

Sprawozdanie Zarządu

z działalności

Spółdzielni Mieszkaniowej

im. I. J. Paderewskiego

w Katowicach

za rok 2016

SPIS TREŚCI

<u>I. PODSTAWOWE DANE O SPÓŁDZIELNI</u>	3
<u>II. INFORMACJA O PRACY ZARZĄDU</u>	4
<u>III. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO - KULTURALNA</u>	7
<u>IV. DZIAŁALNOŚĆ BIURA OBROTU NIERUCHOMOŚCIAMI</u>	9
<u>V. DZIAŁALNOŚĆ REMONTOWA</u>	10
<u>VI. SPRAWY SĄDOWE I EGZEKUCYJNE ORAZ WINDYKACJA ZALEGŁOŚCI</u>	18
<u>VII. SYTUACJA FINANSOWA SPÓŁDZIELNI</u>	18
<u>VIII. PRZEWIDYWANY ROZWÓJ SPÓŁDZIELNI</u>	29

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.

W roku 2016 Spółdzielnia obchodziła 25-lecie swojego istnienia. Z okazji tak pięknego Jubileuszu: w kwietniu w budynku administracji zorganizowano wystawę temu poświęconą oraz wydano specjalny, okolicznościowy numer Biuletynu Informacyjnego zawierający historię powstania Spółdzielni, wspomnienia pierwszych działaczy oraz zdjęcia z tego okresu. Z kolei w październiku odbyły się dwa spotkania wspominkowe z mieszkańcami zamieszkującymi w zasobach Spółdzielni od czasu ich zasiedlania.

Spółdzielnia zarejestrowana jest w Krajowym Rejestrze Sądowym pod numerem KRS 0000188727, posiada numer Regon 271017559 i numer NIP 634-019-65-48.

W Spółdzielni według stanu na dzień 31.12.2016r. zarejestrowanych było 2 996 członków, w tym 104 członków współmałżonków i 7 członków – osób prawnych.

W roku sprawozdawczym:

- Zarząd:
 - skreślił 44 członków,
 - przyjął 17 osób w poczet członków Spółdzielni;
- Rada Nadzorcza:
 - wykreśliła 7 członków,
 - uchyliła 1 uchwałę o wykreśleniu z rejestru członków Spółdzielni.

Wg ewidencji na dzień 31.12.2016r. w zasobach Spółdzielni zamieszkiwało 7 376 osób.

Według stanu na dzień 31.12.2016r. Spółdzielnia zarządzała:

1) 4144 lokalami mieszkalnymi o łącznej powierzchni 201 501,08 m², z czego było:

- 2792	– spółdzielcze własnościowe prawa o powierzchni:	136 892,03 m ² ,
- 1271	– odrębnych własności lokali o powierzchni:	61 011,17 m ² ,
- 33	– spółdzielcze lokatorskie prawa o powierzchni:	1 412,54 m ² ,
- 39	– umów najmu o powierzchni:	1 757,75 m ² ,
- 9	– bez tytułu prawnego o powierzchni:	427,59 m ² ,

2) 237 lokalami użytkowymi o łącznej powierzchni 12 804,09 m², z czego było:

- 8	– spółdzielczych własnościowych praw o powierzchni:	971,47 m ² ;
- 3	– odrębne własności lokali o powierzchni:	741,96 m ² ;
- 202	– umowy najmu o powierzchni:	8 108,93 m ² ;
- 6	– lokali własnych o powierzchni:	2 165,36 m ² ;
- 18	– pustostanów o powierzchni:	816,37 m ² ;

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

- 79	– spółdzielczych własnościowych praw o powierzchni:	1 341,77 m ² ,
- 17	– odrębnych własności lokali o powierzchni:	292,68 m ² .

W 2016 roku zawarto **22** umowy o ustanowienie i przeniesienie praw w odrębną własność lokali, w tym:

- 4 – 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,
- 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 2016 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 2016 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 2016 Zarząd podjął **51** uchwał, którymi decydował m.in. w sprawach takich, jak:

- przyjęcia w poczet członków Spółdzielni, podejmując w tej sprawie **15** uchwał;
- skreślenia z rejestru członków, podejmując w tej sprawie **12** uchwał;
- zamówienia na wykonanie robót konserwacyjno – remontowych:
 - ❖ w trybie przetargu nieograniczonego - podjęto **9** uchwał w tym zakresie:
 - na termomodernizację budynku przy ul. Sikorskiego 18÷24 wraz z demontażem, transportem i unieszkodliwieniem odpadów zawierających azbest oraz modernizacją oświetlenia w części wspólnej budynku – 2 uchwały;
 - na wymianę elektrycznych wewnętrznych linii zasilających w budynkach nr 38, 40, 42 przy ul. Sikorskiego;
 - na wymianę elektrycznych wewnętrznych linii zasilających w klatkach nr 31, 33, 35 budynku przy ul. Sowińskiego 29÷35;
 - na remont nawierzchni oraz uporządkowanie terenu w rejonie budynków przy ul. Granicznej 53÷53C i Granicznej 57÷57C;
 - na remont i uporządkowanie terenu, ciągów pieszojezdnych, zieleni i miejsc postojowych dla samochodów osobowych w rejonie budynków przy ul. Sowińskiego 13÷15 i Sowińskiego 17÷21;
 - na remont posadzek i ścian holi na parterze, holi windowych oraz korytarzy lokatorskich w budynku mieszkalnym przy ul. Sowińskiego 37÷41;
 - na remont wnętrza holi wejściowego, holi windowych oraz korytarzy lokatorskich w budynku mieszkalnym przy ul. Sowińskiego 1÷3;
 - na remont wnętrza holi wejściowego, holi windowych oraz korytarzy lokatorskich w budynku mieszkalnym przy ul. Sowińskiego 29÷35;
 - ❖ w trybie negocjacji z zachowaniem konkurencji – podjęto **11** uchwał w tym zakresie:
 - na naprawy i bieżącą konserwację dachów i elewacji budynków należących do zasobów Spółdzielni;
 - na roboty ogólnobudowlane w zasobach Spółdzielni w roku 2016;

- na naprawy bieżące instalacji elektrycznych w zasobach Spółdzielni;
- na remont oraz naprawę chodników, dróg osiedlowych, parkingów w zasobach Spółdzielni;
- na utrzymanie terenów zieleni w zasobach Spółdzielni w 2016 roku;
- na wykonanie projektu aranżacji wnętrz dla budynku przy ul. Sowińskiego 37÷41;
- na remont balkonów w budynkach mieszkalnych w 2016 roku;
- na wykonanie audytów energetycznych i dokumentacji projektowych na termomodernizację budynków zlokalizowanych przy ul. Sikorskiego 38, 40, 42, 44;
- na przeprowadzenie okresowej 5-letniej kontroli stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektów budowlanych należących do zasobów Spółdzielni;
- 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 utrzymanie zimowe ulic, ciągów pieszo-jezdnych, zatok parkingowych i wybranych chodników w zasobach Spółdzielni w sezonie 2016/2017.

W maju 2016 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. Ich tematyka dotyczyła w głównej mierze zaległości w opłatach za lokale, spraw technicznych związanych z: pracami remontowymi prowadzonymi przez Spółdzielnię, funkcjonowaniem wentylacji i instalacji c.o., ogólnej estetyki osiedla, konfliktów międzysąsiedzkich, najmu lokali użytkowych, skarg na pracowników Spółdzielni oraz podmiotów zewnętrznych wykonujących prace na jej zlecenie, itp. W 2016 roku członkowie Zarządu przyjęli łącznie 23 osoby.

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

Działalność Spółdzielni w roku sprawozdawczym prowadzona była zgodnie z uchwałami organów samorządowych Spółdzielni i koncentrowała się na zadaniach określonych w rocznym planie gospodarczo – finansowym uchwalonym przez Radę Nadzorczą. Zadania w nim zawarte uwzględniały kierunki rozwoju Spółdzielni przyjęte przez Zebranie Przedstawicieli. Szczegółowa informacja nt. przeprowadzonych w poszczególnych nieruchomościach w roku 2016 prac remontowych oraz wymaganych przepisami prawa budowlanego przeglądów zawarta jest w dalszej części sprawozdania.

Ponadto w roku 2016:

- zakończona została kompleksowa wymiana wewnętrznych linii zasilających we wszystkich budynkach należących do zasobów Spółdzielni;
- zakończono kompleksową wymianę instalacji dzwonekowej w budynkach Spółdzielni;
- kontynuowano montaż elektronicznych wodomierzy z nakładką radiową – do końca ubiegłego roku zamontowano ich ogółem 6 225 szt., z czego 1 060 szt. w roku 2016. Montaż tych urządzeń zostanie zakończony w roku bieżącym (do wymiany pozostało 1 200 sztuk);
- kontynuowano realizację wypłaty refundacji kosztów pierwszej wymiany stolarki okiennej w lokalach mieszkalnych – ogółem w zasobach Spółdzielni zrefundowano wymianę

- 92,68% stolarki okiennej, z czego 0,38% w roku 2016 (naliczono 20 refundacji na łączną kwotę 32 513,73 zł – dotyczyły one wymiany 78 szt. okien i drzwi balkonowych);
- zgodnie z art. 91 § 1 ustawy Prawo spółdzielcze została przeprowadzona lustracja pełna działalności Spółdzielni za lata 2013÷2015. Badający pozytywnie ocenił sposób funkcjonowania Spółdzielni zarówno pod względem zgodności z obowiązującymi przepisami prawa, jak również rzetelności i gospodarności i uznał go za korzystny dla członków. Wyrażając bardzo pozytywną opinię w zakresie wskaźników ekonomiczno – finansowych szczególnie podkreślił niski i stale zmniejszający się wskaźnik zaległości z tytułu opłat za lokale. Biorąc pod uwagę całokształt działalności Spółdzielni i jej wyników lustrujący ocenił, że nie występuje zagrożenie dla jej kontynuacji;
 - zagospodarowano tereny pomiędzy budynkami nr 53÷53C i 57÷57C przy ul. Granicznej oraz nr 13÷15 i 17÷21 przy ul. Sowińskiego poprzez ich uporządkowanie, utwardzenie nawierzchni kostką brukową, remont nawierzchni asfaltowych, wydzielenie pasami miejsc postojowych dla samochodów (44 szt. przy ul. Granicznej i 45 szt. przy ul. Sowińskiego), utwardzenie gruntu płytami ażurowymi pod nowe miejsca parkingowe (ul. Sowińskiego – 15 szt.), zorganizowanie nowego miejsca składowania odpadów (ul. Graniczna), wykonanie ogrodzenia placu zabaw oraz montaż ławek i koszy na śmieci (ul. Graniczna);
 - po raz pierwszy na terenie zasobów Spółdzielni zamontowano pojemniki półpodziemne, które, w zależności od rodzaju śmieci, gromadzą od 3 do 5 m³ odpadów selektywnych (papieru, plastiku i szkła). Zamontowanych zostało 9 sztuk przedmiotowych pojemników (3 szt. – na szkło, 3 szt. – na plastik, 3 szt. – na papier) podczas zagospodarowywania terenu pomiędzy budynkami przy ul. Granicznej 53÷53C i 57÷57C. Koszt zakupu i montażu pokryło z miejskich funduszy Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej w Katowicach. Oprócz pojemników półpodziemnych w powyższej lokalizacji zostały również ustawione modułowe wiaty śmietnikowe, w których w dalszym ciągu gromadzone są odpady zmieszane (w pojemnikach o pojemności 1100 l). Aktualnie Spółdzielnia otrzymała ze strony katowickiego MPGK zapewnienie dot. montażu i sfinansowania następnych kompletów pojemników półpodziemnych w kolejnej lokalizacji – tym razem będą to nie tylko pojemniki na odpady selektywne, ale również na zmieszane. Zostaną one zamontowane przy okazji zagospodarowania terenu pomiędzy budynkami 29÷35 i 37÷41 przy ul. Sowińskiego, a konkretnie: pomiędzy klatkami 29 i 37 – 3 pojemniki na odpady segregowane i 2 na komunalne, natomiast pomiędzy klatkami 35 i 41 – 6 pojemników na odpady segregowane i 4 na zmieszane. Ponadto dołożony zostanie jeden pojemnik półpodziemny na plastik przy klatce 57 przy ul. Granicznej.

