

# **Sprawozdanie Zarządu**

z działalności

Spółdzielni Mieszkaniowej

im. I. J. Paderewskiego

w Katowicach

za rok 2017

**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> .....	10
<u>V. DZIAŁALNOŚĆ REMONTOWA</u> .....	11
<u>VI. SPRAWY SĄDOWE I EGZEKUCYJNE ORAZ WINDYKACJA ZALEGŁOŚCI</u> .....	17
<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.

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 31.12.2017r. zarejestrowanych było 3 766 członków, w tym 7 członków – osób prawnych.

W roku sprawozdawczym:

- Zarząd:
  - skreślił 51 członków,
  - przyjął 49 osób w poczet członków Spółdzielni;
- Rada Nadzorcza:
  - wykreśliła 13 członków,
  - uchyliła 1 uchwałę o wykluczeniu z rejestru członków Spółdzielni.

Pozostali członkowie zostali przez Zarząd wpisani do rejestru członków Spółdzielni na mocy znowelizowanej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, która weszła w życie z dniem 09.09.2017r.

Wg ewidencji na dzień 31.12.2017r. w zasobach Spółdzielni zamieszkiwało 7 289 osób.

Według stanu na dzień 31.12.2017r. Spółdzielnia zarządzała:

- 1) 4144 lokalami mieszkalnymi o łącznej powierzchni 201 501,08 m<sup>2</sup>, z czego było:
 

- 2777	– spółdzielczych własnościowych praw o powierzchni:	136 230,89 m <sup>2</sup> ,
- 1294	– odrębne własności lokali o powierzchni:	62 054,64 m <sup>2</sup> ,
- 30	– spółdzielczych lokatorskich praw o powierzchni:	1 341,32 m <sup>2</sup> ,
- 35	– umów najmu o powierzchni:	1 499,72 m <sup>2</sup> ,
- 8	– bez tytułu prawnego o powierzchni:	374,51 m <sup>2</sup> ,
- 2) 237 lokalami użytkowymi o łącznej powierzchni 12 804,09 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> ,
- 207	– umów najmu o powierzchni:	8 645,66 m <sup>2</sup> ,
- 6	– lokali własnych o powierzchni:	2 165,36 m <sup>2</sup> ,
- 13	– pustostanów o powierzchni:	279,64 m <sup>2</sup> ,
- 3) 96 garażami o łącznej powierzchni 1 634,45 m<sup>2</sup>, z czego było:
 

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

W 2017 roku zawarto **21** 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,
- 18 – w wyniku realizacji wniosków o przeniesienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w odrębną własność,
- 2 – w wyniku przetargów na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego (mieszkania lokatorskie odzyskane).

## II. INFORMACJA O PRACY ZARZĄDU

Na podstawie przepisów Ustawy z dnia 16.09.1982r. Prawo Spółdzielcze oraz postanowień Statutu Zarząd Spółdzielni w 2017 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 2017 roku Zarząd obradował na **46** protokołowanych posiedzeniach, na których rozpatrywano i podejmowano decyzje w sprawach:

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

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

W roku 2017 Zarząd podjął **42** uchwały, którymi decydował m.in. w sprawach takich, jak:

- przyjęcia w poczet członków Spółdzielni, podejmując w tej sprawie **10** uchwał;
- skreślenia z rejestru członków, podejmując w tej sprawie **3** uchwały;
- zamówienia na wykonanie robót konserwacyjno – remontowych:
  - ❖ w trybie przetargu nieograniczonego - podjęto **9** uchwał w tym zakresie:
    - na termomodernizację budynków przy ul. Sikorskiego: 38, 40, 42 i 44 wraz z demontażem, transportem i unieszkodliwieniem odpadów zawierających azbest oraz modernizacją oświetlenia w części wspólnej budynku – 4 uchwały;
    - na remont posadzek i ścian holi na parterze, holi windowych oraz korytarzy lokatorskich w budynku mieszkalnym przy ul. Sowińskiego 13÷15 – 2 uchwały;
    - na zagospodarowanie terenu w rejonie budynków przy ul. Sowińskiego 29 ÷ 35 i Sowińskiego 37 ÷ 41 – 2 uchwały;
    - na remont posadzek i ścian holi na parterze, holi windowych oraz korytarzy lokatorskich w budynku mieszkalnym przy ul. Granicznej 57÷57C;
  - ❖ w trybie negocjacji z zachowaniem konkurencji – podjęto **12** uchwał w tym zakresie:
    - na utrzymanie czystości i porządku w budynkach położonych przy ul. Granicznej 53÷53C oraz Sikorskiego 10÷16 – 2 uchwały;
    - na naprawy i bieżącą konserwację dachów i elewacji budynków należących do zasobów Spółdzielni;
    - na roboty ogólnobudowlane w zasobach Spółdzielni w roku 2017;
    - na remont oraz naprawę chodników, dróg osiedlowych, parkingów w zasobach Spółdzielni;
    - na naprawy bieżące instalacji elektrycznych w zasobach Spółdzielni;
    - na utrzymanie terenów zieleni w zasobach Spółdzielni w 2017 roku;
    - na remont balkonów w budynkach mieszkalnych w 2017 roku;
    - na remont ścian holi na parterze, holi windowych oraz korytarzy lokatorskich w budynku mieszkalnym przy ul. Sikorskiego 28;

- na wykonanie audytów energetycznych i dokumentacji projektowych na termomodernizację budynku przy ul. Sowińskiego 17+21;
- 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 2017/2018.

W maju 2017 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, itp. W 2017 roku członkowie Zarządu przyjęli łącznie 13 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 2017 prac remontowych oraz wymaganych przepisami prawa budowlanego przeglądów zawarta jest w dalszej części sprawozdania.

Rok 2017 przyniósł znaczące zmiany w zakresie obowiązujących przepisów prawa regulujących funkcjonowanie spółdzielczości mieszkaniowej. Od 09 września 2017 r. obowiązują postanowienia ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze, której zasadniczym celem miało być dostosowanie przepisów ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych do orzeczeń Trybunału Konstytucyjnego. Ustawodawca niespodziewanie zdecydował jednak o wprowadzeniu wielu poważnych zmian, a niektóre z nich, co przyznaje wielu ekspertów, są iście rewolucyjne. Do najważniejszych z nich z pewnością należy ustanowienie członkostwa w spółdzielni z mocy prawa dla każdego, kto posiada odpowiedni tytuł prawny do lokalu oraz zniesienie obowiązku uiszczania wpisowego i udziałów. Ponadto odebrano organom spółdzielni możliwość:

- wygaszania spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,  
jak również

- wykluczania czy wykreślenia członków nie przestrzegających obowiązujących przepisów i uregulowań, naruszających zasady współzycia społecznego, itp.

Zmiany wprowadzone przez wspomnianą nowelizację wymusiły konieczność dostosowania do nich zapisów w obowiązującym Statucie Spółdzielni. Zmiany te zostaną omówione podczas najbliższych Zebrań Grup Członkowskich, a następnie przedstawione do uchwalenia przez Zebranie Przedstawicieli.

Ponadto w roku 2017:

- zakończono montaż wodomierzy z nakładką radiową we wszystkich lokalach należących do zasobów Spółdzielni. W roku bieżącym Spółdzielnia przystąpi do kolejnej wymiany tych urządzeń, dla których upłynął 5-letni okres legalizacji (ok. 2220 szt. zainstalowanych w lokalach mieszkalnych i ok. 325 szt. – w lokalach użytkowych);
- kontynuowano realizację wypłaty refundacji kosztów pierwszej wymiany stolarki okiennej w lokalach mieszkalnych – ogółem w zasobach Spółdzielni zrefundowano wymianę 92,92% stolarki okiennej, z czego 0,24% w roku 2017 (naliczono 17 refundacji na łączną kwotę 24 165,15 zł – dotyczyły one wymiany 49 szt. okien i drzwi balkonowych);
- zagospodarowano tereny:
  - pomiędzy budynkami nr 29÷35 i 37÷41 przy ul. Sowińskiego poprzez jego uporządkowanie, utwardzenie nawierzchni kostką brukową, remont nawierzchni asfaltowych, wydzielenie pasami miejsc postojowych dla samochodów, utwardzenie gruntu płytami ażurowymi pod nowe miejsca parkingowe (23 szt.), dzięki czemu łączna liczba miejsc postojowych na tym terenie wynosi 82 szt., zorganizowanie miejsc składowania odpadów: pomiędzy klatkami 29 i 37 – posadowiono 3 pojemniki półpodziemne na odpady segregowane (po jednym na plastik, papier i szkło) i 2 na zmieszane, natomiast pomiędzy klatkami 35 i 41 – 6 pojemników półpodziemnych na odpady segregowane (po dwa na plastik, papier i szkło) oraz 4 na zmieszane. Ponadto pomiędzy klatkami 35 i 41 wyłożono kostką brukową fragment terenu z przeznaczeniem na składowanie odpadów wielkogabarytowych. Na całym terenie pomiędzy ww. budynkami wymieniono 7 dotychczasowych oraz zamontowano 5 dodatkowych ławek i 6 koszy na śmieci;
  - przed klatkami nr 10 i 12 przy ul. Sikorskiego (od strony Pogotowia) poprzez ułożenie płyt ażurowych pod miejsca postojowe (dzięki czemu zyskano 30 dodatkowych miejsc parkingowych), wyłożenie drogi dojazdowej kostką brukową oraz remont nawierzchni chodnika (od strony Pogotowia w kierunku ul. Sikorskiego);
  - w obrębie osiedla „Przystań” poprzez utwardzenie płytami ażurowymi rozjeżdżonych trawników przy klatkach nr 75, 77 i 79, liczne nasadzenia – 370 szt. krzewów Berberysu Thunberga, 145 szt. Tawuły japońskiej i 84 szt. Tawuły białej oraz 6 szt. Hortensji bukietowej, a także wykonanie ogrodzenia z siatki stalowej przy budynku nr 75 celem uniemożliwienia przechodzenia po trawniku w stronę altany śmietnikowej. W roku bieżącym planowana jest likwidacja istniejącej altany na rzecz pojemników półpodziemnych przeznaczonych zarówno na odpady segregowane, jak i zmieszane;
- po ponad dwóch latach rokowań pomiędzy Spółdzielnią i Urzędem Miasta Katowice, w listopadzie, został podpisany akt notarialny w sprawie zamiany działek: Spółdzielnia nabyła działkę nr 4/41 przy ul. Paderewskiego (obok siedziby Spółdzielni od strony osiedla „Mały Staw” o powierzchni 123 m<sup>2</sup>) w drodze przeniesienia na nią przez Miasto Katowice prawa użytkowania wieczystego do ww. działki. Jednocześnie, zamiennie, Spółdzielnia przeniosła na rzecz Miasta Katowice prawo użytkowania wieczystego nieruchomości, stanowiącej własność Miasta Katowice, zajętej pasem powiatowej drogi publicznej oznaczonej numerem 13/53 (o powierzchni 144m<sup>2</sup>) położonej przy ul. Sowińskiego w Katowicach. Dzięki temu będzie można zrealizować ostatni etap zagospodarowania terenu wokół zespołu pawilonów przy ul. Paderewskiego 63÷65;
- Zarząd podjął decyzję o rezygnacji z usług firmy zewnętrznej i przejęciu w całości spraw związanych z konserwacją i naprawami instalacji domofonowych w zasobach Spółdzielni. W tym celu, w czerwcu ub. roku, do Działu Remontowo-Konserwacyjnego zatrudniony został pracownik, do którego obowiązków należy obsługa tej instalacji w ww. zakresie;

