliczeniowych i serwisowych w zasobach Spółdzielni;
    - na remont posadzek i ścian holi na parterze, holi windowych oraz korytarzy lokatorskich w budynku mieszkalnym przy ul. Sowińskiego 17÷21;
    - na remont posadzek i ścian holi na parterze, holi windowych oraz korytarzy lokatorskich w budynku mieszkalnym przy ul. Granicznej 53÷53C;
    - na remont ścian holi na parterze, holi windowych oraz korytarzy lokatorskich w budynku mieszkalnym przy ul. Granicznej 61÷61B;
    - 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;
  - ❖ w trybie negocjacji z zachowaniem konkurencji – podjęto **11** uchwał w tym zakresie:
    - na przygotowanie przedsięwzięcia termomodernizacyjnego obejmującego budynek przy ul. Sikorskiego 18÷24 (2 uchwały);
    - na utrzymanie terenów zieleni w zasobach Spółdzielni w 2015 roku (2 uchwały);

- na remont oraz naprawę chodników, dróg osiedlowych, parkingów w zasobach Spółdzielni;
- na roboty ogólnobudowlane w zasobach Spółdzielni w roku 2015;
- na naprawy i bieżącą konserwację dachów i elewacji budynków należących do zasobów Spółdzielni;
- na remont balkonów w budynkach mieszkalnych w 2015 roku;
- na naprawy bieżące instalacji elektrycznych w zasobach Spółdzielni;
- na remont wnętrza holi wejściowych i klatek schodowych w budynkach mieszkalnych ZDW „Przystań”;
- na utrzymanie zimowe ulic, ciągów pieszo-jezdnych, zatok parkingowych i wybranych chodników w zasobach Spółdzielni w sezonie 2015/2016.

W maju 2015 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, ogólnej estetyki osiedla, konfliktów międzysąsiedzkich, najmu lokali użytkowych, itp. W 2015 roku członkowie Zarządu przyjęli łącznie 28 osób.

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

Działalność Spółdzielni w roku sprawozdawczym prowadzona była zgodnie z uchwałami organów samorządowych Spółdzielni i koncentrowała się na zadaniach określonych w rocznym planie gospodarczo – finansowym uchwalonym przez Radę Nadzorczą. Zadania w nim zawarte uwzględniały kierunki rozwoju Spółdzielni przyjęte przez Zebranie Przedstawicieli. Szczegółowa informacja nt. przeprowadzonych w poszczególnych nieruchomościach w roku 2015 prac remontowych oraz wymaganych przepisami prawa budowlanego przeglądów zawarta jest w dalszej części sprawozdania.

Realizując liczne wnioski mieszkańców oraz organów Spółdzielni, Zarząd podpisał umowę w sprawie kontrolowanego parkowania ze spółką „Park Partner”. W sierpniu ub.r. pisemnie poproszono wszystkich właścicieli lokali o zgłaszanie się do Spółdzielni po odpowiednie identyfikatory, uprawniające do bezpłatnego parkowania na osiedlowych parkingach. System kontrolowanego parkowania uruchomiono w połowie września 2015 r. począwszy od nieruchomości położonych przy ul. Sowińskiego 7, 9÷11, 13÷15, 17÷21 poprzez kolejne, zlokalizowane przy ul. Sowińskiego, Sikorskiego i Paderewskiego (ZDW „Przystań”), by w grudniu objąć przedmiotowym systemem również tereny przy ul. Granicznej. Na chwilę obecną spółka „Park Partner” kontroluje spółdzielcze parkingi w dni robocze w godzinach 7<sup>00</sup>÷17<sup>00</sup>. Z przeprowadzanych przez pracowników Spółdzielni wizji terenowych oraz z informacji otrzymywanych od mieszkańców wynika, że w kontrolowanych godzinach dostępnych jest zdecydowanie więcej miejsc parkingowych niż miało to miejsce przed podpisaniem umowy. Ponadto Spółdzielnia zwiększyła liczbę miejsc postojowych doposażając nieruchomości zlokalizowane przy ul.: Sikorskiego 38, 44, Granicznej 57÷57C (w okolicy klatki 57C) oraz Sowińskiego 29÷35 i 37÷41 (pomiędzy klatkami 35 i 41) w utwardzone miejsca parkingowe. Dzięki temu łącznie uzyskano ich 54.

Ponadto w roku 2015:

- kontynuowany był montaż elektronicznych wodomierzy z nakładką radiową – do końca ubiegłego roku zamontowano ich ogółem 5 165 szt., z czego 1 868 szt. w roku 2015. Zadanie to zostanie zakończone w przyszłym roku. Odczyt wskazań tych urządzeń dokonany na dzień 31.12.2017r. będzie pierwszym, dla którego 100% lokali w zasobach Spółdzielni będzie w nie wyposażone. Pozwoli to na miarodajną analizę zużycia wody, doprecyzowanie wielkości różnicy pomiędzy wskazaniem wodomierzy głównych a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych w budynkach oraz wyeliminuje ryczałty naliczane w przypadkach braku udostępnienia lokali do odczytu;
- zamontowano w całych zasobach Spółdzielni elektroniczne podzielniki kosztów c.o. Pierwszy radiowy odczyt wskazań tych urządzeń odbył się na koniec ubiegłego roku – obejmował on okres od 1 maja do 31 grudnia 2015r. Był to okres rozliczeniowy nietypowy, przejściowy. Kolejne, począwszy od 1 stycznia 2016r., będą już całoroczne. Wtedy ich wyniki będzie można poddać analizom i porównać do poprzednich rozliczeń (wykonanych w oparciu o podzielniki wyparkowe). Całkowite koszty związane z usługą rozliczenia wyniosły ok. 155 tys. zł. Analogiczne koszty ponoszone przez Spółdzielnię przy rozliczaniu kosztów c.o. w oparciu o podzielniki wyparkowe wynosiły ok. 210 tys. zł;
- przebudowana została witryna internetowa Spółdzielni w sposób dostosowujący ją do aktualnych wymagań użytkowników i rynkowych trendów;
- kontynuowano realizację wypłaty refundacji kosztów pierwszej wymiany stolarki okiennej w lokalach mieszkalnych – ogółem w zasobach Spółdzielni zrefundowano wymianę 92,30% stolarki okiennej, z czego 0,23% w roku 2015.

W roku sprawozdawczym Miasto Katowice podjęło decyzję o zaprzestaniu odbierania od Spółdzielni spadających z drzew liści. Mając na uwadze fakt, iż decyzja ta odnosi się wyłącznie do zabudowy wielorodzinnej, a opłatę za gospodarowanie odpadami komunalnymi mieszkańcy Spółdzielni wnoszą w takiej samej wysokości jak inni mieszkańcy Katowic (np. zamieszkujący w domach jednorodzinnych), Zarząd Spółdzielni, dbając o interesy spółdzielców, wezwał pisemnie Miasto do wykonywania obowiązku odbierania z nieruchomości zarządzanych przez Spółdzielnię odpadów komunalnych jakimi są opadające z drzew liście oraz do zmiany uregulowań w tym zakresie. Z powodu dalszego podtrzymywania przez Miasto swojego stanowiska w tej sprawie, Spółdzielnia rozważa skierowanie jej na drogę postępowania sądowego.

W związku z realizacją inwestycji mieszkaniowej przez spółkę OKAM Capital, która posadowiła swoje budynki za nieruchomościami Spółdzielni nr 38 i 42 przy ul. Sikorskiego, wskutek czego fragment ul. Sikorskiego od skrzyżowania z ul. Paderewskiego w stronę ww. inwestycji został poszerzony kosztem terenów spółdzielczych, Spółdzielnia otrzymała z Urzędu Miasta Katowice odszkodowanie z tytułu utraty prawa użytkowania wieczystego za część gruntów wydzielonych pod drogę (działka nr 10/41 – przy ul. Sikorskiego 42) w wysokości 140 020,- zł. Po zakończeniu przez Miasto formalności Spółdzielnia otrzymała odszkodowanie za dwie następne, wydzielone pod przedmiotową drogę działki, tj.: 10/37 i 10/39.

## Szkolenia pracowników

W okresie sprawozdawczym pracownicy uczestniczyli w 34 szkoleniach i seminariach specjalistycznych dla:

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

W obowiązkowych szkoleniach w zakresie bezpieczeństwa i higieny pracy oraz ochrony przeciwpożarowej uczestniczyło 15 pracowników.

W roku 2015 średnie zatrudnienie w Spółdzielni wynosiło 54,26 etatu. Średnie wynagrodzenie pracowników w 2015 roku wyniosło:

- 4 518,75 zł brutto – z płacami Zarządu
- 4.214,27 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 2015 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 prace z zastosowaniem innych 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, skutnicze, samochody, poduszkowce. 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 marca i kwietnia zorganizowany został konkurs plastyczny adresowany do dzieci w wieku 5 ÷ 15 lat pt.: „Wymarzona podróż”,

- w listopadzie w dniach 21 ÷ 22 w siedzibie Spółdzielni odbył się XII Konkurs Plastikowych Modeli Redukcyjnych o Puchar Przewodniczącego Rady Nadzorczej, połączony z wystawą modeli oraz wystawą fotografii,
- w ostatni piątek maja oraz sierpnia Modelarze przygotowali na płycie pomnika wieczorne pokazy modeli skonstruowanych w trakcie zajęć: samolotów, poduszkowców i samochodów,
- z cyklu „Rodzinne śpiewanie” mieszkańcy spotkali się w styczniu podczas wspólnego kolędowania połączonego z kolędowym konkursem na najliczniejszą rodzinę,
- w miesiącu grudniu miały miejsce dwie imprezy „Mikołajkowe”: pierwsza dla 97 dzieci z rodzin ubogich, natomiast kolejna, odpłatna, dla 41 dzieci w wieku od 1,5 do 10 lat,
- w każdy ostatni poniedziałek kontynuowane były spotkania z cyklu „Projekt szafa”,
- w czerwcu w Klubie miała miejsce wystawa zdjęć Agatów – kolekcji kamieni Pana Jana Rzymelki,

## 2) Na rzecz ludzi starszych, samotnych i niepełnosprawnych

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

- w miesiącu czerwcu XIII Piknik Osób Niepełnosprawnych w Podlesicach w Ośrodku Wypoczynkowym „Gościniec Jurajski”. Uczestnicy Pikniku wzięli udział w grach i zabawach, zajęciach rekreacyjnych i dogoterapii,
- tradycyjnie już w listopadzie przygotowany został w Klubie „Wieczór Andrzejkowy”,
- kontynuując świąteczną tradycję w grudniu odbyła się Wigilia dla osób samotnych z udziałem zaproszonych gości oraz uczniów Szkoły Muzycznej „Wesołe nutki”, którzy przygotowali część artystyczną,
- każdorazowo w okresie Świąt Wielkanocnych oraz Bożego Narodzenia 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 2015 zorganizowano wspólnie następujące imprezy: 9 marca imprezę z okazji „Dnia Kobiet”, 20 marca odbyło się „Spotkanie Wielkanocne”. Ponadto raz w tygodniu kontynuowane były zajęcia komputerowe dla emerytów i seniorów,
- w kwietniu natomiast, dbając o dobre samopoczucie mieszkańców osiedla, miały miejsce dwa spotkania na temat zdrowego odżywiania i właściwości leczniczych ziół przeprowadzone przez studentów Śląskiego Uniwersytetu Medycznego.

