

# **Sprawozdanie Zarządu**

z działalności

Spółdzielni Mieszkaniowej

im. I. J. Paderewskiego

w Katowicach

za rok 2019

**SPIS TREŚCI**

<u>I. PODSTAWOWE DANE O SPÓŁDZIELNI</u> .....	3
<u>II. INFORMACJA O PRACY ZARZĄDU</u> .....	4
<u>III. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO - KULTURALNA</u> .....	7
<u>IV. DZIAŁALNOŚĆ BIURA OBROTU NIERUCHOMOŚCIAMI</u> .....	9
<u>V. DZIAŁALNOŚĆ REMONTOWA</u> .....	10
<u>VI. SPRAWY SĄDOWE I EGZEKUCYJNE ORAZ WINDYKACJA ZALEGŁOŚCI</u> .....	16
<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 31.12.2019r., zarejestrowanych było 3 999 członków, w tym 11 członków – osób prawnych.

W roku sprawozdawczym Zarząd:

- skreślił 163 członków, z czego:
  - ✓ 47 – na skutek zgonu,
  - ✓ 116 – z powodu zbycia prawa do lokalu;
- przyjął 35 członków wskutek złożenia przez nich deklaracji przystąpienia do Spółdzielni w związku z nabyciem prawa odrębnej własności lokalu,
- wpisał 315 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 31.12.2019r. w zasobach Spółdzielni zamieszkiwało 7 255 osób.

Według stanu na dzień 31.12.2019r. Spółdzielnia zarządzała:

1) 4146 lokalami mieszkalnymi o łącznej powierzchni 201 549,09 m<sup>2</sup>, z czego było:

- 2758	– spółdzielczych własnościowych praw o powierzchni:	135 233,74 m <sup>2</sup> ,
- 1319	– odrębne własności lokali o powierzchni:	63 276,88 m <sup>2</sup> ,
- 26	– spółdzielczych lokatorskich praw o powierzchni:	1 164,61 m <sup>2</sup> ,
- 37	– umów najmu o powierzchni:	1 615,29 m <sup>2</sup> ,
- 6	– bez tytułu prawnego o powierzchni:	258,57 m <sup>2</sup> ,

2) 240 lokalami użytkowymi o łącznej powierzchni 12 756,07 m<sup>2</sup>, z czego było:

- 8	– spółdzielczych własnościowych praw o powierzchni:	923,46 m <sup>2</sup> ,
- 2	– odrębne własności lokali o powierzchni:	226,82 m <sup>2</sup> ,
- 204	– umów najmu o powierzchni:	8 852,52 m <sup>2</sup> ,
- 6	– lokali własnych o powierzchni:	2 165,36 m <sup>2</sup> ,
- 20	– pustostanów o powierzchni:	587,91 m <sup>2</sup> ,

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

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

W 2019 roku zawarto **15** umów o ustanowienie i przeniesienie praw w odrębną własność lokali, w tym:

- 2 – w wyniku realizacji wniosków o przeniesienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w odrębną własność,
- 13 – w wyniku realizacji wniosków o przeniesienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w odrębną własność.

## II. INFORMACJA O PRACY ZARZĄDU

Na podstawie przepisów Ustawy z dnia 16.09.1982r. Prawo Spółdzielcze oraz postanowień Statutu Zarząd Spółdzielni w 2019 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 2019 roku Zarząd obradował na **44** 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,
- bieżącej działalności.

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

W roku 2019 Zarząd podjął **49** uchwał, którymi decydował m.in. w sprawach takich, jak:

- o przyjęcia w poczet członków Spółdzielni, podejmując w tej sprawie **27** uchwał;
- o zamówienia na wykonanie robót konserwacyjno – remontowych:
  - ❖ w trybie przetargu nieograniczonego - podjęto **2** uchwały w tym zakresie:
    - na termomodernizację budynku przy ul. Granicznej 53+53C wraz z demontażem, transportem i unieszkodliwieniem odpadów zawierających azbest;
    - na przeprowadzenie okresowej kontroli instalacji gazowej oraz przewodów spalinowych i wentylacyjnych wraz z usunięciem zanieczyszczeń z kanałów i przykanalików spalinowych i wentylacyjnych w zasobach Spółdzielni w okresie od 01.10.2019r. do 30.09.2022r.;
  - ❖ w trybie negocjacji z zachowaniem konkurencji – podjęto **7** uchwał w tym zakresie:
    - na roboty ogólnobudowlane w zasobach Spółdzielni w roku 2019;
    - na naprawy i bieżącą konserwację dachów i elewacji budynków należących do zasobów Spółdzielni;
    - na naprawy bieżące instalacji elektrycznych w zasobach Spółdzielni;
    - na utrzymanie terenów zieleni w zasobach Spółdzielni w 2019 roku;
    - na remont oraz naprawę chodników, dróg osiedlowych, parkingów w zasobach Spółdzielni (2 uchwały);
    - na utrzymanie zimowe ulic, ciągów pieszo-jezdnych, zatok parkingowych i wybranych chodników w zasobach Spółdzielni w sezonie 2019/2020.

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 rozwiązywaniu 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 2019 roku członkowie Zarządu przyjęli łącznie 35 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 2019 prac remontowych oraz wymaganych przepisami prawa budowlanego przeglądów zawarta jest w dalszej części sprawozdania.

W maju 2019 roku Zarząd, zgodnie ze znowelizowanymi przepisami, po raz pierwszy zwołał Walne Zgromadzenie członków Spółdzielni podzielone na cztery części, które zatwierdziło sprawozdania Zarządu i Rady Nadzorczej za rok 2018 oraz przyjęło wyniki lustracji pełnej działalności Spółdzielni za lata 2016÷2018.

Ponadto w roku 2019:

- zakończono trwający przez wiele lat kompleksowy remont klatek we wszystkich budynkach należących do zasobów Spółdzielni – w roku sprawozdawczym prace te zostały zrealizowane w budynkach nr: 10÷16 oraz 42 i 44 przy ul. Sikorskiego;
- kontynuowano wymianę wodomierzy z nakładką radiową (z uwagi na upływ 5-letniego okresu ich legalizacji) w lokalach mieszkalnych należących do zasobów Spółdzielni - w minionym roku wymieniono 1 313 szt.;
- kontynuowano termomodernizację budynków Spółdzielni wykonując prace w tym zakresie w nieruchomościach nr: 42 i 44 przy ul. Sikorskiego, 19 i 21 przy ul. Sowińskiego oraz w pawilonie przy ul. Sowińskiego 5A (wszystkie jako dokończenie zadań z 2018r.), a także w klatkach nr 53 i 53A budynku przy ul. Granicznej;
- sporządzono audyt i dokumentację projektową na termomodernizację budynków nr: 61÷61B przy ul. Granicznej oraz 13÷15 przy ul. Sowińskiego;
- kontynuowano kompleksowy remont wnętrza maszynowni dźwigów osobowych wykonując przedmiotowe prace w klatkach nr 57 i 61A przy ul. Granicznej oraz nr 37 przy ul. Sowińskiego;
- zakupiono za kwotę 1 690 000,00 zł brutto prawo odrębnej własności lokalu użytkowego nr 88 o powierzchni 515,14 m<sup>2</sup> przy ul. Paderewskiego 63 z udziałem we współwłasności prawa użytkowania wieczystego gruntu, dzięki czemu Spółdzielnia stała się jedynym właścicielem pawilonu biurowo-usługowego przy ul. Paderewskiego 63÷65, w którym znajduje się m.in. jej siedziba;
- kontynuowano realizację wypłaty refundacji kosztów pierwszej wymiany stolarki okiennej w lokalach mieszkalnych – ogółem w zasobach Spółdzielni zrefundowano wymianę 93,18% stolarki okiennej, z czego 0,17% w roku 2019 (naliczono 14 refundacji na łączną kwotę 14 794,22 zł – dotyczyły one wymiany 35 szt. okien i drzwi balkonowych);
- w związku z awariami dźwigów osobowych wymieniono zespoły napędowe dźwigów w klatkach nr: 15 przy ul. Sowińskiego – 2 szt. i 38 przy ul. Sikorskiego – 1 szt. oraz falowniki dźwigów usytuowanych w klatkach nr: 14 przy ulicy Sikorskiego, 17 przy ul. Sowińskiego i 61 przy ul. Granicznej;
- w trybie awaryjnym wymieniono instalację c.o. w piwnicach klatek nr 57 i 57A przy ulicy Granicznej (poziomy rozprowadzające ciepło od rozdzielaczy do pionów oraz ciągi główne wraz z rozdzielaczami);