- mając na uwadze sugestie użytkowników oraz aktualne trendy Zarząd podjął decyzję o całkowitej przebudowie usługi „Elektroniczne Biuro Obsługi Klienta”, w skrócie e-BOK. Prace dotyczyły m.in. funkcjonalności, wyglądu oraz, co ważne, formy prezentowanych informacji. Równolegle można było zaobserwować ogromny wzrost popularności urządzeń mobilnych (smartfonów oraz tabletów), które stały się już tak powszechne, że zmiany na stronie internetowej wymagały dostosowania do poprawnej obsługi tych urządzeń. Ponadto, w połowie roku, wraz z zewnętrznym partnerem, rozpoczęto działania zmierzające do wprowadzenia kolejnych usprawnień, w tym obsługi płatności internetowych. Mając na uwadze ochronę danych przesyłanych przez Internet wdrożono certyfikaty SSL. Uproszczony został również proces rejestracji i uruchamiania usługi dostępu do e-BOK'a. Aktualnie z możliwości wglądu w konto swojego lokalu/lokali korzysta blisko 800 osób, z czego ponad 600 robi to aktywnie. Pozostałych, którzy jeszcze nie korzystają z tej formy pozyskiwania informacji o swoich lokalach gorąco zachęcamy do rejestracji. Proces jest łatwy i trwa mniej niż minutę, wystarczy wypełnienie prostego formularza, do którego prowadzi link *Rejestracja* znajdujący się na stronie logowania: ebok.smpaderewski.pl;
- uwzględniając opinie wyrażone przez ubiegłoroczne Zebrania Grup Członkowskich oraz Zebranie Przedstawicieli w kwestii dalszego funkcjonowania targowiska przy ul. Sowińskiego 5A, Zarząd podjął rozmowy z dzierżawcą tego terenu na temat poprawy jego estetyki. Niestety, rokowania w tym zakresie nie przyniosły oczekiwanego rezultatu, głównie z powodu braku środków finansowych zarówno dzierżawiącego teren, jak i handlujących tam podmiotów gospodarczych. Jednocześnie pojemniki na odpady przeniesiono kawałek dalej od sąsiadującego placu zabaw, zamieniono je na mniejsze i, co za tym idzie, zwiększona została częstotliwość odbioru odpadów.

### **Szkolenia pracowników**

W okresie sprawozdawczym pracownicy uczestniczyli w 24 szkoleniach i seminariach specjalistycznych dla:

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

W obowiązkowych szkoleniach w zakresie bezpieczeństwa i higieny pracy uczestniczyło 7 pracowników.

W roku 2017 średnie zatrudnienie w Spółdzielni wynosiło 55,76 etatu. Średnie wynagrodzenie pracowników w 2017 roku wyniosło:

- 4 798,48 zł brutto – z płacami Zarządu,
- 4 445,37 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 2017 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, które dawały możliwość realizowania zainteresowań malarskich i spędzania wolnego czasu w sposób twórczy,
- 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. Szkoląc swoje umiejętności zorganizowali dla mieszkańców osiedla plenerowy pokaz lotów modeli na płycie pomnika, który przyszło oglądać ponad 200 osób.

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

- w styczniu, w ramach cyklu: „Rodzinne śpiewanie”, przygotowany został wspólnie ze Szkołą Muzyczną Yamaha, poranek kolędowy,
- na przełomie lutego i marca zorganizowany został konkurs plastyczny adresowany do młodych artystów w wieku 5-15 lat”, wpłynęło 31 prac, które oceniono i nagrodzono,
- 1 kwietnia uczestniczyliśmy w otwarciu wystawy i projekcji filmu w ramach „Projektu społecznego”, powstałego z inicjatywy warszawskiego artysty Krzysztofa Żwirblis i Katowice Strett Art AiR. Akcja opierała się na założeniu, że każdy z nas jest „osobistym muzeum”, ma swoją historię, związane z nią pasje i pamiątki. Miejscem działań było Osiedle Paderewskiego. Spółdzielnia wzięła udział w przygotowaniu projektu,
- we wrześniu ruszyła nowa akcja – na ustawionym w holu na parterze klubu wieszaku, zawieszane były przyniesione przez mieszkańców, nadające się do użytku ubrania i galanteria. Umieszczone tam rzeczy mógł zabrać każdy o ile uznał, że coś z nich może się mu przydać,
- w październiku w Klubie spotkali się miłośnicy poezji na kolejnym cyklicznie organizowanym „Wieczorze poezji”,
- w listopadzie w dniach 18-19 w siedzibie Spółdzielni odbył się XIV Konkurs Plastikowych Modeli Redukcyjnych o Puchar Przewodniczącego Rady Nadzorczej, połączony z wystawą modeli oraz giełdą modelarską. Do konkursu przystąpiło 61 modelarzy wystawiając 202 modele. Konkurs oraz wystawę odwiedziło około 200 osób,
- w grudniu miały miejsce dwie imprezy „Mikołajkowe”, pierwsza dla dzieci z rodzin ubogich, uczęszczających do osiedlowych przedszkoli i szkół oraz kolejna, odpłatna dla dzieci w wieku od 1,5 do 8 lat.



## 2) działalności na rzecz ludzi starszych, samotnych i niepełnosprawnych

- Przygotowując program spotkań i imprez pamiętaliśmy o naszych starszych i samotnych, a także niepełnosprawnych mieszkańcach osiedla:
- w czerwcu odbył się XV 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. Harcerze, którzy towarzyszyli mieszkańcom w trakcie kolacji przekazali w darze betlejemskie światełko pokoju,
- 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 2017 zorganizowano wspólnie następujące imprezy: 8 marca imprezę z okazji „Dnia Kobiet”, 25 października „Dzień Seniora”, a 30 listopada Andrzejki, natomiast raz w tygodniu w środę kontynuowane były zajęcia komputerowe dla emerytów i seniorów.

## 3) sportowo-rekreacyjnym

W 2017 roku z myślą o naszych mieszkańcach w ramach działalności sportowo-rekreacyjnej przygotowaliśmy następujące imprezy plenerowe i wycieczki:

- 10 czerwca, nasza Spółdzielnia zorganizowała wspólnie ze Szkołą Podstawową nr 12 XIV Festyn Rodzinny. Program festynu obejmował min.: występy na scenie dzieci oraz zaproszonych gości, pokazy modelarskie, kiermasz ciast, zajęcia edukacyjne, rozgrywki sportowe, warsztaty i zabawy dla dzieci. W trakcie festynu bawiło się blisko 500 osób,
- we wrześniu mieszkańcy naszego osiedla wzięli udział w XXXVI Regionalnym Złazie Rodzinnym Mieszkańców Osiedli Spółdzielczych z metą Podlesicach w Ośrodku Wypoczynkowym „Gościniec Jurajski”, gdzie na uczestników czekał szereg atrakcji. Naszą spółdzielnię reprezentowało 50 osób,
- 23 września po raz kolejny udało się nakłonić mieszkańców do ruchu organizując na terenach sportowych Zespołu Szkół i Placówek nr 1 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 bezpieczeństwie mieszkańców przy zaangażowaniu trenerów karate z Klubu Sportowego „Orzeł” 20 maja w sali gimnastycznej klubu 23 osoby wzięły udział w kursie samoobrony,
- w klubie dwa razy w tygodniu w godzinach przedpołudniowych udostępniana była mieszkańcom sala gimnastyczna do gry w tenisa stołowego,
- w pierwszą sobotę października 37-osobowa 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 dwóch turnusach półkolonii zimowych w terminie od 16–27.02.17r. uczestniczyło 55 dzieci, natomiast w trakcie półkolonii letnich zorganizowanych w terminie od 26.06–07.07.17r. uczestniczyło 60 dzieci. Program półkolonii obejmował min: zajęcia i warsztaty, wyjścia do Kina „Rialto” i Teatru „Ateneum”, warsztaty w Muzeum Historii Katowic, zajęcia klubowe i sportowe, konkursy i zabawy, wyjazd do ZOO. W każdym z turnusów zorganizowana została wycieczka autokarowa, połączona z ciekawymi zajęciami. Dzieci korzystały z obiadów w szkolnej stołówce Szkoły Podstawowej nr 12.

W celu uatrakcyjnienia podstawowej oferty programowej w Klubie „Rezonans” prowadzony był najem sal i pomieszczeń klubowych niezależnym podmiotom gospodarczym celem prowadzenia następujących, odpłatnych zajęć: 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 dla dzieci „Klub Malucha”, zajęcia karate, zajęcia taneczne dla dorosłych, spotkania Filatelistów.

W roku 2017 w ramach współpracy z XII Szczepem Harcerskim Manowce, harcerze brali czynny udział pomagając w przygotowaniu następujących imprez:

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

## IV. DZIAŁALNOŚĆ BIURA OBROTU NIERUCHOMOŚCIAMI

Przedmiotem działalności spółdzielczego Biura Obrotu Nieruchomościami jest świadczenie usług pośrednictwa w obrocie nieruchomościami na rynku wtórnym i pierwotnym, a zasadniczym obszarem działania Biura jest miasto Katowice i miasta ościennie. Z naturalnych względów najwięcej transakcji realizowanych jest na terenie Osiedla Paderewskiego i w jego okolicy. Transakcje te realizowane są przez Biuro samodzielnie bądź we współpracy z innymi podmiotami działającymi na rynku nieruchomości.

Zakres świadczonych usług obejmuje transakcje sprzedaży, zamiany oraz wynajmu nieruchomości, a ponadto organizowanie i przeprowadzanie przetargów.

W roku sprawozdawczym zawarto 184 umowy na wykonanie usług pośrednictwa.

Zrealizowane w 2017r. transakcje na rynku wtórnym dotyczyły przede wszystkim sprzedaży lokali mieszkalnych lub praw do tych lokali w budynkach wielorodzinnych oraz wynajmu lokali mieszkalnych i użytkowych.

Działania na rynku pierwotnym w 2017r., to między innymi pośredniczenie w wynajmowaniu stanowiących zasób Spółdzielni lokali użytkowych. Najemcy tych lokali wyłaniany są w drodze przeprowadzanych przez Biuro przetargów, w formie ustnych licytacji stawek czynszu najmu lub w wyniku indywidualnie prowadzonych negocjacji. W efekcie tych działań wynajęto za pośrednictwem Biura, uzyskując korzystne warunki najmu, 21 lokali użytkowych (o pow. od 7 do 205 mkw., w sumie ok. 990 mkw. powierzchni użytkowej).

