

Sprawozdanie Zarządu

z działalności

Spółdzielni Mieszkaniowej

im. I. J. Paderewskiego

w Katowicach

za rok 2018

SPIS TREŚCI

<u>I. PODSTAWOWE DANE O SPÓŁDZIELNI</u>	3
<u>II. INFORMACJA O PRACY ZARZĄDU</u>	3
<u>III. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO - KULTURALNA</u>	7
<u>IV. DZIAŁALNOŚĆ BIURA OBROTU NIERUCHOMOŚCIAMI</u>	10
<u>V. DZIAŁALNOŚĆ REMONTOWA</u>	10
<u>VI. SPRAWY SĄDOWE I EGZEKUCYJNE ORAZ WINDYKACJA ZALEGŁOŚCI</u>	17
<u>VII. SYTUACJA FINANSOWA SPÓŁDZIELNI</u>	17
<u>VIII. PRZEWIDYWANY ROZWÓJ SPÓŁDZIELNI</u>	26

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 31.12.2018r., zarejestrowanych było 3 812 członków, w tym 11 członków – osób prawnych.

W roku sprawozdawczym Zarząd:

- skreślił 126 członków, z czego:
 - ✓ 65 – na skutek zgonu,
 - ✓ 61 – z powodu zbycia prawa do lokalu;
- przyjął 36 członków wskutek złożenia przez nich deklaracji przystąpienia do Spółdzielni w związku z nabyciem prawa odrębnej własności lokalu,
- wpisał 969 osób do rejestru członków Spółdzielni na mocy znowelizowanej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, która weszła w życie z dniem 09.09.2017r.

Wg ewidencji na dzień 31.12.2018r. w zasobach Spółdzielni zamieszkiwało 7 281 osób.

Według stanu na dzień 31.12.2018r. Spółdzielnia zarządzała:

1) 4145 lokalami mieszkalnymi o łącznej powierzchni 201 583,15 m², z czego było:

- 2770	– spółdzielczych własnościowych praw o powierzchni:	135 879,41 m ² ,
- 1304	– odrębne własności lokali o powierzchni:	62 573,67 m ² ,
- 27	– spółdzielczych lokatorskich praw o powierzchni:	1 212,94 m ² ,
- 37	– umów najmu o powierzchni:	1 615,40 m ² ,
- 7	– bez tytułu prawnego o powierzchni:	301,73 m ² ,

2) 236 lokalami użytkowymi o łącznej powierzchni 12 772,02 m², z czego było:

- 7	– spółdzielczych własnościowych praw o powierzchni:	889,40 m ² ,
- 3	– odrębne własności lokali o powierzchni:	741,96 m ² ,
- 205	– umów najmu o powierzchni:	8 408,94 m ² ,
- 6	– lokali własnych o powierzchni:	2 165,36 m ² ,
- 15	– pustostanów o powierzchni:	516,36 m ² ,

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

- 78	– spółdzielczych własnościowych praw o powierzchni:	1 325,38 m ² ,
- 18	– odrębnych własności lokali o powierzchni:	309,07 m ² .

W 2018 roku zawarto 10 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,
- 8 – w wyniku realizacji wniosków o przeniesienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w odrębną własność,
- 1 – w wyniku przetargu 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 2018 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 2018 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,
- 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 2018 Zarząd podjął **42** uchwały, którymi decydował m.in. w sprawach takich, jak:

- o przyjęcia w poczet członków Spółdzielni, podejmując w tej sprawie **17** uchwał;
- o zamówienia na wykonanie robót konserwacyjno – remontowych:
 - ❖ w trybie przetargu nieograniczonego - podjęto **5** uchwał w tym zakresie:
 - na termomodernizację budynku przy ul. Sowińskiego 17÷21 oraz pawilonu handlowo-usługowego przy ul. Sowińskiego 5A wraz z demontażem, transportem i unieszkodliwieniem odpadów zawierających azbest – 2 uchwały;
 - na remont komunikacji wewnętrznej w budynkach mieszkalnych przy ul. Sowińskiego 9÷11 oraz przy ul. Sikorskiego 10÷16 – 3 uchwały;
 - ❖ w trybie negocjacji z zachowaniem konkurencji – podjęto **11** uchwał w tym zakresie:
 - na naprawy bieżące instalacji elektrycznych w zasobach Spółdzielni;
 - na naprawy i bieżącą konserwację dachów i elewacji budynków należących do zasobów Spółdzielni;
 - na roboty ogólnobudowlane w zasobach Spółdzielni w roku 2018;
 - na remont oraz naprawę chodników, dróg osiedlowych, parkingów w zasobach Spółdzielni;
 - na remont komunikacji wewnętrznej w budynku mieszkalnym przy ul. Sowińskiego 7;
 - na utrzymanie terenów zieleni w zasobach Spółdzielni w 2018 roku;
 - na wykonanie audytu energetycznego i dokumentacji projektowej na termomodernizację budynku przy ul. Granicznej 53÷53C;
 - na remont balkonów w budynkach mieszkalnych w 2018 roku;
 - 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 wykonanie okresowej kontroli stanu technicznego instalacji elektrycznych wraz z pomiarami i drobnymi naprawami bieżącymi w zasobach Spółdzielni;
 - na utrzymanie zimowe ulic, ciągów pieszo-jezdnych, zatok parkingowych i wybranych chodników w zasobach Spółdzielni w sezonie 2018/2019.

W maju 2018 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 2018 roku członkowie Zarządu przyjęli łącznie 20 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 2018 prac remontowych oraz wymaganych przepisami prawa budowlanego przeglądów zawarta jest w dalszej części sprawozdania.

Nowelizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 20 lipca 2017 r. wymusiła konieczność dostosowania do nowych przepisów postanowień obowiązującego dotychczas w Spółdzielni Statutu. Proponowane zmiany zostały omówione i przedyskutowane podczas ubiegłorocznych Zebrań Grup Członkowskich, a następnie Zebrania Przedstawicieli, które w dniu 6 czerwca 2018 r. uchwaliło jednolity tekst Statutu uchwałą nr 10/VI/2018. Statut został zarejestrowany w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 18 października 2018r. i od tego dnia obowiązuje. Oznacza to, że aktualnie najwyższym organem Spółdzielni jest Walne Zgromadzenie, które w tym roku zostanie przez Zarząd zwołane po raz pierwszy, by m.in. zatwierdzić sprawozdania za ubiegły rok.

Ponadto w roku 2018:

- kontynuowano kompleksowy remont klatek w budynkach: dokończono rozpoczęte w 2017 roku prace w obrębie 6 klatek: nr 57, 57A, 57B, 57C przy ul. Granicznej oraz nr 38 i 40 przy ul. Sikorskiego, wykonano je w kolejnych 5: nr 42 i 44 przy ul. Sikorskiego, nr 7, 9 i 11 przy ul. Sowińskiego oraz przystąpiono do prac w tym zakresie w budynku przy ul. Sikorskiego 10÷16. Po ich zrealizowaniu (planowany termin do 28 czerwca 2019r.) kompleksowy remont klatek w budynkach należących do zasobów Spółdzielni zostanie zakończony;
- rozpoczęto kolejną wymianę wodomierzy z nakładką radiową w lokalach należących do zasobów Spółdzielni (w roku sprawozdawczym wymieniono 1697 szt. zainstalowanych w lokalach mieszkalnych i 300 szt. – w lokalach użytkowych z uwagi na upływ 5-letniego okresu ich legalizacji);
- kontynuowano termomodernizację budynków Spółdzielni wykonując prace w tym zakresie w nieruchomościach: nr 38 i 40 (dokończenie z roku 2017), 42 i 44 przy ul. Sikorskiego, nr 17 przy ul. Sowińskiego oraz w pawilonie przy ul. Sowińskiego 5A (roboty zostaną dokończone w roku bieżącym);
- dokonano wymiany instalacji domofonowej z szeregowej na równoległą w budynku przy ul. Sikorskiego 10÷16;
- rozpoczęto kompleksowy remont wewnątrz maszynowni dźwigów osobowych wykonując przedmiotowe prace w klatkach nr 3 i 29 przy ul. Sowińskiego, nr 28 przy ul. Sikorskiego oraz nr 53A przy ul. Granicznej;
- kontynuowano realizację wypłaty refundacji kosztów pierwszej wymiany stolarki okiennej w lokalach mieszkalnych – ogółem w zasobach Spółdzielni zrefundowano wymianę