## 3) Sportowo-rekreacyjna

W 2015 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 XII Festyn Rodzinny z okazji „Dnia Dziecka” przebiegający pod hasłem „Bezpiecznie i zdrowo”. Program festynu obejmował min.: występy na scenie dzieci oraz zaproszonych gości, pokazy modelarskie, pokazy karate, rozgrywki baseballowe, zabawy dla dzieci, do udziału włączyła się Biblioteka Miejska filia nr 23.
- we wrześniu mieszkańcy naszego osiedla wybrali się na XXXIV Regionalny Zjazd Rodzinny Mieszkańców Osiedli Spółdzielczych z metą w Szczyrku w Ośrodku kongresowo Wypoczynkowym „Orle Gniazdo”, gdzie na uczestników czekały atrakcje i zabawy,



- w ostatnią sobotę września po raz kolejny nakłanialiśmy mieszkańców do czynnego spędzenia czasu wolnego organizując na terenach sportowych Szkoły Podstawowej nr 12 dzień sportu pod nazwą: „Paderewski na sportowo”. Uczestnicy wzięli udział w rozgrywkach piłki nożnej w kategoriach: Open i Junior, siatkówki, brydża sportowego, tenisa stołowego, piłki nożnej stołowej,
- w każdą środę kontynuowane były spotkania miłośników brydża sportowego,
- ponadto w Klubie udostępniana jest raz w tygodniu w godzinach przedpołudniowych sala gimnastyczna do gry w tenisa stołowego,
- natomiast w pierwszą sobotę października grupa grzybiarzy wybrała się wczesnym rankiem na autokarową wycieczkę w Lasy Lublinieckie.

#### 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 02 ÷ 06.02.2015r. oraz 09 ÷ 13.02.2015r. uczestniczyło 57 dzieci, natomiast w trakcie półkolonii letnich zorganizowanych w terminach 29.06 ÷ 03.07.2015 i 06 ÷ 10.07.2015r. uczestniczyło 60 dzieci.

Program półkolonii obejmował min: zajęcia w Domu Oświaty, wyjścia do Kina „Rialto”, zajęcia teatralne w Klubie „Rezonans”, warsztaty w Muzeum Historii Katowic, zajęcia klubowe i sportowe, konkursy i zabawy. W każdym 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 z niezależnymi podmiotami gospodarczymi na podstawie umów najmu. W ramach umów najemcy prowadzili następujące zajęcia: kurs języka angielskiego dla dzieci w wieku przedszkolnym, szkolnym i dla dorosłych, naukę gry na instrumentach dla dzieci, ponadto sekcje sportowe: callanetics, gimnastykę zdrowotną dla seniorów, pilates, jogę, zajęcia taneczno-ruchowe dla dzieci, balet dla dzieci, gimnastykę korekcyjną, zajęcia karate, zajęcia taneczne dla dorosłych, trening z odważnikami.

W roku 2015 w ramach współpracy z XII Szczepem Harcerskim ManowceE, którego zbiórki odbywają się w Harcerskim Klubie Komandos na ul. Granicznej 53B harcerze brali czynny udział pomagając w przygotowaniu następujących imprez:

- Festyn Rodzinny,
- Dzień sportu „Paderewski na sportowo”,
- Wigilia dla Samotnych,
- półkolonie letnie i zimowe.

## IV. DZIAŁALNOŚĆ BIURA OBROTU NIERUCHOMOŚCIAMI

Przedmiotem działalności spółdzielczego Biura Obrotu Nieruchomościami jest świadczenie usług pośrednictwa w obrocie nieruchomościami na rynku wtórnym i pierwotnym. Obszarem działania Biura jest głównie miasto Katowice, a statystycznie najwięcej transakcji dot. Osiedla Paderewskiego. Transakcje te 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 150 umów na wykonanie usług pośrednictwa, w tym 87 dot. kupna-sprzedaży nieruchomości, 2 dot. zamiany, a 61 najmu-wynajmu nieruchomości.

Zrealizowane w 2015r. 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 2015r., to między innymi pośredniczenie w wynajmowaniu własnych, czyli stanowiących zasób Spółdzielni lokali mieszkalnych i użytkowych. Najemcy tych lokali wyłaniani są w drodze przeprowadzanych przez Biuro przetargów, w formie ustnych licytacji stawek czynszu najmu lub w wyniku indywidualnie prowadzonych negocjacji.

W 2015r. wynajęto za pośrednictwem Biura, uzyskując korzystne warunki najmu jedno duże mieszkanie (adaptowane z lokalu użytkowego) i trzynaście lokali użytkowych (o powierzchni użytkowej od ok. 17m<sup>2</sup> do 150m<sup>2</sup>) stanowiących zasób Spółdzielni.

Również w ramach działań na rynku pierwotnym Biuro zorganizowało i przeprowadziło dwa przetargi na uzyskanie prawa pierwszeństwa do zawarcia umów ustanawiających i przenoszących odrębną własność lokali mieszkalnych.

Niestety, mimo czynionych wysiłków, wynik działalności Biura za rok 2015 zamknął się nadwyżką kosztów nad przychodami. Wpływ na to niewątpliwie miała deregulacja zawodu pośrednika, która umożliwiła wejście na rynek nieograniczonej liczbie osób oferujących usługi pośrednictwa, bez odpowiedniego przygotowania zawodowego, za coraz niższe wynagrodzenie. Niestety nie wszyscy klienci zwracają uwagę na jakość świadczonej usługi, dla wielu najbardziej istotna jest cena.

Takie podejście, zmusza nas do większej elastyczności w negocjowaniu prowizji, co oczywiście skutkuje mniejszym wynagrodzeniem za świadczenie takich samych usług.

Z końcem roku podjęto decyzję o przeniesieniu Biura do siedziby Spółdzielni, co mamy nadzieję z jednej strony pozwoli obniżyć koszty, a z drugiej Biuro będzie bardziej identyfikowane z naszą Spółdzielnią.

## V. DZIAŁALNOŚĆ REMONTOWA

W okresie sprawozdawczym ogółem przychody na fundusz remontowy wyniosły **9 212 924,18 zł**. W tym:

- uzyskana premia termomodernizacyjna w wysokości **97 149,00 zł**,
- umorzona pożyczka z WFOŚiGW w wysokości **1 104 600,00 zł**.

Na roboty remontowe w budynkach mieszkalnych wydatkowano **7 179 175,65 zł**. Dodatkowo z funduszu remontowego wydatkowano **2 399 340,25 zł** na spłatę zaciągniętych pożyczek i kredytów. W sumie wydatkowano z funduszu remontowego kwotę **9 578 515,90 zł**.

W poniższych tabelach przedstawiamy wydatki poniesione na realizację prac w 2015 roku w poszczególnych nieruchomościach.

<b>SIKORSKIEGO 10-16</b>	
naprawy i konserwacja dachów	832,40 zł
inne prace/naprawy bieżące	4 855,24 zł
legalizacja wodomierzy	12 782,09 zł
materiały do remontu	320,54 zł
naprawy dźwigów	1 808,11 zł
naprawy i bieżąca konserwacja instalacji C.O.	2 604,35 zł
projekty techniczne i ekspertyzy	2 293,30 zł
remont dróg	38 313,61 zł
zalecenia kominiarskie	880,20 zł
<b>Razem</b>	<b>64 689,84 zł</b>

<b>SIKORSKIEGO 18-24</b>	
naprawy i konserwacja dachów	2 345,51 zł
inne prace/naprawy bieżące	11 840,71 zł
legalizacja wodomierzy	12 913,59 zł
materiały do remontu	328,99 zł
naprawa balkonów	1 317,60 zł
naprawy dźwigów	8 843,99 zł
naprawy i bieżąca konserwacja instalacji C.O.	3 772,57 zł
remont posadzek korytarzy lokatorskich	570,66 zł
projekty techniczne i ekspertyzy	2 293,30 zł
remont dróg	31 905,40 zł
remont instalacji C.O. w piwnicach	1 741,15 zł
remont instalacji elektr. i odgrom.	18 730,13 zł
termomodernizacja	73 923,00 zł
wymiana i refundacja stolarki okiennej	415,40 zł
wymiana posadzek, malowanie klatek	191 938,13 zł
wymiana zamków w drzwiach korytarzy lokatorskich	56,80 zł
zalecenia kominiarskie	766,80 zł
<b>Razem</b>	<b>363 703,73 zł</b>

<b>SIKORSKIEGO 26-30</b>	
naprawy i konserwacja dachów	4 239,36 zł
inne prace/naprawy bieżące	36 428,98 zł
legalizacja wodomierzy	8 784,39 zł
materiały do remontu	245,12 zł
naprawa balkonów	11 030,35 zł
naprawy i bieżąca konserwacja instalacji C.O.	180,83 zł
remont posadzek korytarzy lokatorskich	1 720,98 zł
remont dróg	184,67 zł
wymiana zamków w drzwiach korytarzy lokatorskich	137,88 zł
zalecenia kominiarskie	691,20 zł
<b>Razem</b>	<b>63 643,76 zł</b>

<b>SIKORSKIEGO 32-36</b>	
naprawy i konserwacja dachów	593,28 zł
inne prace/naprawy bieżące	2 496,16 zł
legalizacja wodomierzy	9 836,41 zł
materiały do remontu	246,05 zł
naprawa balkonów	16 204,98 zł
naprawy dźwigów	2 874,07 zł
naprawy i bieżąca konserwacja instalacji C.O.	573,20 zł
wymiana i refundacja stolarki okiennej	2 442,65 zł
Wymiana oświetlenia klatek	31 709,40 zł
wymiana posadzek, malowanie klatek	424 233,19 zł
wymiana zamków w drzwiach korytarzy lokatorskich	35,52 zł
zalecenia kominiarskie	307,80 zł
<b>Razem</b>	<b>491 552,71 zł</b>

<b>SIKORSKIEGO 38</b>	
naprawy i konserwacja dachów	128,64 zł
inne prace/naprawy bieżące	2 580,12 zł
legalizacja wodomierzy	4 234,39 zł
materiały do remontu	87,43 zł
naprawa balkonów	13 996,80 zł
naprawy dźwigów	207,98 zł
remont posadzek korytarzy lokatorskich	1 523,59 zł
remont dróg	50 673,27 zł
remont instalacji WLZ	6 035,00 zł
wymiana zamków w drzwiach korytarzy lokatorskich	17,75 zł
zalecenia kominiarskie	561,60 zł
<b>Razem</b>	<b>80 046,57 zł</b>