Szkolenia pracowników

W okresie sprawozdawczym pracownicy uczestniczyli w 33 szkoleniach i seminariach specjalistycznych dla:

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

W obowiązkowych szkoleniach w zakresie bezpieczeństwa i higieny pracy uczestniczyło 13 pracowników oraz ochrony przeciwpożarowej – 43 pracowników.

W roku 2016 średnie zatrudnienie w Spółdzielni wynosiło 54,28 etatu. Średnie wynagrodzenie pracowników w 2016 roku wyniosło:

- 4 877,89 zł brutto – z płacami Zarządu
- 4 561,52 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 2016 prowadzona była w czterech podstawowych kierunkach:

1) kulturalno-oświatowym

W ramach działalności kulturalno-oświatowej prowadzone były:

- sekcja plastyczna dla dzieci i młodzieży - w trakcie zajęć uczestnicy rozwijali zdolności plastyczne, poznawali tajniki profesjonalnego malarstwa i grafiki, rzeźby w glinie, malowania na szkle oraz tworzyli prace z zastosowaniem innych technik, dzieci wzięły udział w konkursie plastycznym,
- 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, 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:

- rok 2016 rozpoczęliśmy kolędowaniem z cyklu: „Rodzinne śpiewanie”, przygotowanym wspólnie ze Szkołą Muzyczną Yamaha, połączonym z konkursem,
- na przełomie stycznia i lutego zorganizowany został konkurs plastyczny adresowany do dzieci i młodzieży w wieku 5-15 lat pt. „Osiedle Paderewskiego moim miejscem do zabawy, nauki i wypoczynku”. Temat konkursu nawiązywał do Jubileuszu 25-lecia powstania Spółdzielni,
- 1 kwietnia otworzyliśmy wystawę poświęconą Jubileuszowi 25-lecia naszej spółdzielni, podczas wystawy przypomnieliśmy historię powstawania Spółdzielni Paderewskiego, dzięki zebranych materiałom udało nam się nawiązać również do czasów powstawania osiedla,
- kontynuując obchody Jubileuszu 25-lecia w kwietniu miało miejsce spotkanie Zarządu, Rady Nadzorczej, pracowników oraz działaczy o najdłuższym okresie pracy na rzecz Spółdzielni w jej organach samorządowych,
- W październiku w Klubie spotkali się miłośnicy poezji na jednym z cyklicznych spotkań pt. „Wieczór poezji”,
- w listopadzie w dniach 18-19 w siedzibie Spółdzielni odbył się XIII Konkurs Plastikowych Modeli Redukcyjnych o Puchar Przewodzącego Rady Nadzorczej, połączony z wystawą modeli,

- w miesiącu grudniu miały miejsce dwie imprezy „Mikołajkowe”, pierwsza dla 86 dzieci z rodzin ubogich, natomiast kolejna, odpłatna dla 31 dzieci w wieku od 1,5 do 10 lat,
- do kwietnia w każdy ostatni poniedziałek kontynuowane były spotkania z cyklu „Projekt szafa”.

2) działalności na rzecz ludzi starszych, samotnych i niepełnosprawnych

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

- w miesiącu czerwcu XIV Piknik Osób Niepełnosprawnych w Podlesicach w Ośrodku Wypoczynkowym „Gościniec Jurajski”, gdzie uczestnicy wzięli udział w grach i zabawach, oraz zajęciach rekreacyjnych - dogoterapii i hipoterapii,
- 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 2016 zorganizowano wspólnie następujące imprezy: 7 marca imprezę z okazji „Dnia Kobiet”, a 30 listopada Andrzejki, kontynuowane były zajęcia komputerowe dla emerytów i seniorów, które odbywają się raz w tygodniu,
- w październiku: 20 i 25 miały miejsce spotkania wspominkowe z najstarszymi mieszkańcami naszego osiedla, zamieszkującymi od czasu zasiedlenia.

3) sportowo-rekreacyjnym

W 2016 roku z myślą o naszych mieszkańcach w ramach działalności sportowo-rekreacyjnej przygotowaliśmy następujące imprezy plenerowe i wycieczki:

- w 18 czerwca, nasza Spółdzielnia zorganizowała wspólnie ze Szkołą Podstawową nr 12 XIII Festyn Rodzinny. Program festynu obejmował min.: występy na scenie dzieci oraz zaproszonych gości, pokazy modelarskie, pokazy karate, rozgrywki sportowe, warsztaty i zabawy dla dzieci.
- we wrześniu mieszkańcy naszego osiedla wybrali się na XXXV Regionalny Zjazd Rodzinny Mieszkańców Osiedli Spółdzielczych z metą Podlesicach w Ośrodku Wypoczynkowym „Gościniec Jurajski”, gdzie 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,
- z myślą o paniach i ich bezpieczeństwie przy zaangażowaniu trenerów karate z Klubu Sportowego „Orzeł” przeprowadzone zostały dwa kursy samoobrony: 5 i 16 marca,
- w Klubie dwa razy w tygodniu w godzinach przedpołudniowych udostępniana jest mieszkańcom sala gimnastyczna do gry w tenisa stołowego,
- w pierwszą sobotę października grupa grzybiarzy wybrała się wczesnym rankiem na autokarową wycieczkę w lasy Lublinieckie.

4) opiekuńczo-wychowawczym

W ramach działalności opiekuńczo – wychowawczej w Klubie „Rezonans” zorganizowane zostały półkolonie zimowe oraz letnie dla dzieci w wieku szkolnym od 6÷12 lat.

W półkoloniach zimowych w dwóch turnusach w terminie od 15÷26.02.16r. uczestniczyło 58 dzieci, natomiast w trakcie półkolonii letnich zorganizowanych w terminie od 27.06÷08.07. 2016r. 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 oraz dla dorosłych, nauka gry na instrumentach dla dzieci, ponadto sekcje sportowe: callanetics, pilates, joga, balet dla dzieci, zajęcia karate, zajęcia taneczne dla dorosłych.

W roku 2016 w ramach współpracy z XII Szczępem Harcerskim ManowcE, którego zbiórki odbywają się w Harcerskim Klubie Komandos przy ul. Granicznej 53B harcerze brali czynny udział pomagając w przygotowaniu następujących imprez:

- Festyn Rodzinny,
- Dzień sportu „Paderewski na sportowo”,
- Wigilia dla Samotnych,
- półkolonie zimowe i letnie,
- zbiórka karmy i koców dla bezdomnych zwierząt.

IV. DZIAŁALNOŚĆ BIURA OBROTU NIERUCHOMOŚCIAMI

Przedmiotem działalności spółdzielczego Biura Obrotu Nieruchomościami jest świadczenie usług pośrednictwa w obrocie nieruchomościami na rynku wtórnym i pierwotnym. Zasadniczym obszarem działania Biura są Katowice i miasta ościennie, a z naturalnych względów najczęściej transakcji realizowanych jest na terenie Osiedla Paderewskiego i w jego okolicy. 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 zostały zawarte 172 umowy na wykonanie usług pośrednictwa, w tym: 72 dot. kupna-sprzedaży nieruchomości (1 alternatywnie zamiany), 82 dot. najmu lub wynajmu mieszkań, a 18 – najmu lokali użytkowych.

Zrealizowane w 2016r. transakcje na rynku wtórnym dotyczyły sprzedaży praw do lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych oraz wynajmu lokali mieszkalnych i użytkowych.

Działania na rynku pierwotnym w 2016r. to między innymi pośredniczenie w wynajmowaniu własnych, czyli stanowiących zasób Spółdzielni, lokali mieszkalnych i użytkowych. Najemcy tych lokali wyłanianiani byli w drodze przeprowadzanych przez Biuro przetargów, w formie ustnych licytacji stawek czynszu najmu lub w wyniku indywidualnie prowadzonych negocjacji.

W 2016r. wynajęto za pośrednictwem Biura, uzyskując korzystne warunki najmu, jedenaście lokali użytkowych (o powierzchni użytkowej od ok. 12m² do 100m²) stanowiących zasób Spółdzielni.

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

Wynik działalności Biura za rok 2016 zamknął się nadwyżką kosztów nad przychodami. Wpływ na to niewątpliwie miało powstanie na lokalnym rynku nieruchomości licznych nowych podmiotów oferujących swoje usługi za coraz niższe wynagrodzenie, co w konsekwencji zmusza nas do jeszcze większej elastyczności w negocjowaniu prowizji, a to skutkuje mniejszym wynagrodzeniem za świadczenie takich samych usług.

V. DZIAŁALNOŚĆ REMONTOWA

W okresie sprawozdawczym ogółem przychody na fundusz remontowy wyniosły **8 500 681,45 zł**. W tym:

- uzyskana premia termomodernizacyjna w wysokości **47 848,20,00 zł**,
- uzyskane umorzenie pożyczek z WFOŚiGW w wysokości **468 709,20 zł**.

Na roboty remontowe w budynkach mieszkalnych wydatkowano **9 877 563,54 zł**.

W poniższych tabelach przedstawiamy wydatki poniesione na realizację prac w 2016 roku w poszczególnych nieruchomościach.