- 93,01% stolarki okiennej, z czego 0,09% w roku 2018 (naliczono 17 refundacji na łączną kwotę 7 110,42 zł – dotyczyły one wymiany 18 szt. okien i drzwi balkonowych);
- przeprowadzono następujące prace związane z zagospodarowaniem terenów:
 - wybudowano placówki wraz z osłonami z paneli ogrodzeniowych do składowania odpadów wielkogabarytowych: pomiędzy klatkami nr 26 i 32 przy ul. Sikorskiego, w okolicy budynku nr 38 przy ul. Sikorskiego i pomiędzy klatkami nr 29 i 37 przy ul. Sowińskiego,
 - wykonano odwodnienie terenu wraz z wymianą nawierzchni asfaltowej na kostkę brukową w rejonie wejścia do klatki nr 45 przy ul. Sowińskiego,
 - dokonano przebudowy terenu w rejonie wjazdu na plac targowy przy ul. Sowińskiego z uwzględnieniem zmiany organizacji ruchu. W ramach tego zadania zostały wykonane: przejścia dla pieszych, chodnik z kostki brukowej na „wysepce” i w rejonie klatki nr 41 przy ul. Sowińskiego, wymiana nawierzchni asfaltowej przed wjazdem na plac targowy. Malowanie pasów na przejściach dla pieszych i oznakowanie pionowe zostało zrealizowane przez MZUiM w Katowicach,
 - utwardzono teren w rejonie pojemników półpodziemnych zlokalizowanych pomiędzy budynkami nr 40 i 44 przy ul. Sikorskiego oraz wybudowano dojścia do niego i placów do składowania odpadów wielkogabarytowych,
 - utwardzono nawierzchnię w rejonie pojemników półpodziemnych usytuowanych na terenie ZDW „Przystań”,
 - zrealizowano kolejny etap zagospodarowania terenu wokół pawilonu biurowo-usługowego przy ul. Paderewskiego 63÷65 - od strony Osiedla Cyprysowego: poszerzono drogę dojazdową, wyremontowano nawierzchnię asfaltową, wybudowano chodniki i miejsca parkingowe (6 szt.);
 - przeprowadzono 5-letni przegląd stanu technicznego instalacji elektrycznych w budynkach mieszkalnych (za wyjątkiem ZDW „Przystań”) i pawilonach należących do zasobów Spółdzielni. Sprawdzeniu zostały poddane zarówno lokale mieszkalne, jak i użytkowe. Ogółem badania udało się przeprowadzić w 81% lokali. Usterki stwierdzono w 783 lokalach mieszkalnych. Do najczęstszych zaleceń należały: wymiana gniazda wtyczkowego na posiadające bolec ochronny, usunięcie fazy na bolcu ochronnym, przesunięcie gniazda wtyczkowego poza strefę ochrony (minimum 60 cm od źródeł wody), montaż osłony na zabezpieczeniach w tablicy elektrycznej w mieszkaniu;
 - zakończona została, realizowana w ramach Budżetu Obywatelskiego 2017 r., inwestycja o nazwie „Modernizacja, poprawa bezpieczeństwa i ogrodzenie placu zabaw przy ul. Sikorskiego 24÷30 i budowa ścieżki edukacyjnej między ww. a siłownią między Sikorskiego 18÷26”. Na terenie starego placu zabaw wymieniono wszystkie urządzenia zabawowe, a teren placu został w znacznej części ogrodzony. Na dużym jego obszarze wykonano tzw. bezpieczną nawierzchnię. W sąsiedztwie placu powstała ścieżka edukacyjna z tablicami przedstawiającymi niektóre gatunki osiedlowej flory i fauny. Pojawił się również integracyjny zakątek złożony ze stolików do gier planszowych w celu zaaktywizowania osiedlowej społeczności. Nasadzono krzewy i trawy ozdobne. Łączny koszt inwestycji wyniósł 487 639,34 zł;
 - zrealizowano, złożone przez Spółdzielnię w 2016 i 2017 roku, wnioski dot. wycinki drzew. Zgodnie z decyzjami Urzędu Miasta Katowice usunięto:
 - 30 szt. martwych lub zamierających,
 - 18 szt. w bardzo złym stanie fitosanitarnym, zagrażających zdrowiu lub życiu przechodniów,
 - 13 szt. różnych gatunków topoli
 oraz 11 szt. drzew, tzw. złomów i wywałów, uszkodzonych na skutek burz i silnych wichur.

W ramach nakazanej ww. decyzjami rekompensaty przyrodniczej za wycinkę powyższych drzew Spółdzielnia nasadziła 66 szt. drzew z gatunków ozdobnych. Nowo nasadzone drzewa objęte są trzyletnim okresem gwarancyjnym wykonawcy na żywotność nasadzonego materiału szkółkarskiego.

Ponadto Spółdzielnia złożyła 2 wnioski o wydanie administracyjnej zgody na wycięcie łącznie 31 szt. drzew, w tym: 22 szt. martwych lub zamierających, 4 szt. zagrażających oraz 5 szt. różnych gatunków topoli. Realizacja przedmiotowych wniosków nastąpi po otrzymaniu administracyjnych decyzji Urzędu Miasta Katowice.

Dodatkowo, zakupiono i wysadzono w osiedlowych donicach 430 szt. roślin jednorocznych w dwóch gatunkach: aksamitka niska oraz begonia gałązkowa;

- udało się pozyskać kolejne pojemniki półpodziemne (na odpady selektywne i zmieszane) – zostały one umieszczone na terenie ZDW „Przystań” i pomiędzy budynkami nr 40 i 44 przy ul. Sikorskiego. Spółdzielnia planuje składać następne wnioski o montaż kolejnych pojemników półpodziemnych – na chwilę obecną na jej obszarze posadowiono ich już 33.

Szkolenia pracowników

W okresie sprawozdawczym pracownicy uczestniczyli w 23 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 22 pracowników.

W roku 2018 średnie zatrudnienie w Spółdzielni wynosiło 54,65 etatu. Średnie wynagrodzenie pracowników w 2018 roku wyniosło:

- 5 295,34 zł brutto – z płacami Zarządu,
- 4 981,20 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 ma na celu integrację spółdzielców poprzez aktywny udział w spotkaniach, 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 2018 prowadzona była w czterech podstawowych kierunkach:

1) kulturalno-oświatowym

W ramach działalności kulturalno-oświatowej prowadzone były:

- sekcja plastyczna dla dzieci i młodzieży - podczas 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 - dawały możliwość realizowania zainteresowań malarskich i spędzania wolnego czasu w sposób twórczy,
- sekcja modelarska – cieszące się wciąż niemalejącym zainteresowaniem 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 dwa plenerowe pokazy lotów modeli, gromadząc na płycie pomnika 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, w którym licznie wzięli udział mieszkańcy, uczniowie i nauczyciele,
- na przełomie lutego i marca zorganizowany został konkurs plastyczny adresowany do młodych artystów w wieku 5-12 lat”, wpłynęło 26 prac, które oceniono i nagrodzono,
- 4 kwietnia i 14 października miłośnicy poezji spotkali się na kolejnych, organizowanych już cyklicznie, „wieczorach poezji”. Spotkania poetyckie na dobre zagościły w ofercie programowej klubu,
- w listopadzie, w dniach 17-18, w siedzibie Spółdzielni odbył się XV Konkurs Plastikowych Modeli Redukcyjnych o Puchar Przewodniczącego Rady Nadzorczej, połączony z wystawą modeli oraz giełdą modelarską. Do konkursu przystąpiło 62 modelarzy wystawiając 250 modeli. 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, z których zgłoszono 90 uczestników oraz kolejna, odpłatna - dla dzieci w wieku od 1,5 do 8 lat
- kontynuowana była, zapoczątkowana w roku 2017, akcja polegająca na możliwości skorzystania z przyniesionych przez mieszkańców ubrań i elementów galanterii znajdujących się na ustawionym w holu, na parterze klubu, wieszaku. Umieszczone tam rzeczy mógł zabrać każdy, o ile uznał, że coś z nich może się mu przydać.

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 XVI Piknik Osób Niepełnosprawnych w Podlesicach w Ośrodku Wypoczynkowym „Gościniec Jurajski”, gdzie uczestnicy (18 osób) wzięli udział w grach i zabawach oraz zajęciach rekreacyjnych - dogoterapii i hipoterapii,
- kontynuując świąteczną tradycję, w grudniu odbyła się Wigilia dla osób samotnych i starszych z udziałem zaproszonych gości, w której wzięło udział 35 osób,
- każdorazowo w okresie świąt Wielkanocnych oraz Bożego Narodzenia, przy współpracy z Zespołem Charytatywnym działającym przy Parafii WNMP, zrealizowano 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 2018 zorganizowano wspólnie następujące imprezy: 8 marca imprezę z okazji „Dnia Kobiet”, 22 listopada „Dzień Seniora”, a 30 listopada Andrzejki. Ponadto raz w tygodniu, w poniedziałki, kontynuowane były zajęcia komputerowe dla emerytów i seniorów.

3) sportowo-rekreacyjnym

W 2018 roku, z myślą o naszych mieszkańcach, w ramach działalności sportowo-rekreacyjnej przygotowaliśmy następujące imprezy plenerowe i wycieczki:

- 9 czerwca zorganizowaliśmy wspólnie z Zespołem Szkół i Placówek nr 1 XV Festyn Rodzinny. Program festynu obejmował m.in. występy na scenie dzieci: z Zespołu Szkół i Placówek nr 1, z osiedlowych przedszkoli oraz uczęszczających na zajęcia prowadzone w Klubie „Rezonans”. W programie znalazły się również pokazy modelarskie, kiermasz ciast, zajęcia edukacyjne, rozgrywki sportowe, warsztaty i zabawy dla dzieci. W trakcie festynu bawiło się blisko 600 osób,
- we wrześniu mieszkańcy naszego osiedla wzięli udział w XXXVII Regionalnym Złazie Rodzinnym Mieszkańców Osiedli Spółdzielczych z metą Podlesicach w Ośrodku Wypoczynkowym „Gościniec Jurajski”, gdzie na uczestników czekał szereg atrakcji. Naszą spółdzielnię reprezentowało 58 osób,
- 22 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 kategorii Open, 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,
- dwa razy w tygodniu, w godzinach przedpołudniowych, udostępniana była mieszkańcom sala gimnastyczna w klubie do gry w tenisa stołowego,
- w ostatnią sobotę września 27-osobowa grupa grzybiarzy wybrała się wczesnym rankiem na autokarową wycieczkę do Krupskiego Młyna.

4) opiekuńczo-wychowawczym

W ramach działalności opiekuńczo – wychowawczej w Klubie „Rezonans” zorganizowane zostały półkolonie zimowe dla dzieci w wieku szkolnym od 6-12 lat. W dwóch turnusach półkolonii w terminie od 29.01.–11.02.18r. uczestniczyło 27 dzieci.