<b>SIKORSKIEGO 40</b>	
naprawy i konserwacja dachów	128,64 zł
inne prace/naprawy bieżące	173,80 zł
legalizacja wodomierzy	4 234,39 zł
materiały do remontu	87,29 zł
naprawa balkonów	22 939,20 zł
remont posadzek korytarzy lokatorskich	645,11 zł
remont instalacji WLZ	6 035,00 zł
wymiana i refundacja stolarki okiennej	1 361,23 zł
zalecenia kominiarskie	205,20 zł
<b>Razem</b>	<b>35 809,86 zł</b>

<b>SIKORSKIEGO 42</b>	
naprawy i konserwacja dachów	128,64 zł
inne prace/naprawy bieżące	11 445,24 zł
legalizacja wodomierzy	3 945,09 zł
materiały do remontu	86,86 zł
naprawa balkonów	302,40 zł
naprawy dźwigów	2 013,70 zł
remont posadzek korytarzy lokatorskich	4 179,08 zł
projekty techniczne i ekspertyzy	4 224,50 zł
remont dróg	25 782,48 zł
remont instalacji WLZ	6 035,00 zł
zalecenia kominiarskie	2 289,60 zł
<b>Razem</b>	<b>60 432,59 zł</b>

<b>SIKORSKIEGO 44</b>	
naprawy i konserwacja dachów	474,24 zł
legalizacja wodomierzy	4 234,39 zł
materiały do remontu	87,32 zł
naprawa balkonów	302,40 zł
naprawy dźwigów	3 973,86 zł
naprawy i bieżąca konserwacja instalacji C.O.	305,94 zł
remont posadzek korytarzy lokatorskich	2 375,96 zł
remont dróg	22 289,42 zł
zalecenia kominiarskie	475,20 zł
<b>Razem</b>	<b>34 518,73 zł</b>

<b>GRANICZNA 49-49B</b>	
inne prace/naprawy bieżące	3 858,33 zł
legalizacja wodomierzy	12 045,66 zł
materiały do remontu	225,54 zł
naprawy dźwigów	6 565,50 zł
projekty techniczne i ekspertyzy	6 150,00 zł
remont dróg	1 177,43 zł
termomodernizacja	2 095 213,00 zł
wymiana i refundacja stolarki okiennej	3 894,82 zł
wymiana zamków w drzwiach korytarzy lokatorskich	105,68 zł
zalecenia kominiarskie	1 231,20 zł
<b>Razem</b>	<b>2 130 467,16 zł</b>

<b>GRANICZNA 53-53C</b>	
naprawy i konserwacja dachów	1 790,36 zł
inne prace/naprawy bieżące	35 791,97 zł
legalizacja wodomierzy	17 016,51 zł
materiały do remontu	332,86 zł
naprawa balkonów	18 781,20 zł
naprawy dźwigów	1 428,20 zł
projekty techniczne i ekspertyzy	3 379,60 zł
remont dróg	8 853,44 zł
wymiana posadzek, malowanie klatek	22 957,71 zł
wymiana zamków w drzwiach korytarzy lokatorskich	23,13 zł
zalecenia kominiarskie	1 074,60 zł
<b>Razem</b>	<b>111 429,58 zł</b>

<b>GRANICZNA 57-57C</b>	
naprawy i konserwacja dachów	514,56 zł
inne prace/naprawy bieżące	2 474,26 zł
legalizacja wodomierzy	16 911,28 zł
materiały do remontu	329,78 zł
naprawy dźwigów	1 926,83 zł
naprawy i bieżąca konserwacja instalacji C.O.	320,90 zł
remont posadzek korytarzy lokatorskich	8 210,95 zł
projekty techniczne i ekspertyzy	3 379,60 zł
remont dróg	20 356,32 zł
wymiana i refundacja stolarki okiennej	3 308,64 zł
wymiana zamków w drzwiach korytarzy lokatorskich	113,23 zł
zalecenia kominiarskie	577,80 zł
<b>Razem</b>	<b>58 424,15 zł</b>

<b>GRANICZNA 61-61B</b>	
naprawy i konserwacja dachów	1 966,00 zł
inne prace/naprawy bieżące	6 592,29 zł
legalizacja wodomierzy	11 677,46 zł
materiały do remontu	229,47 zł
naprawa balkonów	11 415,60 zł
naprawy dźwigów	2 473,15 zł
remont dróg	19 479,49 zł
wymiana i refundacja stolarki okiennej	1 031,44 zł
wymiana posadzek, malowanie klatek	132 540,41 zł
wymiana zamków w drzwiach korytarzy lokatorskich	74,05 zł
zalecenia kominiarskie	923,40 zł
<b>Razem</b>	<b>188 402,76 zł</b>

<b>SOWIŃSKIEGO 1-3</b>	
naprawy i konserwacja dachów	419,46 zł
inne prace/naprawy bieżące	173,78 zł
legalizacja wodomierzy	7 995,38 zł
materiały do remontu	157,98 zł
naprawy dźwigów	7 585,75 zł
naprawy i bieżąca konserwacja instalacji C.O.	304,11 zł
remont dróg	8 425,40 zł
wymiana zamków w drzwiach korytarzy lokatorskich	17,75 zł
zalecenia kominiarskie	923,40 zł
<b>Razem</b>	<b>26 003,01 zł</b>

<b>SOWIŃSKIEGO 7</b>	
legalizacja wodomierzy	4 050,29 zł
materiały do remontu	81,17 zł
naprawy dźwigów	2 618,45 zł
termomodernizacja	1 197 067,96 zł
wymiana i refundacja stolarki okiennej	922,09 zł
zalecenia kominiarskie	102,60 zł
<b>Razem</b>	<b>1 204 842,56 zł</b>

<b>SOWIŃSKIEGO 9-11</b>	
naprawy i konserwacja dachów	632,47 zł
inne prace/naprawy bieżące	5 779,06 zł
legalizacja wodomierzy	8 021,68 zł
materiały do remontu	151,00 zł
naprawy dźwigów	3 364,42 zł
remont dróg	13 388,48 zł
zalecenia kominiarskie	205,20 zł
<b>Razem</b>	<b>31 542,31 zł</b>

<b>SOWIŃSKIEGO 13-15</b>	
naprawy i konserwacja dachów	257,28 zł
inne prace/naprawy bieżące	1 617,94 zł
legalizacja wodomierzy	8 863,29 zł
materiały do remontu	167,86 zł
naprawa balkonów	21 556,80 zł
naprawy dźwigów	5 438,78 zł
projekty techniczne i ekspertyzy	2 655,40 zł
remont dróg	64 873,47 zł
wymiana zamków w drzwiach korytarzy lokatorskich	39,18 zł
<b>Razem</b>	<b>105 470,00 zł</b>

<b>SOWIŃSKIEGO 17-21</b>	
naprawy i konserwacja dachów	1 978,10 zł
inne prace/naprawy bieżące	510,76 zł
legalizacja wodomierzy	12 150,87 zł
materiały do remontu	226,51 zł
naprawa balkonów	17 474,40 zł
naprawy dźwigów	16 264,86 zł
naprawy i bieżąca konserwacja instalacji C.O.	1 570,46 zł
projekty techniczne i ekspertyzy	3 983,10 zł
remont dróg	1 905,51 zł
remont instalacji WLZ	186 731,02 zł
wymiana i refundacja stolarki okiennej	3 644,55 zł
wymiana posadzek, malowanie klatek	600 422,09 zł
wymiana zamków w drzwiach korytarzy lokatorskich	97,47 zł
zalecenia kominiarskie	178,20 zł
<b>Razem</b>	<b>847 137,90 zł</b>

<b>SOWIŃSKIEGO 29-35</b>	
naprawy i konserwacja dachów	2 374,95 zł
inne prace/naprawy bieżące	21 696,38 zł
legalizacja wodomierzy	14 675,73 zł
materiały do remontu	265,92 zł
naprawa balkonów	14 400,00 zł
naprawy dźwigów	3 626,86 zł
naprawy i bieżąca konserwacja instalacji C.O.	1 445,69 zł
remont dróg	11 278,84 zł
remont instalacji WLZ	212 844,33 zł
zalecenia kominiarskie	1 587,60 zł
<b>Razem</b>	<b>284 196,30 zł</b>

<b>SOWIŃSKIEGO 37-41</b>	
naprawy i konserwacja dachów	385,92 zł
legalizacja wodomierzy	11 046,25 zł
materiały do remontu	200,22 zł
naprawa balkonów	36 943,83 zł
remont dróg	13 682,06 zł
remont instalacji WLZ	377 266,86 zł
wymiana i refundacja stolarki okiennej	1 062,45 zł
<b>Razem</b>	<b>440 587,59 zł</b>



<b>SOWIŃSKIEGO 43-45</b>	
naprawy i konserwacja dachów	602,88 zł
inne prace/naprawy bieżące	12 706,25 zł
legalizacja wodomierzy	7 443,07 zł
materiały do remontu	135,01 zł
naprawa balkonów	4 708,80 zł
naprawy dźwigów	685,29 zł
naprawy i bieżąca konserwacja instalacji C.O.	1 093,13 zł
remont dróg	11 503,09 zł
remont instalacji C.O. w piwnicach	244 707,44 zł
wymiana i refundacja stolarki okiennej	659,58 zł
zalecenia kominiarskie	264,60 zł
<b>Razem</b>	<b>284 509,14 zł</b>

<b>PADEREWSKIEGO 75-87A (PRZYSTAŃ)</b>	
naprawy i konserwacja dachów	24 913,09 zł
inne prace/naprawy bieżące	10 711,22 zł
legalizacja wodomierzy	2 445,96 zł
malowanie klatek	113 400,00 zł
materiały do remontu	127,55 zł
projekty techniczne i ekspertyzy	6 273,00 zł
remont dróg	26 144,83 zł
zalecenia kominiarskie	102,60 zł
<b>Razem</b>	<b>184 118,25 zł</b>