GRANICZNA 49-49B	2 376 015,98 zł
bieżąca konserw. i naprawa dachów	385,92 zł
inne prace/naprawy bieżące	40 240,41 zł
Legalizacja wodomierzy	7 550,26 zł
materiały do remontu	165,17 zł
naprawy dźwigów	3 008,22 zł
remont dróg	7 591,89 zł
remont instalacji elektrycznej i odgromowej	789,76 zł
termomodernizacja	2 312 640,28 zł
Wymiana i refundacja stolarki okiennej	3 469,60 zł
wymiana zamków w drzwiach korytarzy lokatorskich	34,07 zł
zalecenia kominiarskie	140,40 zł
GRANICZNA 53-53C	719 708,71 zł
bieżąca konserw. i naprawa dachów	829,80 zł
inne prace/naprawy bieżące	51 427,07 zł
Legalizacja wodomierzy	10 665,99 zł
materiały do remontu	111,51 zł
Naprawa balkonów	12 204,00 zł
naprawy dźwigów	4 221,27 zł
remont dróg	39 674,97 zł
remont instalacji elektrycznej i odgromowej	1 472,54 zł
Wykonanie obudów śmietnikowych	44 299,61 zł
Wymiana i refundacja stolarki okiennej	3 799,39 zł
wymiana instalacji domofonowych	1 363,50 zł
Wymiana posadzek holi i korytarzy lokatorskich, malowanie klatek	383 330,85 zł

wymiana zamków w drzwiach korytarzy lokatorskich	104,39 zł
Zagospodarowanie terenu	165 766,42 zł
zalecenia kominiarskie	437,40 zł
GRANICZNA 57-57C	502 256,33 zł
bieżąca konserw. i naprawa dachów	1 788,96 zł
inne prace/naprawy bieżące	9 039,90 zł
Legalizacja wodomierzy	10 600,05 zł
materiały do remontu	110,36 zł
posadzki korytarzy lokatorów	2 151,85 zł
remont dróg	29 877,24 zł
Remont inst. C.O. w piwnicach - poziom do rozdziel	696,80 zł
remont instalacji elektrycznej i odgromowej	1 502,72 zł
termomodernizacja	231 014,00 zł
Wykonanie obudów śmietnikowych	44 299,60 zł
Wymiana i refundacja stolarki okiennej	1 617,62 zł
wymiana zamków w drzwiach korytarzy lokatorskich	254,19 zł
Zagospodarowanie terenu	165 766,42 zł
zalecenia kominiarskie	3 536,62 zł
GRANICZNA 61-61B	278 075,23 zł
bieżąca konserw. i naprawa dachów	532,78 zł
inne prace/naprawy bieżące	2 567,59 zł
Legalizacja wodomierzy	7 305,84 zł
materiały do remontu	77,56 zł
Naprawa balkonów	13 510,80 zł
naprawy dźwigów	2 457,46 zł
naprawy, bież. konserwacja inst. CO	10 459,55 zł
remont instalacji elektrycznej i odgromowej	994,57 zł
Wymiana i refundacja stolarki okiennej	329,79 zł
wymiana instalacji domofonowych	2 045,25 zł
Wymiana posadzek holi i korytarzy lokatorskich, malowanie klatek	235 801,95 zł
wymiana zamków w drzwiach korytarzy lokatorskich	139,89 zł
zalecenia kominiarskie	1 852,20 zł
PADEREWSKIEGO 75-87A (PRZYSTAŃ)	26 298,27 zł
bieżąca konserw. i naprawa dachów	10 222,56 zł
inne prace/naprawy bieżące	3 684,54 zł
Legalizacja wodomierzy	1 533,14 zł
materiały do remontu	41,43 zł
remont instalacji elektrycznej i odgromowej	4 320,00 zł
wymiana instalacji domofonowych	3 468,60 zł
Zagospodarowanie terenu	2 655,40 zł
zalecenia kominiarskie	372,60 zł
SIKORSKIEGO 10-16	495 755,09 zł
bieżąca konserw. i naprawa dachów	514,56 zł
inne prace/naprawy bieżące	342,32 zł
Legalizacja wodomierzy	8 011,86 zł
materiały do remontu	204,52 zł

naprawy dźwigów	7 193,65 zł
naprawy, bież. konserwacja inst. CO	9 639,93 zł
posadzki korytarzy lokatorów	869,60 zł
remont dróg	9 835,74 zł
Remont inst. C.O. w piwnicach - poziom do rozdziel	267 672,91 zł
remont instalacji elektrycznej i odgromowej	89 991,71 zł
Wykonanie obudów śmietnikowych	100 644,00 zł
wymiana zamków w drzwiach korytarzy lokatorskich	40,49 zł
zalecenia kominiarskie	793,80 zł
SIKORSKIEGO 18-24	1 875 017,10 zł
inne prace/naprawy bieżące	29 405,57 zł
Legalizacja wodomierzy	8 094,28 zł
materiały do remontu	108,14 zł
remont dróg	3 602,29 zł
Remont inst. C.O. w piwnicach - poziom do rozdziel	8 449,00 zł
remont instalacji elektrycznej i odgromowej	1 191,30 zł
termomodernizacja	1 801 087,22 zł
Wykonanie obudów śmietnikowych	20 833,30 zł
Wymiana i refundacja stolarki okiennej	2 017,08 zł
wymiana zamków w drzwiach korytarzy lokatorskich	39,92 zł
zalecenia kominiarskie	189,00 zł
SIKORSKIEGO 26-30	317 386,60 zł
bieżąca konserw. i naprawa dachów	5 215,61 zł
inne prace/naprawy bieżące	21 244,49 zł
Legalizacja wodomierzy	5 506,09 zł
materiały do remontu	80,54 zł
Naprawa balkonów	13 233,56 zł
naprawy, bież. konserwacja inst. CO	632,59 zł
projekty techniczne i ekspertyzy	4 243,50 zł
remont dróg	17 153,95 zł
remont instalacji elektrycznej i odgromowej	35 775,03 zł
Wymiana i refundacja stolarki okiennej	3 171,55 zł
Wymiana posadzek holi i korytarzy lokatorskich, malowanie klatek	204 120,00 zł
wymiana zamków w drzwiach korytarzy lokatorskich	269,43 zł
zalecenia kominiarskie	6 740,26 zł
SIKORSKIEGO 32-36	25 280,54 zł
bieżąca konserw. i naprawa dachów	385,92 zł
inne prace/naprawy bieżące	1 046,01 zł
Legalizacja wodomierzy	6 165,50 zł
materiały do remontu	80,82 zł
Naprawa balkonów	15 913,39 zł
naprawy, bież. konserwacja inst. CO	561,88 zł
remont instalacji elektrycznej i odgromowej	808,69 zł
wymiana zamków w drzwiach korytarzy lokatorskich	48,33 zł
zalecenia kominiarskie	270,00 zł

SIKORSKIEGO 38	238 364,45 zł
bieżąca konserw. i naprawa dachów	3 584,64 zł
inne prace/naprawy bieżące	15,13 zł
Legalizacja wodomierzy	2 654,12 zł
materiały do remontu	29,30 zł
naprawy dźwigów	1 828,80 zł
remont dróg	415,21 zł
remont instalacji elektrycznej i odgromowej	5 020,19 zł
remont instalacji WLZ	197 639,93 zł
termomodernizacja	20 910,00 zł
Wykonanie obudów śmietnikowych	6 229,33 zł
zalecenia kominiarskie	37,80 zł
SIKORSKIEGO 40	239 442,20 zł
bieżąca konserw. i naprawa dachów	128,64 zł
inne prace/naprawy bieżące	200,56 zł
Legalizacja wodomierzy	2 654,12 zł
materiały do remontu	28,82 zł
Naprawa balkonów	302,40 zł
naprawy dźwigów	1 184,66 zł
remont instalacji elektrycznej i odgromowej	5 032,27 zł
remont instalacji WLZ	208 969,96 zł
termomodernizacja	20 910,00 zł
wymiana zamków w drzwiach korytarzy lokatorskich	30,77 zł
SIKORSKIEGO 42	258 430,10 zł
bieżąca konserw. i naprawa dachów	1 165,44 zł
inne prace/naprawy bieżące	14,09 zł
Legalizacja wodomierzy	2 472,80 zł
materiały do remontu	28,79 zł
naprawy dźwigów	4 132,16 zł
remont dróg	9 058,80 zł
remont instalacji elektrycznej i odgromowej	5 062,30 zł
remont instalacji WLZ	205 164,28 zł
termomodernizacja	20 910,00 zł
Wykonanie obudów śmietnikowych	6 229,33 zł
Wymiana i refundacja stolarki okiennej	2 539,71 zł
zalecenia kominiarskie	1 652,40 zł
SIKORSKIEGO 44	24 374,11 zł
bieżąca konserw. i naprawa dachów	128,64 zł
inne prace/naprawy bieżące	305,11 zł
Legalizacja wodomierzy	2 654,12 zł
materiały do remontu	28,62 zł
remont instalacji elektrycznej i odgromowej	347,62 zł
termomodernizacja	20 910,00 zł
SOWIŃSKIEGO 1-3	304 216,31 zł
bieżąca konserw. i naprawa dachów	2 571,10 zł
inne prace/naprawy bieżące	754,26 zł

Legalizacja wodomierzy	5 011,52 zł
materiały do remontu	52,51 zł
naprawy dźwigów	10 919,10 zł
projekty techniczne i ekspertyzy	10 824,00 zł
remont dróg	24 134,30 zł
remont instalacji elektrycznej i odgromowej	550,39 zł
Wymiana i refundacja stolarki okiennej	5 927,87 zł
Wymiana posadzek holi i korytarzy lokatorskich, malowanie klatek	243 187,60 zł
wymiana zamków w drzwiach korytarzy lokatorskich	78,46 zł
zalecenia kominiarskie	205,20 zł
SOWIŃSKIEGO 7	14 922,62 zł
bieżąca konserw. i naprawa dachów	128,64 zł
inne prace/naprawy bieżące	195,90 zł
Legalizacja wodomierzy	2 538,74 zł
materiały do remontu	27,17 zł
naprawy dźwigów	2 079,97 zł
remont dróg	5 546,33 zł
remont instalacji elektrycznej i odgromowej	270,37 zł
termomodernizacja	3 690,00 zł
Wymiana i refundacja stolarki okiennej	329,79 zł
wymiana zamków w drzwiach korytarzy lokatorskich	115,71 zł
SOWIŃSKIEGO 9-11	26 641,42 zł
bieżąca konserw. i naprawa dachów	257,28 zł
inne prace/naprawy bieżące	28,65 zł
Legalizacja wodomierzy	5 028,01 zł
materiały do remontu	50,91 zł
naprawy dźwigów	229,37 zł
remont dróg	12 384,16 zł
remont instalacji elektrycznej i odgromowej	742,31 zł
termomodernizacja	3 690,00 zł
Wymiana i refundacja stolarki okiennej	4 230,73 zł
SOWIŃSKIEGO 13-15	196 360,13 zł
bieżąca konserw. i naprawa dachów	965,06 zł
inne prace/naprawy bieżące	6 987,61 zł
Legalizacja wodomierzy	5 555,54 zł
materiały do remontu	56,85 zł
Naprawa balkonów	5 162,40 zł
naprawy dźwigów	6 654,14 zł
naprawy, bież. konserwacja inst. CO	1 998,36 zł
posadzki korytarzy lokatorów	788,78 zł
remont dróg	51 690,47 zł
remont instalacji elektrycznej i odgromowej	831,62 zł
Wymiana i refundacja stolarki okiennej	1 691,02 zł
Zagospodarowanie terenu	113 875,68 zł
zalecenia kominiarskie	102,60 zł