Ponadto zorganizowano i przeprowadzono przetarg na uzyskanie prawa pierwszeństwa do zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności jednego lokalu mieszkalnego.

## V. DZIAŁALNOŚĆ REMONTOWA

W okresie sprawozdawczym ogółem przychody na fundusz remontowy wyniosły **8 038 599,05 zł.**

Na roboty remontowe w budynkach mieszkalnych wydatkowano **9 857 582,24 zł.**

W poniższych tabelach przedstawiamy wydatki poniesione na realizację prac w 2017 roku w poszczególnych nieruchomościach:

<b>GRANICZNA 49-49B</b>	<b>87 197,17 zł</b>
bieżąca konserw. i naprawa dachów	32 547,84 zł
inne prace/naprawy bieżące	10 419,27 zł
Legalizacja wodomierzy	7 835,90 zł
materiały do remontu	451,95 zł
remont dróg	16 124,97 zł
termomodernizacja	5 289,00 zł
Wymiana i refundacja stolarki okiennej	1 953,53 zł
wymiana zamków w drzwiach kor. lok.	77,46 zł
zalecenia kominiarskie	3 715,20 zł
naprawy dźwigów	2 713,09 zł
wymiana posadzek holi i korytarzy lokatorskich, malowanie klatek	6 068,96 zł
<b>GRANICZNA 53-53C</b>	<b>76 159,96 zł</b>
bieżąca konserw. i naprawa dachów	3 346,02 zł
inne prace/naprawy bieżące	56 610,22 zł
Legalizacja wodomierzy	11 074,92 zł
materiały do remontu	213,36 zł
Naprawa balkonów	302,40 zł
remont dróg	2 767,02 zł
wymiana zamków w drzwiach kor. lok.	93,10 zł
zalecenia kominiarskie	345,60 zł
naprawy dźwigów	1 407,32 zł
<b>GRANICZNA 57-57C</b>	<b>121 858,23 zł</b>
bieżąca konserw. i naprawa dachów	801,96 zł
inne prace/naprawy bieżące	19 378,89 zł
Legalizacja wodomierzy	11 002,63 zł
materiały do remontu	235,76 zł
remont dróg	2 767,02 zł
Wymiana i refundacja stolarki okiennej	3 565,03 zł
wymiana instalacji domofonowych	53 627,40 zł
wymiana zamków w drzwiach kor. lok.	139,87 zł
zalecenia kominiarskie	2 138,40 zł
naprawy dźwigów	6 553,27 zł
wymiana posadzek holi i korytarzy lokatorskich, malowanie klatek	21 648,00 zł
<b>GRANICZNA 61-61B</b>	<b>88 168,80 zł</b>
bieżąca konserw. i naprawa dachów	442,80 zł
inne prace/naprawy bieżące	22 094,26 zł
Legalizacja wodomierzy	7 615,89 zł

materiały do remontu	13,38 zł
Naprawa balkonów	5 162,40 zł
remont dróg	41 520,05 zł
Wymiana i refundacja stolarki okiennej	1 355,11 zł
wymiana zamków w drzwiach kor. lok.	75,92 zł
zalecenia kominiarskie	1 328,40 zł
naprawy dźwigów	8 560,59 zł
<b>SIKORSKIEGO 10-16</b>	<b>432 861,94 zł</b>
bieżąca konserw. i naprawa dachów	3 747,21 zł
inne prace/naprawy bieżące	14 547,64 zł
Legalizacja wodomierzy	8 315,75 zł
materiały do remontu	18,53 zł
naprawy, bież. konserwacja inst. CO	295,94 zł
remont dróg	145 560,67 zł
Remont inst. C.O. w piwnicach - poziom do rozdziel	250 860,81 zł
wymiana zamków w drzwiach kor. lok.	79,37 zł
zalecenia kominiarskie	1 581,84 zł
naprawy dźwigów	7 854,18 zł
<b>SIKORSKIEGO 18-24</b>	<b>3 180 404,70 zł</b>
inne prace/naprawy bieżące	6 965,15 zł
Legalizacja wodomierzy	8 400,46 zł
materiały do remontu	1 844,97 zł
naprawy, bież. konserwacja inst. CO	6 493,96 zł
remont dróg	145,61 zł
termomodernizacja	3 134 100,47 zł
wymiana instalacji domofonowych	10 000,00 zł
wymiana zamków w drzwiach kor. lok.	110,39 zł
zalecenia kominiarskie	275,04 zł
naprawy dźwigów	12 068,65 zł
<b>SIKORSKIEGO 26-30</b>	<b>204 268,27 zł</b>
bieżąca konserw. i naprawa dachów	743,98 zł
inne prace/naprawy bieżące	10 393,24 zł
Legalizacja wodomierzy	5 716,03 zł
materiały do remontu	1 007,68 zł
Naprawa balkonów	16 496,60 zł
naprawy, bież. konserwacja inst. CO	318,14 zł
remont dróg	2 743,98 zł
Wymiana i refundacja stolarki okiennej	415,40 zł
zalecenia kominiarskie	17 023,59 zł
naprawy dźwigów	2 694,63 zł
wymiana posadzek holi i korytarzy lokatorskich, malowanie klatek	146 715,00 zł
<b>SIKORSKIEGO 32-36</b>	<b>47 958,67 zł</b>
bieżąca konserw. i naprawa dachów	996,03 zł
inne prace/naprawy bieżące	14 877,62 zł
Legalizacja wodomierzy	6 400,37 zł
materiały do remontu	432,64 zł
Naprawa balkonów	10 727,98 zł

remont dróg	3 402,60 zł
zalecenia kominiarskie	577,10 zł
naprawy dźwigów	10 544,33 zł
<b>SIKORSKIEGO 38</b>	<b>1 303 753,41 zł</b>
Legalizacja wodomierzy	2 754,52 zł
materiały do remontu	1 380,07 zł
remont dróg	125,63 zł
Remont inst. C.O. w piwnicach - poziom do rozdziel	35,15 zł
termomodernizacja	1 283 355,45 zł
Wymiana i refundacja stolarki okiennej	2 922,79 zł
wymiana instalacji domofonowych	11 685,60 zł
zalecenia kominiarskie	1 494,20 zł
<b>SIKORSKIEGO 40</b>	<b>1 294 526,25 zł</b>
inne prace/naprawy bieżące	6 353,65 zł
Legalizacja wodomierzy	2 754,52 zł
materiały do remontu	1 100,86 zł
naprawy, bież. konserwacja inst. CO	350,00 zł
termomodernizacja	1 273 554,40 zł
zalecenia kominiarskie	205,20 zł
naprawy dźwigów	10 207,62 zł
<b>SIKORSKIEGO 42</b>	<b>17 812,56 zł</b>
bieżąca konserw. i naprawa dachów	147,60 zł
Legalizacja wodomierzy	2 566,32 zł
materiały do remontu	5,05 zł
wymiana instalacji domofonowych	12 177,00 zł
wymiana zamków w drzwiach kor. lok.	61,22 zł
zalecenia kominiarskie	75,60 zł
naprawy dźwigów	2 779,77 zł
<b>SIKORSKIEGO 44</b>	<b>7 981,10 zł</b>
bieżąca konserw. i naprawa dachów	147,60 zł
Legalizacja wodomierzy	2 754,52 zł
materiały do remontu	5,05 zł
Wymiana i refundacja stolarki okiennej	814,42 zł
wymiana instalacji domofonowych	4 221,71 zł
zalecenia kominiarskie	37,80 zł
<b>SOWIŃSKIEGO 1-3</b>	<b>273 542,86 zł</b>
bieżąca konserw. i naprawa dachów	295,20 zł
inne prace/naprawy bieżące	1 698,72 zł
Legalizacja wodomierzy	5 201,09 zł
materiały do remontu	9,14 zł
naprawy, bież. konserwacja inst. CO	288,73 zł
remont dróg	3 640,77 zł
wymiana zamków w drzwiach kor. lok.	44,51 zł
zalecenia kominiarskie	307,80 zł
naprawy dźwigów	3 511,74 zł
wymiana posadzek holi i korytarzy lokatorskich, malowanie klatek	258 545,16 zł

<b>SOWIŃSKIEGO 7</b>	<b>23 462,40 zł</b>
bieżąca konserw. i naprawa dachów	2 144,24 zł
inne prace/naprawy bieżące	4 139,64 zł
Legalizacja wodomierzy	2 636,39 zł
materiały do remontu	4,70 zł
remont dróg	173,21 zł
Wymiana i refundacja stolarki okiennej	2 283,32 zł
wymiana instalacji domofonowych	10 179,00 zł
wymiana zamków w drzwiach kor. lok.	16,45 zł
naprawy dźwigów	1 885,45 zł
<b>SOWIŃSKIEGO 9-11</b>	<b>31 433,58 zł</b>
bieżąca konserw. i naprawa dachów	295,20 zł
inne prace/naprawy bieżące	896,84 zł
Legalizacja wodomierzy	5 218,20 zł
materiały do remontu	8,72 zł
Wymiana i refundacja stolarki okiennej	3 894,82 zł
wymiana instalacji domofonowych	10 038,60 zł
wymiana zamków w drzwiach kor. lok.	126,47 zł
zalecenia kominiarskie	410,40 zł
naprawy dźwigów	10 544,33 zł
<b>SOWIŃSKIEGO 13-15</b>	<b>609 142,21 zł</b>
bieżąca konserw. i naprawa dachów	825,18 zł
inne prace/naprawy bieżące	18 616,21 zł
Legalizacja wodomierzy	5 767,29 zł
materiały do remontu	84,63 zł
Naprawa balkonów	17 064,00 zł
naprawy, bież. konserwacja inst. CO	1 170,35 zł
remont dróg	309,31 zł
Wymiana i refundacja stolarki okiennej	592,30 zł
wymiana instalacji domofonowych	23 760,00 zł
wymiana zamków w drzwiach kor. lok.	54,48 zł
zalecenia kominiarskie	291,60 zł
wymiana posadzek holi i korytarzy lokatorskich, malowanie klatek	540 606,86 zł
<b>SOWIŃSKIEGO 17-21</b>	<b>51 145,04 zł</b>
bieżąca konserw. i naprawa dachów	883,33 zł
inne prace/naprawy bieżące	10 519,72 zł
Legalizacja wodomierzy	7 904,29 zł
materiały do remontu	13,09 zł
Naprawa balkonów	10 627,20 zł
remont dróg	3 966,89 zł
Wymiana i refundacja stolarki okiennej	1 617,62 zł
wymiana instalacji domofonowych	10 000,00 zł
wymiana zamków w drzwiach kor. lok.	72,42 zł
zalecenia kominiarskie	253,80 zł
naprawy dźwigów	5 286,68 zł
<b>SOWIŃSKIEGO 29-35</b>	<b>1 310 343,21 zł</b>
bieżąca konserw. i naprawa dachów	643,73 zł