WPŁYWY I WYDATKI FUNDUSZU REMONTOWEGO (NARASTAJĄCO) W PODZIALE NA  
POSZCZEGÓLNE NIERUCHOMOŚCI ZA LATA 2002 – 2015

Nieruchomości	Wpływy	Wydatki	Wynik
ul. GRANICZNA 49-49B	3 320 321,21 zł	4 047 014,52 zł	- 726 693,31 zł
ul. GRANICZNA 53-53C	4 877 538,29 zł	2 876 164,85 zł	2 001 373,44 zł
ul. GRANICZNA 57-57C	4 980 343,06 zł	7 478 678,30 zł	- 2 498 335,24 zł
ul. GRANICZNA 61-61B	3 399 828,88 zł	1 832 403,14 zł	1 567 425,74 zł
ul. SIKORSKIEGO 10-16	4 919 681,11 zł	7 669 474,07 zł	- 2 749 792,96 zł
ul. SIKORSKIEGO 18-24	4 771 714,42 zł	3 611 246,98 zł	1 160 467,44 zł
ul. SIKORSKIEGO 26-30	3 610 807,56 zł	2 109 862,67 zł	1 500 944,89 zł
ul. SIKORSKIEGO 32-36	3 592 555,71 zł	1 815 662,73 zł	1 776 892,98 zł
ul. SIKORSKIEGO 38	1 277 522,95 zł	444 834,10 zł	832 688,85 zł
ul. SIKORSKIEGO 40	1 281 850,73 zł	417 476,27 zł	864 374,46 zł
ul. SIKORSKIEGO 42	1 272 468,43 zł	373 358,38 zł	899 110,05 zł
ul. SIKORSKIEGO 44	1 275 499,03 zł	584 965,05 zł	690 533,98 zł
ul. SOWIŃSKIEGO 1-3	2 335 034,69 zł	3 925 987,88 zł	- 1 590 953,19 zł
ul. SOWIŃSKIEGO 13-15	2 437 040,53 zł	1 670 188,04 zł	766 852,49 zł
ul. SOWIŃSKIEGO 17-21	3 284 868,14 zł	2 025 611,84 zł	1 259 256,30 zł
ul. SOWIŃSKIEGO 29-35	3 960 768,79 zł	3 576 127,43 zł	384 641,36 zł
ul. SOWIŃSKIEGO 37-41	2 927 391,15 zł	2 538 437,34 zł	388 953,81 zł
ul. SOWIŃSKIEGO 43-45	1 965 178,38 zł	2 386 028,00 zł	- 420 849,62 zł
ul. SOWIŃSKIEGO 7	1 183 476,43 zł	1 701 265,32 zł	- 517 788,89 zł
ul. SOWIŃSKIEGO 9-11	2 335 607,38 zł	3 792 483,69 zł	- 1 456 876,31 zł
ul. PADEREWSKIEGO 75-87A	1 558 983,42 zł	1 239 469,72 zł	319 513,70 zł
Nieruchomości Spółdzielni	4 570 276,17 zł	5 124 242,49 zł	- 553 966,32 zł
<b>Razem w zestawieniu</b>	<b>65 138 756,46 zł</b>	<b>61 240 982,81 zł</b>	<b>3 897 773,65 zł</b>

Spółdzielnia dysponując 12-osobową Grupą Remontowo – Konserwacyjną w 2015 roku wykonała we własnym zakresie między innymi następujące prace:

- ✓ murarskie (1 pracownik): wymiana płytek PCV na gresowe – prace wykonano w 25 korytarzach lokatorskich i 2 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, stoppek 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. (2861 zleceń), naprawa i uszczelnianie pionów deszczowych, sprawdzanie szczelności instalacji gazowej (38 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 zmiernych, cykliczny przegląd systemów ogrzewania rynien deszczowych w budynkach nr 10÷36 przy ul. Sikorskiego.

W roku 2015 Pracownicy Działu Remontowo – Konserwacyjnego wykonali 5 354 zlecenia – w tym 327 zleceń w ramach usług odpłatnych świadczonych na rzecz mieszkańców zasobów Spółdzielni.

## **VI. SPRAWY SĄDOWE I EGZEKUCYJNE ORAZ WINDYKACJA ZALEGŁOŚCI**

W 2015 roku w związku z powstałymi zaległościami w opłatach za lokale mieszkalne i garaże:

- wysłano drogą elektroniczną 85 informacji, 161 wiadomości SMS oraz przeprowadzono 1508 rozmów telefonicznych nt. powstałych zaległości w opłatach, skierowano 150 wezwań do zapłaty i 37 wezwań przedsądowych.

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. nieuiszczaniem opłat za zajmowane mieszkanie.

Wniosek ten został przez Radę rozpatrzony pozytywnie, wskutek czego osoba ta została wykreślona z rejestru członków Spółdzielni.

Jednocześnie, w związku z uregulowaniem przez osoby wykluczone i wykreślone całości zadłużenia względem Spółdzielni, Rada Nadzorcza, po rozpatrzeniu wniosków Zarządu, uchyliła 1 uchwałę o wykluczeniu i 1 uchwałę o wykreśleniu zadłużonych członków Spółdzielni.

Poza tym Zarząd wyraził zgodę na spłatę zaległości w ratach dla 24 osób: z czego 19 osób uregulowało zaległości, pozostałe osoby spłacają zadłużenie w dalszym ciągu,

- skierowano do Sądu 61 pozwów o zapłatę, z czego 1 pozew został wycofany w związku z natychmiastową spłatą zaległości. Spółdzielnia otrzymała 51 nakazów zapłaty. W związku z uregulowaniem zaległości zakończono 24 sprawy, w 1 przypadku Zarząd wyraził zgodę na spłatę w ratach,
- aktualnie Spółdzielnia posiada 4 wyroki eksmisyjne (3 z lokalem socjalnym, 1 bez lokalu socjalnego),
- skierowano 31 wniosków do Komornika o przeprowadzenie egzekucji w celu wyegzekwowania należności.

W związku z zaleganiem z opłatami za lokale użytkowe w 2015r. wysłano do najemców 5 oświadczeń o rozwiązaniu umowy najmu. Poza tym przeprowadzono także 420 rozmów telefonicznych w sprawie zaległości z najemcami lokali użytkowych oraz wysłano 3 informacje o zaległościach drogą elektroniczną.

Łącznie na przestrzeni 2015 roku obsługująca Spółdzielnię kancelaria prawna prowadziła 19 spraw sądowych i 56 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 249 wniosków, z czego w 218 przypadkach wsparcie zostało przyznane, natomiast w 31 przypadkach – decyzja była negatywna. W 2015 roku z tej formy pomocy korzystało miesięcznie średnio 109 gospodarstw domowych. Uzyskana z Urzędu Miasta kwota dofinansowań do opłat za lokale mieszkalne wyniosła 305 978,29 zł, tj. 25 498,19 zł średnio w miesiącu. Średni miesięczny dodatek mieszkaniowy na gospodarstwo domowe wyniósł 233,93 zł.

## VII. SYTUACJA FINANSOWA SPÓŁDZIELNI

Roczne koszty ogółem Spółdzielni osiągnęły kwotę 29 934 239 zł i wzrosły w stosunku do roku 2014 o 7,04 %.

Roczne przychody według naliczeń wraz z innymi przychodami Spółdzielni wyniosły 31 002 861 zł i wzrosły w stosunku do roku 2014 o 6,88 %.

W związku z powyższym za rok 2015 na całej działalności Spółdzielnia osiągnęła nadwyżkę przychodów nad kosztami w wysokości **1 068 622 zł**.

Nadwyżka przychodów nad kosztami z pozostałej działalności Spółdzielni wyniosła **527 506,74 zł** brutto, a po pokryciu obowiązkowych obciążeń wyniku (podatek dochodowy od osób prawnych w wysokości 113 744 zł) wyniosła **413 762,74 zł** netto.

Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi (GZM) to nadwyżka przychodów nad kosztami w wysokości **541 115,45 zł**.

Struktura poniesionych przez Spółdzielnię w 2014 i 2015 roku kosztów przedstawia się następująco:

<b>Koszty</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>
koszt eksploatacji lokali mieszkalnych	6 550 276 zł	6 515 951 zł
koszt eksploatacji lokali użytkowych	1 332 018 zł	1 664 350 zł
koszt eksploatacji garaży	78 620 zł	80 631 zł
koszt centralnego ogrzewania	5 913 936 zł	6 576 483 zł
koszt dostawy wody i odprowadzania ścieków	4 141 381 zł	4 095 409 zł
koszt wywozu nieczystości stałych (lok. mieszk.)	1 255 346 zł	1 239 322 zł
koszt konserwacji domofonów	102 732 zł	92 386 zł
koszt odpisu na fundusz remontowy	7 380 456 zł	7 436 700 zł
pozostałe koszty	259 505 zł	344 758 zł
koszty Biura Obrotu Nieruchomościami	181 039 zł	180 039 zł
koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej	311 497 zł	318 490 zł
koszty działalności finansowej	489 334 zł	1 389 720 zł
<b>Razem</b>	<b>27 996 140 zł</b>	<b>29 934 239 zł</b>

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

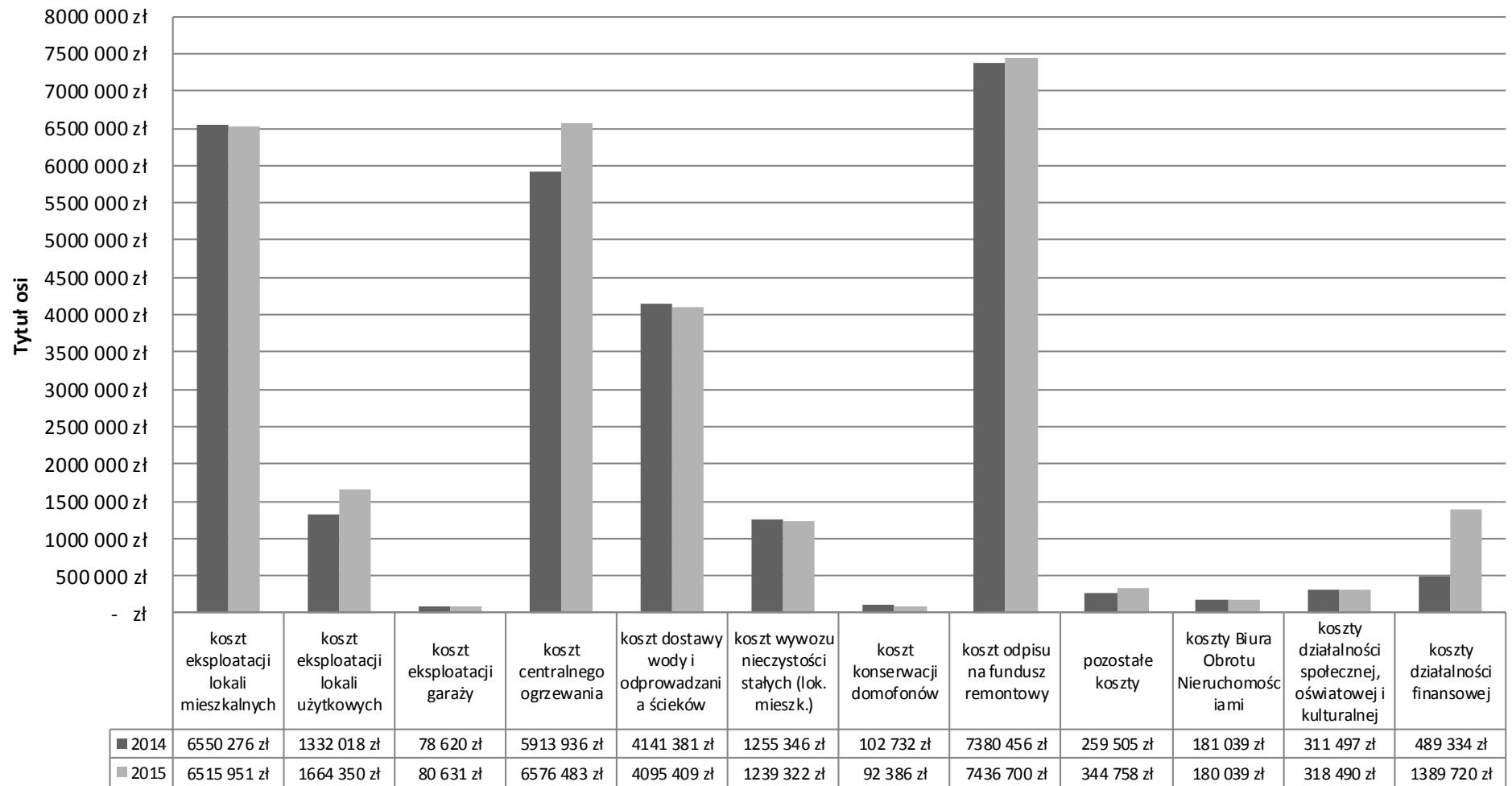
W 2015 roku, w ramach kosztów eksploatacji lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży, rozliczone zostały koszty konserwacji w kwocie 988 620,69 zł. Natomiast koszty ogólne w kwocie 3 183 323,16 zł zostały rozliczone w ramach kosztów eksploatacji lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży, dźwigów, domofonów, mienia Spółdzielni i Klubu „Rezonans”.