SOWIŃSKIEGO 17-21	238 036,44 zł
bieżąca konserw. i naprawa dachów	1 016,38 zł
inne prace/naprawy bieżące	11 048,03 zł
Legalizacja wodomierzy	7 616,20 zł
materiały do remontu	101,21 zł
Naprawa balkonów	21 038,40 zł
naprawy dźwigów	8 004,76 zł
remont dróg	13 441,89 zł
remont instalacji elektrycznej i odgromowej	876,28 zł
Wymiana i refundacja stolarki okiennej	1 947,41 zł
wymiana instalacji domofonowych	2 045,25 zł
wymiana zamków w drzwiach korytarzy lokatorskich	87,10 zł
Zagospodarowanie terenu	170 813,53 zł
SOWIŃSKIEGO 29-35	911 824,66 zł
bieżąca konserw. i naprawa dachów	1 488,10 zł
inne prace/naprawy bieżące	60 934,37 zł
Legalizacja wodomierzy	9 198,79 zł
materiały do remontu	268,27 zł
Naprawa balkonów	11 232,88 zł
naprawy dźwigów	879,46 zł
naprawy, bież. konserwacja inst. CO	291,66 zł
posadzki korytarzy lokatorów	240 850,97 zł
remont dróg	4 852,51 zł
remont instalacji elektrycznej i odgromowej	7 500,65 zł
remont instalacji WLZ	550 571,36 zł
Wymiana i refundacja stolarki okiennej	1 844,18 zł
Wymiana posadzek holi i korytarzy lokatorskich, malowanie klatek	21 648,00 zł
wymiana zamków w drzwiach korytarzy lokatorskich	85,26 zł
zalecenia kominiarskie	178,20 zł
SOWIŃSKIEGO 37-41	578 901,35 zł
bieżąca konserw. i naprawa dachów	6 625,03 zł
inne prace/naprawy bieżące	19 028,47 zł
Legalizacja wodomierzy	6 923,82 zł
materiały do remontu	345,76 zł
Naprawa balkonów	3 910,31 zł
naprawy dźwigów	8 729,34 zł
posadzki korytarzy lokatorów	437,94 zł
remont dróg	40 846,34 zł
remont instalacji elektrycznej i odgromowej	1 104,40 zł
Wymiana i refundacja stolarki okiennej	2 906,63 zł
Wymiana posadzek holi i korytarzy lokatorskich, malowanie klatek	487 561,19 zł
wymiana zamków w drzwiach korytarzy lokatorskich	35,52 zł
Zagospodarowanie terenu	241,40 zł
zalecenia kominiarskie	205,20 zł

SOWIŃSKIEGO 43-45	23 688,84 zł
bieżąca konserw. i naprawa dachów	257,28 zł
inne prace/naprawy bieżące	26,59 zł
Legalizacja wodomierzy	4 665,33 zł
materiały do remontu	44,90 zł
Naprawa balkonów	10 444,32 zł
naprawy dźwigów	4 345,22 zł
remont instalacji elektrycznej i odgromowej	778,51 zł
Wymiana i refundacja stolarki okiennej	2 906,63 zł
wymiana zamków w drzwiach korytarzy lokatorskich	41,86 zł
zalecenia kominiarskie	178,20 zł

WPŁYWY I WYDATKI FUNDUSZU REMONTOWEGO (NARASTAJĄCO) W PODZIALE NA
POSZCZEGÓLNE NIERUCHOMOŚCI ZA LATA 2002 – 2016

Nieruchomość	Wpływy	Wydatki	Wynik
NIERUCHOMOŚCI SPÓŁDZIELNI	5 227 211,85 zł	5 044 098,61 zł	183 113,24 zł
UL. GRANICZNA 49-49B	3 725 636,21 zł	6 423 030,50 zł	- 2 697 394,29 zł
UL. GRANICZNA 53-53C	5 473 220,18 zł	3 595 873,56 zł	1 877 346,62 zł
UL. GRANICZNA 57-57C	5 626 013,50 zł	7 980 934,63 zł	- 2 354 921,13 zł
UL. GRANICZNA 61-61B	3 816 634,25 zł	2 110 478,37 zł	1 706 155,88 zł
UL. PADEREWSKIEGO 75-87A	1 743 281,34 zł	1 265 767,99 zł	477 513,35 zł
UL. SIKORSKIEGO 10-16	5 559 227,71 zł	8 165 229,16 zł	- 2 606 001,45 zł
UL. SIKORSKIEGO 18-24	5 351 815,66 zł	5 486 264,08 zł	- 134 448,42 zł
UL. SIKORSKIEGO 26-30	4 050 656,64 zł	2 427 249,27 zł	1 623 407,37 zł
UL. SIKORSKIEGO 32-36	4 030 067,67 zł	1 840 943,27 zł	2 189 124,40 zł
UL. SIKORSKIEGO 38	1 433 262,67 zł	683 198,55 zł	750 064,12 zł
UL. SIKORSKIEGO 40	1 438 069,25 zł	656 918,47 zł	781 150,78 zł
UL. SIKORSKIEGO 42	1 427 564,47 zł	631 788,48 zł	795 775,99 zł
UL. SIKORSKIEGO 44	1 431 754,51 zł	609 339,16 zł	822 415,35 zł
UL. SOWIŃSKIEGO 1-3	2 644 378,72 zł	4 230 204,19 zł	- 1 585 825,47 zł
UL. SOWIŃSKIEGO 13-15	2 733 478,09 zł	1 866 548,17 zł	866 929,92 zł
UL. SOWIŃSKIEGO 17-21	3 683 887,04 zł	2 263 648,28 zł	1 420 238,76 zł
UL. SOWIŃSKIEGO 29-35	4 445 728,39 zł	4 487 952,09 zł	- 42 223,70 zł
UL. SOWIŃSKIEGO 37-41	3 284 284,11 zł	3 117 338,69 zł	166 945,42 zł
UL. SOWIŃSKIEGO 43-45	2 203 977,42 zł	2 409 716,84 zł	- 205 739,42 zł
UL. SOWIŃSKIEGO 7	1 390 787,47 zł	1 716 187,94 zł	- 325 400,47 zł
UL. SOWIŃSKIEGO 9-11	2 534 640,62 zł	3 721 975,91 zł	- 1 187 335,29 zł
Razem w zestawieniu	73 255 577,77 zł	70 734 686,21 zł	2 520 891,56 zł

Spółdzielnia dysponując 12-osobową Grupą Remontowo – Konserwacyjną w 2016 roku wykonała we własnym zakresie między innymi następujące prace:

- ✓ murarskie (1 pracownik): wymiana płytek PCV na gresowe – prace wykonano w 6 korytarzach lokatorskich, 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-c.o. (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. (3141 zleceń), naprawa i uszczelnianie pionów deszczowych, 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 2016 Pracownicy Działu Remontowo – Konserwacyjnego wykonali 5 807 zleceń – w tym 399 zleceń w ramach usług odpłatnych świadczonych na rzecz mieszkańców zasobów Spółdzielni.

VI. SPRAWY SĄDOWE I EGZEKUCYJNE ORAZ WINDYKACJA ZALEGŁOŚCI

W 2016 roku w związku z powstałymi zaległościami w opłatach za lokale mieszkalne i garaże:

- wysłano drogą elektroniczną 40 informacji, 303 wiadomości SMS oraz przeprowadzono 1262 rozmowy telefoniczne nt. powstałych zaległości w opłatach, skierowano 24 wezwania do zapłaty i 76 wezwań przedsądowych. Jednocześnie, w związku z uregulowaniem przez osobę wykreśloną całości zadłużenia względem Spółdzielni, Rada Nadzorcza, po rozpatrzeniu wniosku Zarządu, uchyliła uchwałę o jej wykreśleniu z rejestru członków Spółdzielni. Poza tym Zarząd wyraził zgodę na spłatę zaległości w ratach dla 19 osób: z czego 12 osób uregulowało zaległości, pozostałe osoby spłacają zadłużenie w dalszym ciągu,
- skierowano do Sądu 42 pozwy o zapłatę, z czego 2 pozwy zostały wycofane w związku z natychmiastową spłatą zaległości. Spółdzielnia otrzymała 38 nakazów zapłaty. W związku z uregulowaniem zaległości zakończono 13 spraw, w 5 przypadkach Zarząd wyraził zgodę na spłatę w ratach,
- aktualnie Spółdzielnia posiada 2 wyroki eksmisyjne (obydwa z lokalem socjalnym),
- skierowano 16 wniosków do Komornika o przeprowadzenie egzekucji w celu wyegzekwowania należności. Ponadto skierowano 2 wnioski o dokonanie opisu i oszacowania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu celem dalszego postępowania egzekucyjnego.

W związku z zaleganiem z opłatami za lokale użytkowe w 2016r. wysłano do najemców:

- 1 wezwanie do zapłaty;
- 3 oświadczenia o rozwiązaniu umowy najmu;
- 7 informacji o zaległościach drogą elektroniczną;
- 2 wiadomości SMS

oraz przeprowadzono 345 rozmów telefonicznych nt. powstałych zaległości w opłatach.

Łącznie na przestrzeni 2016 roku obsługująca Spółdzielnię kancelaria prawna prowadziła 14 spraw sądowych i 67 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 234 wnioski, z czego w 215 przypadkach wsparcie zostało przyznane, natomiast w 19 przypadkach – decyzja była negatywna. W 2016 roku z tej formy pomocy korzystało miesięcznie średnio 108 gospodarstw domowych. Uzyskana z Urzędu Miasta kwota dofinansowań do opłat za lokale mieszkalne wyniosła 308 084,37 zł, tj. 25 673,69 zł średnio w miesiącu. Średni miesięczny dodatek mieszkaniowy na gospodarstwo domowe wyniósł 237,72 zł.

VII. SYTUACJA FINANSOWA SPÓŁDZIELNI

Roczne koszty ogółem Spółdzielni osiągnęły kwotę 28 568 214 zł i zmalały w stosunku do roku 2015 o 4,56 %.

Roczne przychody według naliczeń wraz z innymi przychodami Spółdzielni wyniosły 29 315 124 zł i zmalały w stosunku do roku 2015 o 5,44 %.

W związku z powyższym za rok 2016 na całej działalności Spółdzielnia osiągnęła nadwyżkę przychodów nad kosztami w wysokości **746 910 zł**.

Nadwyżka przychodów nad kosztami z pozostałej działalności Spółdzielni wyniosła **497 706,46 zł** brutto, a po pokryciu obowiązkowych obciążeń wyniku (podatek dochodowy od osób prawnych w wysokości 106 899 zł) wyniosła **390 807,46 zł** netto.

Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi (GZM) to nadwyżka przychodów nad kosztami w wysokości **249 203,59 zł**.