inne prace/naprawy bieżące	36 940,90 zł
Legalizacja wodomierzy	9 550,80 zł
materiały do remontu	1 716,68 zł
Naprawa balkonów	14 439,60 zł
proj.ekspert.tech.planowanych robót	1 845,00 zł
remont dróg	31 958,11 zł
wymiana zamków w drzwiach kor. lok.	76,63 zł
Zagospodarowanie terenu	330 036,03 zł
zalecenia kominiarskie	132,80 zł
naprawy dźwigów	7 512,52 zł
wymiana posadzek holi i korytarzy lokatorskich, malowanie klatek	875 490,41 zł
<b>SOWIŃSKIEGO 37-41</b>	<b>367 231,00 zł</b>
bieżąca konserw. i naprawa dachów	654,35 zł
inne prace/naprawy bieżące	6 448,29 zł
Legalizacja wodomierzy	7 185,72 zł
materiały do remontu	11,57 zł
Naprawa balkonów	7 410,20 zł
remont dróg	20 861,53 zł
wymiana zamków w drzwiach kor. lok.	42,77 zł
Zagospodarowanie terenu	319 047,40 zł
zalecenia kominiarskie	626,40 zł
naprawy dźwigów	4 942,77 zł
<b>SOWIŃSKIEGO 43-45</b>	<b>26 003,25 zł</b>
bieżąca konserw. i naprawa dachów	875,48 zł
Legalizacja wodomierzy	4 841,81 zł
materiały do remontu	599,68 zł
Naprawa balkonów	14 299,20 zł
Wymiana i refundacja stolarki okiennej	4 750,81 zł
wymiana zamków w drzwiach kor. lok.	65,11 zł
zalecenia kominiarskie	340,60 zł
naprawy dźwigów	230,56 zł
<b>PADEREWSKIEGO 75-87A</b>	<b>65 060,95 zł</b>
bieżąca konserw. i naprawa dachów	6 714,32 zł
inne prace/naprawy bieżące	7 107,18 zł
Legalizacja wodomierzy	1 591,13 zł
materiały do remontu	7,40 zł
Naprawa balkonów	17 820,00 zł
wymiana instalacji domofonowych	6 006,00 zł
Zagospodarowanie terenu	25 814,92 zł

WPLYWY I WYDATKI FUNDUSZU REMONTOWEGO (NARASTAJĄCO) W PODZIALE NA  
POSZCZEGÓLNE NIERUCHOMOŚCI ZA LATA 2002 – 2017

Nieruchomość	Wpływy	Wydatki	Wynik
NIERUCHOMOŚĆ SPÓŁDZIELNI	5 434 424,69 zł	5 029 008,37 zł	405 416,32 zł
UL. GRANICZNA 49-49B	4 172 285,93 zł	6 510 227,67 zł	- 2 337 941,74 zł
UL. GRANICZNA 53-53C	6 068 901,30 zł	3 672 033,52 zł	2 396 867,78 zł
UL. GRANICZNA 57-57C	6 271 683,94 zł	8 102 792,86 zł	- 1 831 108,92 zł
UL. GRANICZNA 61-61B	4 233 431,33 zł	2 198 647,17 zł	2 034 784,16 zł
UL. PADEREWSKIEGO 75-87A	1 927 579,26 zł	1 330 828,94 zł	596 750,32 zł
UL. SIKORSKIEGO 10-16	6 198 774,31 zł	8 598 091,10 zł	- 2 399 316,79 zł
UL. SIKORSKIEGO 18-24	5 959 972,35 zł	8 666 668,78 zł	- 2 706 696,43 zł
UL. SIKORSKIEGO 26-30	4 490 505,72 zł	2 631 517,54 zł	1 858 988,18 zł
UL. SIKORSKIEGO 32-36	4 467 579,63 zł	1 888 901,94 zł	2 578 677,69 zł
UL. SIKORSKIEGO 38	1 589 002,39 zł	1 986 951,96 zł	- 397 949,57 zł
UL. SIKORSKIEGO 40	1 594 287,77 zł	1 951 444,72 zł	- 357 156,95 zł
UL. SIKORSKIEGO 42	1 582 660,51 zł	649 601,04 zł	933 059,47 zł
UL. SIKORSKIEGO 44	1 588 009,99 zł	617 320,26 zł	970 689,73 zł
UL. SOWIŃSKIEGO 1-3	2 953 719,16 zł	4 503 747,05 zł	- 1 550 027,89 zł
UL. SOWIŃSKIEGO 7	1 502 402,11 zł	1 691 802,14 zł	- 189 400,03 zł
UL. SOWIŃSKIEGO 9-11	2 830 823,06 zł	3 753 409,49 zł	- 922 586,43 zł
UL. SOWIŃSKIEGO 13-15	3 029 926,65 zł	2 475 690,38 zł	554 236,27 zł
UL. SOWIŃSKIEGO 17-21	4 083 354,08 zł	2 314 793,32 zł	1 768 560,76 zł
UL. SOWIŃSKIEGO 29-35	4 930 693,99 zł	5 798 295,30 zł	- 867 601,31 zł
UL. SOWIŃSKIEGO 37-41	3 641 177,07 zł	3 484 569,69 zł	156 607,38 zł
UL. SOWIŃSKIEGO 43-45	2 442 776,46 zł	2 435 720,09 zł	7 056,37 zł
<b>Razem w zestawieniu</b>	<b>80 993 971,70 zł</b>	<b>80 292 063,33 zł</b>	<b>701 908,37 zł</b>

Spółdzielnia dysponując 17-osobową Grupą Remontowo – Konserwacyjną w 2017 roku wykonała we własnym zakresie między innymi następujące prace:

- ✓ murarskie: naprawa podłóża i uzupełnienie tynków ścian loggii i balkonów, zamurówki po robotach instalacyjnych, częściowe remonty pomieszczeń gospodarczych, drobne remonty komórek piwnicznych (281 zleceń);
- ✓ ślusarskie: remont krat naświetli piwnicznych i ich uzupełnianie po kradzieżach, naprawa i wymiana osłon dylatacji budynków, konserwacja i naprawa urządzeń placów zabaw i małej architektury, montaż STOP-PTAKÓW na obróbkach blacharskich, naprawa drzwi wejściowych do budynków (zamków, stopek i samozamykaczy), naprawa skrzynek odbiorczych, montaż i naprawa znaków drogowych i tablic informacyjnych, spawanie balustrad balkonów po remoncie posadzek, mocowanie balustrad do ścian loggi, zamurówki uszkodzonych luksferów w holach i korytarzach lokatorskich (817 zleceń);
- ✓ malarskie: malowanie mieszkań i części wspólnych po awariach wodno – kanalizacyjnych, odnowa elewacji przyziemi budynków – uzupełnianie płytek elewacyjnych, odnowa urządzeń placów zabaw (74 zlecenia);
- ✓ ogólnobudowlane: 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.: 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. (1861 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. (957 zleceń), 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: 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;
- ✓ domofonowe: naprawa i konserwacja instalacji domofonowych (oddzwaniaczy, elektromagnesów oraz układów zasilania systemów domofonowo-dzwonkowych (233 zlecenia).

W roku 2017 Pracownicy Działu Remontowo – Konserwacyjnego wykonali 5 685 zleceń. Ponadto zrealizowali 360 zleceń w ramach usług odpłatnych świadczonych na rzecz mieszkańców zasobów Spółdzielni.

## VI. SPRAWY SĄDOWE I EGZEKUCYJNE ORAZ WINDYKACJA ZALEGŁOŚCI

W 2017 roku w związku z powstałymi zaległościami w opłatach za lokale mieszkalne i garaże:

- wysłano drogą elektroniczną 10 informacji, 737 wiadomości SMS oraz przeprowadzono 669 rozmów telefonicznych nt. powstałych zaległości w opłatach, skierowano 33 wezwania do zapłaty i 74 wezwania przedsądowe. Jednocześnie, w związku z uregulowaniem przez osobę wykluczoną 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 28 osób: z czego 23 osoby uregulowały zaległości, pozostałe – spłacają zadłużenie w dalszym ciągu,
- skierowano do Sądu 41 pozwów o zapłatę, z czego 1 pozew został wycofany w związku z natychmiastową spłatą zaległości. Spółdzielnia otrzymała 37 nakazów zapłaty. W związku z uregulowaniem zaległości zakończono 14 spraw,
- aktualnie Spółdzielnia posiada 2 wyroki eksmisyjne (obydwa z lokalem socjalnym),
- skierowano 16 wniosków do Komornika o przeprowadzenie egzekucji w celu wyegzekwowania należności. Ponadto skierowano 3 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 2017r. wysłano do najemców:

- 9 wezwań do zapłaty;

- 4 oświadczenia o rozwiązaniu umowy najmu;
- 5 informacji o zaległościach;
- 2 wiadomości SMS

oraz przeprowadzono 89 rozmów telefonicznych nt. powstałych zaległości w opłatach. Ponadto skierowano do Sądu 1 pozew o zapłatę.

Łącznie na przestrzeni 2017 roku obsługująca Spółdzielnię kancelaria prawna prowadziła 6 spraw sądowych i 33 postępowania egzekucyjne.

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 217 wniosków, z czego w 193 przypadkach wsparcie zostało przyznane, natomiast w 24 przypadkach – decyzja była negatywna. W 2017 roku z tej formy pomocy korzystało miesięcznie średnio 98 gospodarstw domowych. Uzyskana z Urzędu Miasta kwota dofinansowań do opłat za lokale mieszkalne wyniosła 291 299,57 zł, tj. 24 274,96 zł średnio w miesiącu. Średni miesięczny dodatek mieszkaniowy na gospodarstwo domowe wyniósł 247,70 zł.

## VII. SYTUACJA FINANSOWA SPÓŁDZIELNI

Roczne koszty ogółem Spółdzielni osiągnęły kwotę 29 516 890 zł i wzrosły w stosunku do roku 2016 o 3,32 %.

Roczne przychody według naliczeń wraz z innymi przychodami Spółdzielni wyniosły 29 857 156 zł i wzrosły w stosunku do roku 2016 o 1,85 %.

W związku z powyższym za rok 2017 na całej działalności Spółdzielnia osiągnęła nadwyżkę przychodów nad kosztami w wysokości **340 266 zł**.

Nadwyżka przychodów nad kosztami z pozostałej działalności Spółdzielni wyniosła **507 279,60 zł** brutto, a po pokryciu obowiązkowych obciążeń wyniku (podatek dochodowy od osób prawnych w wysokości 114 409 zł) wyniosła **392 870,60 zł** netto.

Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi (GZM) to nadwyżka kosztów nad przychodami w wysokości **167 013,56 zł**.