Przychody Spółdzielni w 2014 i 2015 roku stanowiły:

<b>Przychody</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>
opłaty za lokale mieszkalne	6 453 536 zł	6 662 635 zł
opłaty za lokale użytkowe	1 752 848 zł	1 991 703 zł
opłaty za garaże	90 807 zł	83 067 zł
opłaty za wywóz nieczystości z lokali mieszk.	1 252 462 zł	1 239 322 zł
opłaty za dostawę wody i odprowadzanie ścieków	4 151 636 zł	4 159 592 zł
opłaty za dostawę centralnego ogrzewania	5 965 692 zł	6 824 736 zł
opłaty za domofony	102 915 zł	102 955 zł
odpis na fundusz remontowy (lok. mieszk.)	7 403 829 zł	7 430 926 zł
pozostałe przychody	938 876 zł	698 287 zł
przychody Biura Obrotu Nieruchomościami	194 668 zł	149 814 zł
przychody działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej	75 064 zł	57 069 zł
przychody z działalności finansowej	623 688 zł	1 602 755 zł
<b>Razem</b>	<b>29 006 021 zł</b>	<b>31 002 861 zł</b>

Graficzny obraz tej tabeli znajduje się na stronie 24 sprawozdania.

## Koszty spółdzielni



## PORÓWNANIE ZUŻYCIA ORAZ KOSZTÓW DOSTAWY MEDIÓW

### ➤ WODA

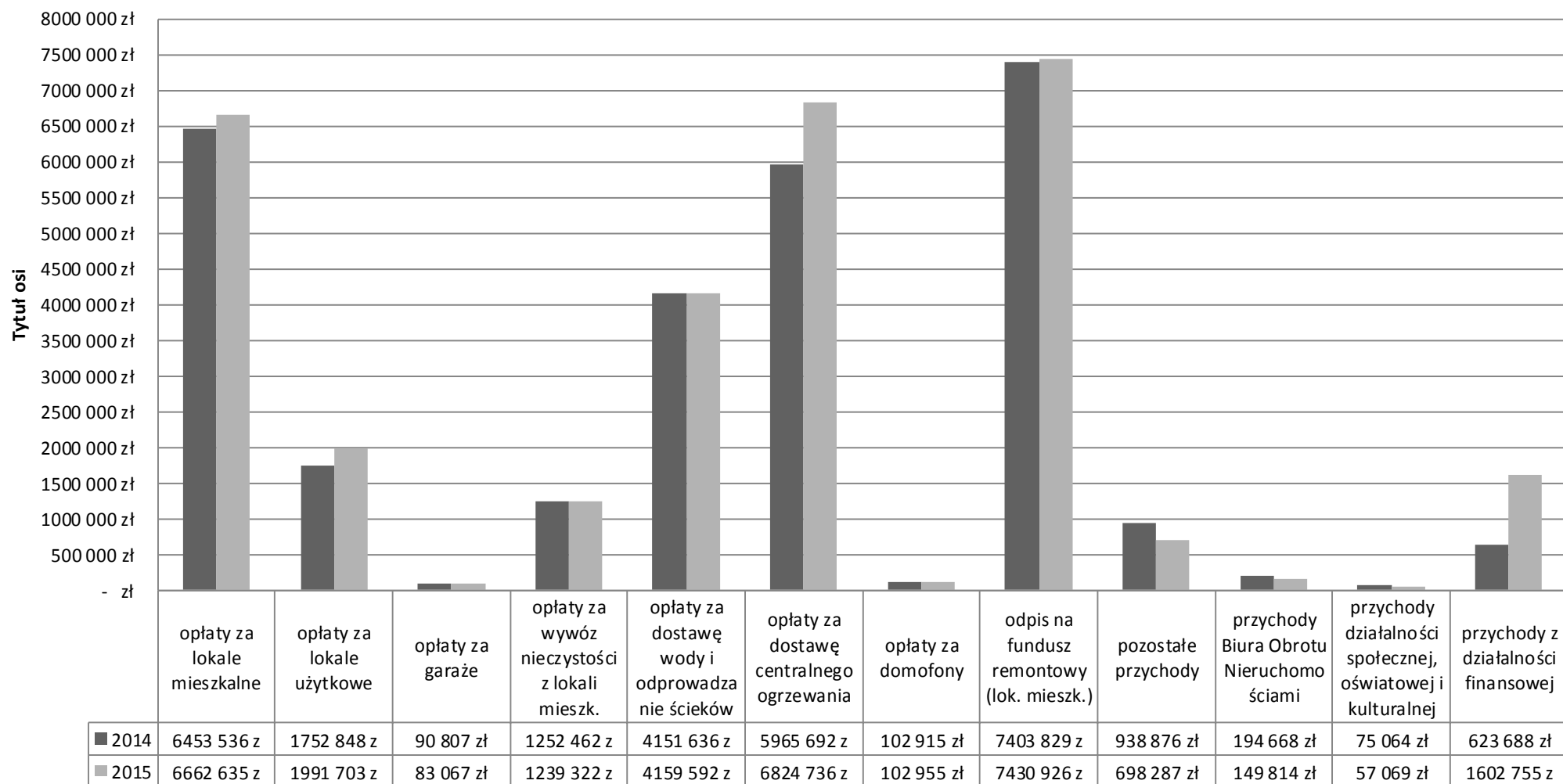
Na stronie 25 niniejszego Sprawozdania zostały przedstawione w sposób graficzny koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków za ostatnie 6 lat, czyli za lata 2010 ÷ 2015. W porównaniu z ilością zużytej wody, ilość pobranej wody jest w analizowanych latach na bardzo zbliżonym poziomie. Natomiast koszt za 2015 rok jest niemalże 30 % wyższy niż w roku 2010. Jediną przyczyną takiego stanu rzeczy są stale rosnące ceny wody i odprowadzania ścieków ustalane corocznie przez Radę Miasta Katowice. Ceny te w analizowanym okresie wzrastały w następujący sposób:

- dostawa wody styczeń 2010r. – 4,78 zł/m<sup>3</sup>,
- dostawa wody grudzień 2015r. – 5,82 zł/m<sup>3</sup>,
- odprowadzanie ścieków styczeń 2010r. – 5,08 zł/m<sup>3</sup>,
- odprowadzanie ścieków grudzień 2015r. – 8,07 zł/m<sup>3</sup>.

### ➤ CENTRALNE OGRZEWANIE

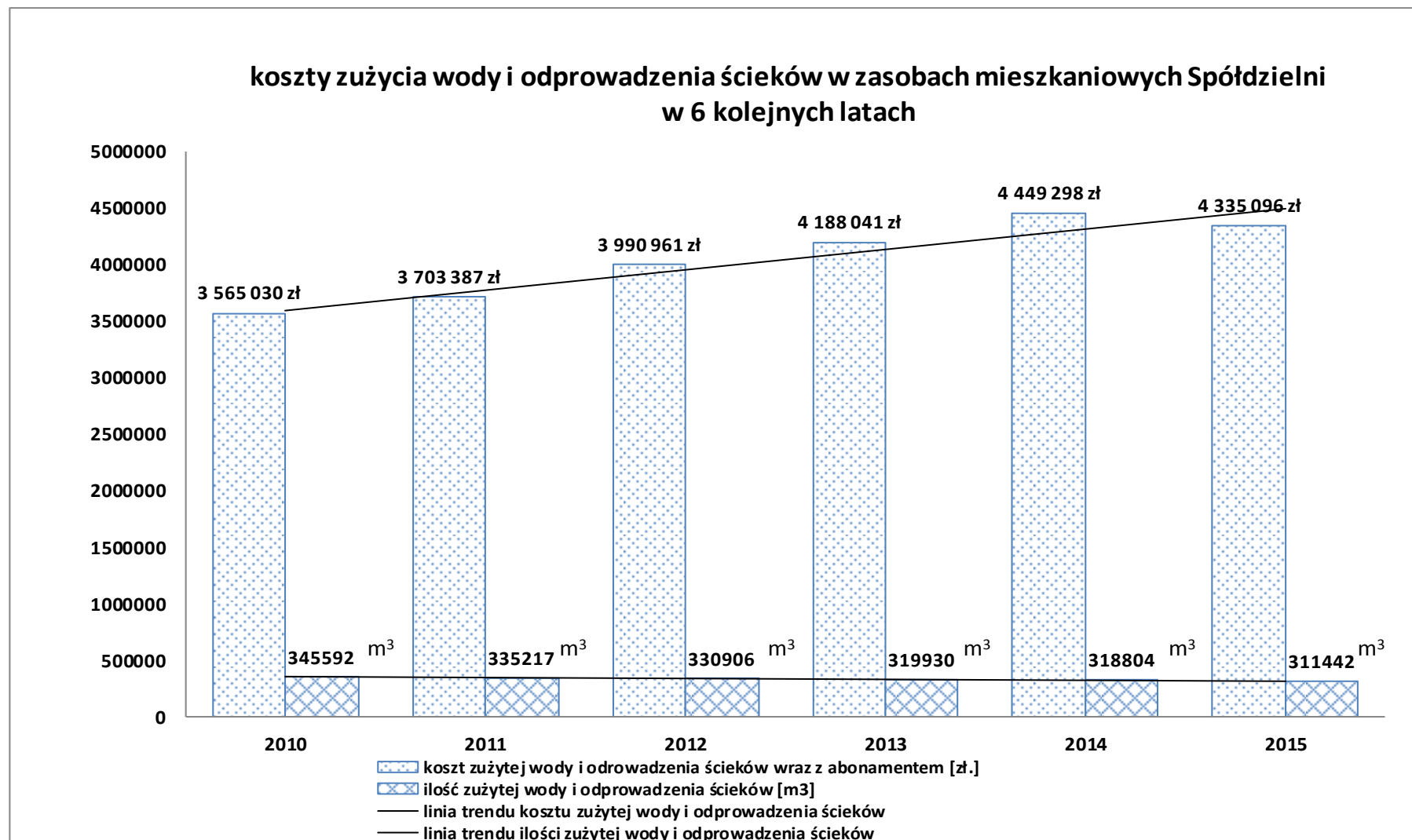
Na stronach 26÷28 przedstawiono graficzną analizę dotyczącą kosztów dostawy ciepła w układzie rocznym. W przypadku dostawy ciepła obserwujemy trwającą od lat tendencję obniżania zużycia. Związane jest to z działaniami termomodernizacyjnymi Spółdzielni, prooszczędnościowym zachowaniem mieszkańców, ale też z bardzo lekkimi i ciepłymi zimami. Natomiast koszty cały czas rosną. Średnia cena ciepła w odniesieniu do GJ energii wzrosła na przestrzeni 4 lat z 36,23 zł/GJ do 43,95 zł/GJ, czyli ponad 21%. Ceny stawek i opłat zatwierdzane są przez Urząd Regulacji Energetyki i odbiorcy nie mogą ich negocjować.