Struktura poniesionych przez Spółdzielnię w 2015 i 2016 roku kosztów przedstawia się następująco:

Koszty	2015	2016
koszt eksploatacji lokali mieszkalnych	6 515 951 zł	6 799 264 zł
koszt eksploatacji lokali użytkowych	1 333 173 zł	1 363 623 zł
koszt eksploatacji garaży	80 631 zł	79 708 zł
koszt centralnego ogrzewania	6 851 567 zł	6 229 829 zł
koszt dostawy wody i odprowadzania ścieków	4 151 501 zł	4 218 971 zł
koszt z tytułu gospodarowania odpadami komunalnymi dla mieszkańców	1 239 322 zł	1 240 019 zł
koszt konserwacji domofonów	92 386 zł	89 913 zł
koszt odpisu na fundusz remontowy	7 436 700 zł	7 452 556 zł
pozostałe koszty	344 759 zł	324 744 zł
koszty Biura Obrotu Nieruchomościami	180 039 zł	183 106 zł
koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej	318 490 zł	333 598 zł
koszty działalności finansowej	1 389 720 zł	252 883 zł
Razem	29 934 239 zł	28 568 214 zł

W wersji graficznej struktura ta przedstawiona została na następnej stronie (str. 20).

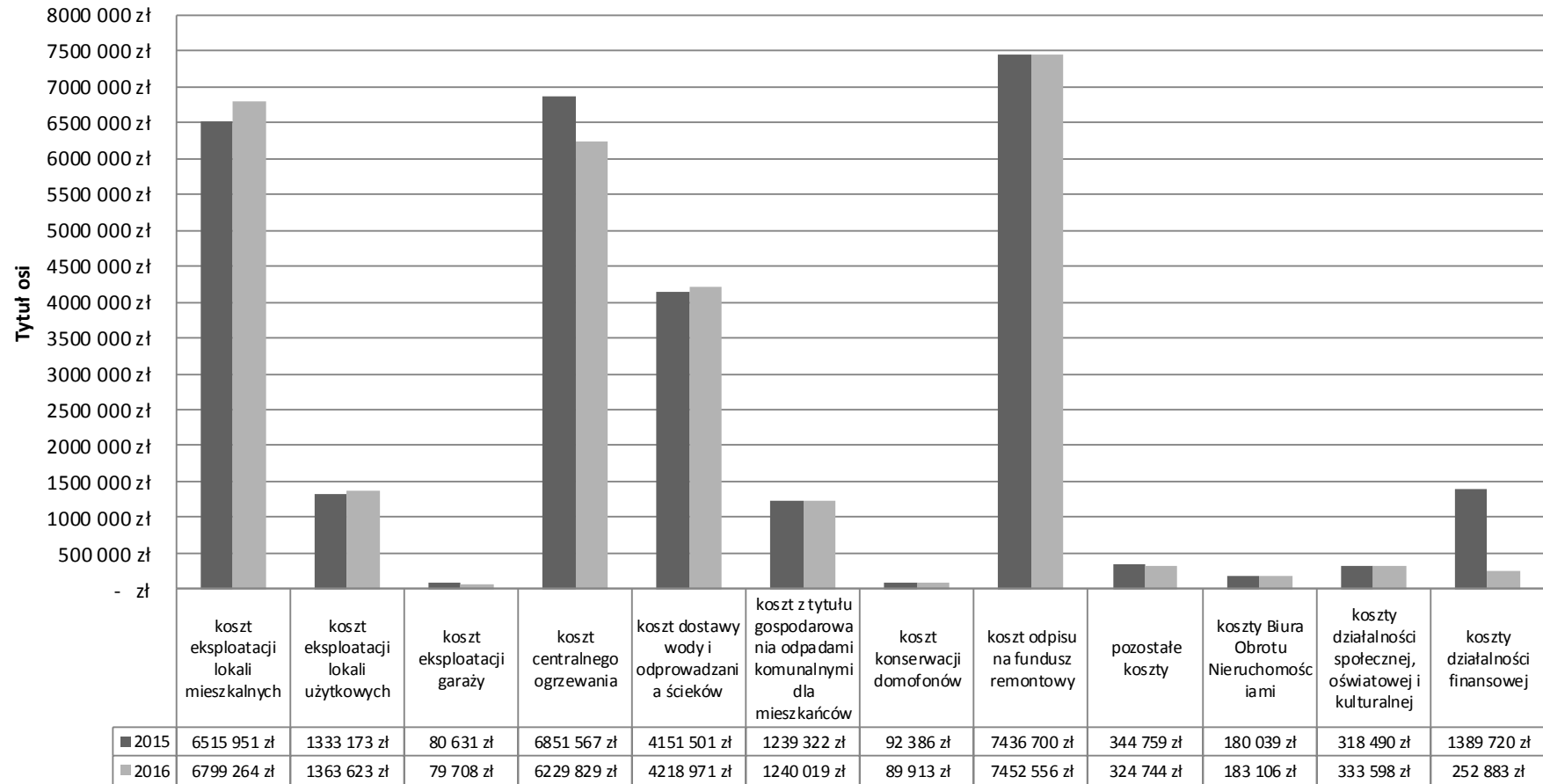
W 2016 roku, w ramach kosztów eksploatacji lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży, rozliczone zostały koszty konserwacji w kwocie 1 068 228,75 zł. Natomiast koszty ogólne w kwocie 3 389 167,99 zł zostały rozliczone w ramach kosztów eksploatacji lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży, dźwigów, domofonów, mienia Spółdzielni i Klubu „Rezonans”.

Przychody Spółdzielni w 2015 i 2016 roku stanowiły:

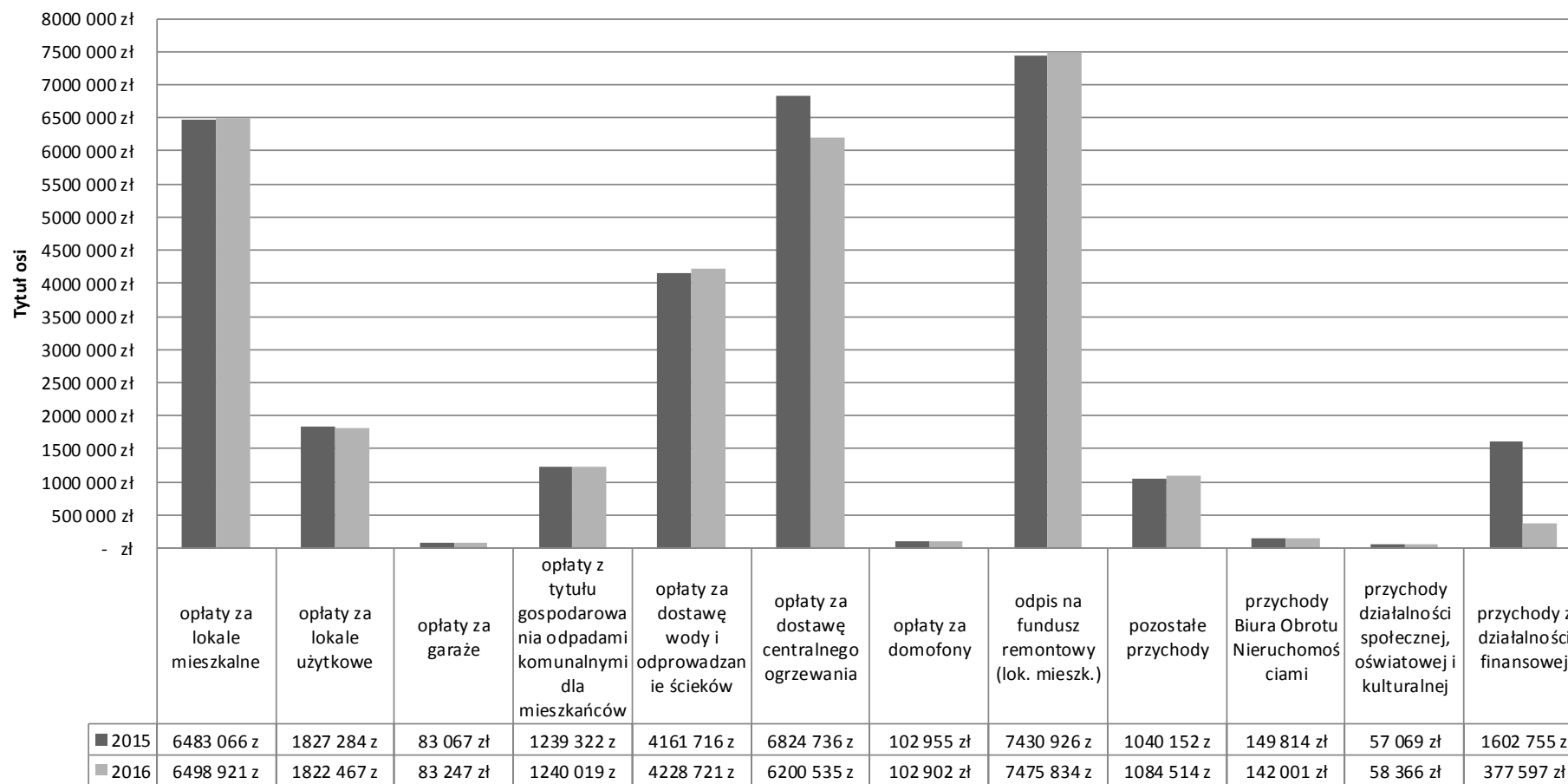
Przychody	2015	2016
opłaty za lokale mieszkalne	6 483 066 zł	6 498 921 zł
opłaty za lokale użytkowe	1 827 284 zł	1 822 467 zł
opłaty za garaże	83 067 zł	83 247 zł
opłaty z tytułu gospodarowania odpadami komunalnymi dla mieszkańców	1 239 322 zł	1 240 019 zł
opłaty za dostawę wody i odprowadzanie ścieków	4 161 716 zł	4 228 721 zł
opłaty za dostawę centralnego ogrzewania	6 824 736 zł	6 200 535 zł
opłaty za domofony	102 955 zł	102 902 zł
odpis na fundusz remontowy (lok. mieszk.)	7 430 926 zł	7 475 834 zł
pozostałe przychody	1 040 152 zł	1 084 514 zł
przychody Biura Obrotu Nieruchomościami	149 814 zł	142 001 zł
przychody działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej	57 069 zł	58 366 zł
przychody z działalności finansowej	1 602 755 zł	377 597 zł
Razem	31 002 861 zł	29 315 124 zł

Graficzny obraz tej tabeli znajduje się na stronie 21 sprawozdania.