Natomiast w okresie letnim półkolonie zostały zorganizowane wspólnie z Zespołem Szkół i Placówek nr 1 w Katowicach. W dwóch turnusach, odbywających się w szkole w terminie od 25.06–06.07.18r. uczestniczyło 98 dzieci. Program półkolonii obejmował m.in: zajęcia i warsztaty, wyjścia do kina i Teatru „Ateneum”, Muzeum Historii Katowic, Biblioteki Miejskiej. Ponadto dzieci brały udział w zajęciach plastycznych, sportowych, konkursach i zabawie oraz spacerach na dolinie Trzech Stawów. W każdym z turnusów zorganizowana została wycieczka autokarowa poza miasto, połączona z ciekawymi zajęciami.

W celu uatrakcyjnienia podstawowej oferty programowej w Klubie „Rezonans” prowadzony był najem sal i pomieszczeń klubowych niezależnym podmiotom gospodarczym celem prowadzenia następujących, odpłatnych zajęć i sekcji: kurs języka angielskiego dla dzieci w wieku przedszkolnym i szkolnym, ćwiczenia callanetics, pilates i joga, gimnastyka dla

seniorów, taniec dla seniorów, taniec Salsa, BootCamp, karate i balet dla dzieci. Raz w tygodniu odbywały się spotkania filatelistów.

W roku 2018 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 i Starszych,
- półkolonie zimowe oraz letnie.

IV. DZIAŁALNOŚĆ BIURA OBROTU NIERUCHOMOŚCIAMI

Spółdzielcze Biuro Obrotu Nieruchomościami świadczy odpłatne usługi pośrednictwa w obrocie nieruchomościami na rynku wtórnym i pierwotnym, a zasadniczym obszarem jego działania są Katowice i miasta ościennie. Z naturalnych względów najwięcej transakcji dotyczy nieruchomości położonych w obrębie Osiedla Paderewskiego i w jego okolicy. Transakcje realizowane są przez Biuro samodzielnie lub we współpracy z innymi agencjami nieruchomości.

W zakresie świadczonych usług mieści się obsługa transakcji kupna-sprzedaży, wynajmu oraz zamiany nieruchomości, a także organizowanie i przeprowadzanie przetargów, których celem jest wyłanianie najemców lokali użytkowych (lokali mieszkalnych) lub osób, na rzecz których ustanawiane i przenoszone są prawa odrębnej własności lokali mieszkalnych.

Zawarte w roku sprawozdawczym umowy na usługę pośrednictwa w 25% dotyczyły strony podażowej (oferty sprzedaży lub wynajmu), co odzwierciedla obecną sytuację na rynku nieruchomości. Dzięki staraniom pracowników Biura ponad 61% z nich zawarto z klauzulą wyłączności.

Zrealizowane w 2018r. transakcje na rynku wtórnym dotyczyły przede wszystkim sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych oraz wynajmu lokali mieszkalnych i użytkowych.

Działania na rynku pierwotnym to między innymi pośredniczenie w wynajmowaniu stanowiących zasób Spółdzielni lokali użytkowych. Najemcy lokali wyłaniany są w drodze przeprowadzanych przez Biuro przetargów lub w wyniku indywidualnie prowadzonych negocjacji. W efekcie tych działań w 2018r. wynajęto za pośrednictwem Biura, uzyskując korzystne warunki najmu 19 lokali użytkowych (o pow. od 12 do 136 m², w sumie ok. 650 m² powierzchni użytkowej). Ponadto zorganizowano i przeprowadzono jeden przetarg na uzyskanie prawa pierwszeństwa do zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności jednego lokalu mieszkalnego, uzyskując nadwyżkę ponad wartość wywoławczą w kwocie 36 000,-zł.

Przychody Biura w roku 2018 wyniosły 168 545,06 zł. Koszty działalności zamknęły się kwotą 194 760,88 zł.

V. DZIAŁALNOŚĆ REMONTOWA

W okresie sprawozdawczym ogółem przychody na fundusz remontowy wyniosły **8 817 617,30 zł.**

Na roboty remontowe w budynkach mieszkalnych wydatkowano **8 785 003,53 zł.**

W poniższych tabelach przedstawiamy wydatki poniesione na realizację prac w 2018 roku w poszczególnych nieruchomościach:

GRANICZNA 49-49B	15 511,73 zł
bieżąca konserwacja i naprawa dachów	385,63 zł
inne prace/naprawy bieżące	216,00 zł
wymiana wodomierzy	8 462,63 zł
materiały do remontu	303,83 zł
naprawa dźwigów	3 575,55 zł
naprawy, bież. konserwacja inst. CO	540,00 zł
remont dróg	1 270,83 zł
wymiana zamków w drzwiach korytarzy	22,86 zł
zalecenia kominiarskie	734,40 zł
GRANICZNA 53-53C	119 981,23 zł
bieżąca konserwacja i naprawa dachów	1 769,52 zł
inne prace/naprawy bieżące	19 926,77 zł
wymiana wodomierzy	12 040,08 zł
materiały do remontu	8,30 zł
naprawa dźwigów	5 779,73 zł
remont dróg	4 437,44 zł
Remont maszynowni dźwigów	4 795,48 zł
termomodernizacja	69 003,00 zł
Wymiana i refundacja stolarki okiennej	1 031,44 zł
wymiana zamków w drzwiach korytarzy	77,07 zł
zalecenia kominiarskie	1 112,40 zł
GRANICZNA 57-57C	1 074 759,29 zł
bieżąca konserwacja i naprawa dachów	1 906,53 zł
inne prace/naprawy bieżące	16 155,67 zł
wymiana wodomierzy	11 885,85 zł
materiały do remontu	7 503,25 zł
naprawa dźwigów	7 417,48 zł
naprawy, bież. konserwacja inst. CO	709,92 zł
remont dróg	6 327,03 zł
Wymiana posadzek holi i korytarzy, malowanie klatek	1 020 924,65 zł
wymiana zamków w drzwiach korytarzy	38,78 zł
zalecenia kominiarskie	1 890,13 zł
GRANICZNA 61-61B	35 638,21 zł
bieżąca konserwacja i naprawa dachów	1 674,54 zł
inne prace/naprawy bieżące	1 445,18 zł
wymiana wodomierzy	8 274,48 zł
materiały do remontu	665,51 zł
Naprawa balkonów	475,20 zł
naprawa dźwigów	19 671,65 zł
remont dróg	132,52 zł
wymiana zamków w drzwiach korytarzy	49,35 zł
zalecenia kominiarskie	3 249,78 zł
SIKORSKIEGO 10-16	89 223,17 zł
bieżąca konserwacja i naprawa dachów	514,18 zł
inne prace/naprawy bieżące	8 867,84 zł

wymiana wodomierzy	9 045,02 zł
materiały do remontu	803,24 zł
naprawa dźwigów	1 841,27 zł
wymiana instalacji domofonowych	55 019,64 zł
Wymiana posadzek holi i korytarzy, malowanie klatek	12 000,00 zł
wymiana zamków w drzwiach korytarzy	49,01 zł
zalecenia kominiarskie	1 082,97 zł
SIKORSKIEGO 18-24	238 547,47 zł
bieżąca konserwacja i naprawa dachów	514,18 zł
inne prace/naprawy bieżące	2 261,98 zł
wymiana wodomierzy	9 095,97 zł
materiały do remontu	242,30 zł
naprawa dźwigów	8 017,87 zł
naprawy, bież. konserwacja inst. CO	270,73 zł
Remont inst. C.O. w piwnicach - poziom do rozdziel	217 939,24 zł
zalecenia kominiarskie	205,20 zł
SIKORSKIEGO 26-30	110 513,58 zł
bieżąca konserwacja i naprawa dachów	465,06 zł
inne prace/naprawy bieżące	52 942,72 zł
wymiana wodomierzy	6 180,41 zł
materiały do remontu	284,10 zł
Naprawa balkonów	13 784,36 zł
naprawa dźwigów	21 383,64 zł
naprawy, bież. konserwacja inst. CO	522,72 zł
remont dróg	6 448,16 zł
Remont inst. C.O. w piwnicach - poziom do rozdziel	1 692,49 zł
Remont maszynowni dźwigów	4 795,47 zł
Wymiana i refundacja stolarki okiennej	1 687,29 zł
wymiana zamków w drzwiach korytarzy	19,36 zł
zalecenia kominiarskie	307,80 zł
SIKORSKIEGO 32-36	38 647,80 zł
bieżąca konserwacja i naprawa dachów	385,63 zł
inne prace/naprawy bieżące	15 680,88 zł
wymiana wodomierzy	6 872,53 zł
materiały do remontu	6,13 zł
Naprawa balkonów	5 963,02 zł
naprawa dźwigów	3 234,48 zł
naprawy, bież. konserwacja inst. CO	345,69 zł
remont dróg	6 019,04 zł
zalecenia kominiarskie	140,40 zł
SIKORSKIEGO 38	385 451,70 zł
bieżąca konserwacja i naprawa dachów	4 394,54 zł
inne prace/naprawy bieżące	258,77 zł
wymiana wodomierzy	2 976,51 zł
materiały do remontu	1 139,45 zł
naprawa dźwigów	4 376,27 zł
remont dróg	9 233,87 zł