- wykonano remont elektrycznych tablic administracyjnych w piwnicach klatek nr: 10, 18, 20, 22 i 24 budynków przy ulicy Sikorskiego;
- przeprowadzono następujące prace związane z zagospodarowaniem terenów:
  - wykonano dodatkowe miejsca parkingowe w ilości 5 sztuk oraz miejsce do składowania odpadów wielkogabarytowych przy ulicy Sikorskiego 42;
  - wymieniono nawierzchnię alejek w pobliżu placu zabaw przy ulicy Sowińskiego 5A z asfaltowej na kostkę brukową;
  - wykonano miejsca parkingowe w ilości 20 sztuk przy pawilonie usługowym przy ul. Paderewskiego 65;
  - wykonano panelowe obudowy miejsca składowania odpadów wraz z wymianą fragmentów nawierzchni przy ulicy Sowińskiego 5A;
  - wymieniono korytka ściekowe od strony południowej budynków przy ul. Paderewskiego 85A, 87 i 87A;
  - wykonano odwodnienie terenu polegające na: budowie 2 studni kanalizacji deszczowej, montażu wpustów ulicznych oraz wymianie nawierzchni asfaltowej w obrębie nieruchomości przy ul. Sikorskiego 40 i Sikorskiego 44;
  - wymieniono i poszerzono nawierzchnię asfaltową od strony wschodniej budynku przy ulicy Sowińskiego, na wysokości klatek nr 19 i 21, w celu usprawnienia parkowania;
  - wykonano przełożenie kostki betonowej i płyt ażurowych w rejonie budynków przy ulicy Paderewskiego 75 i Paderewskiego 81;
  - dokonano odświeżenia i aktualizacji wybranego oznakowania poziomego ciągów pieszych i pieszo-jezdnych, dojść do budynków i lokali użytkowych, miejsc parkingowych, kopert dla osób niepełnosprawnych, itp.;
- prowadzono (w trybie awaryjnym) remonty w obrębie balkonów (18 z nich wyremontowano w sposób kompleksowy, w 16 przypadkach naprawiono same sufity);
- wymieniono istniejące oprawy żarowe na energooszczędne typu LED w budynku przy ul. Sowińskiego 43÷45;
- wykonano remont pokrycia dachowego i kominów segmentu A pawilonu handlowo-usługowego przy ulicy Sowińskiego 5A;
- wykonano remont naświetli okienek piwnicznych w klatkach nr: 26, 28 i 32 przy ul. Sikorskiego;
- wymieniono 6 sztuk drzwi wejściowych do lokali użytkowych należących do zasobów Spółdzielni;
- zamontowano (pilotażowo) 8 szt. stojaków na rowery;
- zakupiono i nasadzono: 14 szt. drzew, 167 szt. krzewów (trzmielina japońska), 236 szt. pnączy (bluszcz pospolity), 33 m.b. żywopłotu z ligustra pospolitego oraz wysadzono w osiedlowych donicach 490 szt. akasmitki.

Po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej Zarząd dokonał jednorazowej opłaty za przekształcenie posiadanego prawa użytkowania wieczystego gruntów, na których znajdują się lokale mieszkalne, w prawo własności. Kwota zapłaty, uwzględniająca 60% bonifikatę, wyniosła 1 272 729,57 zł. W części dotyczącej lokali użytkowych, z uwagi na fakt, iż Spółdzielnia jest beneficjentem pomocy de minimis i nie mogła skorzystać z 60% bonifikaty, będzie wносить opłatę przekształceniową przez okres 99 lat.

### **Szkolenia pracowników**

W okresie sprawozdawczym pracownicy uczestniczyli w 39 szkoleniach i seminariach specjalistycznych dla:

- służb księgowych,
- służb technicznych,

- obsługi ZUS i podatków,
- obsługi samorządowo – organizacyjnej,
- obsługi eksploatacyjnej,
- służb BHP i obrony cywilnej,
- kierujących i zarządzających.

W obowiązkowych szkoleniach w zakresie bezpieczeństwa i higieny pracy uczestniczyło 11 pracowników.

W roku 2019 średnie zatrudnienie w Spółdzielni wynosiło 52,55 etatu. Średnie wynagrodzenie pracowników w 2019 roku wyniosło:

- 6 025,39 zł brutto – z płacami Zarządu,
- 5 625,94 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 2019 prowadzona była w czterech podstawowych kierunkach:

#### 1) kulturalno-oświatowym

W ramach działalności kulturalno-oświatowej prowadzone były:

- sekcja plastyczna dla dzieci i młodzieży – zajęcia, podczas których uczestnicy rozwijali zdolności plastyczne, poznawali tajniki profesjonalnego malarstwa i grafiki, rzeźby w glinie oraz tworzyli prace z zastosowaniem innych technik; dzieci wzięły udział w konkursie plastycznym,
- warsztaty malarskie dla dorosłych - dawały uczestnikom możliwość realizowania zainteresowań malarskich i rozwijania swoich pasji,
- sekcja modelarska – to 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 zdobywając nagrody i wyróżnienia w konkursach modelarskich organizowanych przez inne placówki. Szkojąc swoje umiejętności zorganizowali dla mieszkańców osiedla plenerowy pokaz lotów modeli, gromadząc na płycie pomnika ponad 200 osób. Wzięli również udział w „Nocy Muzeów”, podczas której wystawiono zbudowane przez nich modele mostów na międzynarodową wystawę „Mosty Ostrawy” oraz poprowadzili nocne zajęcia z uczestnikami wydarzenia.

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 osiedla oraz uczniowie i akompaniujący im nauczyciele ze szkoły „Yamaha”,

- na przełomie marca i kwietnia zorganizowany został konkurs plastyczny adresowany do młodych artystów w wieku 5÷15 lat. Wpłynęło 30 prac, które oceniono i nagrodzono, po konkursie otwarto wystawę prac,
- w marcu i październiku miłośnicy poezji spotkali się na kolejnych „wieczorach poezji”. Spotkania poetyckie cieszą się coraz większym zainteresowaniem i na dobre zagościły w ofercie programowej klubu,
- w listopadzie (w dniach 16÷17) w siedzibie Spółdzielni odbył się XVI Konkurs Plastikowych Modeli Redukcyjnych o Puchar Przewodniczącego Rady Nadzorczej, połączony z wystawą modeli oraz giełdą modelarską. Do konkursu zgłosiło się 53 modelarzy wystawiając 181 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 63 uczestników oraz kolejna, odpłatna - dla dzieci w wieku od 1,5 do 8 lat, w której wzięło udział 40 dzieci,
- kontynuowana była akcja „Wieszak” polegająca na możliwości skorzystania z przyniesionych przez mieszkańców rzeczy: ubrań, elementów galanterii znajdujących się na ustawionym w holu, na parterze klubu, wieszaku. Do wieszaka dołączył w ubiegłym roku regał na książki i czasopisma. Korzystających było sporo;

## 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 XVII Piknik Osób Niepełnosprawnych w Podlesicach w Ośrodku Wypoczynkowym „Gościniec Jurajski”, gdzie uczestnicy (19 osób) dobrze się bawili biorąc udział w specjalnie przygotowanych 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 31 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 2019 zorganizowano wspólnie następujące imprezy:
  - ✓ 8 marca - imprezę z okazji „Dnia Kobiet”,
  - ✓ 24 października - „Dzień Seniora”,
  - ✓ 29 listopada - Andrzejkę.