Struktura poniesionych przez Spółdzielnię w 2016 i 2017 roku kosztów przedstawia się następująco:

Koszty	2016	2017
koszt eksploatacji lokali mieszkalnych	6 799 264 zł	7 188 984 zł
koszt eksploatacji lokali użytkowych	1 363 623 zł	1 461 102 zł
koszt eksploatacji garaży	79 708 zł	82 483 zł
koszt centralnego ogrzewania	6 229 829 zł	6 778 448 zł
koszt dostawy wody i odprowadzania ścieków	4 218 971 zł	4 194 139 zł
koszt z tytułu gospodarowania odpadami komunalnymi dla mieszkańców	1 240 019 zł	1 225 582 zł
koszt konserwacji domofonów	89 913 zł	55 740 zł
koszt odpisu na fundusz remontowy	7 452 556 zł	7 522 178 zł
pozostałe koszty	507 850 zł	440 289 zł
koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej	333 598 zł	336 449 zł
koszty działalności finansowej	252 883 zł	231 496 zł
<b>Razem</b>	<b>28 568 214 zł</b>	<b>29 516 890 zł</b>

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

W 2017 roku, w ramach kosztów eksploatacji lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży, rozliczone zostały koszty konserwacji w kwocie 1 075 527,13 zł. Natomiast koszty ogólne w kwocie 3 509 612,60 zł zostały rozliczone w ramach kosztów eksploatacji lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży, dźwigów, domofonów, mienia Spółdzielni i Klubu „Rezonans”.

Przychody Spółdzielni w 2016 i 2017 roku stanowią:

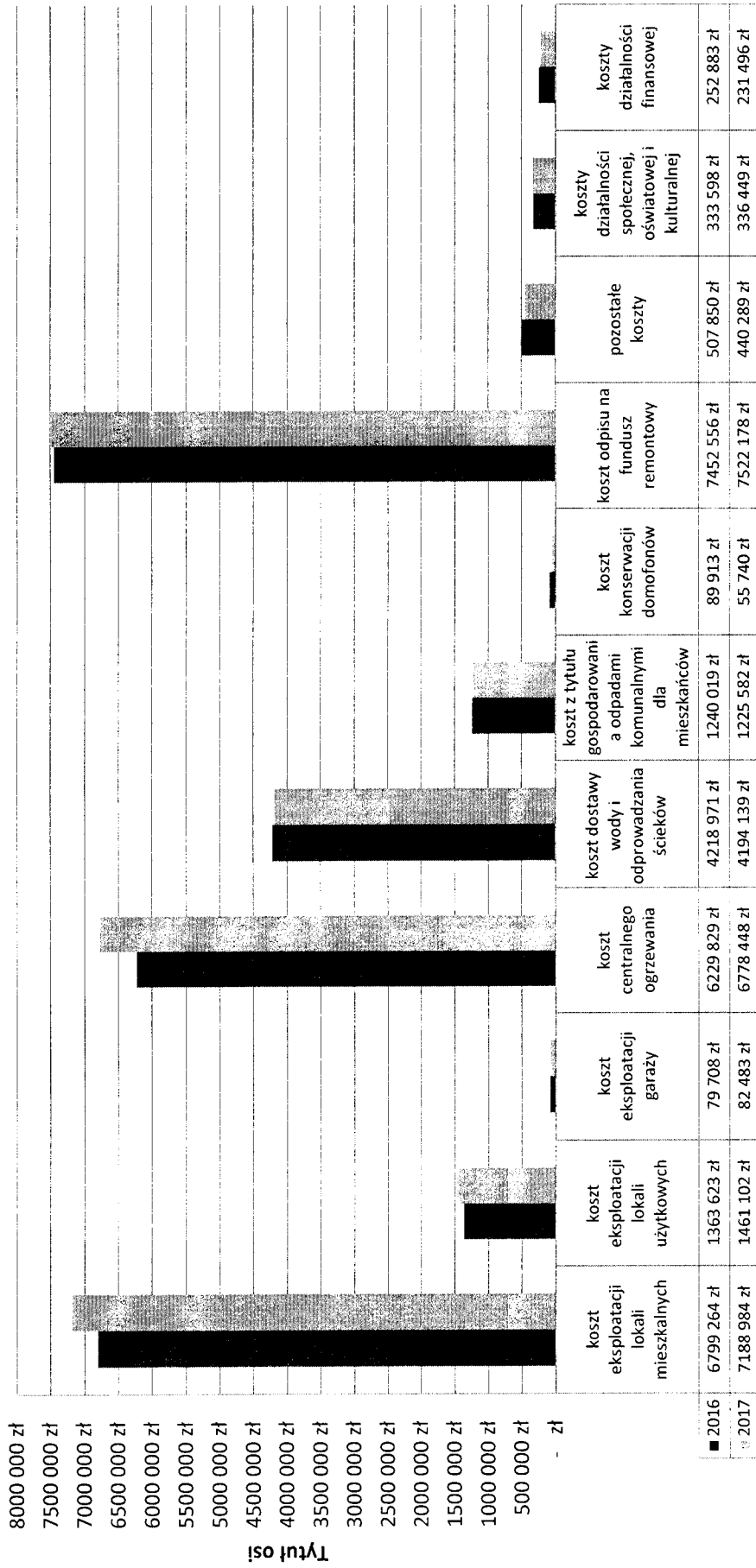
<b>Przychody</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>
opłaty za lokale mieszkalne	6 498 921 zł	6 511 147 zł
opłaty za lokale użytkowe	1 822 467 zł	1 934 461 zł
opłaty za garaże	83 247 zł	83 152 zł
opłaty z tytułu gospodarowania odpadami komunalnymi dla mieszkańców	1 240 019 zł	1 225 582 zł
opłaty za dostawę wody i odprowadzanie ścieków	4 228 721 zł	4 202 601 zł
opłaty za dostawę centralnego ogrzewania	6 200 535 zł	6 793 241 zł
opłaty za domofony	102 902 zł	102 936 zł
odpis na fundusz remontowy (lok. mieszk.)	7 475 834 zł	7 515 606 zł
pozostałe przychody	1 226 515 zł	1 093 889 zł
przychody działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej	58 366 zł	50 296 zł
przychody z działalności finansowej	377 597 zł	344 245 zł
<b>Razem</b>	<b>29 315 124 zł</b>	<b>29 857 156 zł</b>

Graficzny obraz tej tabeli znajduje się na stronie 21 sprawozdania.

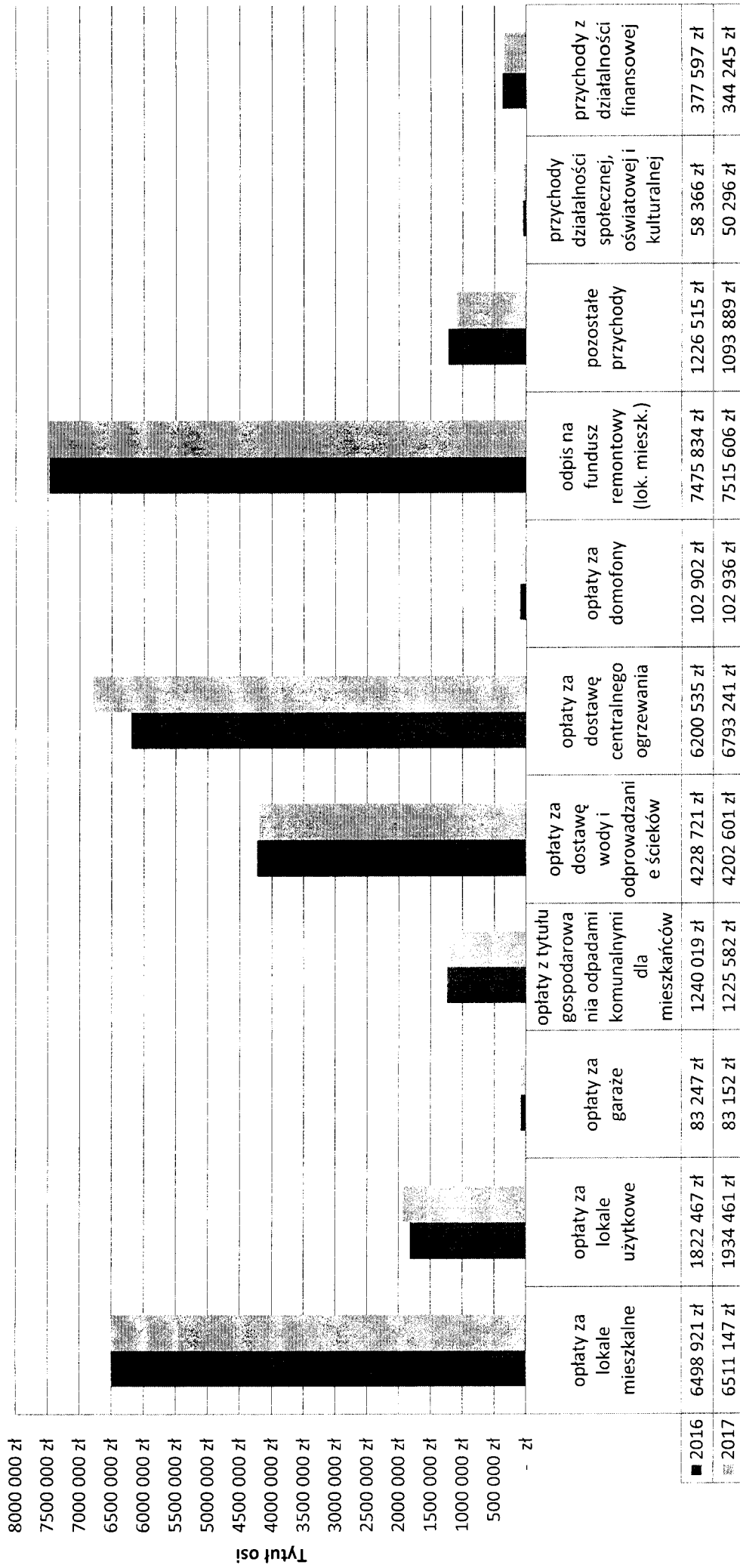
## **PORÓWNANIE ZUŻYCIA ORAZ KOSZTÓW DOSTAWY MEDIÓW**

Na stronie 22 niniejszego Sprawozdania zostały przedstawione w sposób graficzny opłaty wniesione na rzecz Katowickich Wodociągów S.A. za zużytą wodę i odprowadzenie ścieków za ostatnie 6 lat, tj. 2012 ÷ 2017, w zasobach Spółdzielni. Z kolei na stronach 23+25 przedstawiono graficzne porównanie wielkości składających się na całość opłat ponoszonych rocznie przez Spółdzielnię na rzecz dostawcy ciepła za ostatnie 4 lata, tj. 2014 ÷ 2017.