termomodernizacja	360 143,49 zł
Zagospodarowanie terenu	2 000,00 zł
zalecenia kominiarskie	928,80 zł
SIKORSKIEGO 40	404 888,66 zł
bieżąca konserwacja i naprawa dachów	7 015,84 zł
wymiana wodomierzy	2 976,51 zł
materiały do remontu	813,30 zł
remont dróg	15 894,26 zł
termomodernizacja	376 188,75 zł
Zagospodarowanie terenu	2 000,00 zł
SIKORSKIEGO 42	1 527 344,74 zł
bieżąca konserwacja i naprawa dachów	10 721,35 zł
wymiana wodomierzy	2 791,66 zł
materiały do remontu	2,15 zł
naprawa dźwigów	9 705,98 zł
naprawy, bież. konserwacja inst. CO	1 042,76 zł
termomodernizacja	1 500 648,45 zł
Wymiana i refundacja stolarki okiennej	329,79 zł
Zagospodarowanie terenu	2 000,00 zł
zalecenia kominiarskie	102,60 zł
SIKORSKIEGO 44	1 424 403,29 zł
bieżąca konserwacja i naprawa dachów	10 924,85 zł
inne prace/naprawy bieżące	258,77 zł
wymiana wodomierzy	2 981,03 zł
materiały do remontu	2,16 zł
naprawy, bież. konserwacja inst. CO	1 378,24 zł
remont dróg	14 352,16 zł
termomodernizacja	1 391 562,26 zł
wymiana zamków w drzwiach korytarzy	42,02 zł
Zagospodarowanie terenu	2 000,00 zł
zalecenia kominiarskie	901,80 zł
SOWIŃSKIEGO 1-3	27 231,43 zł
bieżąca konserwacja i naprawa dachów	257,09 zł
inne prace/naprawy bieżące	312,38 zł
wymiana wodomierzy	5 640,69 zł
materiały do remontu	456,03 zł
naprawa dźwigów	10 072,62 zł
remont dróg	2 891,73 zł
Wymiana i refundacja stolarki okiennej	2 108,37 zł
zalecenia kominiarskie	5 492,52 zł
SOWIŃSKIEGO 7	234 344,49 zł
bieżąca konserwacja i naprawa dachów	128,54 zł
inne prace/naprawy bieżące	4 878,83 zł
wymiana wodomierzy	2 847,10 zł
materiały do remontu	2,01 zł
naprawa dźwigów	2 542,00 zł
naprawy, bież. konserwacja inst. CO	1 020,67 zł

Wymiana posadzek holi i korytarzy, malowanie klatek	221 795,94 zł
wymiana zamków w drzwiach korytarzy	89,63 zł
zalecenia kominiarskie	1 039,77 zł
SOWIŃSKIEGO 9-11	598 629,97 zł
bieżąca konserwacja i naprawa dachów	257,09 zł
wymiana wodomierzy	5 620,27 zł
materiały do remontu	1 809,36 zł
naprawa dźwigów	1 578,06 zł
naprawy, bież. konserwacja inst. CO	1 287,75 zł
Wymiana posadzek holi i korytarzy, malowanie klatek	578 853,24 zł
wymiana zamków w drzwiach korytarzy	68,83 zł
zalecenia kominiarskie	9 155,37 zł
SOWIŃSKIEGO 13-15	23 627,12 zł
bieżąca konserwacja i naprawa dachów	1 388,31 zł
inne prace/naprawy bieżące	5 758,56 zł
wymiana wodomierzy	6 234,89 zł
materiały do remontu	197,45 zł
Naprawa balkonów	3 315,60 zł
naprawa dźwigów	4 778,78 zł
Wymiana i refundacja stolarki okiennej	1 953,53 zł
SOWIŃSKIEGO 17-21	757 379,37 zł
bieżąca konserwacja i naprawa dachów	257,09 zł
inne prace/naprawy bieżące	2 094,14 zł
wymiana wodomierzy	8 524,78 zł
materiały do remontu	5,65 zł
naprawa dźwigów	1 579,40 zł
remont dróg	1 123,73 zł
termomodernizacja	743 756,78 zł
zalecenia kominiarskie	37,80 zł
SOWIŃSKIEGO 29-35	38 336,49 zł
bieżąca konserwacja i naprawa dachów	2 884,24 zł
inne prace/naprawy bieżące	37,80 zł
wymiana wodomierzy	10 389,72 zł
materiały do remontu	1 096,25 zł
Naprawa balkonów	13 910,40 zł
naprawa dźwigów	2 122,35 zł
remont dróg	2 085,82 zł
Remont maszynowni dźwigów	4 795,48 zł
wymiana zamków w drzwiach korytarzy	42,43 zł
zalecenia kominiarskie	972,00 zł
SOWIŃSKIEGO 37-41	39 442,61 zł
bieżąca konserwacja i naprawa dachów	385,63 zł
inne prace/naprawy bieżące	975,28 zł
wymiana wodomierzy	7 783,33 zł
materiały do remontu	1 040,96 zł
Naprawa balkonów	8 143,92 zł
naprawa dźwigów	5 753,74 zł

naprawy, bież. konserwacja inst. CO	1 188,00 zł
remont dróg	12 929,75 zł
zalecenia kominiarskie	1 242,00 zł
SOWIŃSKIEGO 43-45	85 915,58 zł
bieżąca konserwacja i naprawa dachów	1 543,86 zł
inne prace/naprawy bieżące	22 880,91 zł
wymiana wodomierzy	5 233,94 zł
materiały do remontu	19,58 zł
Naprawa balkonów	3 240,72 zł
naprawy, bież. konserwacja inst. CO	1 479,55 zł
remont dróg	50 727,67 zł
remont instalacji elektr. i odgrom.	751,55 zł
zalecenia kominiarskie	37,80 zł
PADEREWSKIEGO 75-87A (PRZYSTAŃ)	31 030,80 zł
bieżąca konserwacja i naprawa dachów	6 843,59 zł
inne prace/naprawy bieżące	10 045,22 zł
wymiana wodomierzy	1 700,88 zł
materiały do remontu	395,17 zł
Naprawa balkonów	6 534,00 zł
remont dróg	5 241,94 zł
zalecenia kominiarskie	270,00 zł

**WPŁYWY I WYDATKI FUNDUSZU REMONTOWEGO (NARASTAJĄCO) W PODZIALE NA
POSZCZEGÓLNE NIERUCHOMOŚCI ZA LATA 2002 – 2018**

Nieruchomość	Wpływy	Wydatki	Wynik
NIERUCHOMOŚCI SPÓŁDZIELNI	6 455 603,95 zł	6 260 791,17 zł	194 812,78 zł
UL. GRANICZNA 49-49B	4 618 923,65 zł	6 525 739,40 zł	- 1 906 815,75 zł
UL. GRANICZNA 53-53C	6 664 604,42 zł	3 792 014,75 zł	2 872 589,67 zł
UL. GRANICZNA 57-57C	6 917 352,38 zł	9 177 552,15 zł	- 2 260 199,77 zł
UL. GRANICZNA 61-61B	4 650 232,41 zł	2 234 285,38 zł	2 415 947,03 zł
UL. SIKORSKIEGO 10-16	6 838 340,91 zł	8 687 314,27 zł	- 1 848 973,36 zł
UL. SIKORSKIEGO 18-24	6 599 466,27 zł	8 905 216,25 zł	- 2 305 749,98 zł
UL. SIKORSKIEGO 26-30	4 930 354,08 zł	2 742 031,12 zł	2 188 322,96 zł
UL. SIKORSKIEGO 32-36	4 905 061,59 zł	1 927 549,74 zł	2 977 511,85 zł
UL. SIKORSKIEGO 38	1 760 648,59 zł	2 372 403,66 zł	- 611 755,07 zł
UL. SIKORSKIEGO 40	1 766 463,89 zł	2 356 333,38 zł	- 589 869,49 zł
UL. SIKORSKIEGO 42	1 737 762,55 zł	2 176 945,78 zł	- 439 183,23 zł
UL. SIKORSKIEGO 44	1 744 267,47 zł	2 041 723,55 zł	- 297 456,08 zł
UL. SOWIŃSKIEGO 1-3	3 263 075,44 zł	4 530 978,48 zł	- 1 267 903,04 zł
UL. SOWIŃSKIEGO 7	1 661 864,95 zł	1 926 146,63 zł	- 264 281,68 zł
UL. SOWIŃSKIEGO 9-11	3 126 999,50 zł	4 352 039,46 zł	- 1 225 039,96 zł
UL. SOWIŃSKIEGO 13-15	3 326 372,21 zł	2 499 317,50 zł	827 054,71 zł
UL. SOWIŃSKIEGO 17-21	4 482 815,12 zł	3 072 172,69 zł	1 410 642,43 zł
UL. SOWIŃSKIEGO 29-35	5 415 685,59 zł	5 836 631,79 zł	- 420 946,20 zł

UL. SOWIŃSKIEGO 37-41	3 998 076,03 zł	3 524 012,30 zł	474 063,73 zł
UL. SOWIŃSKIEGO 43-45	2 681 575,50 zł	2 521 635,67 zł	159 939,83 zł
UL. PADEREWSKIEGO 75-87A	2 013 670,50 zł	1 361 859,74 zł	651 810,76 zł
Razem	89 559 217,00 zł	88 824 694,86 zł	734 522,14 zł

Spółdzielnia, dysponując 17-osobową Grupą Remontowo – Konserwacyjną, w 2018 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 (247 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 (zamek, stopek i samozamykaczy), naprawa skrzynek odbiorczych, montaż i naprawa znaków drogowych i tablic informacyjnych, zamurówki uszkodzonych luksferów w holach i korytarzach lokatorskich (740 zleceń);
- ✓ stolarskie: naprawa i regulacja mechanizmów otwierania okien, wymiana i dopasowanie skrzydeł drzwiowych drewnianych w pomieszczeniach gospodarczych i administracyjnych budynków, wymiana zamków i wkładek w drzwiach, naprawa drewnianych urządzeń małej architektury (263 zlecenia);
- ✓ malarskie: malowanie mieszkań i części wspólnych po awariach wodno – kanalizacyjnych, odnowa elewacji przyziemi budynków – uzupełnianie płytek elewacyjnych, odnowa urządzeń placów zabaw (78 zleceń);
- ✓ ogólnobudowlane: 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 kratek ściekowych w piwnicach, pomieszczeniach gospodarczych i mieszkaniach, usuwanie przyczyn i skutków awarii wod-kan-gaz-c.o. (1709 zleceń), naprawa i uszczelnianie pionów deszczowych, sprawdzanie szczelności instalacji gazowej (12 zleceń), awaryjna wymiana odcinków instalacji wod-kan-gaz-c.o., konserwacja i bieżąca obsługa instalacji c.o. (1247 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, regulacja zegarów zmierzchowych, cykliczny przegląd systemów ogrzewania rynien deszczowych w budynkach nr 10÷36 przy ul. Sikorskiego (1027 zleceń);
- ✓ domofonowe: naprawa i konserwacja instalacji domofonowych (oddzwaniaczy, elektromagnesów oraz układów zasilania systemów domofonowo-dzwonkowych (312 zleceń).