Oprócz tego raz w tygodniu, w środy, kontynuowane były zajęcia komputerowe dla seniorów.

## 3) sportowo-rekreacyjnym

W 2019 roku z myślą o naszych mieszkańcach, w ramach działalności sportowo-rekreacyjnej, przygotowaliśmy następujące imprezy plenerowe i wycieczki:

- 1 czerwca zorganizowaliśmy wspólnie z Zespołem Szkół i Placówek nr 1 kolejny, XVI Festyn Rodzinny. Na scenie w pokazach wokalnych, tanecznych i instrumentalnych wystąpiły dzieci z osiedlowych przedszkoli, świetlic, szkoły podstawowej oraz uczęszczające na zajęcia prowadzone w Klubie „Rezonans”. Ponadto nauczyciele i uczniowie zaprezentowali przedstawienia teatralne, a zaproszeni goście – ciekawe programy artystyczne. Poza sceną odbywały się: gry i zabawy dla dzieci, pokazy



modelarskie, seanse w planetarium, turnieje, przygotowany został również harcerski tor sprawnościowy. W trakcie festynu bawiło się blisko 600 osób,

- we wrześniu mieszkańcy naszego osiedla wzięli udział w XXXVIII Regionalnym Złazie Rodzinnym Mieszkańców Osiedli Spółdzielczych z metą w Miasteczku Twinpigs w Żorach, gdzie na uczestników czekał szereg atrakcji. Naszą Spółdzielnię reprezentowało 57 osób,
- w każdą środę kontynuowane były spotkania miłośników brydża sportowego, grupa liczy 8÷9 osób,
- dwa razy w tygodniu, w godzinach przedpołudniowych, udostępniana była mieszkańcom sala gimnastyczna w klubie do gry w tenisa stołowego,
- 21 września i 5 października grzybiarze wybrali się wczesnym rankiem na autokarową wycieczkę do miejscowości Żyłka,
- od października seniorzy spotykają się dwa razy w tygodniu na zajęciach zdrowotnych prowadzonych przez rehabilitantkę;

#### 4) opiekuńczo-wychowawczym

W ramach działalności opiekuńczo – wychowawczej zorganizowaliśmy wspólnie z Zespołem Szkół i Placówek nr 1 półkolonie dla dzieci w wieku szkolnym od 6÷12 lat:

- zimowe, w okresie od 11 do 22 lutego (dwa turnusy), w których uczestniczyło 63 dzieci,
- letnie, w terminie od 24 czerwca do 5 lipca (dwa turnusy), w których wzięło udział 80 dzieci.

Program półkolonii obejmował m.in: zajęcia i warsztaty, wyjścia do kina, teatru, Muzeum Historii Katowic, Miasta Ogrodów i Biblioteki Miejskiej. Ponadto dzieci brały udział w zajęciach plastycznych, sportowych, konkursach i zabawach oraz spacerach na dolinie Trzech Stawów. Podczas każdego z turnusów zorganizowana została całodniowa 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 metodą pilates i BootCamp, gimnastyka dla seniorów i zdrowotna, nauka salsy, karate i balet dla dzieci, treningi boksu i sztuk walki. Raz w tygodniu odbywały się spotkania filatelistów.

W roku 2019 w ramach współpracy z XII Szczepem Harcerskim ManowcE, harcerze brali czynny udział pomagając w przygotowaniu następujących imprez:

- Festyn Rodzinny,
- 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. W dalszym ciągu najczęściej 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. Od lutego 2019 roku Biuro działa w składzie jednoosobowym.

W zakresie świadczonych usług mieści się obsługa transakcji sprzedaży, wynajmu oraz zamiany nieruchomości, a także organizowanie i przeprowadzanie przetargów, których celem jest

wyłanianie najemców lokali użytkowych i mieszkalnych lub osób, na rzecz których ustanawiane i przenoszone są prawa odrębnej własności lokali mieszkalnych.

Zawarte w roku sprawozdawczym umowy na usługę pośrednictwa w 28% dotyczyły strony podaźowej (oferty sprzedaży lub wynajmu), co świadczy o utrzymującej się tendencji na rynku nieruchomości. Dzięki staraniom Biura w propagowaniu zalet stosowania umów z klauzulą wyłączności na świadczenie usług pośrednictwa w sprzedaży lub wynajmie nieruchomości, ponad 78% umów zawarto w tej właśnie formie. Stosowanie tej formuły stwarza najbardziej komfortowe warunki pracy zarówno dla klienta, jak i pośrednika. Staramy się w racjonalny sposób przekonywać klientów do zawierania tego typu umów, wskazując im konkretne korzyści: najwyższą skuteczność, optymalne warunki dla realizacji transakcji we współpracy z innymi agencjami pośrednictwa, co w efekcie przekłada się na uzyskanie przez sprzedającego maksymalnej ceny w możliwie najkrótszym czasie, a kupujący trafiając na taką ofertę ma pewność, że jest ona jedyna i niepowtarzalna.

Zrealizowane w 2019r. transakcje na rynku wtórnym dotyczyły sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych oraz wynajmu lokali mieszkalnych i użytkowych.

Działania na rynku pierwotnym polegały zasadniczo na pośredniczeniu w wynajmie stanowiących zasób Spółdzielni lokali użytkowych (oferowanie lokali do wynajęcia i poszukiwanie ich potencjalnych najemców). Najemcy lokali wyłaniani byli w drodze przeprowadzanych przez Biuro przetargów lub w wyniku indywidualnie prowadzonych negocjacji. W efekcie tych działań w 2019r. wynajęto na korzystnych warunkach 15 lokali użytkowych o zróżnicowanej powierzchni, walorach lokalizacyjnych i standardzie pomieszczeń.

Przychody Biura w roku 2019 wyniosły 126 286,25 zł. Koszty działalności zamknęły się kwotą 122 731,14 zł.

## V. DZIAŁALNOŚĆ REMONTOWA

W okresie sprawozdawczym ogółem przychody na fundusz remontowy wyniosły **8 631 270,22 zł**.

Na roboty remontowe w budynkach mieszkalnych wydatkowano **9 695 258,69 zł**.

W poniższych tabelach przedstawiamy wydatki poniesione na realizację prac w 2019 roku w poszczególnych nieruchomościach:

<b>GRANICZNA 49-49B</b>	<b>11 728,71 zł</b>
bieżąca konserw. i naprawa dachów	643,58 zł
Wymiana wodomierzy	5 427,00 zł
materiały do remontu	130,98 zł
naprawa dźwigów	762,90 zł
remont dróg	3 622,07 zł
Wymiana i refundacja stolarki okiennej	989,37 zł
wymiana zamków w drzwiach kor. lok.	94,49 zł
zalecenia kominiarskie	58,32 zł
<b>GRANICZNA 53-53C</b>	<b>2 068 670,55 zł</b>
bieżąca konserw. i naprawa dachów	11 172,26 zł
inne prace/naprawy bieżące	3 944,01 zł
Wymiana wodomierzy	9 072,00 zł
materiały do remontu	15,50 zł
naprawa dźwigów	6 787,51 zł
remont dróg	2 366,81 zł