## Koszty spółdzielni

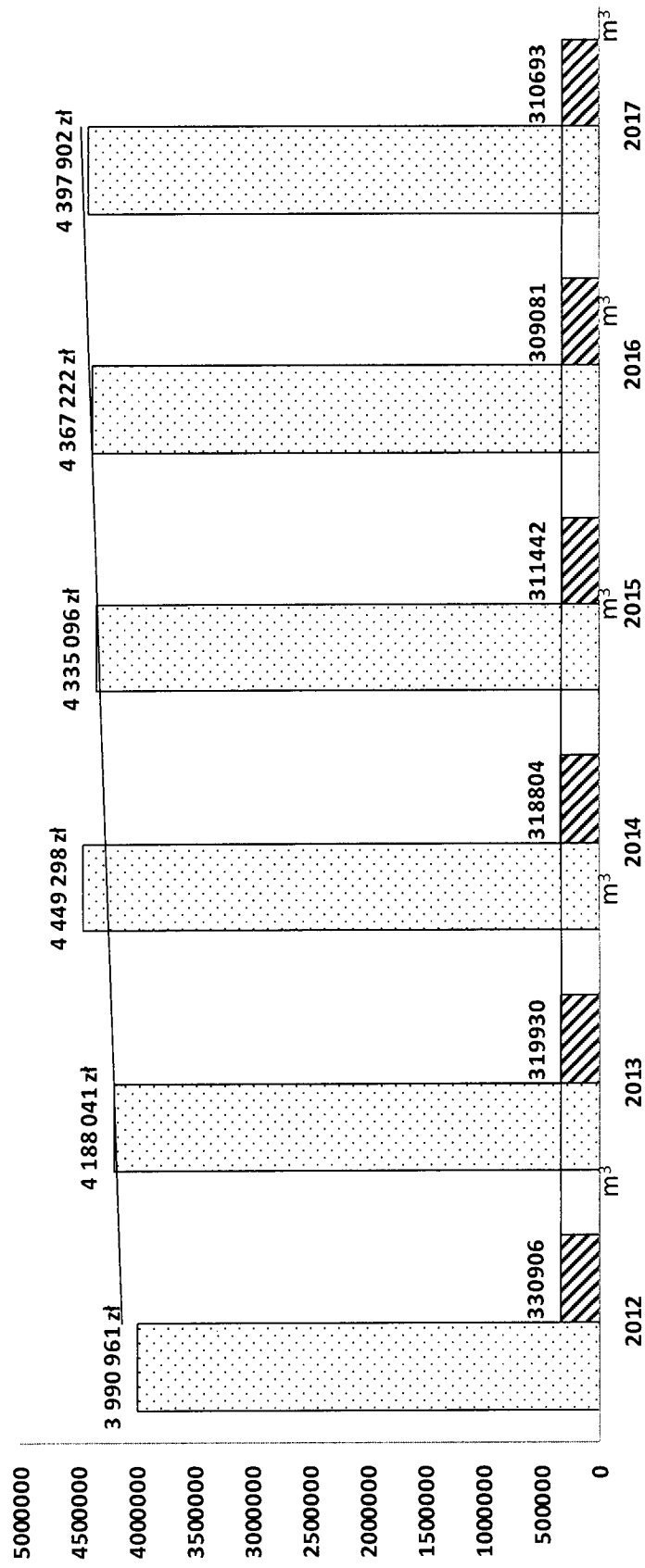


## Przychody spółdzielni



Opłaty za zużyty wodę i odprowadzenie ścieków w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej im. I.J. Paderewskiego w Katowicach w latach 2012 ÷ 2017

### opłaty za zużyty wodę i odprowadzenie ścieków w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni w 6 kolejnych latach



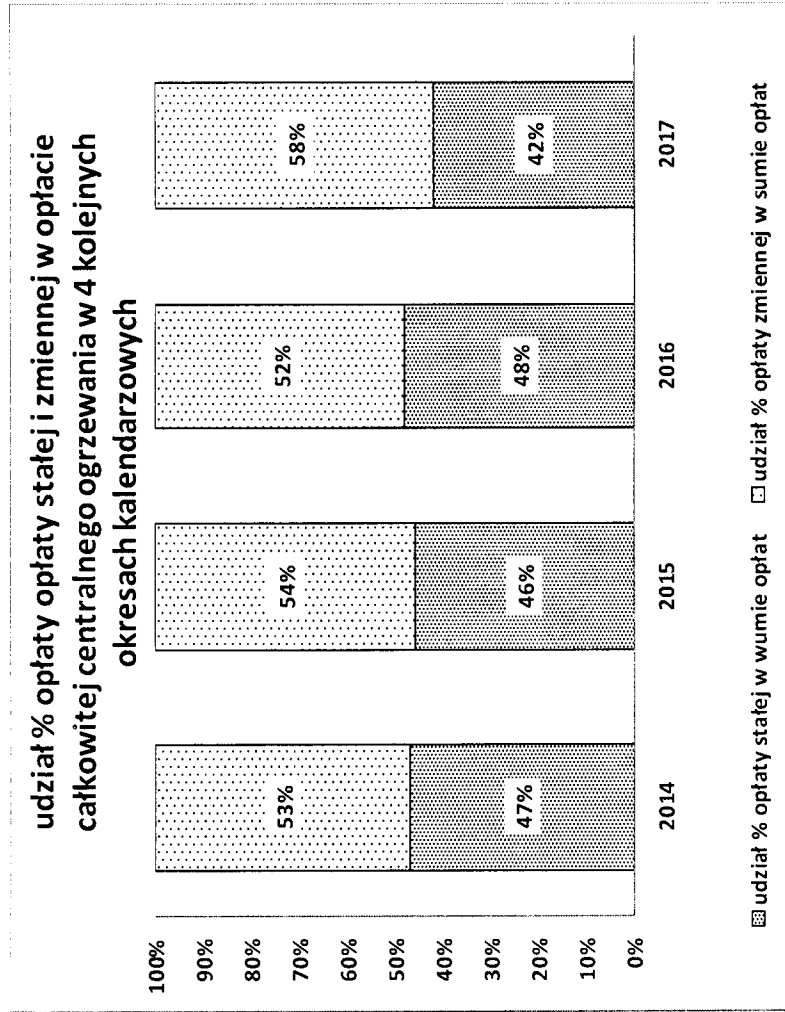
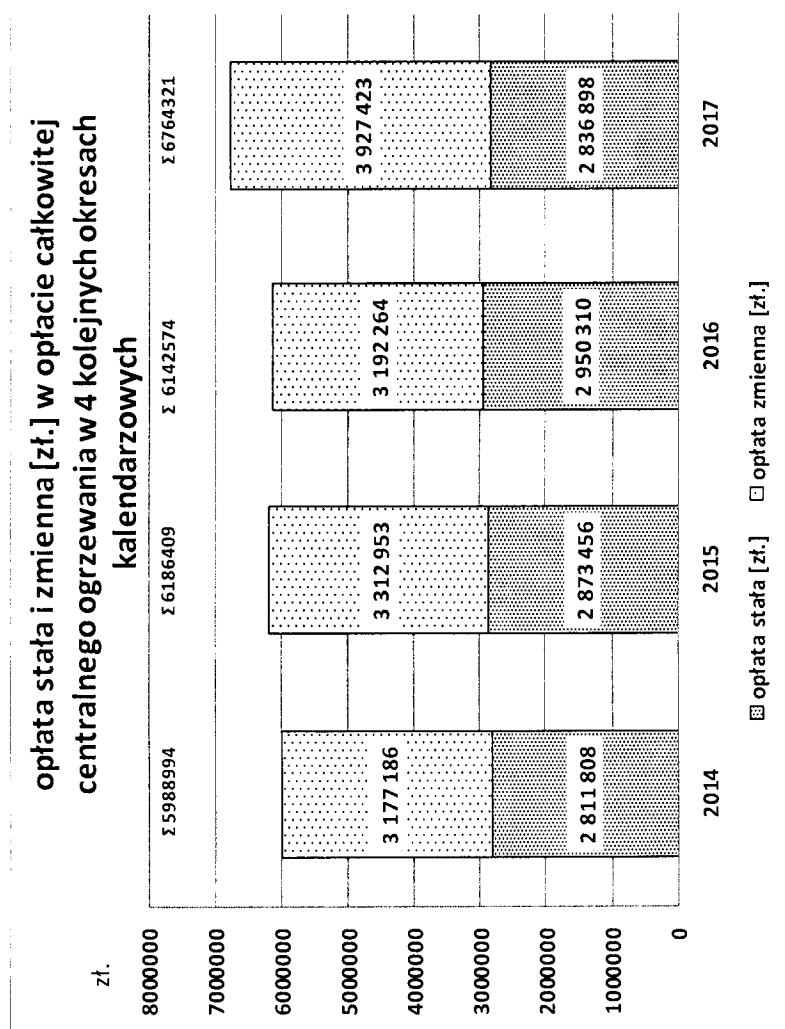
Opłaty za zużyty wodę i odprowadzenie ścieków wraz z abonamentem [zł.]

Ilość zużytej wody i odprowadzenia ścieków [m³]

Linia trendu kosztu zużytej wody i odprowadzenia ścieków

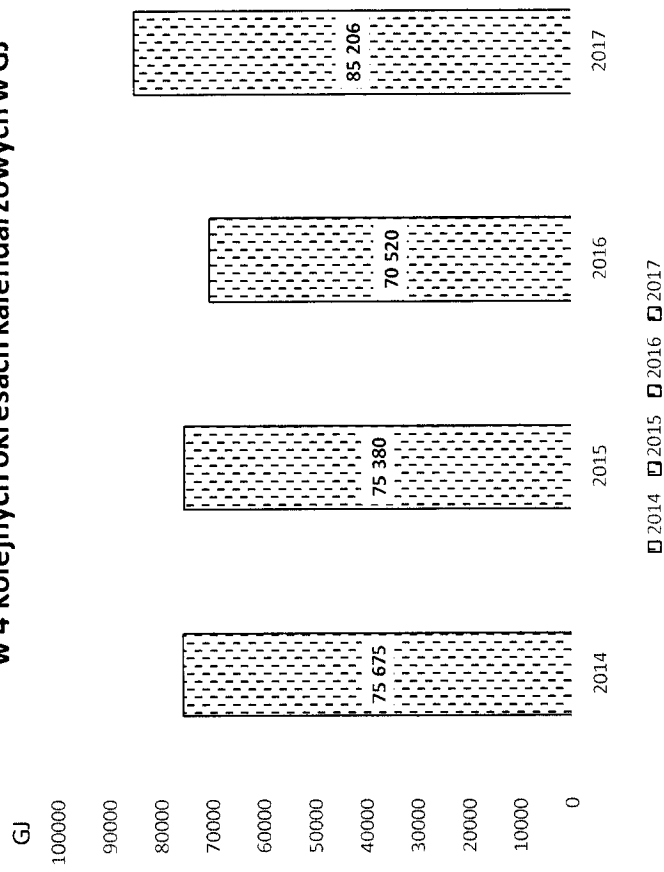
Linia trendu ilości zużytej wody i odprowadzenia ścieków