W roku 2018 Pracownicy Działu Remontowo – Konserwacyjnego wykonali **5 635** zleceń. Ponadto zrealizowali 508 zleceń w ramach usług odpłatnych świadczonych na rzecz mieszkańców zasobów Spółdzielni.

VI. SPRAWY SĄDOWE I EGZEKUCYJNE ORAZ WINDYKACJA ZALEGŁOŚCI

W 2018 roku w związku z powstałymi zaległościami w opłatach za lokale mieszkalne i garaże:

- wysłano drogą elektroniczną 44 informacje, 1 157 wiadomości SMS oraz przeprowadzono 1 099 rozmów telefonicznych nt. powstałych zaległości w opłatach, skierowano 31 wezwań do zapłaty i 95 wezwań przedsądowych. Poza tym Zarząd wyraził zgodę na spłatę zaległości w ratach dla 45 osób, z czego 35 osób uregulowało zaległości, pozostałe – spłacają zadłużenie w dalszym ciągu,
- skierowano do Sądu 48 pozwów o zapłatę, z czego 1 pozew został wycofany w związku z natychmiastową spłatą zaległości. Spółdzielnia otrzymała 41 nakazów zapłaty. W związku z uregulowaniem zaległości zakończono 17 spraw,
- aktualnie Spółdzielnia posiada 2 wyroki eksmisyjne (obydwa z lokalem socjalnym),
- skierowano 11 wniosków do Komornika o przeprowadzenie egzekucji w celu wyegzekwowania należności.

W związku z zaleganiem z opłatami za lokale użytkowe w 2018r. wysłano do najemców:

- 1 wezwanie przedsądowe;
- 1 wezwanie do opuszczenia lokalu;
- 8 wezwań do zapłaty;
- 3 oświadczenia o rozwiązaniu umowy najmu;
- 25 informacji o zaległościach (drogą elektroniczną);
- 45 wiadomości SMS

oraz przeprowadzono 548 rozmów telefonicznych nt. powstałych zaległości w opłatach. Ponadto skierowano do Sądu 1 pozew o zapłatę.

Łącznie na przestrzeni 2018 roku obsługująca Spółdzielnię kancelaria prawna prowadziła 12 spraw sądowych i 22 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 192 wnioski, z czego w 166 przypadkach wsparcie zostało przyznane, natomiast w 26 przypadkach – decyzja była negatywna. W 2018 roku z tej formy pomocy korzystało miesięcznie średnio 87 gospodarstw domowych. Uzyskana z Urzędu Miasta kwota dofinansowań do opłat za lokale mieszkalne wyniosła 255 609,27 zł, tj. 21 300,77 zł średnio w miesiącu. Średni miesięczny dodatek mieszkaniowy na gospodarstwo domowe wyniósł 244,84 zł.

VII. SYTUACJA FINANSOWA SPÓŁDZIELNI

Roczne koszty ogółem Spółdzielni osiągnęły kwotę 29 471 506 zł i zmalały w stosunku do roku 2017 o 0,15 %.

Roczne przychody według naliczeń wraz z innymi przychodami Spółdzielni wyniosły 29 006 678 zł i zmalały w stosunku do roku 2017 o 2,85 %.

W związku z powyższym za rok 2018 na całej działalności Spółdzielnia osiągnęła nadwyżkę kosztów nad przychodami w wysokości **464 828 zł**.

Nadwyżka przychodów nad kosztami z pozostałej działalności Spółdzielni wyniosła **297 320,49 zł** brutto, a po pokryciu obowiązkowych obciążeń wyniku (podatek dochodowy od osób prawnych w wysokości 70 575 zł) wyniosła **226 745,49 zł** netto.

Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi (GZM) to nadwyżka kosztów nad przychodami w wysokości **762 147,39 zł**.

Struktura poniesionych przez Spółdzielnię w 2017 i 2018 roku kosztów przedstawia się następująco:

Koszty	2017	2018
koszt eksploatacji lokali mieszkalnych	7 188 984 zł	7 658 028 zł
koszt eksploatacji lokali użytkowych	1 461 102 zł	1 575 763 zł
koszt eksploatacji garaży	82 483 zł	62 848 zł
koszt centralnego ogrzewania	6 778 448 zł	6 287 583 zł
koszt dostawy wody i odprowadzania ścieków	4 194 139 zł	4 157 254 zł
koszt z tytułu gospodarowania odpadami komunalnymi dla mieszkańców	1 225 582 zł	1 214 858 zł
koszt konserwacji domofonów	55 740 zł	- zł
koszt odpisu na fundusz remontowy	7 522 178 zł	7 505 743 zł
pozostałe koszty	440 289 zł	431 963 zł
koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej	336 449 zł	353 634 zł
koszty działalności finansowej	231 496 zł	223 832 zł
Razem	29 516 890 zł	29 471 506 zł

W wersji graficznej struktura ta przedstawiona została na stronie 19.

W 2018 roku, w ramach kosztów eksploatacji lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży, rozliczone zostały koszty konserwacji w kwocie 1 190 813,90 zł. Natomiast koszty ogólne w kwocie 3 643 192,79 zł zostały rozliczone w ramach kosztów eksploatacji lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży, dźwigów, domofonów, mienia Spółdzielni i Klubu „Rezonans”.

Przychody Spółdzielni w 2017 i 2018 roku stanowiły:

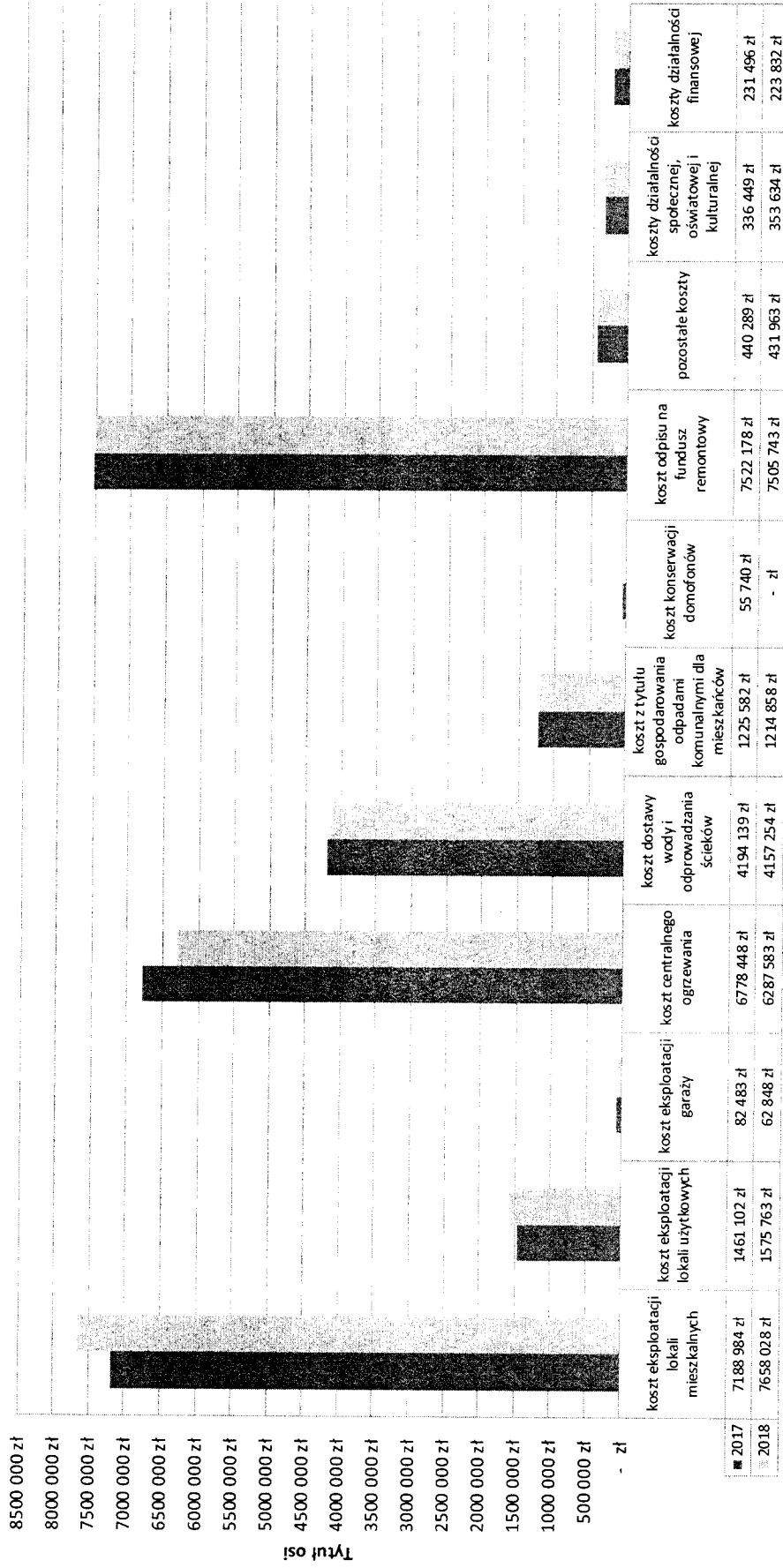
Przychody	2017	2018
opłaty za lokale mieszkalne	6 511 147 zł	6 381 637 zł
opłaty za lokale użytkowe	1 934 461 zł	1 996 625 zł
opłaty za garaże	83 152 zł	68 383 zł
opłaty z tytułu gospodarowania odpadami komunalnymi dla mieszkańców	1 225 582 zł	1 214 858 zł
opłaty za dostawę wody i odprowadzanie ścieków	4 202 601 zł	4 178 789 zł
opłaty za dostawę centralnego ogrzewania	6 793 241 zł	6 148 314 zł
opłaty za domofony	102 936 zł	- zł
odpis na fundusz remontowy (lok. mieszk.)	7 515 606 zł	7 499 069 zł
pozostałe przychody	1 093 889 zł	1 199 704 zł
przychody działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej	50 296 zł	47 856 zł
przychody z działalności finansowej	344 245 zł	271 443 zł
Razem	29 857 156 zł	29 006 678 zł