## Przychody spółdzielni

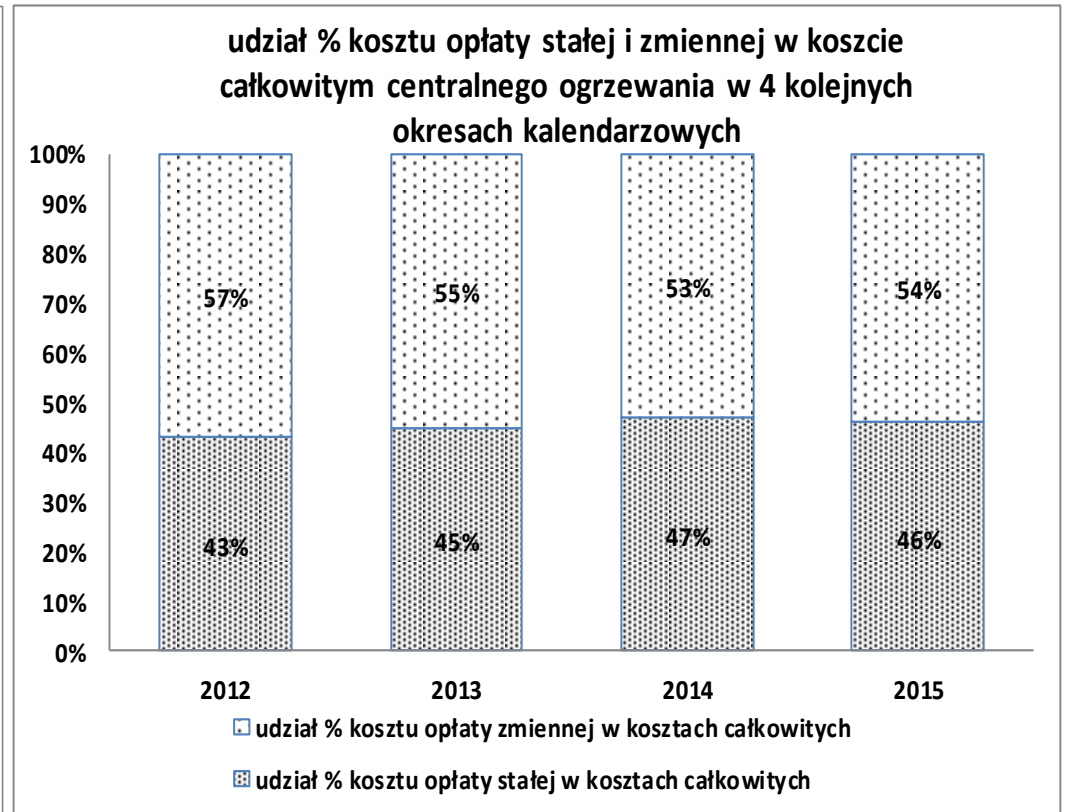
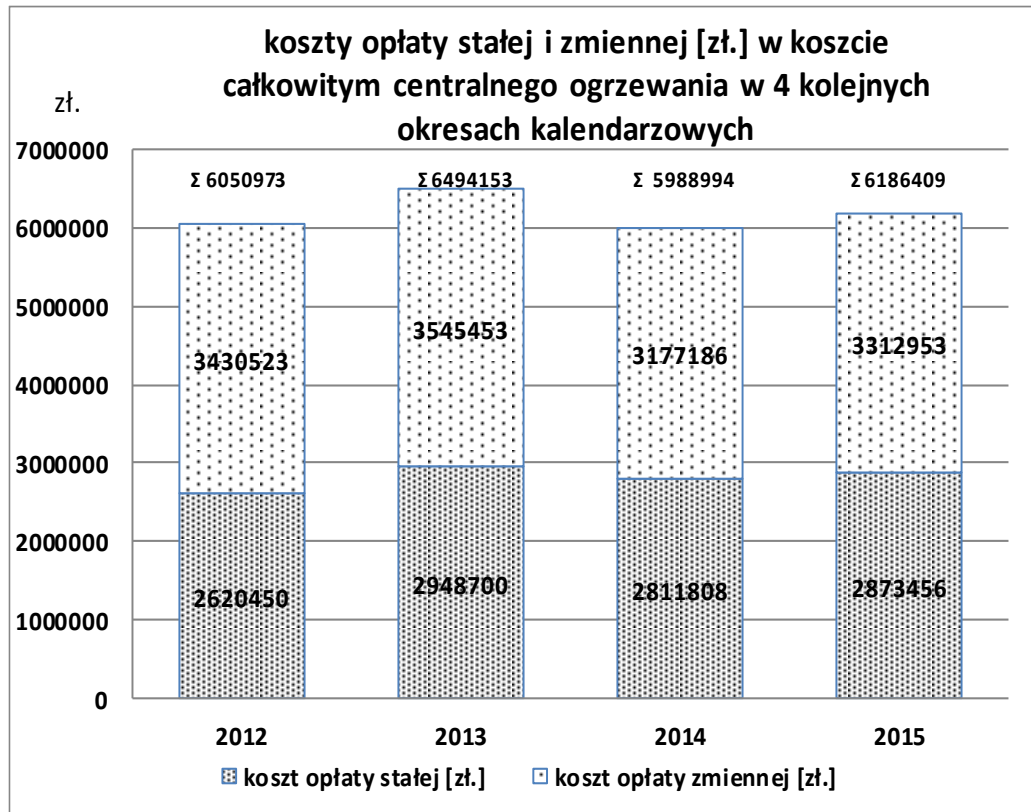




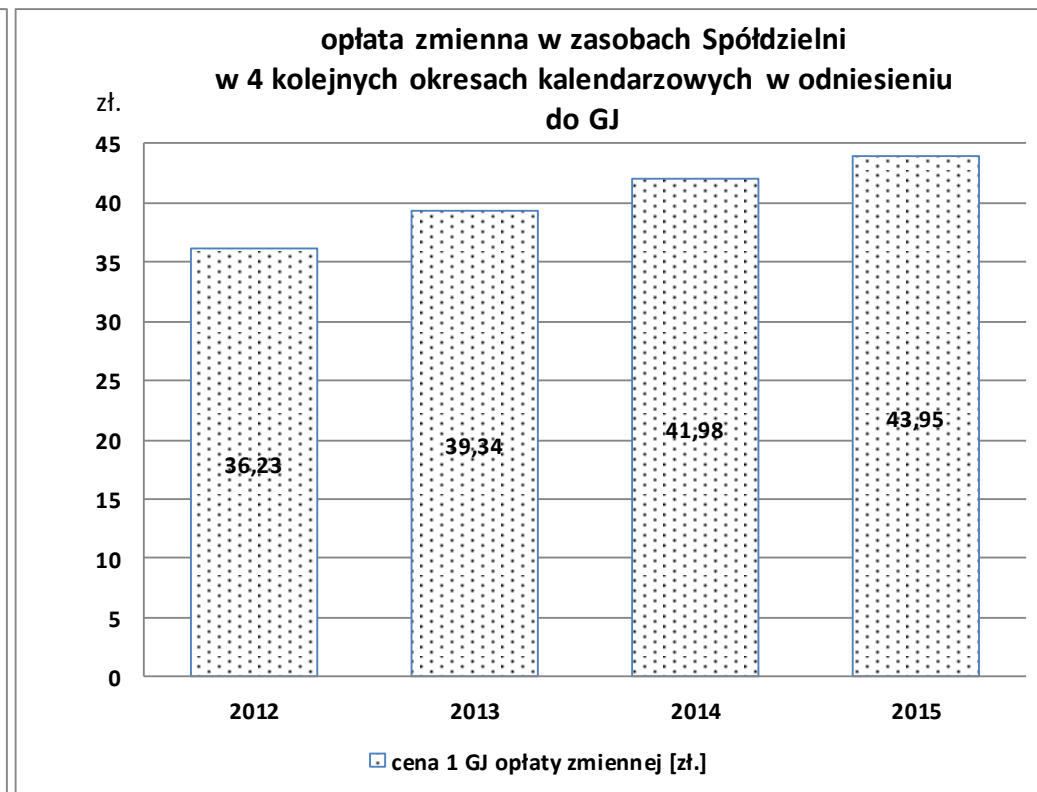
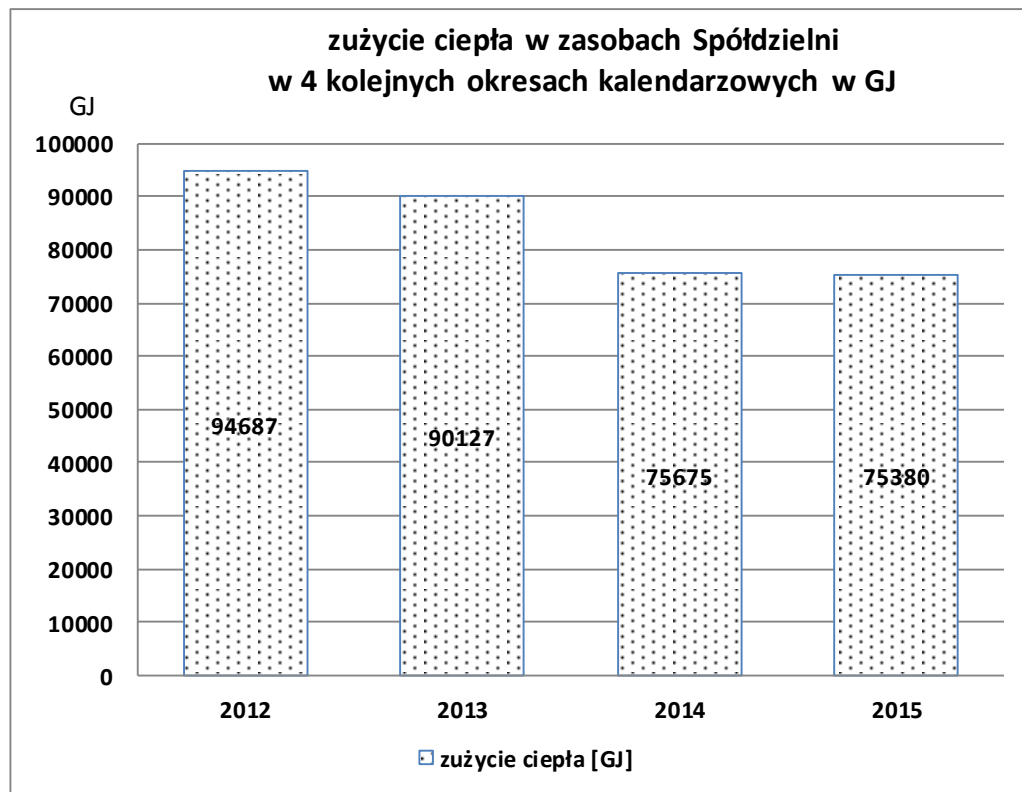
Koszty zużycia wody i odprowadzenia ścieków w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej im. I.J. Paderewskiego w Katowicach w latach 2010 ÷ 2015.