### Opłaty na rzecz dostawcy centralnego ogrzewania w zasobach Spółdzielni w latach 2014 ÷ 2017

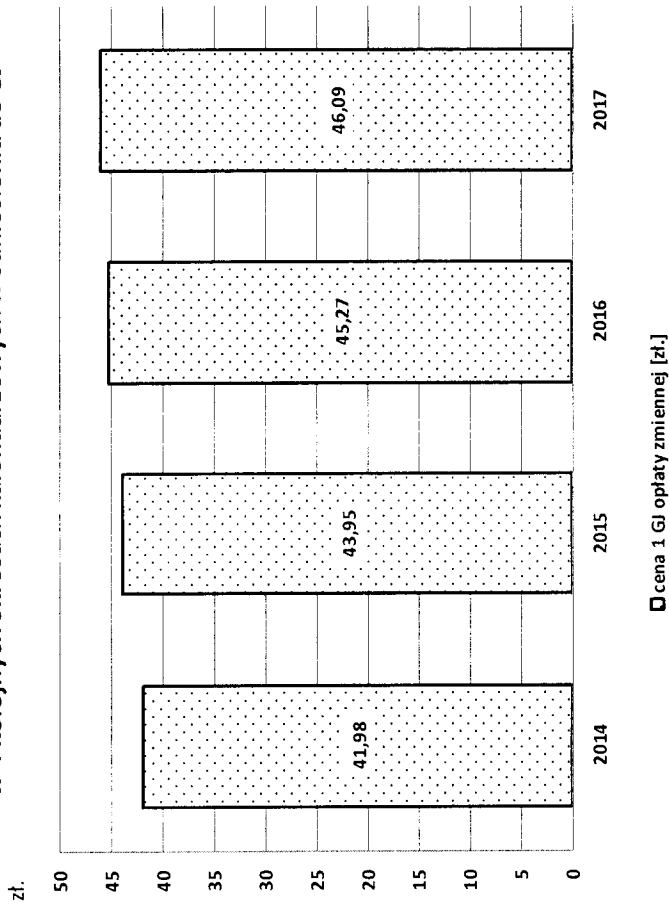


## Zużycie ciepła i opłaty na rzecz jego dostawy w zasobach Spółdzielni w latach 2014 ÷ 2017

### zużycie ciepła w zasobach Spółdzielni w 4 kolejnych okresach kalendarzowych w GJ

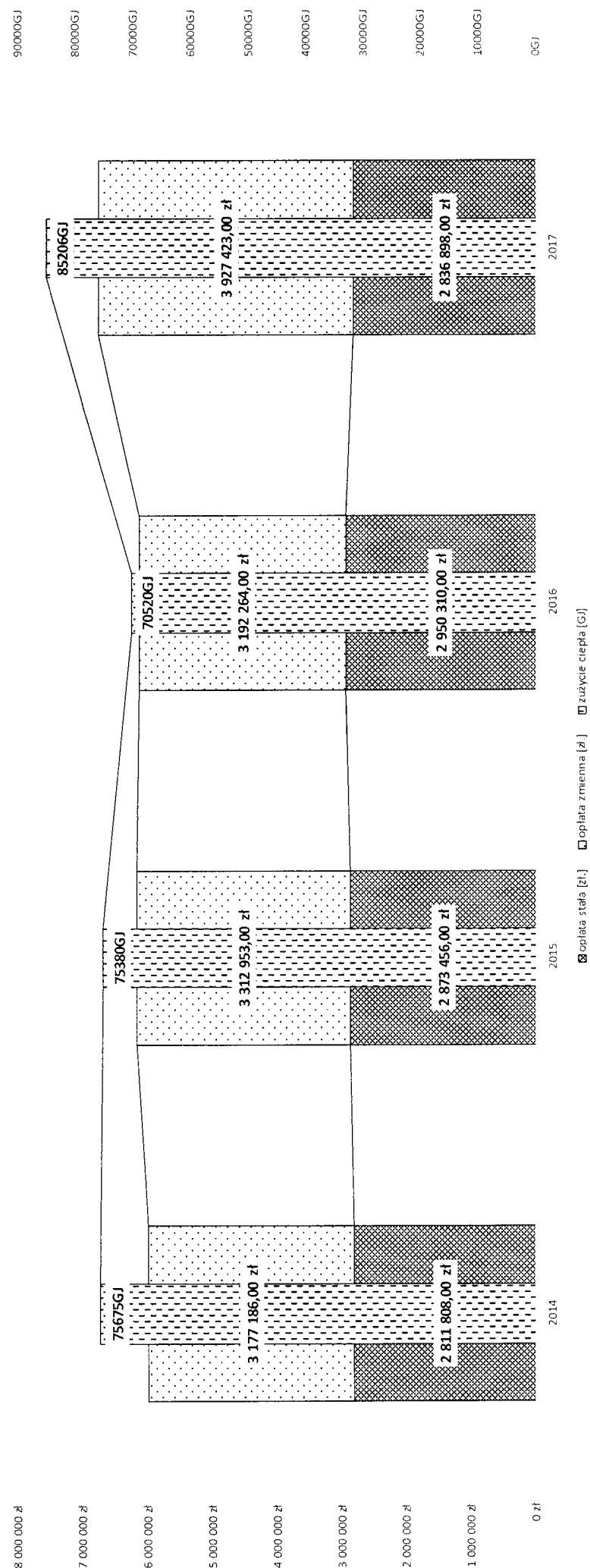


### opłata zmienna w zasobach Spółdzielni w 4 kolejnych okresach kalendarzowych w odniesieniu do GJ





### Zużycia i opłaty na rzecz dostawcy centralnego ogrzewania w latach 2014 ÷ 2017



8 000 000 zł  
7 000 000 zł  
6 000 000 zł  
5 000 000 zł  
4 000 000 zł  
3 000 000 zł  
2 000 000 zł  
1 000 000 zł  
0 zł

OGJ

2017

2016

2015

2014

■ opłata stała [zł]   ■ opłata zmienna [zł]   ■ zużycie ciepła [GJ]

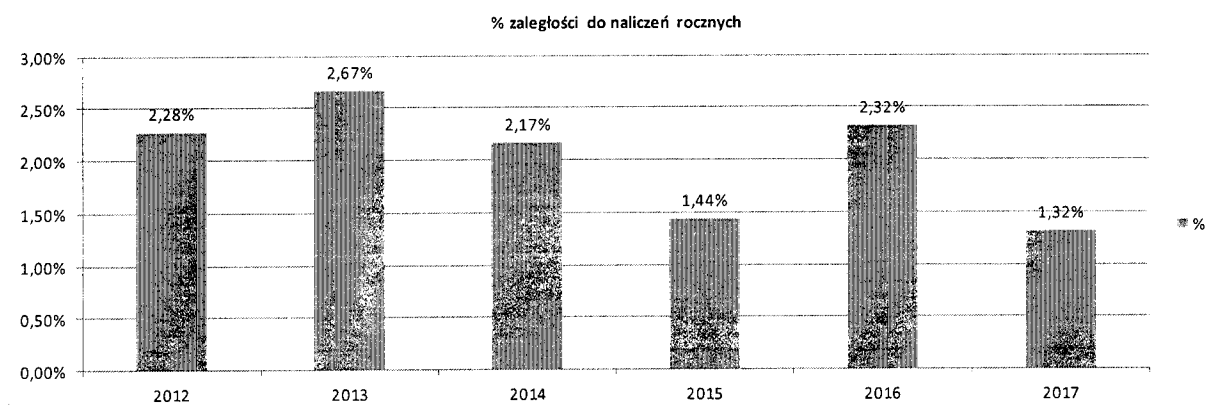
### Kształtowanie się zaległości w lokalach w latach 2012 ÷ 2017.

Zaległości w opłatach za lokale (mieszkalne, użytkowe i garaże) ogółem, według stanu na dzień 31.12.2017 r., wyniosły **546 257 zł**, co w przeliczeniu na 1m<sup>2</sup> p.u. daje 2,53 zł. Zaległości w opłatach zmniejszyły się w stosunku do roku 2016 o kwotę 339 498 zł, tj. o 38,33 %.

Porównanie zaległości w ostatnich 6 latach obrazuje wykres zamieszczony poniżej: od 2012 do 2017 można zauważyć stałe ich zmniejszanie. Wyjątek stanowią:

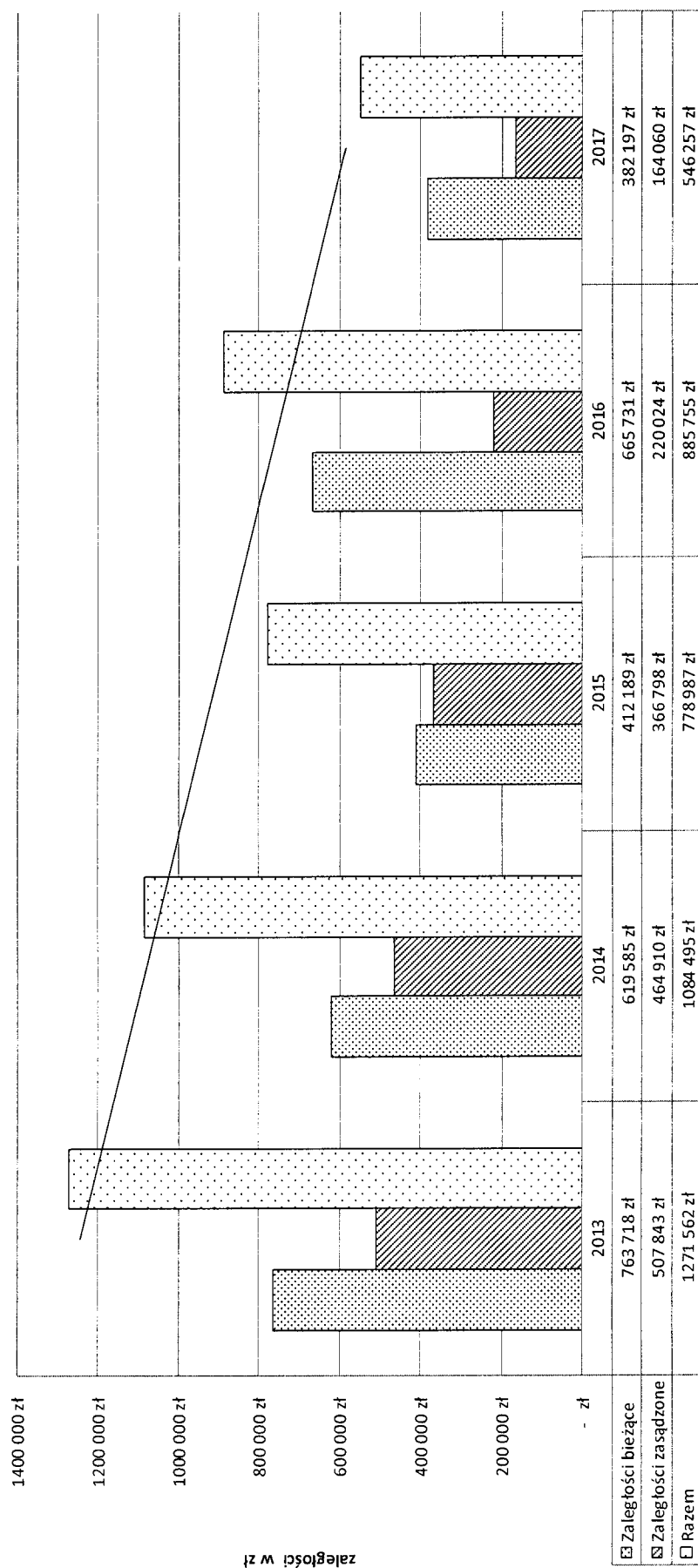
- rok 2013, w którym obserwujemy ich wzrost o prawie dwieście tysięcy. Był on spowodowany wysokimi obciążeniami z tytułu rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania za okres rozliczeniowy 2012/2013 – ówczesna zima była bardzo mroźna i trwała prawie pół roku,
- rok 2016 – ich wzrost spowodowany był faktem 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 2016 roku była mniejsza o prawie 201 tys. zł.