Graficzny obraz tej tabeli znajduje się na stronie 20 sprawozdania.

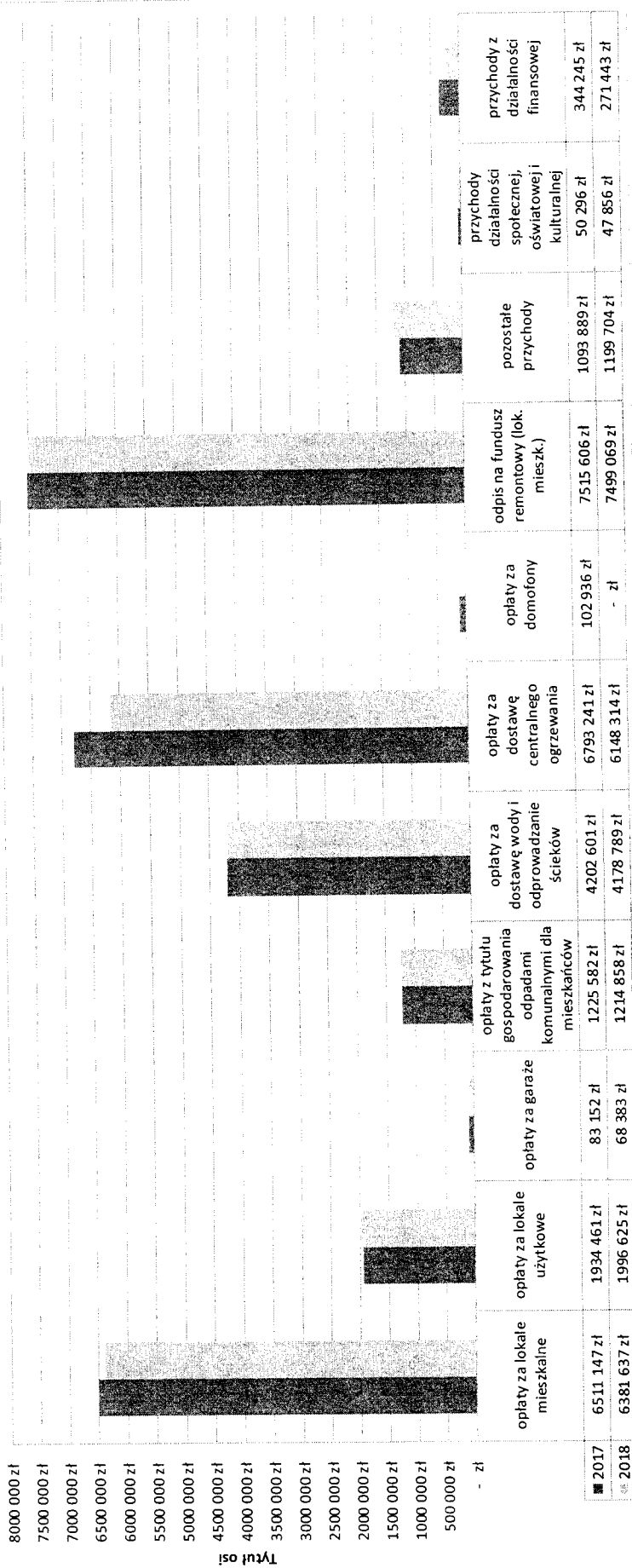
PORÓWNANIE ZUŻYCIA ORAZ KOSZTÓW DOSTAWY MEDIÓW

Na stronie 21 niniejszego Sprawozdania przedstawione zostały w sposób graficzny opłaty wniesione na rzecz Katowickich Wodociągów S.A. za użytą wodę i odprowadzenie ścieków za ostatnie 4 lata, tj. 2015 ÷ 2018, w zasobach Spółdzielni. Z kolei na stronach 22÷23 przedstawiono graficzne porównanie wielkości składających się na całość opłat ponoszonych rocznie przez Spółdzielnię na rzecz dostawcy ciepła w tym samym przedziale czasowym, tj. za lata 2015 ÷ 2018.