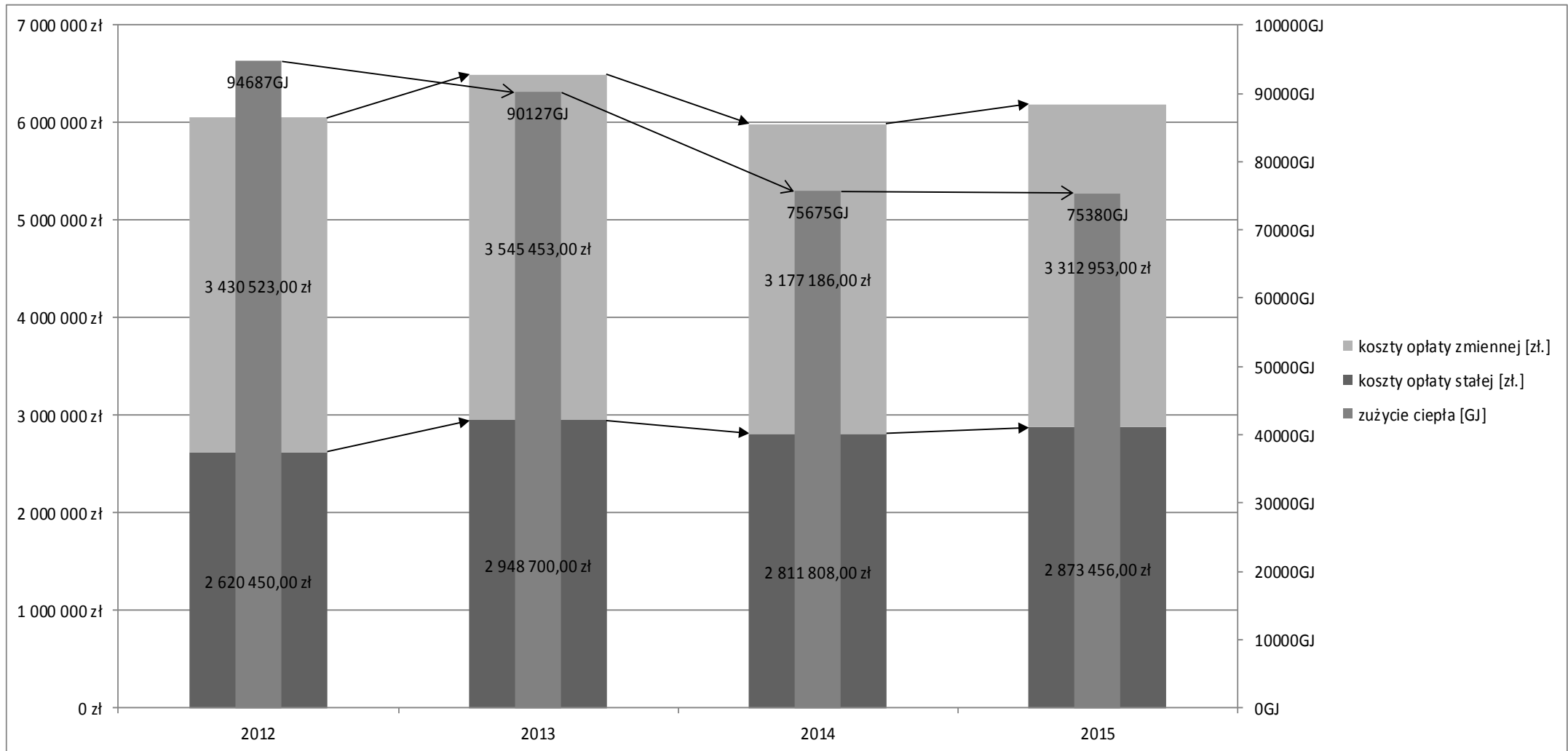
## Koszty centralnego ogrzewania w zasobach Spółdzielni w latach 2012 ÷ 2015



### Zużycie ciepła i koszty jego dostawy w zasobach Spółdzielni w latach 2012 ÷ 2015



### Zużycia i koszty centralnego ogrzewania w zasobach Spółdzielni w latach 2012 ÷ 2015

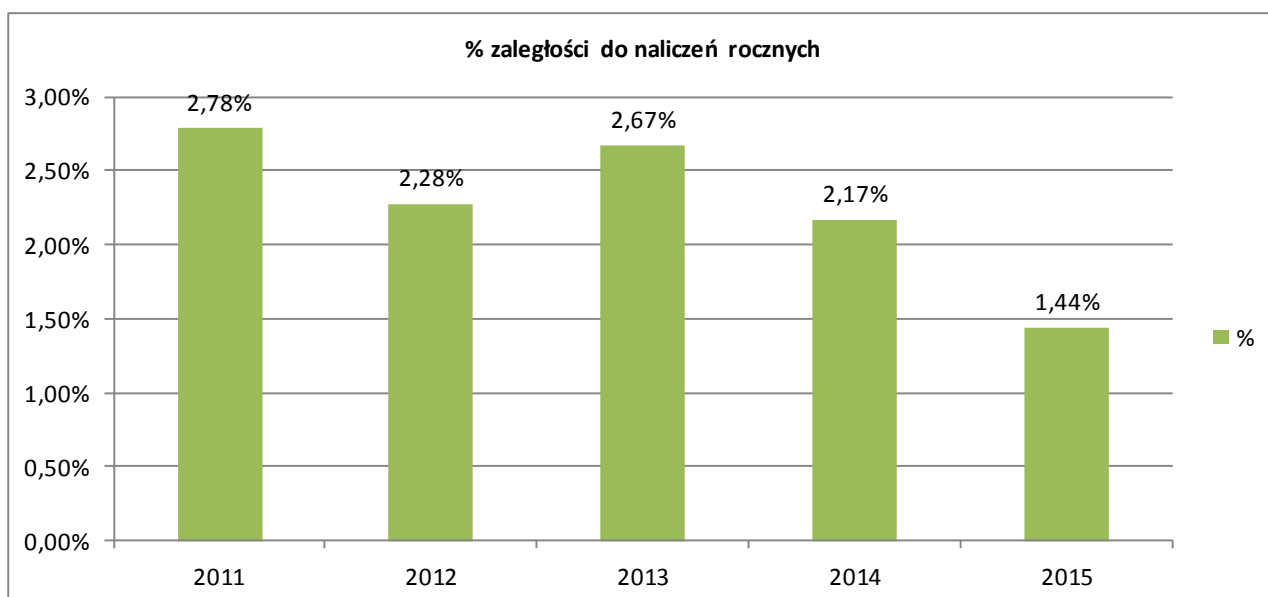


### Kształtowanie się zaległości w lokalach w latach 2011 ÷ 2015.

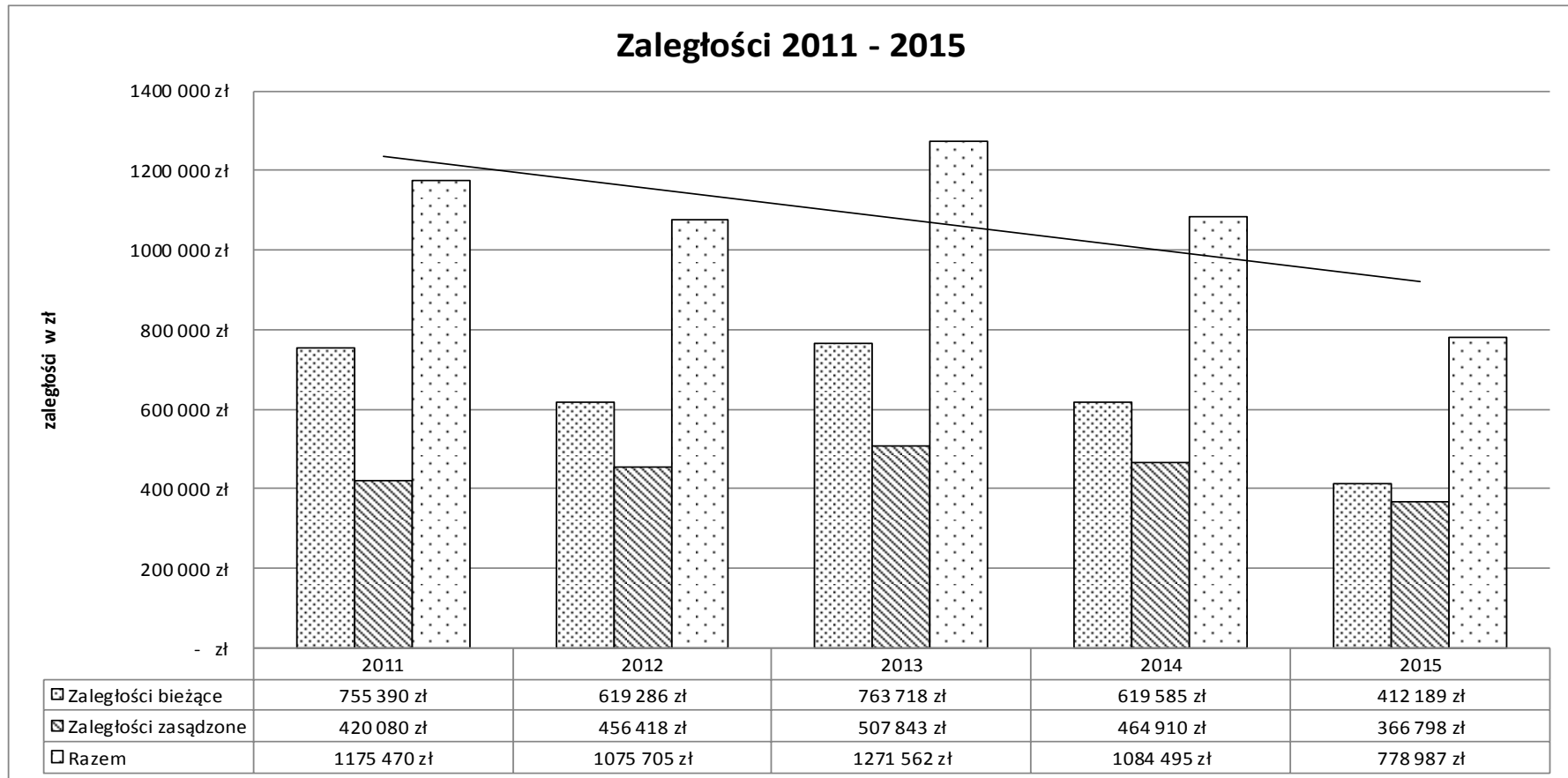
Zaległości w opłatach za lokale (mieszkalne, użytkowe i garaże) ogółem, według stanu na dzień 31.12.2015 r., wyniosły **778 987 zł**, co w przeliczeniu na 1m<sup>2</sup> p.u. daje 3,61 zł. Zaległości w opłatach zmalały w stosunku do roku 2014 o kwotę 305 508 zł, tj. o 28,17 %.