Z kolei na koniec 2017 roku wskaźnik zaległości zmniejszył się do poziomu 1,32% i jest, jak dotąd, najniższy w historii Spółdzielni.



Rok	2013	2014	2015	2016	2017	2017/2013
Zaległości bieżące	763 718 zł	619 585 zł	412 189 zł	665 731 zł	382 197 zł	50,04%
Zaległości zasądzone	507 843 zł	464 910 zł	366 798 zł	220 024 zł	164 060 zł	32,31%
<b>Razem</b>	<b>1 271 562 zł</b>	<b>1 084 495 zł</b>	<b>778 987 zł</b>	<b>885 755 zł</b>	<b>546 257 zł</b>	<b>42,96%</b>

### Zaległości 2013 - 2017



### Węzłowe wskaźniki charakteryzujące działalność gospodarczą.

Wskaźniki	2016	2017
Suma bilansowa (w tys. zł)	89 693	87 174
Wskaźnik płynności ogólnej Aktywa obrotowe/Zobowiązania krótkoterminowe	2,45	2,67
Wskaźnik płynności bieżącej – szybki (Aktywa obrotowe-Zapasy)/Zobowiązania krótkoterminowe	2,45	2,66
Wskaźnik wypłacalności gotówkowej Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne/zobowiązania bieżące	2,30	2,47
Pokrycie majątku trwałego kapitałem własnym (Kapitały własne + rezerwy)*100/Majątek trwały	111,49%	111,79%
Trwałość struktury finansowania (Kapitały własne + Rezerwy + Zobowiązania długoterminowe)/Pasywa razem	86,34%	86,70%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia (Zobowiązania ogółem/aktywa ogółem)*100	19,82%	20,32%

Na dzień 31.12.2017 roku suma bilansowa uległa zmniejszeniu o 2,81 %. Wskaźnik płynności ogólnej zwiększył się o 0,22. 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 2016 zwiększył się wskaźnik ogólnego zadłużenia do poziomu 20,32 %. Wzrost tego wskaźnika spowodowany jest zaciągnięciem dodatkowych pożyczek z WFOŚiGW.

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 2018 i latach następnych.

#### Czynniki ryzyka i zagrożeń

1. Ryzyko prawne i administracyjne związane z niestabilnością i niespójnością przepisów prawnych, w tym szczególnie podatkowych oraz przewlekłością postępowań administracyjnych. Zarząd świadomy tego zagrożenia rozważy możliwość zwiększenia środków na szkolenia, korzystania z pomocy specjalistów znających specyfikę spółdzielni
2. Spółdzielnia jest narażona na ryzyko finansowe polegające na nieterminowej opłacie zobowiązań przez użytkowników lokali. Spółdzielnia na bieżąco analizuje stan zaległości i prowadzi skuteczną windykację należności.

## VIII. PRZEWIDYWANY ROZWÓJ SPÓŁDZIELNI

Działania realizowane przez Spółdzielnię w roku bieżącym będą wynikały z decyzji jej organów, jak również z obowiązujących przepisów prawa regulujących jej funkcjonowanie. Ponadto niezmiennie, stałym staraniem Zarządu jest poprawa standardów zamieszkiwania w zasobach Spółdzielni poprzez zrównywanie stanu techniczno – estetycznego budynków oraz terenów wokół nich. W związku z tym planowane są m.in.:

- kontynuacja 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 2017 całościowy zakres tych prac zrealizowano w 8 klatkach: nr 3, 13, 15, 29, 33 przy ul. Sowińskiego, nr 20, 22 i 24 przy ul. Sikorskiego oraz rozpoczęto w budynkach przy ul. Granicznej 57÷57C, Sikorskiego 38 i Sikorskiego 40. Dokończenie prac w tych 6 klatkach nastąpi w roku bieżącym. Ponadto w roku sprawozdawczym wykonano malowanie ścian w klatkach nr 28 przy ul. Sikorskiego oraz nr 31 i 35 przy ul. Sowińskiego. W tych trzech klatkach remont posadzek wykonany został wcześniej. W roku bieżącym do wykonania kompleksowego remontu wewnątrz zaplanowano (oprócz dokończenia prac w ww. 6 klatkach) następujące budynki: przy ul. Sikorskiego 10÷16, 42 i 44 oraz przy ul. Sowińskiego 7 i 9÷11. Z uwagi na bardzo dużą liczbę klatek przewidzianych do wykonania w roku bieżącym (łącznie 9 szt. plus dokończenie 6 szt.), ukończenie prac może nastąpić w roku 2019. Po zrealizowaniu tego zakresu prac kompleksowy remont klatek schodowych w zasobach Spółdzielni zostanie zakończony;
- kontynuacja termomodernizacji spółdzielczych budynków – w roku sprawozdawczym roboty te zostały wykonane w obrębie klatek nr: 22 i 24 przy ul. Sikorskiego oraz w budynkach przy ul. Sikorskiego 38 i 40. W roku bieżącym planuje się ich realizację w budynkach nr 42 i 44 przy ul. Sikorskiego, w klatce nr 17 przy ul. Sowińskiego oraz w obrębie pawilonu 5A przy ul. Sowińskiego. Budynki nr 42 i 44 przy ul. Sikorskiego są ostatnimi, w których zadanie termomodernizacyjne obejmować będzie również remonty wewnątrz. W każdym kolejnym przedsięwzięciu to będzie się ograniczało do kapitalnego remontu elewacji zewnętrznych. Wynika to z faktu, że we wszystkich budynkach, w których roboty termomodernizacyjne nie zostały jeszcze wykonane (począwszy od budynku przy ul. Sowińskiego 17÷21), wyremontowano już ich wnętrza (korytarze, klatki schodowe i hole). Jako następne do wykonania przewidziane są pozostałe elewacje budynku przy ul. Sowińskiego (nr 19 i 21) oraz budynek przy ul. Granicznej 53÷53C. Realizacja nastąpi w latach 2019÷2020;
- zagospodarowanie terenów należących do zasobów Spółdzielni – jak pisaliśmy w pierwszej części sprawozdania, w minionym roku zagospodarowane zostały tereny: 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”. W roku bieżącym planowane jest wykonanie projektu zagospodarowania terenu pomiędzy budynkami nr 38, 40, 42 i 44 przy ul. Sikorskiego oraz projektu wraz z jego realizacją w zakresie zagospodarowania terenu od strony wschodniej pawilonu biurowo – usługowego przy ul. Paderewskiego 63÷65;
- kontynuacja wymiany instalacji domofonowej z szeregowej na równoległą. W roku sprawozdawczym wymiany tej instalacji dokonano:
  - w trybie awaryjnym w klatce nr 24 przy ul. Sikorskiego oraz nr 17 przy ul. Sowińskiego,
  - w trybie planowym – w klatkach nr 57, 57A, 57B, 57C przy ul. Granicznej, nr 7, 11, 13, 15 przy ul. Sowińskiego oraz nr 38 i 42 przy ul. Sikorskiego.
 Łącznie w 2017 roku prace te zostały wykonane w 12 klatkach. W roku bieżącym zaplanowano ich realizację w budynku przy ul. Sikorskiego 10÷16.

Obserwując rosnące zainteresowanie wśród mieszkańców coraz szerszą i ciekawszą ofertą programową oferowaną przez spółdzielczy Klub „Rezonans”, Spółdzielnia przez lata starała się pozyskać zewnętrzne środki finansowe na remont i adaptację całego pawilonu nr 5A przy ul. Sowińskiego, w którym mieści się klub, na centrum handlowo-kulturalno-oświatowe. Jednakże brak środków pomocowych przy jednoczesnym niezadowalającym stanie techniczno-estetycznym pawilonu, jak również pomieszczeń klubu, Zarząd, przy aprobacie Rady Nadzorczej, podjął decyzję o sukcesywnym prowadzeniu we własnym zakresie prac remontowych w klubie. I tak:

- ✓ w roku 2010 wykonano remont wejścia i klatki schodowej,
- ✓ w roku 2012 przeprowadzono remont pomieszczeń biurowych,
- ✓ w roku 2013 wyremontowano salę konferencyjną (aulę), na której odbywają się wszystkie spotkania i imprezy, zarówno dla dzieci, jak i dorosłych,
- ✓ w roku 2016 przeprowadzony został remont pomieszczeń służących członkom sekcji modelarskiej (po przeniesieniu w 2012 r. modelarni z lokalu użytkowego przy ul. Sikorskiego 44 do klubu). Dzięki temu młodym pasjonatom modelarstwa stworzone zostały odpowiednie warunki, by mogli rozwijać swoją pasję i doskonalić posiadane umiejętności,
- ✓ w roku 2017 wyremontowano salę gimnastyczną wraz z zapleczem, dzięki czemu zajęcia gimnastyczno-taneczne mogą być kontynuowane w schludnych i bardziej komfortowych warunkach.

W roku bieżącym (jak pisaliśmy na poprzedniej stronie) Spółdzielnia planuje wykonać roboty termomodernizacyjne w obrębie całego pawilonu. Oprócz remontu elewacji zewnętrznych przewidziane są do wykonania m.in.:

- ✓ remont schodów ewakuacyjnych od strony południowej,
- ✓ zadaszenia nad wejściami do lokali handlowych usytuowanych w parterze budynku, co zwiększy poziom komfortu dla osób je odwiedzających,
- ✓ montaż platformy dla osób niepełnosprawnych – dzięki temu z oferty klubu będą mogły korzystać osoby niepełnosprawne i mające trudności w poruszaniu.

Mamy nadzieję, że podejmowane działania, o których mowa powyżej, sprawią, że z każdym kolejnym rokiem liczba osób biorących udział w zajęciach i imprezach organizowanych przez klub będzie coraz większa.

Ponadto, mając na względzie narzucony przez ustawodawcę obowiązek dostosowania obowiązującego Statutu do znowelizowanych przepisów, Zarząd, we współpracy z obsługującą Spółdzielnię kancelarią prawną oraz Radą Nadzorczą, opracował projekt zmian tego aktu prawnego. Zostanie on przedstawiony do uchwalenia przez najwyższy organ Spółdzielni jakim jest Zebranie Przedstawicieli.

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, luty 2018

Zarząd Spółdzielni

Z-ca PREZESA ZARZĄDU  
S.M. im. I.J. Paderewskiego  
ds. Technicznych  
*mgr inż. Lidia Grodowska*

Z-ca PREZESA ZARZĄDU  
S.M. im. I.J. Paderewskiego  
ds. Organizacyjno-Pracowniczych  
*mgr Janusz Zdziebło*

PREZES ZARZĄDU  
S.M. im. I.J. Paderewskiego  
*mgr inż. Elżbieta Zadróż*