Koszty spółdzielni



Przychody spółdzielni



PORÓWNANIE ZUŻYCIA ORAZ KOSZTÓW DOSTAWY MEDIÓW

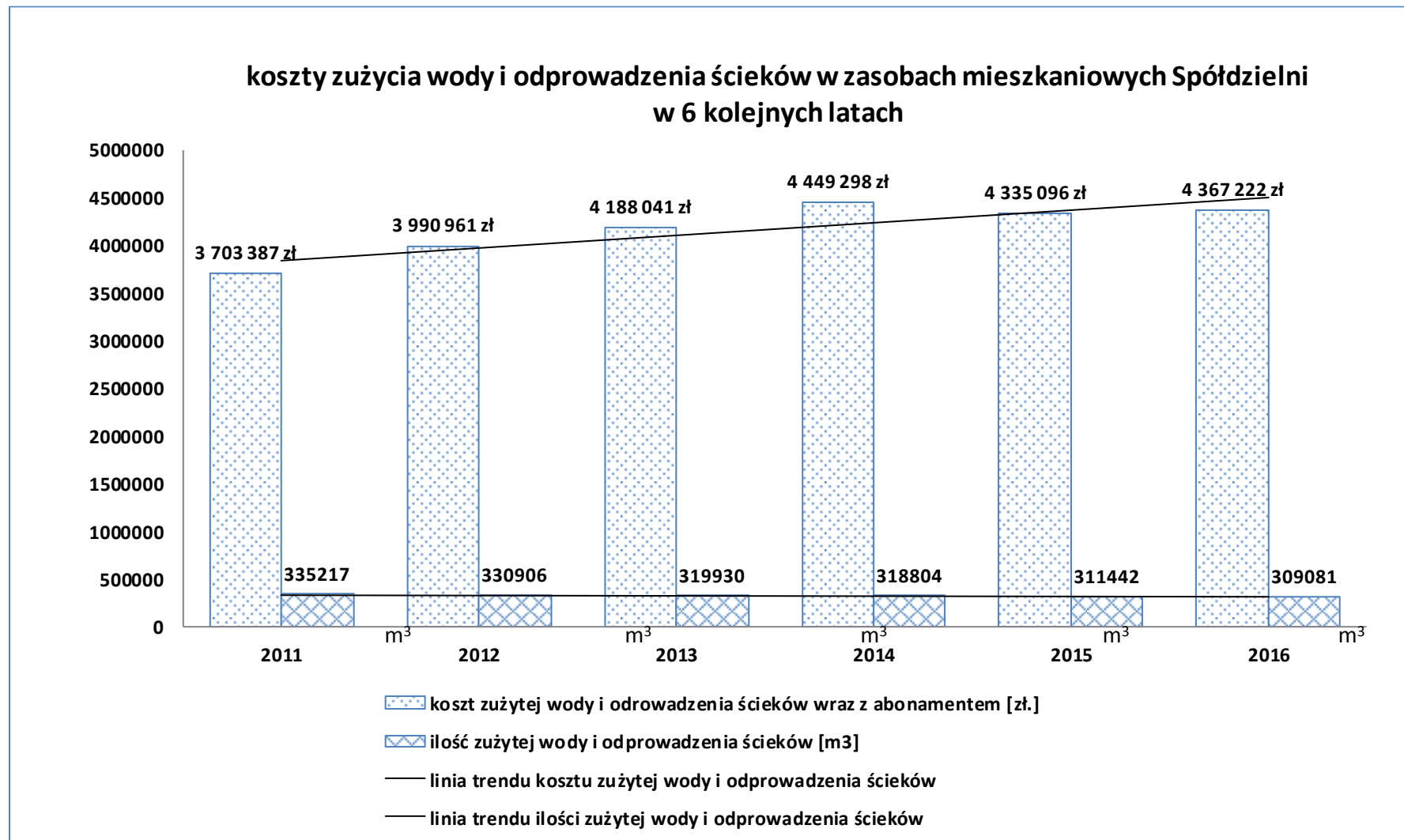
➤ WODA

Na stronie 23 niniejszego Sprawozdania zostały przedstawione w sposób graficzny koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków za ostatnie 6 lat, czyli za lata 2011 ÷ 2016. Na przestrzeni tych kilku lat można zaobserwować nieznaczną, lecz stałą tendencję spadkową w odniesieniu do ilości zużytej wody. W roku sprawozdawczym zużycie wody było mniejsze w stosunku do roku poprzedniego (2015) o 26 136m³, natomiast koszty poniesione w 2016r. w stosunku do 2015r. były wyższe o 32 126 zł. Wynika to jedynie ze stale rosnących cen wody i odprowadzania ścieków ustalanych corocznie przez Radę Miasta Katowice. I choć cena za wodę nie uległa w roku sprawozdawczym zmianie, podwyższona została od lutego ub.r. opłata za odprowadzanie ścieków z 8,07 zł/m³ na 8,29 zł/m³, tj. o 0,22 zł/m³.

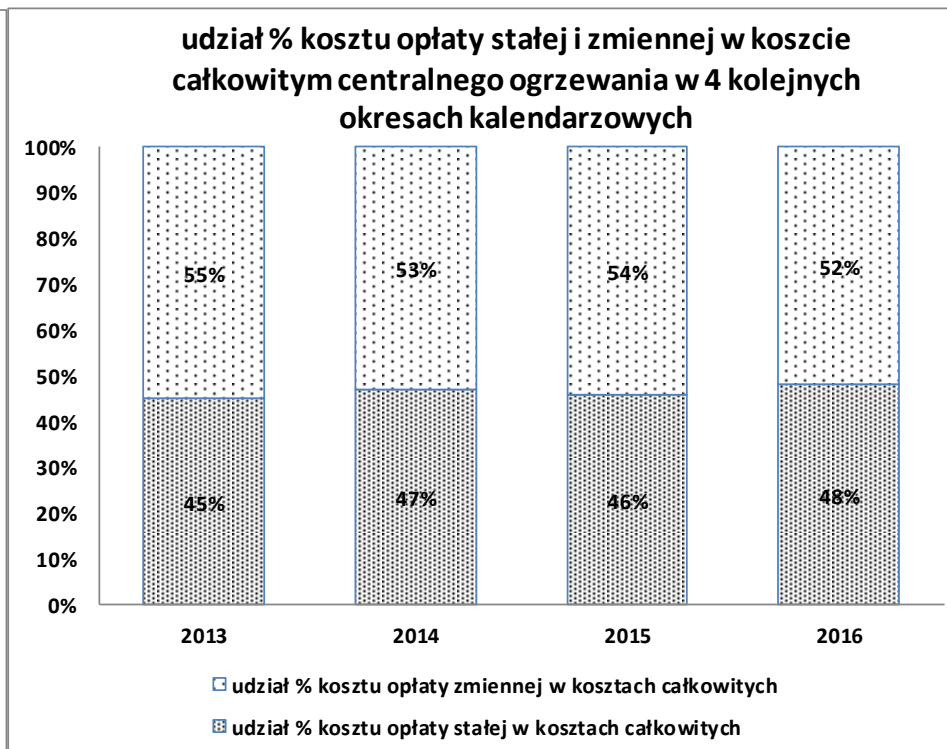
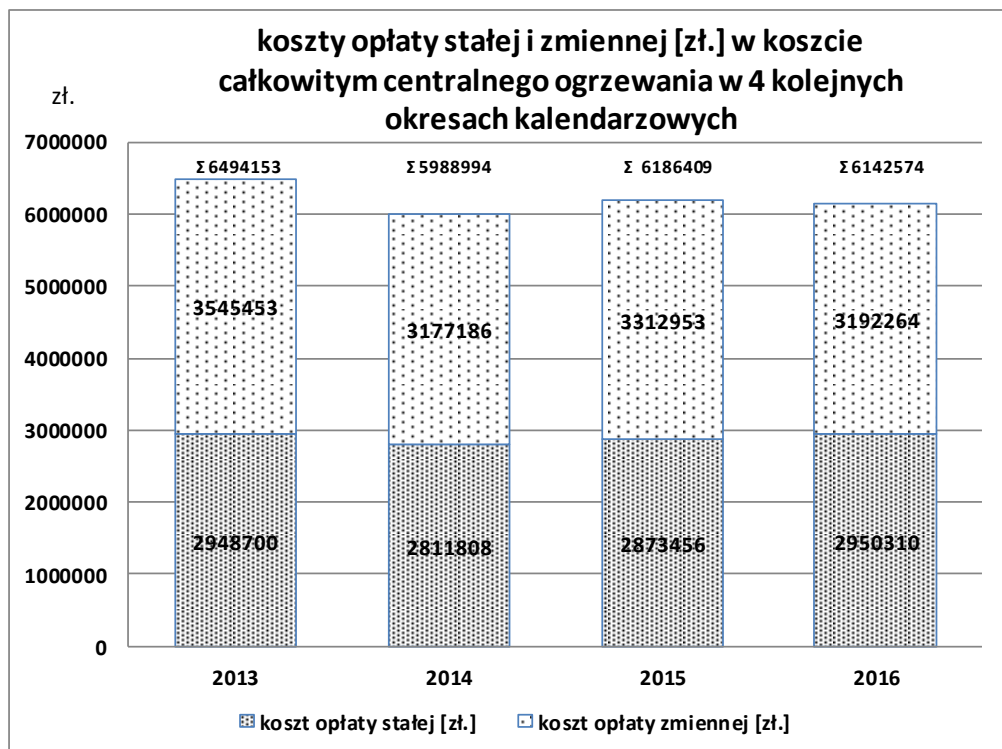
➤ CENTRALNE OGRZEWANIE