Koszty spółdzielni

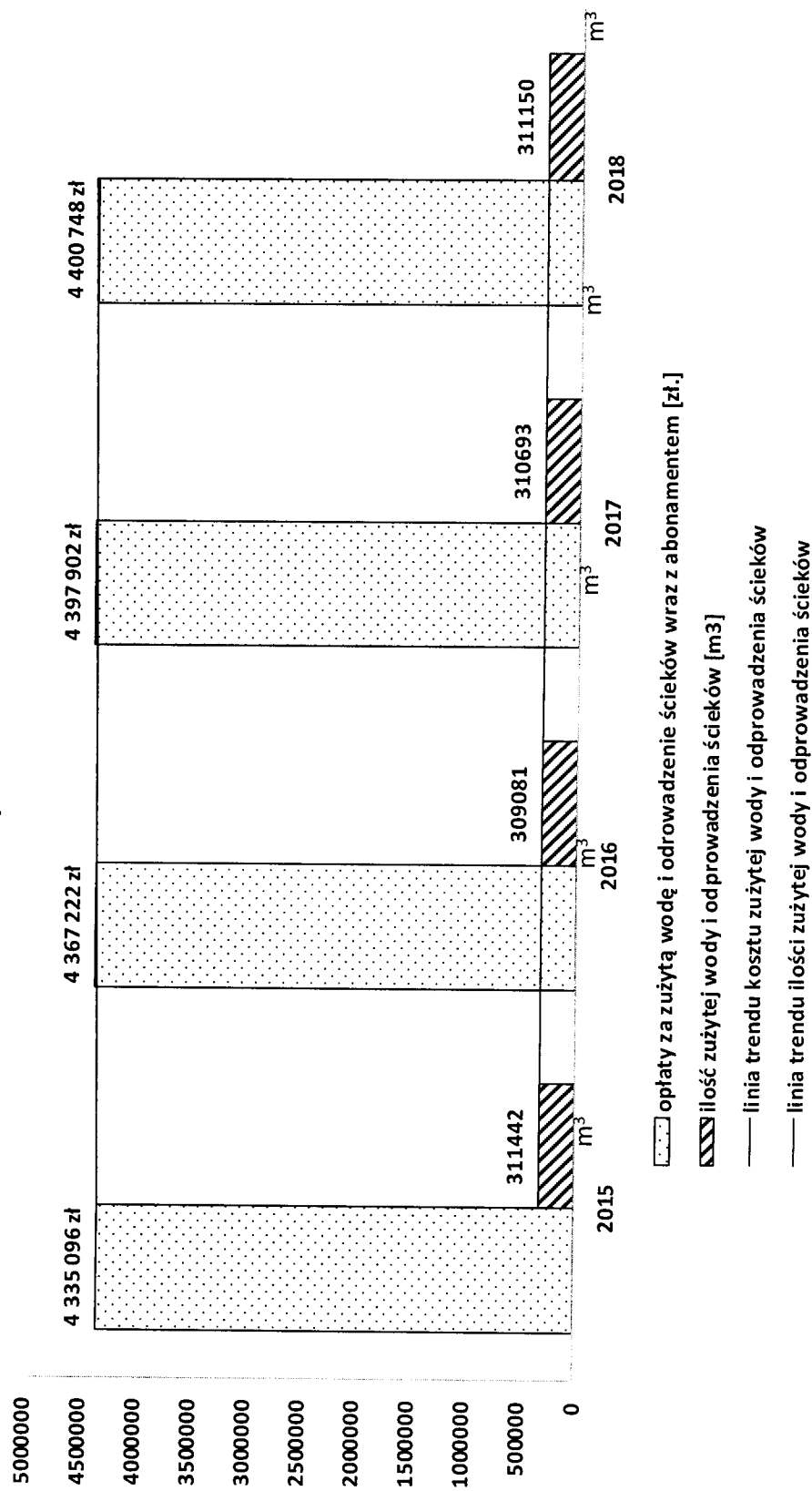


Przychody spółdzielni



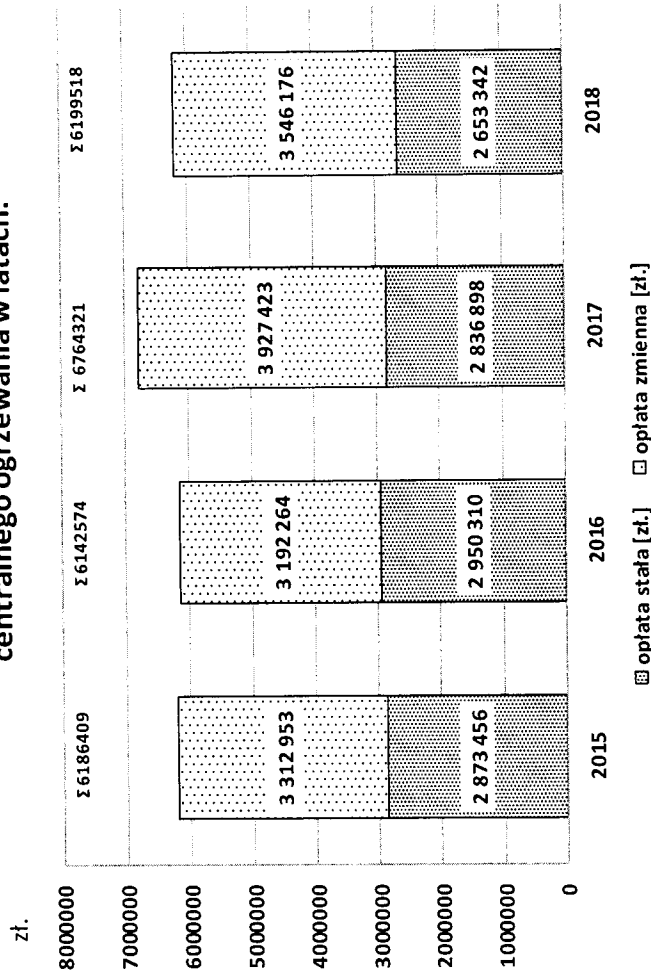
Opłaty za zużytą wodę i odprowadzenie ścieków w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej im. I.J. Paderewskiego w Katowicach w latach 2015÷2018

opłaty za zużytą wodę i odprowadzenie ścieków w zasobach mieszkaniowych
Spółdzielni w latach:

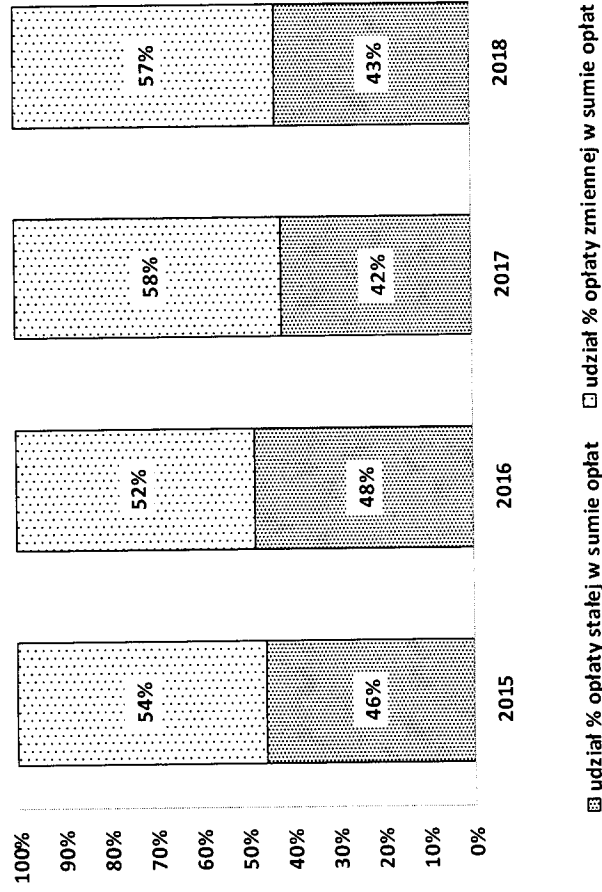


Oplaty na rzecz dostawcy centralnego ogrzewania w zasobach Spółdzielni w latach 2015÷2018

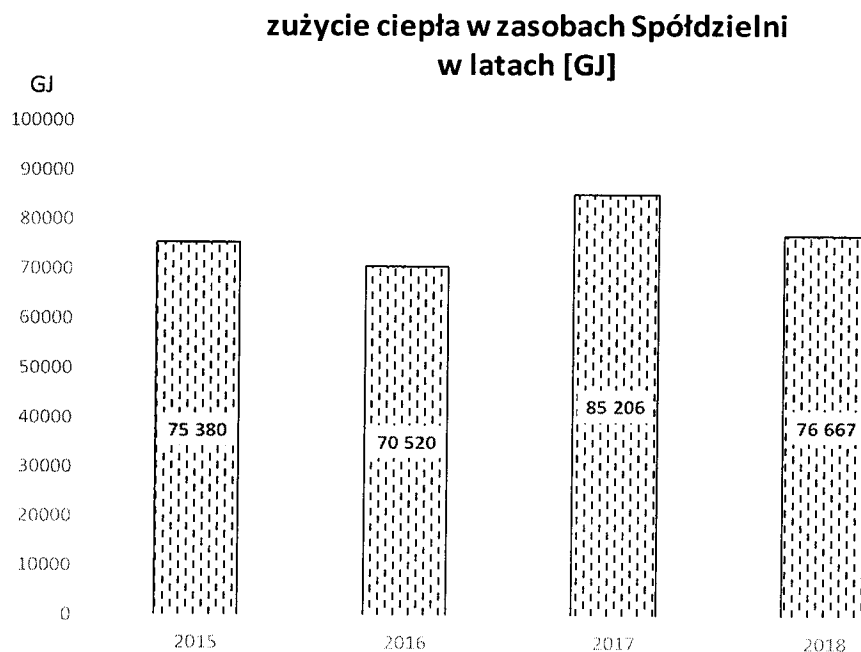
opłata stała i zmienna [zł.] w opłacie całkowitej centralnego ogrzewania w latach:



udział % opłaty opłaty stałej i zmiennej w opłacie całkowitej centralnego ogrzewania w latach:



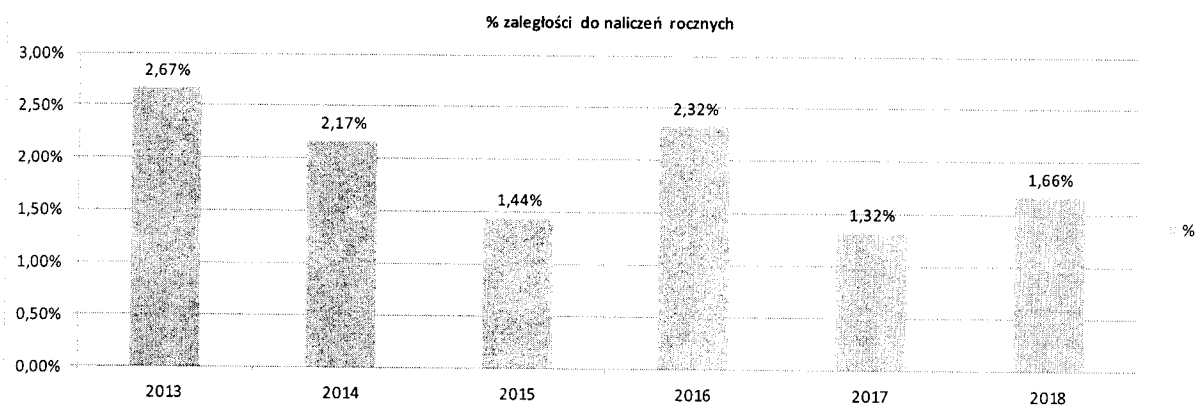
Zużycie ciepła i opłaty na rzecz jego dostawy w zasobach Spółdzielni w latach 2015 ÷ 2018