termomodernizacja	2 032 286,00 zł
Wymiana i refundacja stolarki okiennej	2 283,32 zł
wymiana zamków w drzwiach kor. lok.	150,22 zł
zalecenia kominiarskie	592,92 zł
<b>GRANICZNA 57-57C</b>	<b>357 256,41 zł</b>
bieżąca konserw. i naprawa dachów	1 232,17 zł
inne prace/naprawy bieżące	22 790,32 zł
Wymiana wodomierzy	11 745,00 zł
materiały do remontu	15,29 zł
naprawa dźwigów	7 588,53 zł
naprawy, bież. konserwacja inst. CO	2 302,40 zł
remont dróg	4 145,04 zł
Remont inst. C.O. w piwnicach - poziom do rozdziel	304 830,66 zł
Wymiana i refundacja stolarki okiennej	2 050,64 zł
wymiana zamków w drzwiach kor. lok.	196,72 zł
zalecenia kominiarskie	359,64 zł
<b>GRANICZNA 61-61B</b>	<b>80 158,04 zł</b>
bieżąca konserw. i naprawa dachów	4 104,11 zł
inne prace/naprawy bieżące	4 850,24 zł
Wymiana wodomierzy	6 561,00 zł
materiały do remontu	10,72 zł
naprawa dźwigów	15 342,03 zł
naprawy, bież. konserwacja inst. CO	3 946,63 zł
remont dróg	419,24 zł
termomodernizacja	44 433,75 zł
zalecenia kominiarskie	490,32 zł
<b>SIKORSKIEGO 10-16</b>	<b>1 124 391,92 zł</b>
bieżąca konserw. i naprawa dachów	2 509,42 zł
inne prace/naprawy bieżące	5 299,68 zł
Wymiana wodomierzy	5 913,00 zł
materiały do remontu	6 976,47 zł
naprawa dźwigów	11 288,62 zł
naprawy, bież. konserwacja inst. CO	2 308,25 zł
posadzki korytarzy lokatorów	236 513,21 zł
remont dróg	4 478,12 zł
remont instalacji elektr. i odgrom.	19 710,08 zł
Wymiana i refundacja stolarki okiennej	415,40 zł
Wymiana posadzek holi i kor. lok., malowanie klatek	828 572,91 zł
wymiana zamków w drzwiach kor. lok.	34,16 zł
zalecenia kominiarskie	372,60 zł
<b>SIKORSKIEGO 18-24</b>	<b>86 354,97 zł</b>
bieżąca konserw. i naprawa dachów	773,18 zł
Wymiana wodomierzy	4 455,00 zł
materiały do remontu	15,24 zł
remont instalacji elektr. i odgrom.	79 164,16 zł

Wymiana i refundacja stolarki okiennej	1 601,68 zł
wymiana zamków w drzwiach kor. lok.	75,71 zł
zalecenia kominiarskie	270,00 zł
<b>SIKORSKIEGO 26-30</b>	<b>30 222,67 zł</b>
bieżąca konserw. i naprawa dachów	938,53 zł
inne prace/naprawy bieżące	15 136,99 zł
Wymiana wodomierzy	3 564,00 zł
materiały do remontu	11,44 zł
Naprawa balkonów	6 804,00 zł
naprawa dźwigów	1 087,05 zł
naprawy, bież. konserwacja inst. CO	599,13 zł
remont dróg	763,36 zł
wymiana zamków w drzwiach kor. lok.	92,37 zł
zalecenia kominiarskie	1 225,80 zł
<b>SIKORSKIEGO 32-36</b>	<b>73 287,36 zł</b>
bieżąca konserw. i naprawa dachów	784,54 zł
inne prace/naprawy bieżące	45 851,00 zł
Wymiana wodomierzy	2 187,00 zł
materiały do remontu	877,07 zł
Naprawa balkonów	16 491,60 zł
naprawa dźwigów	4 299,96 zł
remont dróg	196,52 zł
Remont inst. C.O. w piwnicach - poziom do rozdziel	2 559,60 zł
wymiana zamków w drzwiach kor. lok.	40,07 zł
<b>SIKORSKIEGO 38</b>	<b>27 822,09 zł</b>
bieżąca konserw. i naprawa dachów	129,60 zł
Wymiana wodomierzy	2 025,00 zł
materiały do remontu	4,05 zł
naprawa dźwigów	21 269,16 zł
termomodernizacja	3 690,00 zł
Wymiana i refundacja stolarki okiennej	659,58 zł
wymiana zamków w drzwiach kor. lok.	44,70 zł
<b>SIKORSKIEGO 40</b>	<b>33 670,32 zł</b>
bieżąca konserw. i naprawa dachów	5 025,67 zł
Wymiana wodomierzy	1 458,00 zł
materiały do remontu	4,04 zł
naprawa dźwigów	1 188,55 zł
remont dróg	21 815,93 zł
termomodernizacja	3 690,00 zł
wymiana zamków w drzwiach kor. lok.	21,57 zł
zalecenia kominiarskie	466,56 zł
<b>SIKORSKIEGO 42</b>	<b>315 573,72 zł</b>
bieżąca konserw. i naprawa dachów	129,60 zł
inne prace/naprawy bieżące	7 950,07 zł

Wymiana wodomierzy	2 754,00 zł
materiały do remontu	880,74 zł
naprawa dźwigów	1 519,49 zł
remont dróg	22 307,47 zł
termomodernizacja	279 265,16 zł
Wymiana i refundacja stolarki okiennej	329,79 zł
zalecenia kominiarskie	437,40 zł
<b>SIKORSKIEGO 44</b>	<b>464 200,58 zł</b>
bieżąca konserw. i naprawa dachów	129,60 zł
inne prace/naprawy bieżące	3 132,00 zł
Wymiana wodomierzy	2 349,00 zł
materiały do remontu	1 382,27 zł
naprawa dźwigów	3 609,29 zł
remont dróg	112 732,75 zł
termomodernizacja	340 462,38 zł
wymiana zamków w drzwiach kor. lok.	52,29 zł
zalecenia kominiarskie	351,00 zł
<b>SOWIŃSKIEGO 1-3</b>	<b>91 057,62 zł</b>
bieżąca konserw. i naprawa dachów	454,51 zł
Wymiana wodomierzy	5 832,00 zł
materiały do remontu	7,32 zł
naprawa dźwigów	6 342,23 zł
naprawy, bież. konserwacja inst. CO	532,54 zł
remont dróg	76 752,62 zł
wymiana zamków w drzwiach kor. lok.	78,00 zł
zalecenia kominiarskie	1 058,40 zł
<b>SOWIŃSKIEGO 7</b>	<b>14 193,89 zł</b>
bieżąca konserw. i naprawa dachów	129,60 zł
inne prace/naprawy bieżące	9 861,56 zł
Wymiana wodomierzy	2 268,00 zł
materiały do remontu	3,77 zł
naprawa dźwigów	1 682,56 zł
zalecenia kominiarskie	248,40 zł
<b>SOWIŃSKIEGO 9-11</b>	<b>8 053,09 zł</b>
bieżąca konserw. i naprawa dachów	259,20 zł
inne prace/naprawy bieżące	1 200,00 zł
Wymiana wodomierzy	4 536,00 zł
materiały do remontu	7,01 zł
naprawa dźwigów	1 948,28 zł
zalecenia kominiarskie	102,60 zł
<b>SOWIŃSKIEGO 13-15</b>	<b>90 031,15 zł</b>
bieżąca konserw. i naprawa dachów	259,20 zł
inne prace/naprawy bieżące	3 142,21 zł
Wymiana wodomierzy	5 913,00 zł