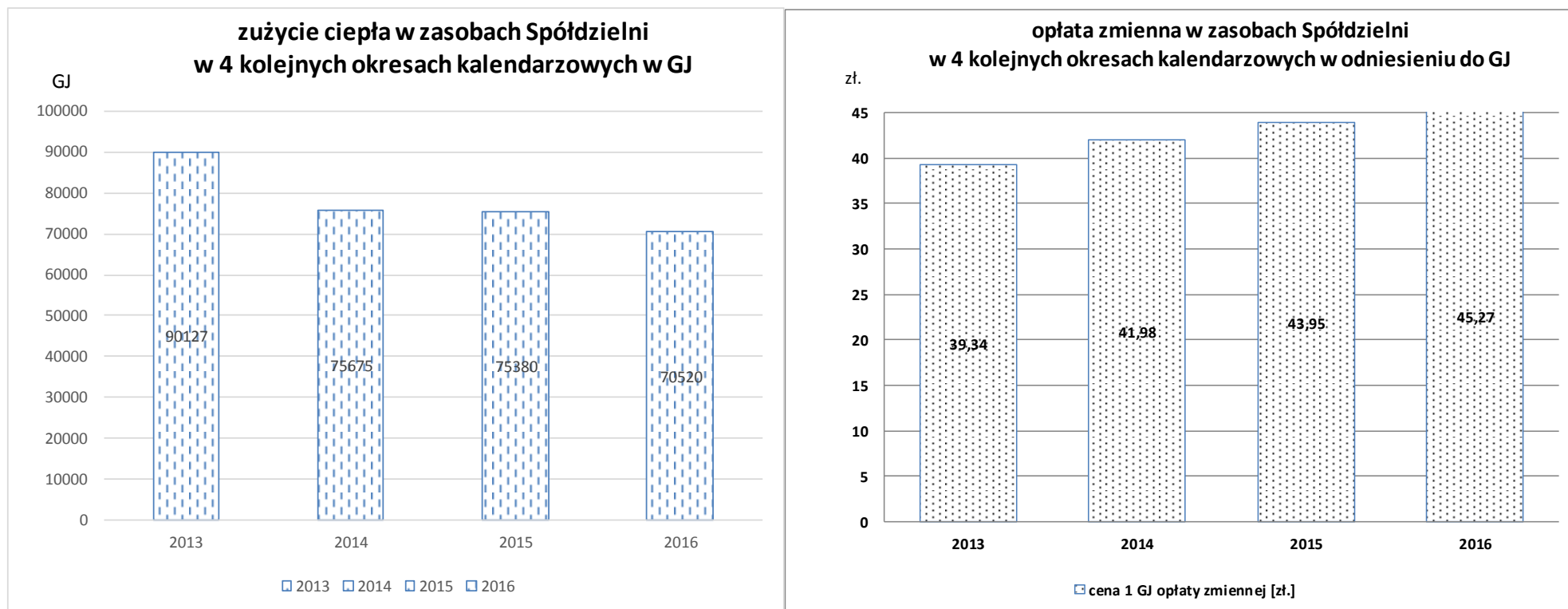
Na stronach 24÷26 przedstawiono graficzną analizę dotyczącą kosztów dostawy ciepła w układzie rocznym. Na podstawie wykresów można zaobserwować ciągły wzrost stawki opłaty stałej (prawidłowość tę zaburza jedynie rok 2013 z uwagi na bardzo mroźną i długą, trwającą prawie pół roku, zimę, po którym łagodna zima 2014 roku przyniosła spadek tej wartości) oraz ceny 1 GJ. Są one zatwierdzane przez Urząd Regulacji Energetyki i odbiorcy nie mogą ich negocjować. Mimo tego łagodna zima, oszczędne zużywanie ciepła przez mieszkańców i coraz większa liczba ocieplonych budynków sprawiły, że w roku sprawozdawczym zmniejszyły się (w stosunku do roku 2015) nie tylko ilość zużytych GJ (tę spadkową tendencję obserwujemy niezmiennie od kilku lat), ale również całkowite koszty ciepła poniesione przez spółdzielców.

Koszty zużycia wody i odprowadzenia ścieków w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej im. I.J. Paderewskiego w Katowicach w latach 2011 ÷ 2016

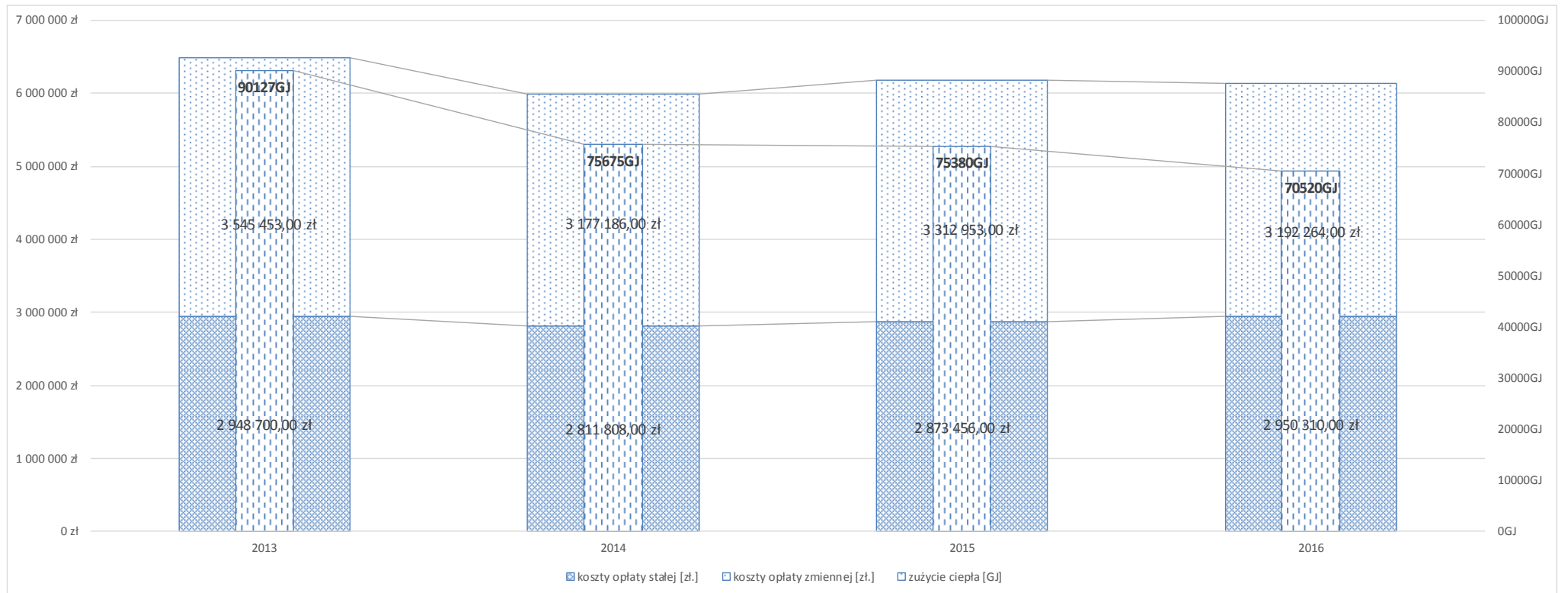


Koszty centralnego ogrzewania w zasobach Spółdzielni w latach 2013 ÷ 2016



Zużycie ciepła i koszty jego dostawy w zasobach Spółdzielni w latach 2013 ÷ 2016

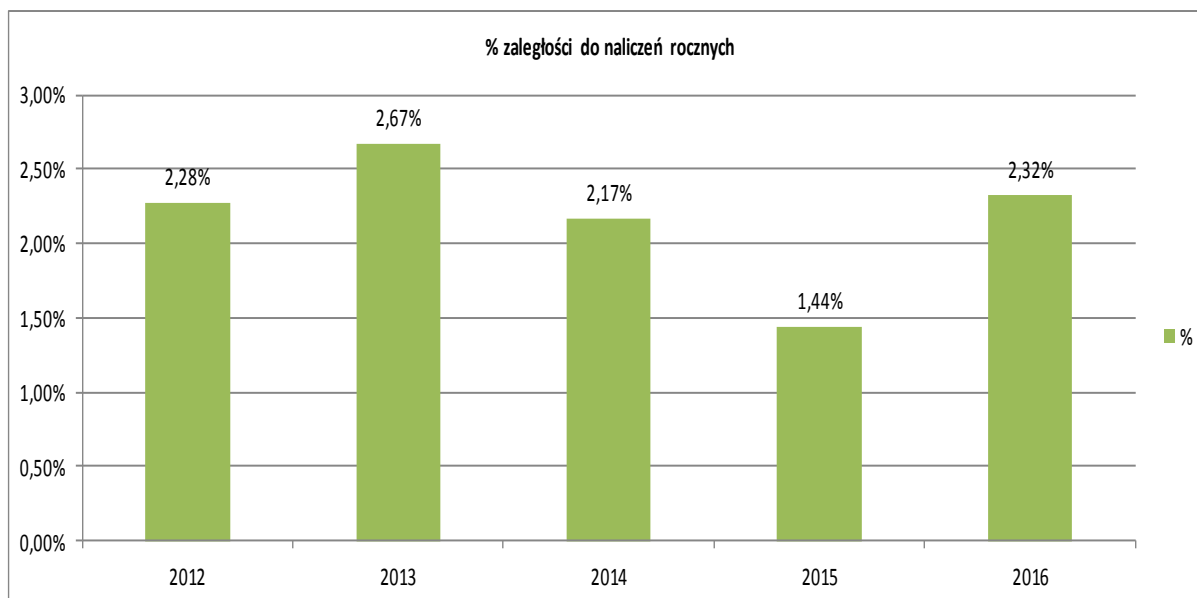
Zużycia i koszty centralnego ogrzewania w zasobach Spółdzielni w latach 2013 ÷ 2016



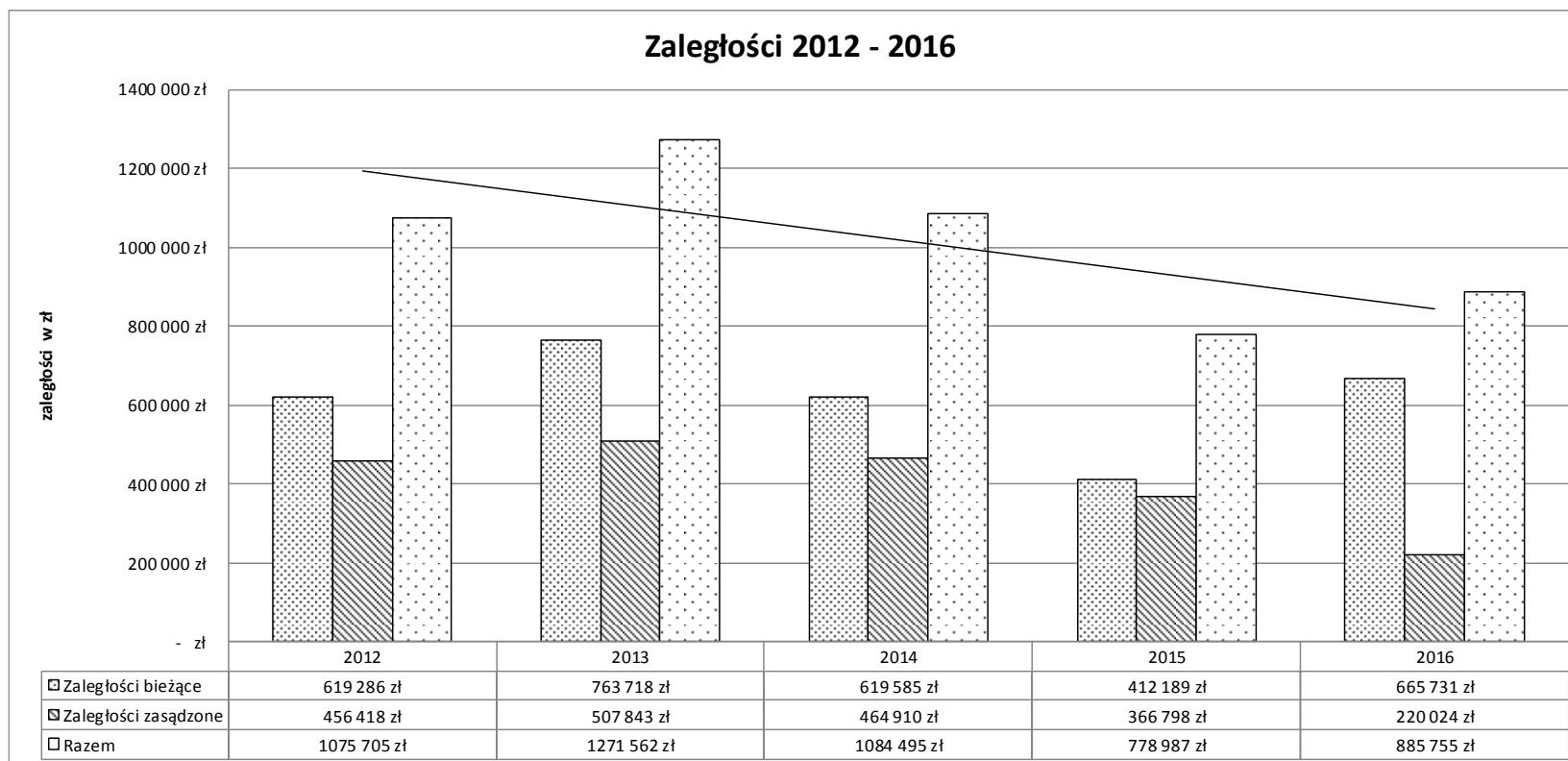
Kształtowanie się zaległości w lokalach w latach 2012 ÷ 2016.