Kształtowanie się zaległości w lokalach w latach 2013 ÷ 2018

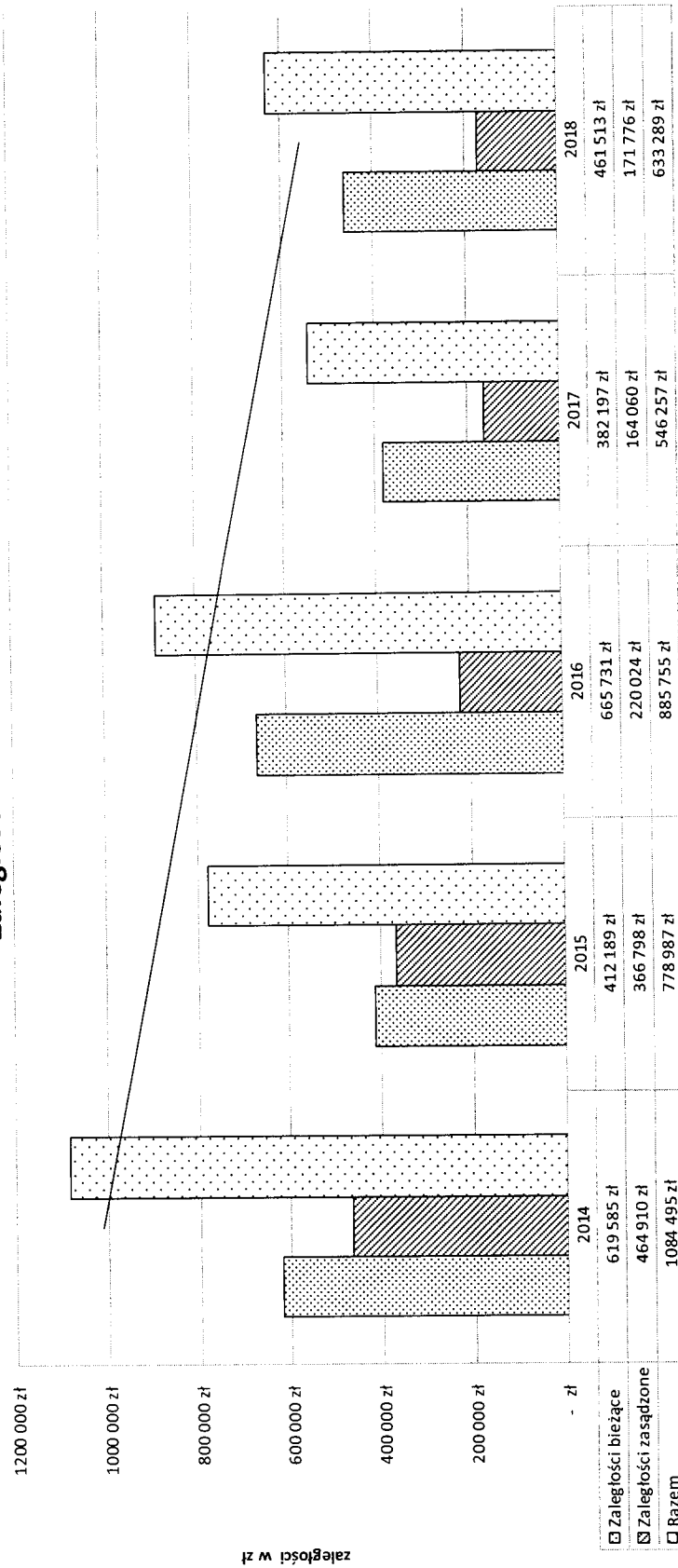
Zaległości w opłatach za lokale (mieszkalne, użytkowe i garaże) ogółem, według stanu na dzień 31.12.2018 r., wyniosły **633 289 zł**, co w przeliczeniu na 1m² p.u. daje 2,93 zł. Zaległości w opłatach zwiększyły się w stosunku do roku 2017 o kwotę 87 032 zł, tj. o 15,93 %.

Porównanie wskaźnika zaległości w ostatnich 6 latach obrazuje wykres zamieszczony poniżej.



Rok	2014	2015	2016	2017	2018	2018/2014
Zaległości bieżące	619 585 zł	412 189 zł	665 731 zł	382 197 zł	461 513 zł	74,49%
Zaległości zasądzone	464 910 zł	366 798 zł	220 024 zł	164 060 zł	171 776 zł	36,95%
Razem	1 084 495 zł	778 987 zł	885 755 zł	546 257 zł	633 289 zł	58,39%

Zaległości 2014 - 2018



Węzłowe wskaźniki charakteryzujące działalność gospodarczą.

Wskaźniki	2017	2018
Suma bilansowa (w tys. zł)	87 174	83 384
Wskaźnik płynności ogólnej Aktywa obrotowe/Zobowiązania krótkoterminowe	2,67	2,90
Wskaźnik płynności bieżącej – szybki (Aktywa obrotowe-Zapasy)/Zobowiązania krótkoterminowe	2,66	2,89
Wskaźnik wypłacalności gotówkowej Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne/zobowiązania bieżące	2,47	2,80
Pokrycie majątku trwałego kapitałem własnym (Kapitały własne + rezerwy)*100/Majątek trwały	111,79%	112,39%
Trwałość struktury finansowania (Kapitały własne + Rezerwy + Zobowiązania długoterminowe)/Pasywa razem	86,70%	88,04%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia (Zobowiązania ogółem/aktywa ogółem)*100	20,32%	19,40%

Na dzień 31.12.2018 roku suma bilansowa uległa zmniejszeniu o 4,35 %. Wskaźnik płynności ogólnej zwiększył się o 0,23. 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 2017 zmniejszył się wskaźnik ogólnego zadłużenia do poziomu 19,40 %.

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 2019 i latach następnych.

Czynniki ryzyka i zagrożeń

1. Ryzyko prawne i administracyjne związane jest z niestabilnością i niespójnością przepisów prawnych (w tym szczególnie podatkowych) oraz przewlekłością postępowań sądowych i administracyjnych. Zarząd, świadomy tego zagrożenia, na bieżąco analizuje stan przepisów prawnych oraz orzecznictwa w tym zakresie.
2. Spółdzielnia narażona jest 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

Rok 2019, podobnie jak lata poprzednie, niezmiennie pełen będzie wyťažonej pracy polegającej na realizacji zaplanowanych zadań oraz wdrażaniu nowych pomysłów. Organy Spółdzielni skrupulatnie określają przychody oraz uważnie planują wydatki w taki sposób, aby móc nieustannie udoskonalać stan infrastruktury osiedlowej, realizować prace remontowe oraz działania pro energooszczędne. Wszystko po to, aby stale poprawiać stan techniczny, użytkowy i estetyczny zasobów Spółdzielni, a także ciągle polepszać warunki bezpieczeństwa i komfortu zamieszkiwania.

Dzięki odpowiednio wcześniej zaplanowanym działaniom i podjętym decyzjom zgromadzono odpowiednią ilość środków oraz ułożono harmonogram prac w taki sposób, aby realizacja założonych zadań przebiegała sprawnie i bez zakłóceń - przynajmniej tych, które są możliwe do przewidzenia.

W związku z powyższym w najbliższej perspektywie czasowej zaplanowano m.in.:

- kontynuację robót termomodernizacyjnych – w roku bieżącym zostały one przewidziane do wykonania w obrębie klatek nr 19 i 21 przy ul. Sowińskiego oraz nr 53 i 53A przy ul. Granicznej;
- kontynuację zagospodarowania terenów wewnątrzosiedlowych, realizowaną przede wszystkim przez organizowanie nowych miejsc składowania odpadów komunalnych przy wykorzystaniu pojemników półpodziemnych, których posadowienie finansowane jest z budżetu Miasta Katowice. Dodatkowo, w miarę możliwości, tworzone będą nowe miejsca parkingowe. Będą również prowadzone prace polegające na urządzeniu terenów zielonych oraz miejsc odpoczynku dla dzieci i dorosłych. Realizowany będzie między innymi następny etap zagospodarowania terenu przy pawilonie biurowo-usługowym przy ul. Paderewskiego 63÷65. Porządkowany będzie również teren pomiędzy budynkami 18÷24 a 26÷30 przy ul. Sikorskiego, na którym Miasto Katowice, w ramach IV edycji Budżetu Obywatelskiego, urządziło plac zabaw ze ścieżką edukacyjną;
- wymianę (w przypadku wystąpienia awarii) instalacji domofonowej z szeregowej na równoległą połączoną z zastąpieniem dotychczasowych, analogowych central domofonowych cyfrowymi;
- kontynuację wymiany poziomów instalacji centralnego ogrzewania w obrębie piwnic – zadanie to będzie realizowane stopniowo, w miarę pojawiających się potrzeb i będzie wynikało z naturalnego zużycia instalacji spowodowanego upływem czasu.

Poza wykonywaniem konkretnych prac i wymaganych przepisami przeglądów Spółdzielnia nadal będzie dbała o zapewnienie wysokiego poziomu obsługi mieszkańców przez swoje służby. W pionie technicznym zadania te realizowane będą głównie przez bieżącą weryfikację, kontrolę oraz usprawnianie działań związanych z przyjmowaniem zgłoszeń oraz usuwaniem awarii, usterek i wykonywaniem drobnych prac remontowych, a także świadczeniem usług odpłatnych. Cel ten osiągnąć będzie dzięki zapewnieniu odpowiednio szybkiego i sprawnego przepływu informacji między mieszkańcami a pracownikami Spółdzielni, optymalizację ww. procesów na skutek dostosowania systemu informatycznego do zakładanych warunków.

Jednocześnie, w związku z ciągłym rozwojem technicznym, upowszechnianiem nowych technologii oraz wzrostem umiejętności i chęci stosowania ich w praktyce przez coraz większe rzesze społeczeństwa, Zarząd nadal będzie propagował zalety wynikające z korzystania z systemu internetowego dostępu do indywidualnych kont lokalowych, czyli aplikacji e-BOK.

Ponadto promowane będą korzyści wyływające ze stosowania korespondencji w wersji elektronicznej jako najszybszego, a przy tym najtańszego, sposobu komunikacji.

Ponieważ sposób prowadzenia przez Spółdzielnię działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej organizowanej zarówno na rzecz dzieci i młodzieży, jak również seniorów i osób niepełnosprawnych cieszy się rosnącą wciąż popularnością i zyskuje coraz większe uznanie, planowana jest jego kontynuacja w podobnej, jak dotychczas, formule. Wsłuchując się z uwagą w głosy mieszkańców i kierując się chęcią zwiększania ich aktywności oraz nieustannego dostosowywania oferty kulturalno – rozrywkowej do ich potrzeb, Spółdzielnia dąży do stałego uatrakcyjniania i poszerzania gamy propozycji, a także formy ich realizacji, aby każdy mógł z niej skorzystać.

Aby wszystkie zakładane cele miały szansę powodzenia, a rozwój przebiegał we właściwym tempie i pożądanym kierunku, Zarząd kontynuować będzie politykę stabilnego wzrostu, opartą na zasadzie planowania perspektywicznego, połączoną z wnikliwą analizą warunków społecznych i wskaźników ekonomicznych, a wszystko to celem utrzymania dobrej sytuacji finansowej Spółdzielni.

Katowice, marzec 2019

Zarząd Spółdzielni

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

mgr inż. Lidia Godowska

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

mgr Janusz Zieliński

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

mgr inż. Elżbieta Zadróż