materiały do remontu	7,79 zł
naprawa dźwigów	39 098,80 zł
naprawy, bież. konserwacja inst. CO	213,16 zł
termomodernizacja	41 297,25 zł
wymiana zamków w drzwiach kor. lok.	61,94 zł
zalecenia kominiarskie	37,80 zł
<b>SOWIŃSKIEGO 17-21</b>	<b>4 276 958,72 zł</b>
inne prace/naprawy bieżące	2 027,39 zł
Wymiana wodomierzy	7 290,00 zł
materiały do remontu	1 412,98 zł
naprawa dźwigów	7 539,72 zł
naprawy, bież. konserwacja inst. CO	1 606,38 zł
remont dróg	65 726,81 zł
termomodernizacja	4 185 332,36 zł
Wymiana i refundacja stolarki okiennej	4 230,73 zł
zalecenia kominiarskie	1 792,35 zł
<b>SOWIŃSKIEGO 29-35</b>	<b>58 764,08 zł</b>
bieżąca konserw. i naprawa dachów	2 190,63 zł
inne prace/naprawy bieżące	3 640,00 zł
Wymiana wodomierzy	7 857,00 zł
materiały do remontu	12,33 zł
Naprawa balkonów	36 234,00 zł
naprawa dźwigów	3 609,29 zł
Wymiana i refundacja stolarki okiennej	2 826,01 zł
wymiana zamków w drzwiach kor. lok.	58,78 zł
zalecenia kominiarskie	2 336,04 zł
<b>SOWIŃSKIEGO 37-41</b>	<b>26 228,03 zł</b>
bieżąca konserw. i naprawa dachów	3 717,89 zł
Wymiana wodomierzy	7 938,00 zł
materiały do remontu	9,29 zł
Naprawa balkonów	7 160,40 zł
naprawa dźwigów	5 261,50 zł
remont dróg	2 038,35 zł
zalecenia kominiarskie	102,60 zł
<b>SOWIŃSKIEGO 43-45</b>	<b>37 758,10 zł</b>
bieżąca konserw. i naprawa dachów	259,20 zł
Wymiana wodomierzy	6 480,00 zł
materiały do remontu	6,27 zł
Naprawa balkonów	4 903,20 zł
naprawa dźwigów	1 979,00 zł
naprawy, bież. konserwacja inst. CO	418,00 zł
remont instalacji elektr. i odgrom.	23 275,03 zł
zalecenia kominiarskie	437,40 zł
<b>PADEREWSKIEGO 75-87A (PRZYSTAŃ)</b>	<b>15 333,88 zł</b>

bieżąca konserw. i naprawa dachów	5 081,89 zł
materiały do remontu	5,92 zł
remont dróg	9 922,07 zł
zalecenia kominiarskie	324,00 zł

WPLYWY I WYDATKI FUNDUSZU REMONTOWEGO (NARASTAJĄCO) W PODZIALE NA  
POSZCZEGÓLNE NIERUCHOMOŚCI ZA LATA 2002 – 2019

Nieruchomość	Wpływy	Wydatki	Wynik
NIERUCHOMOŚĆ WSPÓLNA	7 349 963,98 zł	6 411 962,18 zł	938 001,80 zł
UL. GRANICZNA 49-49B	5 059 959,01 zł	6 537 468,11 zł	- 1 477 509,10 zł
UL. GRANICZNA 53-53C	7 252 386,18 zł	5 860 685,30 zł	1 391 700,88 zł
UL. GRANICZNA 57-57C	7 555 173,98 zł	9 534 808,56 zł	- 1 979 634,58 zł
UL. GRANICZNA 61-61B	5 061 541,89 zł	2 314 443,42 zł	2 747 098,47 zł
UL. SIKORSKIEGO 10-16	7 471 804,59 zł	9 811 706,19 zł	- 2 339 901,60 zł
UL. SIKORSKIEGO 18-24	7 232 848,47 zł	8 991 571,22 zł	- 1 758 722,75 zł
UL. SIKORSKIEGO 26-30	5 366 062,20 zł	2 772 253,79 zł	2 593 808,41 zł
UL. SIKORSKIEGO 32-36	5 337 908,53 zł	2 000 837,10 zł	3 337 071,43 zł
UL. SIKORSKIEGO 38	1 930 318,51 zł	2 400 225,75 zł	- 469 907,24 zł
UL. SIKORSKIEGO 40	1 936 678,49 zł	2 390 003,70 zł	- 453 325,21 zł
UL. SIKORSKIEGO 42	1 906 884,19 zł	2 492 519,50 zł	- 585 635,31 zł
UL. SIKORSKIEGO 44	1 914 506,55 zł	2 505 924,13 zł	- 591 417,58 zł
UL. SOWIŃSKIEGO 1-3	3 568 664,56 zł	4 622 036,10 zł	- 1 053 371,54 zł
UL. SOWIŃSKIEGO 7	1 819 405,99 zł	1 940 340,52 zł	- 120 934,53 zł
UL. SOWIŃSKIEGO 9-11	3 419 448,14 zł	4 360 092,55 zł	- 940 644,41 zł
UL. SOWIŃSKIEGO 13-15	3 618 677,21 zł	2 589 348,65 zł	1 029 328,56 zł
UL. SOWIŃSKIEGO 17-21	4 876 654,70 zł	7 349 131,41 zł	- 2 472 476,71 zł
UL. SOWIŃSKIEGO 29-35	5 893 786,83 zł	5 895 395,87 zł	- 1 609,04 zł
UL. SOWIŃSKIEGO 37-41	4 349 899,47 zł	3 550 240,33 zł	799 659,14 zł
UL. SOWIŃSKIEGO 43-45	2 916 889,98 zł	2 559 393,77 zł	357 496,21 zł
UL. PADEREWSKIEGO 75-87A	2 098 651,74 zł	1 377 193,62 zł	721 458,12 zł
	<b>97 938 115,19 zł</b>	<b>98 267 581,77 zł</b>	<b>- 329 466,58 zł</b>

Spółdzielnia, dysponując 16-osobową Grupą Remontowo – Konserwacyjną, w 2019 roku wykonała szeroki zakres prac, w tym między innymi:

- ✓ murarskie: naprawa podłoga i uzupełnienie tynków ścian korytarzy lokatorskich i holi, zamurówki po robotach instalacyjnych, częściowe remonty pomieszczeń gospodarczych, drobne remonty komórek piwnicznych (300 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 (740 zleceń);
- ✓ malarskie: malowanie mieszkań i części wspólnych po awariach wodno – kanalizacyjnych, odnowa elewacji przyziemi budynków – uzupełnianie płytek elewacyjnych (85 zleceń);

- ✓ 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 (248 zleceń);
- ✓ 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. (1594 zlecenia), naprawa i uszczelnianie pionów deszczowych, sprawdzanie szczelności instalacji gazowej (59 zleceń), awaryjna wymiana odcinków instalacji wod-kan-gaz-c.o., konserwacja i bieżąca obsługa instalacji c.o. (894 zlecenia), 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 (922 zlecenia);
- ✓ domofonowe: naprawa i konserwacja instalacji domofonowych (oddzwaniaczy, elektromagnesów oraz układów zasilania systemów domofonowo-dzwonkowych (278 zleceń).

W roku 2019 Pracownicy Działu Remontowo – Konserwacyjnego wykonali **5 120** zleceń. Ponadto zrealizowali 534 zlecenia w ramach usług odpłatnych świadczonych na rzecz mieszkańców zasobów Spółdzielni.

## VI. SPRAWY SĄDOWE I EGZEKUCYJNE ORAZ WINDYKACJA ZALEGŁOŚCI

W 2019 roku w związku z powstałymi zaległościami w opłatach za lokale mieszkalne i garaże:

- wysłano drogą elektroniczną 26 informacji, 859 wiadomości SMS oraz przeprowadzono 884 rozmowy telefoniczne nt. powstałych zaległości w opłatach, skierowano 5 wezwań do zapłaty i 93 wezwania przedsądowe. Poza tym Zarząd wyraził zgodę na spłatę zaległości w ratach dla 14 osób, z czego 4 osoby uregulowały zaległości, pozostałe – spłacają zadłużenie w dalszym ciągu,
- skierowano do Sądu 34 pozwy o zapłatę, z czego 1 pozew został wycofany w związku z natychmiastową spłatą zaległości. Spółdzielnia otrzymała 23 nakazy zapłaty. W związku z uregulowaniem zaległości zakończono 8 spraw,
- aktualnie Spółdzielnia posiada 2 wyroki eksmisyjne (obydwa z lokalem socjalnym),
- skierowano 18 wniosków do Komornika o przeprowadzenie egzekucji w celu wyegzekwowania należności.

W związku z zaleganiem z opłatami za lokale użytkowe w 2019r. wysłano do najemców:

- 2 wezwania przedsądowe;
- 8 wezwań do zapłaty;
- 4 oświadczenia o rozwiązaniu umowy najmu;
- 7 informacji o zaległościach (drogą elektroniczną);



- 134 wiadomości SMS

oraz przeprowadzono 479 rozmów telefonicznych nt. powstałych zaległości w opłatach.