Zaległości w opłatach za lokale (mieszkalne, użytkowe i garaże) ogółem, według stanu na dzień 31.12.2016r., wyniosły **885 755 zł**, co w przeliczeniu na 1m² p.u. daje 4,10 zł. Zaległości w opłatach zwiększyły się w stosunku do roku 2015 o kwotę 106 768 zł, tj. o 13,71 %.

Porównanie zaległości w ostatnich 5 latach obrazuje wykres zamieszczony poniżej: od 2012 do 2016 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. Z kolei wzrost zadłużenia w roku 2016 spowodowany był faktem opóźnienia w realizacji opłat regulowanych poleceniem zapłaty (w wysokości 200 925,14 zł), które zostały pobrane dopiero w dniu 02 stycznia 2017r. Stąd też rzeczywista kwota zaległości na koniec ubiegłego roku jest mniejsza o prawie 201 tys. zł.



Rok	2012	2013	2014	2015	2016	2016/2012
Zaległości bieżące	619 286 zł	763 718 zł	619 585 zł	412 189 zł	665 731 zł	107,50%
Zaległości zasądzone	456 418 zł	507 843 zł	464 910 zł	366 798 zł	220 024 zł	48,21%
Razem	1 075 705 zł	1 271 562 zł	1 084 495 zł	778 987 zł	885 755 zł	82,34%



Węzłowe wskaźniki charakteryzujące działalność gospodarczą.

Wskaźniki	2015	2016
Suma bilansowa (w tys. zł)	94 541	89 693
Wskaźnik płynności ogólnej	2,07	2,45
Aktywa obrotowe/Zobowiązania krótkoterminowe		
Wskaźnik płynności bieżącej – szybki	2,07	2,45
(Aktywa obrotowe-Zapasy)/Zobowiązania krótkoterminowe		
Wskaźnik wypłacalności gotówkowej	1,98	2,30
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne/zobowiązania bieżące		
Pokrycie majątku trwałego kapitałem własnym	110,30%	111,49%
(Kapitały własne + rezerwy)*100/Majątek trwały		
Trwałość struktury finansowania	84,39%	86,34%
(Kapitały własne + Rezerwy + Zobowiązania długoterminowe)/Pasywa razem		
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	21,70%	19,82%
(Zobowiązania ogółem/aktywa ogółem)*100		

Na dzień 31.12.2016 roku suma bilansowa uległa zmniejszeniu o 5,13 %. Wskaźnik płynności ogólnej zwiększył się o 0,38. Jest to spowodowane niewielkim spadkiem 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 2015 zmniejszył się wskaźnik ogólnego zadłużenia do poziomu 19,82 %. Zmniejszenie tego wskaźnika spowodowane jest skróceniem okresów kredytowania poszczególnych procesów inwestycyjnych i w związku z tym szybszą spłatą zobowiązań kredytowych.

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 2017 i latach następnych.

W Spółdzielni nie występują ryzyka i zagrożenie dla dalszego kontynuowania działalności.

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. W szczególności będą opierały się na kontynuowaniu trzech największych zadań realizowanych aktualnie przez Spółdzielnię:

- termomodernizacji spółdzielczych budynków – w roku sprawozdawczym roboty te zostały wykonane w obrębie klatek nr: 49B przy ul. Granicznej oraz 18 i 20 przy ul. Sikorskiego. W roku bieżącym planuje się ich realizację w klatkach: 22, 24 i budynkach nr 38, 40 przy ul. Sikorskiego oraz w obrębie pawilonu 5A przy ul. Sowińskiego. Jako następne do wykonania przewidziane są budynki: nr 42 i 44 przy ul. Sikorskiego oraz nr 17÷21 przy ul.

Sowińskiego. Realizacja nastąpi w latach 2018÷2019. Zwiększenie liczby realizowanych rocznie klatek w stosunku do uchwalonego w 2012r. przez Zebranie Przedstawicieli „Programu kompleksowej termomodernizacji zasobów Spółdzielni...”, który przewiduje jego wykonanie w tempie dwóch klatek rocznie, jest możliwe wyłącznie dzięki preferencyjnym pożyczkom zaciąganym przez Spółdzielnię w Wojewódzkim Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Katowicach – po połowie okresu spłaty Zarząd występuje o umorzenie pozostałej jej części. Jednocześnie skrócony został okres na jaki zaciągane są ww. pożyczki, dzięki czemu Spółdzielnia odpowiednio wcześniej może kwotę otrzymanego umorzenia przeznaczyć na realizację kolejnych przedsięwzięć termomodernizacyjnych;

- kompleksowego remontu klatek schodowych (malowanie klatek schodowych, korytarzy i holi przedwindowych, wymiana posadzek na płytki gresowe, wymiana oświetlenia na energooszczędne typu LED z czujnikami ruchu, itp.) – w roku 2016 prace te wykonano w klatkach: 53, 53C, 61, 61A przy ul. Granicznej (dokończenie z roku 2015), 30 przy ul. Sikorskiego oraz 1, 37, 39, 41 przy ul. Sowińskiego. W bieżącym roku prace te zostały wykonane w klatkach nr 3, 29 i 31 przy ul. Sowińskiego, natomiast w trakcie realizacji są w klatkach nr 33 i 35 przy ul. Sowińskiego (dokończenie z roku 2016). Jako następne do wykonania przewidziane zostały budynki: nr 57÷57C przy ul. Granicznej oraz nr 13÷15 przy ul. Sowińskiego, a także klatka nr 28 przy ul. Sikorskiego (tylko malowanie, na posadzkach ułożone są już płytki gresowe). Ponadto remont klatek zostanie wykonany również w budynkach, w których realizowane będą roboty termomodernizacyjne. Zarząd stara się utrzymać, zapoczątkowane w 2015 roku, szybkie tempo i ogromny zakres prac przewidzianych do wykonania każdego kolejnego roku. Jeśli tylko nie zajdą jakieś nieprzewidziane okoliczności, kompleksowy remont klatek powinien zostać zakończony w 2019 roku;
- zagospodarowanie terenów należących do zasobów Spółdzielni – jak pisaliśmy w pierwszej części sprawozdania, w minionym roku zagospodarowane zostały tereny pomiędzy budynkami: nr 53÷53C i 57÷57C przy ul. Granicznej oraz nr 13÷15 i 17÷21 przy ul. Sowińskiego. W roku 2017 planowana jest realizacja zagospodarowania terenu pomiędzy budynkami nr 29÷35 i 37÷41 przy ul. Sowińskiego, za klatkami nr 10 i 12 przy ul. Sikorskiego (od strony Pogotowia) oraz na obszarze ZDW „Przystań”. Przed przystąpieniem do wykonania prac wszystkie projekty zostaną omówione z mieszkańcami tych budynków.

Spółdzielnia nadal oczekuje na stanowisko Miasta Katowice w sprawie zamiany należącej do gminy działki nr 4/41 o powierzchni 123 m² znajdującej się pomiędzy budynkami Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Rekreacyjna Dolina-Mały Staw” a spółdzielczym pawilonem przy ul. Paderewskiego 63÷65 w zamian za należącą do Spółdzielni działkę nr 13/53 o porównywalnej powierzchni (144m²) zlokalizowaną przy ul. Sowińskiego. Do czasu rozstrzygnięcia tej sprawy Spółdzielnia wykona zagospodarowanie fragmentu terenu znajdującego się bezpośrednio przy zespole pawilonów biurowo – usługowych przy ul. Paderewskiego 63÷65 od strony wschodniej.

Ponadto w roku bieżącym rozpocznie się kompleksowa wymiana instalacji domofonowej z szeregowej na równoległą. Zrealizowana w latach 90-tych ubiegłego wieku instalacja uległa technicznemu zużyciu i naturalnej degradacji. Konieczność realizacji tych prac dotyczy jeszcze 39 klatek (w 1 pracy zostały zrealizowane w trybie awaryjnym, a w 11 innych wykonano je przy okazji robót termomodernizacyjnych). Aktualnie wymiana instalacji realizowana jest w trybie awaryjnym w klatce nr 24 przy ul. Sikorskiego oraz 17 przy ul. Sowińskiego. Ponadto w roku bieżącym zaplanowano wymianę tej instalacji w następujących budynkach: 57÷57C przy ul. Granicznej, 13÷15 przy ul. Sowińskiego (a więc w klatkach, które przewidziane są do kompleksowego remontu w roku bieżącym), nr 38 i 42 przy ul. Sikorskiego (przy okazji robót

termomodernizacyjnych) oraz w klatce nr 61 przy ul. Granicznej (łącznie w 9 klatkach). Jednocześnie, wraz z zakończeniem robót termomodernizacyjnych w klatkach 22 i 24 przy ul. Sikorskiego zakończona zostanie wymiana gablot domofonowych (na zawierające listę nazwisk mieszkańców danej klatki) we wszystkich budynkach należących do zasobów Spółdzielni.

W najbliższym czasie planowana jest również instalacja nowszej wersji systemu elektronicznego Biura Obsługi Klienta (e-BOK), odpowiadającej aktualnym oczekiwaniom. W nowej usłudze zostanie zupełnie zmieniony wygląd tak, aby e-BOK stał się bardziej przejrzysty i intuicyjny w obsłudze. Mając na uwadze, że coraz więcej osób korzysta dziś z urządzeń mobilnych, jak smartfony i tablety, a wymogiem czasów stała się responsywność strony internetowej (czyli automatyczne dopasowanie jej rozmiarów do możliwości urządzenia na którym jest wyświetlana), również e-BOK spełni te wymagania. W następnej kolejności Spółdzielnia będzie pracować nad wdrożeniem usługi mobilnych płatności bezpośrednio z poziomu e-BOK-a. Będzie to kolejna z możliwości dokonywania szybkich opłat obok, funkcjonującego już w Spółdzielni, polecenia zapłaty.

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 dalszej racjonalizacji kosztów działalności oraz utrzymania bardzo dobrego poziomu wskaźników finansowo – ekonomicznych.

Katowice, marzec 2017

Zarząd Spółdzielni