Porównanie zaległości w ostatnich 5 latach obrazuje wykres zamieszczony poniżej: od 2011 do 2015 można zauważyć stałe ich zmniejszanie, natomiast w roku 2013 obserwujemy wzrost o prawie dwieście tysięcy. Był on spowodowany wysokimi obciążeniami z tytułu rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania za okres rozliczeniowy 2012/2013 – ówczesna zima była bardzo mroźna i trwała prawie pół roku.

Rozliczenie przedmiotowych kosztów c.o. spowodowało wzrost opłat za lokale mimo, iż stawki opłat (eksploatacyjna i funduszu remontowego) nie uległy zmianie. Poniżej prezentujemy porównanie zaległości w opłatach za lokale w stosunku do naliczeń rocznych:



Rok	2011	2012	2013	2014	2015	2015/2011
Zaległości bieżące	755 390 zł	619 286 zł	763 718 zł	619 585 zł	412 189 zł	54,57%
Zaległości zasądzone	420 080 zł	456 418 zł	507 843 zł	464 910 zł	366 798 zł	87,32%
<b>Razem</b>	<b>1 175 470 zł</b>	<b>1 075 705 zł</b>	<b>1 271 562 zł</b>	<b>1 084 495 zł</b>	<b>778 987 zł</b>	<b>66,27%</b>



## Węzłowe wskaźniki charakteryzujące działalność gospodarczą.

Wskaźniki	2014	2015
Suma bilansowa (w tys. zł)	92 576	94 541
Wskaźnik płynności ogólnej Aktywa obrotowe/Zobowiązania krótkoterminowe	2,73	2,07
Wskaźnik płynności bieżącej – szybki (Aktywa obrotowe-Zapasy)/Zobowiązania krótkoterminowe	2,72	2,07
Wskaźnik wypłacalności gotówkowej Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne/zobowiązania bieżące	2,58	1,98
Pokrycie majątku trwałego kapitałem własnym (Kapitały własne + rezerwy)*100/Majątek trwały	110,66%	110,30%
Trwałość struktury finansowania (Kapitały własne + Rezerwy + Zobowiązania długoterminowe)/Pasywa razem	89,82%	84,39%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia (Zobowiązania ogółem/aktywa ogółem)*100	17,58%	21,70%

Na dzień 31.12.2015 roku suma bilansowa uległa zwiększeniu o 2,12 %. Wskaźnik płynności ogólnej zmniejszył się o 0,66. 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 prawie 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 2014 wzrósł wskaźnik ogólnego zadłużenia do poziomu 21,70 %. Wzrost tego wskaźnika spowodowany jest zaciągniętym kredytem na remont budynków przy ulicy Granicznej 49, Granicznej 57, 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 2016 i latach następnych.

## VIII. PRZEWIDYWANY ROZWÓJ SPÓŁDZIELNI

Działania podejmowane przez Spółdzielnię w najbliższej perspektywie będą zmierzały przede wszystkim do poprawy warunków zamieszkiwania w zasobach Spółdzielni. Będą one w głównej mierze obejmowały (poza działaniami wynikającymi z obowiązujących przepisów prawa) czynności mające na celu zrównanie stanu techniczno – estetycznego budynków oraz terenów wokół nich.

Jednym z najważniejszych, a zarazem najbardziej kosztochłonnych, zadań w tym zakresie jest termomodernizacja spółdzielczych budynków. Z powodu niewielkiej pomocy zewnętrznej na ten cel (tylko WFOŚiGW) Spółdzielnia zmuszona jest realizować prace związane

z usuwaniem płyt azbestowo – cementowych i wymianą okładzin elewacji budynków we własnym zakresie. W związku z tym w 2012r. Zebranie Przedstawicieli uchwaliło „Program termomodernizacji...”, zgodnie z którym prace te mają być wykonywane w obrębie dwóch klatek rocznie. Spółdzielnia każdorazowo korzysta z preferencyjnych pożyczek zaciąganych w Wojewódzkim Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Katowicach, dzięki którym, po połowie okresu spłaty występuje o umorzenie pozostałej jej części. Kwota umorzenia zasila fundusz remontowy Spółdzielni. Taki stan rzeczy sprawia, że zarówno w roku 2015, jak i bieżącym prace termomodernizacyjne można wykonać w obrębie trzech klatek: Sowińskiego 7, Graniczna 49i 49A (2015r.); Graniczna 49B oraz Sikorskiego 18 i 20 (2016r.). Ponadto w roku sprawozdawczym znacznie rozszerzono zakres prac wykonywanych podczas realizacji zadania termomodernizacyjnego. Aktualnie, oprócz prac związanych z wymianą elewacji, obejmuje ono: remont balkonów, montaż daszków nad balkonami mieszkań usytuowanych na najwyższej kondygnacji, modernizację instalacji c.o., remont wnętrza budynku, w tym: malowanie klatek schodowych, korytarzy i holi przedwindowych, wymiana posadzek na płytki gresowe, wymiana oświetlenia na energooszczędne typu LED z czujnikami ruchu, itp. Przed przystąpieniem do robót termomodernizacyjnych w budynku musi zostać przeprowadzona wymiana wewnętrznych linii zasilających (wz) wraz z instalacją dzwonekową. Dzięki temu po zakończeniu termomodernizacji budynek jest kompleksowo wyremontowany zarówno z zewnątrz, jak i od środka. Dlatego zrozumiałe są duże oczekiwania w tym zakresie mieszkańców pozostałych bloków. Ponieważ jednak, jak już pisaliśmy, koszt takiego przedsięwzięcia jest bardzo wysoki, a Spółdzielnia dysponuje ograniczonymi środkami, wykonywane są równocześnie remonty wnętrza budynków obejmujące obszar klatki schodowej i korytarzy komunikacji wewnętrznej wraz z oświetleniem, czyli taki sam zakres prac, jaki realizowany jest przy okazji zadań termomodernizacyjnych. Dzięki temu, w późniejszych latach, przedsięwzięcia termomodernizacyjne będą obejmowały wyłącznie roboty zewnętrzne. Spowoduje to, że koszty ich wykonania będą niższe, a co za tym idzie każdego roku będzie można zrealizować je na większej ilości budynków.

W roku bieżącym przeprowadzony zostanie wymagany przepisami prawa budowlanego przegląd 5-letni polegający m.in. na sprawdzeniu stanu technicznego budynków oraz estetyki otoczenia. Jego wyniki będą stanowiły podstawę kwalifikacji poszczególnych budynków do przeprowadzenia w nich określonych prac.

Zarówno mieszkańcom jak i zarządzającym zależy na zagospodarowaniu terenów należących do zasobów Spółdzielni. Prace te od kilku lat wykonywane są w sposób przemyślany, ale małymi fragmentami z uwagi na wymiany biegnących przez spółdzielcze tereny sieci, realizowane przez ich właścicieli. W roku sprawozdawczym wykonane zostały projekty zagospodarowania terenów (obejmujące m.in. ciągi pieszo-jezdne, chodniki, parkingi, altany śmietnikowe):

- w rejonie budynków nr 38 i 42 przy ul. Sikorskiego,
- pomiędzy budynkami: nr 10÷16 a 18÷24 przy ul. Sikorskiego, nr 53÷53C a 57÷57C przy ul. Granicznej oraz nr 13÷15 a 17÷21 przy ul. Sowińskiego.

W przypadku budynków przy ul. Sikorskiego prace ujęte w projektach zostały wykonane w całości, przy ul. Sowińskiego – w niewielkiej części (wymiana nawierzchni drogi dojazdowej, korekta wjazdu, wymiana chodnika z ażurowego na zbudowany z kostki brukowej), a przy ul. Granicznej ich realizacja została odsunięta w czasie z powodu wymiany na tym obszarze sieci centralnego ogrzewania przez jej właściciela, tj. spółkę Tauron Ciepło Sp. z o.o. Prace te zostaną częściowo wykonane w roku bieżącym, w pozostałym zakresie – w następnym roku.



Za wykonane altany śmietnikowe zlokalizowane przy budynkach nr 38 i 42 przy ul. Sikorskiego przeważającą część (40 tys. zł netto) należności (w kwocie 50 322,- zł netto) pokryła firma OKAM Capital Sp. z o.o. na mocy zawartego ze Spółdzielnią porozumienia.

Pomimo zakończonej przez Katowicką Spółdzielnię Mieszkaniową inwestycji pn. „Rekreacyjna Dolina-Mały Staw”, Spółdzielnia nie mogła przystąpić do ostatniego etapu zagospodarowania terenu wokół zespołu pawilonów biurowo – usługowych przy ul. Paderewskiego 63÷65 – właścicielem fragmentu terenu pomiędzy inwestycją KSM a spółdzielczym pawilonem jest Miasto Katowice. W związku z tym Spółdzielnia zwróciła się do gminy w sprawie zakupu tego skrawka ziemi (działka nr 4/41 o powierzchni 123 m<sup>2</sup>). Niestety, cena, jaką zażądało Miasto za 1 m<sup>2</sup> tego terenu, jest bardzo wysoka (prawie 1 tys. zł), co sprawiło, że Spółdzielnia zrezygnowała z jego zakupu na oferowanych warunkach. Zaproponowała za to zamianę ww. nieruchomości za działkę nr 13/53 o porównywalnej powierzchni (144m<sup>2</sup>) zlokalizowaną przy ul. Sowińskiego. Oczekujemy na stanowisko Miasta w tej sprawie.

Poza realizacją zadań wynikających z bieżących potrzeb Spółdzielni, Zarząd nadal prowadził będzie stabilną politykę kształtowania opłat zależnych od Spółdzielni, jak również podejmował działania zmierzające do dalszego obniżania kosztów działalności oraz utrzymania bardzo dobrego poziomu wskaźników finansowo – ekonomicznych.

Katowice, marzec 2016

Zarząd Spółdzielni