Łącznie na przestrzeni 2019 roku obsługująca Spółdzielnię kancelaria prawna prowadziła 16 spraw sądowych (spośród których 4 zostały zakończone) i 10 postępowania egzekucyjnych.

Członkom znajdującym się w trudnej sytuacji materialnej Spółdzielnia pomagała w staraniach o pozyskanie pomocy z Urzędu Miasta w postaci dodatków mieszkaniowych. Wydano w tej sprawie 157 wniosków, z czego w 139 przypadkach wsparcie zostało przyznane, natomiast w 18 przypadkach – decyzja była negatywna. W 2019 roku z tej formy pomocy korzystały miesięcznie średnio 63 gospodarstwa domowe. Uzyskana z Urzędu Miasta kwota dofinansowań do opłat za lokale mieszkalne wyniosła 193 949,29 zł, tj. 16 162,44 zł średnio w miesiącu. Średni miesięczny dodatek mieszkaniowy na gospodarstwo domowe wyniósł 256,55 zł.

## VII. SYTUACJA FINANSOWA SPÓŁDZIELNI

Roczne koszty ogółem Spółdzielni osiągnęły kwotę 29 535 779 zł i wzrosły w stosunku do roku 2018 o 0,22 %.

Roczne przychody według naliczeń wraz z innymi przychodami Spółdzielni wyniosły 28 448 498 zł i zmalały w stosunku do roku 2018 o 1,92 %.

W związku z powyższym za rok 2019 na całej działalności Spółdzielnia osiągnęła nadwyżkę kosztów nad przychodami w wysokości **1 087 281 zł**.

Nadwyżka przychodów nad kosztami z pozostałej działalności Spółdzielni wyniosła **480 955,83 zł** brutto, a po pokryciu obowiązkowych obciążeń wyniku (podatek dochodowy od osób prawnych w wysokości 105 823 zł) wyniosła **375 132,83 zł** netto.

Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi (GZM) to nadwyżka kosztów nad przychodami w wysokości **1 568 237,25 zł**.

Struktura poniesionych przez Spółdzielnię w 2018 i 2019 roku kosztów przedstawia się następująco:

Koszty	2018	2019
koszt eksploatacji lokali mieszkalnych	7 658 028 zł	7 871 935 zł
koszt eksploatacji lokali użytkowych	1 575 763 zł	1 422 811 zł
koszt eksploatacji garaży	62 848 zł	58 153 zł
koszt centralnego ogrzewania	6 287 583 zł	6 352 151 zł
koszt dostawy wody i odprowadzania ścieków	4 157 254 zł	4 166 542 zł
koszt z tytułu gospodarowania odpadami komunalnymi dla mieszkańców	1 214 858 zł	1 212 856 zł
koszt odpisu na fundusz remontowy	7 505 743 zł	7 448 407 zł
pozostałe koszty	431 963 zł	372 814 zł
koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej	353 634 zł	369 350 zł
koszty działalności finansowej	223 832 zł	260 760 zł
<b>Razem</b>	<b>29 471 506 zł</b>	<b>29 535 779 zł</b>

W wersji graficznej struktura ta przedstawiona została na stronie 19.

W 2019 roku, w ramach kosztów eksploatacji lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży, rozliczone zostały koszty konserwacji w kwocie 1 305 523,03 zł. Natomiast koszty ogólne w kwocie 3 768 955,50 zł zostały rozliczone w ramach kosztów eksploatacji lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży, dźwigów, domofonów, mienia Spółdzielni i Klubu „Rezonans”.

Przychody Spółdzielni w 2018 i 2019 roku stanowiły:

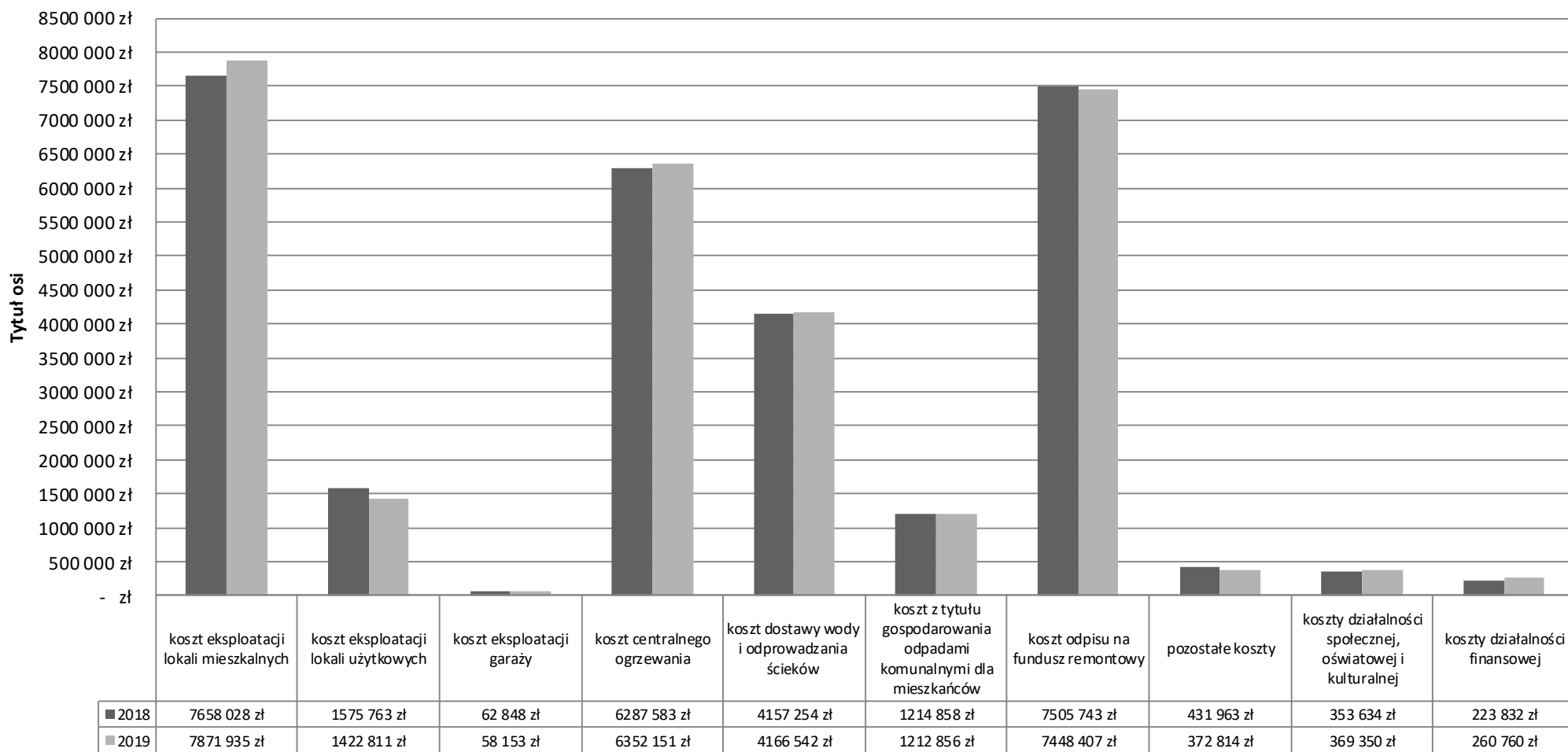
<b>Przychody</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>
opłaty za lokale mieszkalne	6 381 637 zł	6 395 469 zł
opłaty za lokale użytkowe	1 996 625 zł	2 110 724 zł
opłaty za garaże	68 383 zł	68 573 zł
opłaty z tytułu gospodarowania odpadami komunalnymi dla mieszkańców	1 214 858 zł	1 212 856 zł
opłaty za dostawę wody i odprowadzanie ścieków	4 178 789 zł	4 180 277 zł
opłaty za dostawę centralnego ogrzewania	6 148 314 zł	5 822 691 zł
odpis na fundusz remontowy (lok. mieszk.)	7 499 069 zł	7 457 340 zł
pozostałe przychody	1 199 704 zł	852 875 zł
przychody działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej	47 856 zł	70 685 zł
przychody z działalności finansowej	271 443 zł	277 008 zł
<b>Razem</b>	<b>29 006 678 zł</b>	<b>28 448 498 zł</b>

Graficzny obraz tej tabeli znajduje się na stronie 20 sprawozdania.

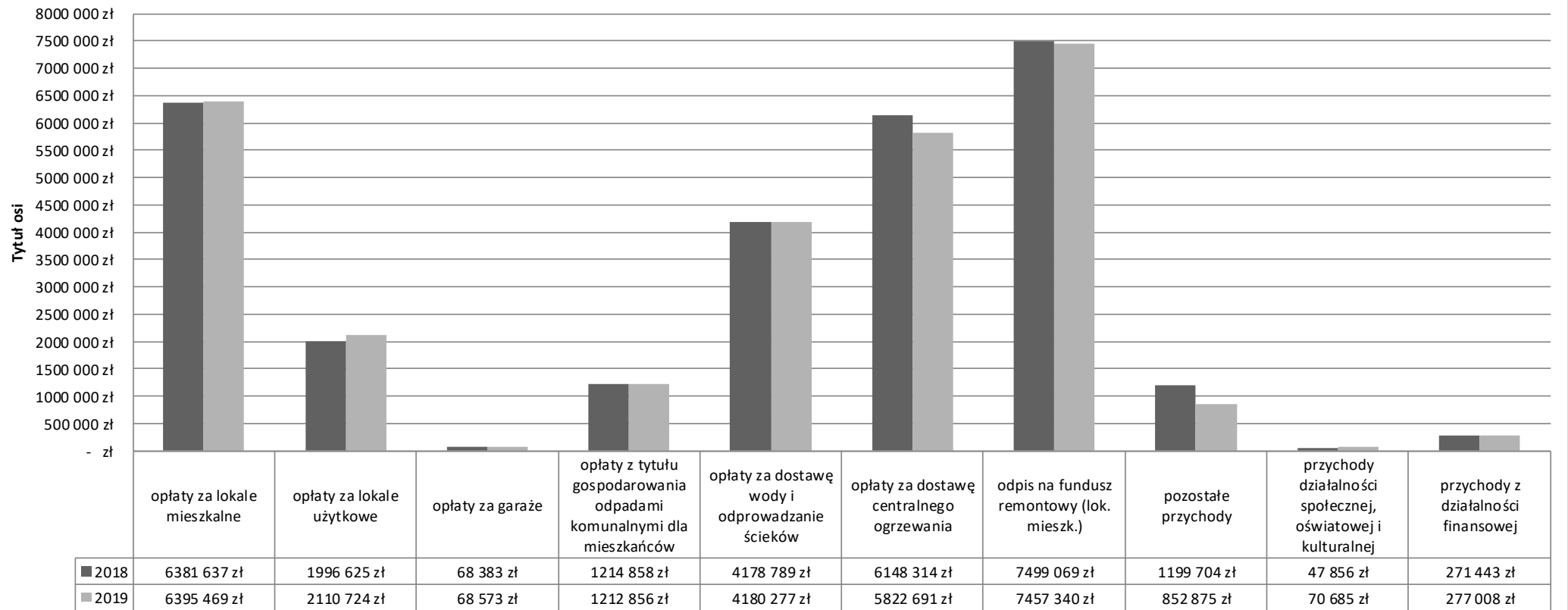
### **PORÓWNANIE ZUŻYCIA ORAZ KOSZTÓW DOSTAWY MEDIÓW**

Na stronie 21 niniejszego Sprawozdania przedstawione zostały w sposób graficzny opłaty wniesione na rzecz Katowickich Wodociągów S.A. za zużytą wodę i odprowadzenie ścieków za ostatnie 4 lata, tj. 2016 ÷ 2019, 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 2016 ÷ 2019.

## Koszty spółdzielni

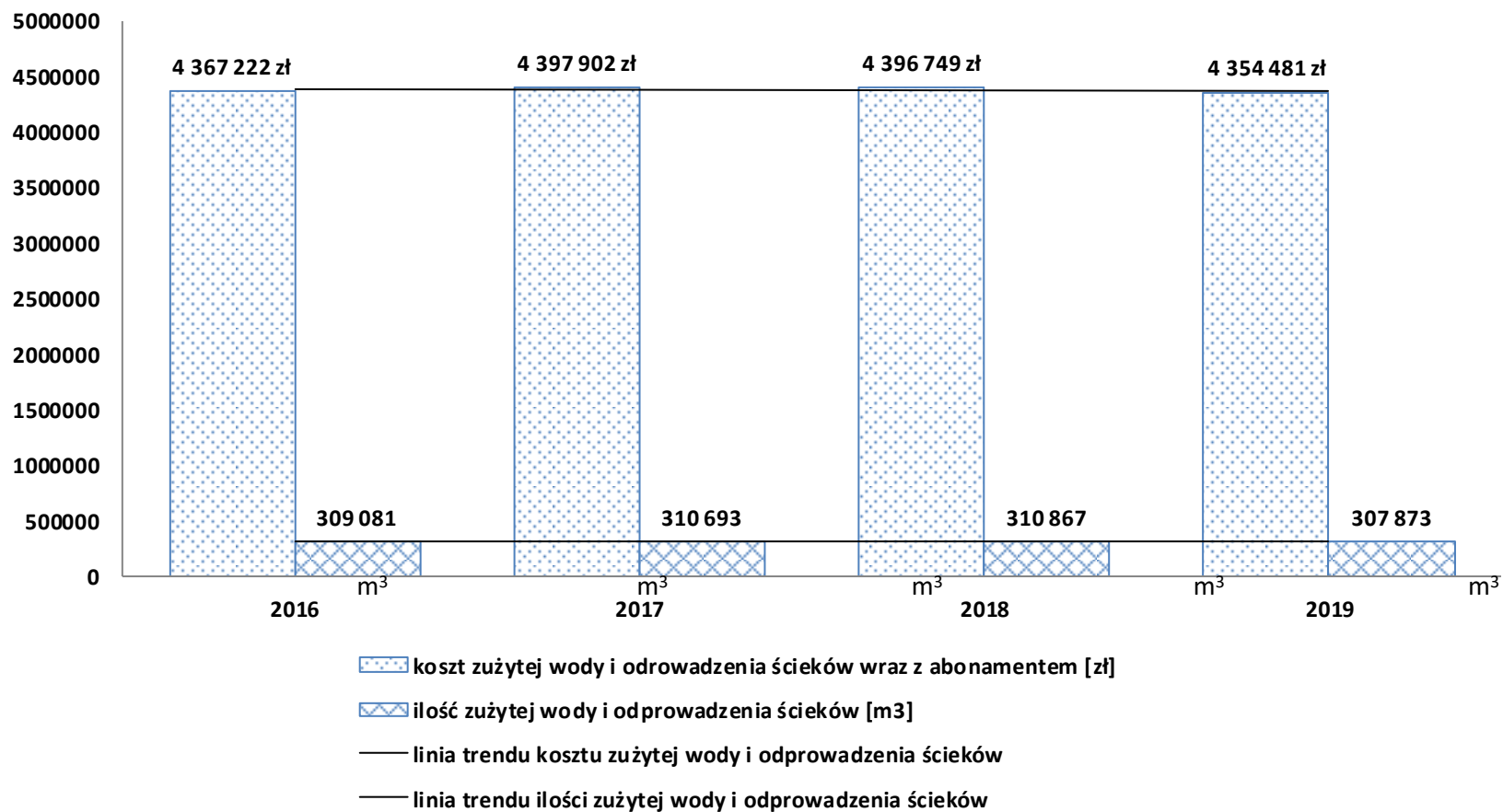


## Przychody spółdzielni

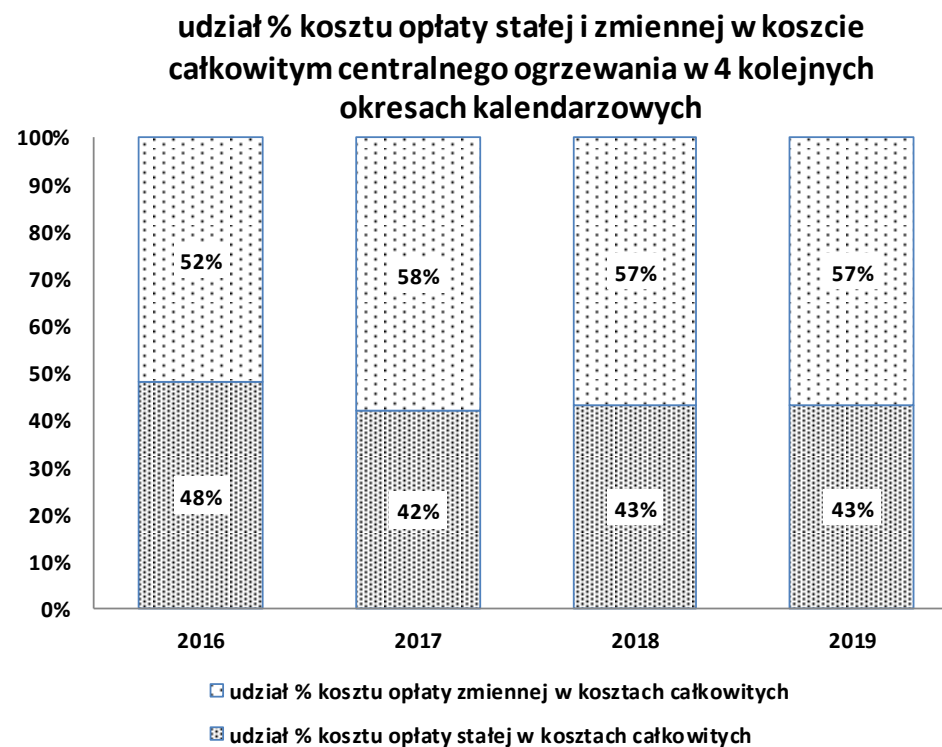
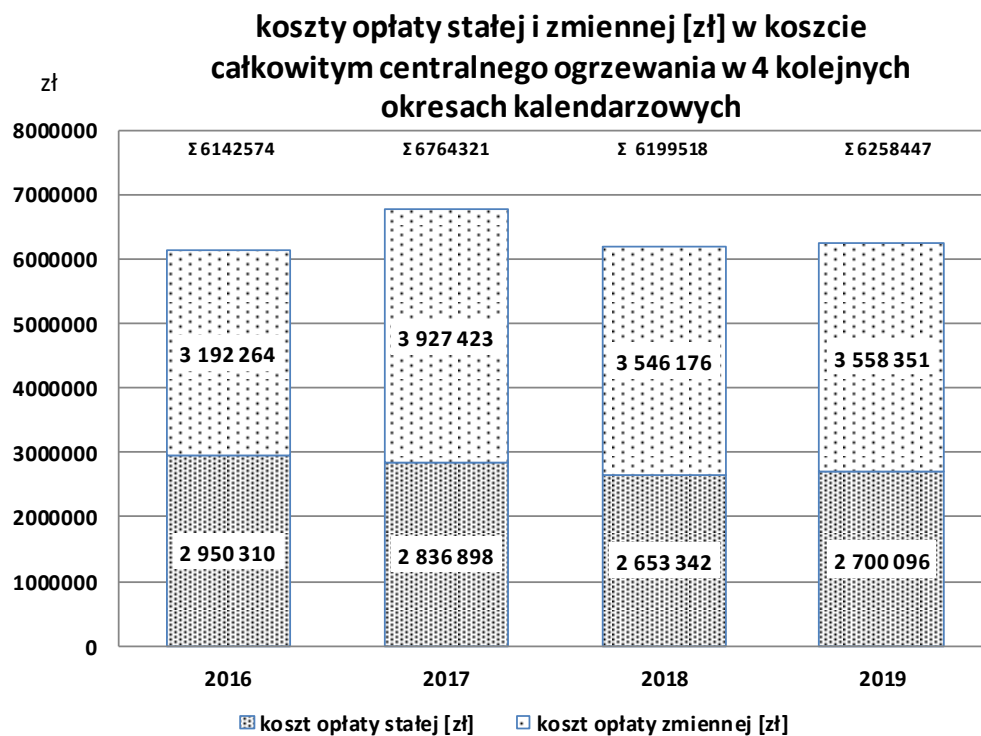


Oплаты за зүжүтү водę и одпрөвэдзениę счєкөв в зосбч Спöдзєлнн Мєшкєннөвєж им. I.J. Падєрєвскнєго в Кєтөвчч в лєтчч 2016÷2019

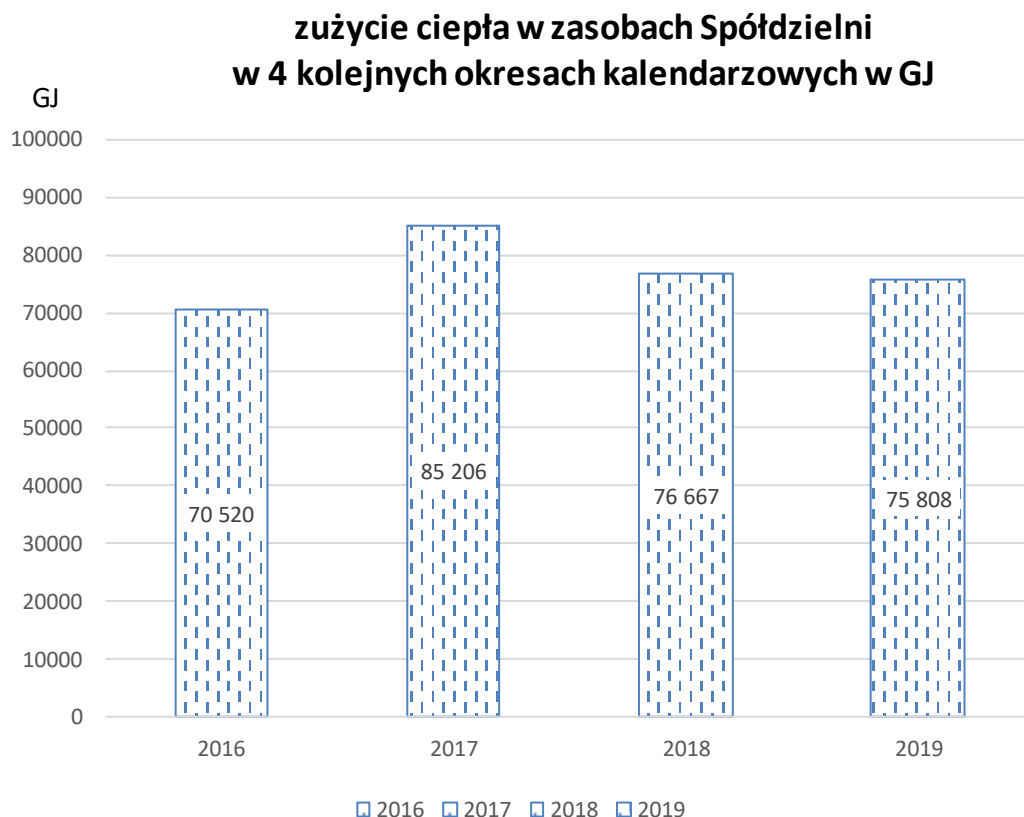
koszty zużycia wody i odprowadzenia ścieków w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni  
w 6 kolejnych latach



## Opłaty na rzecz dostawcy centralnego ogrzewania w zasobach Spółdzielni w latach 2016÷2019



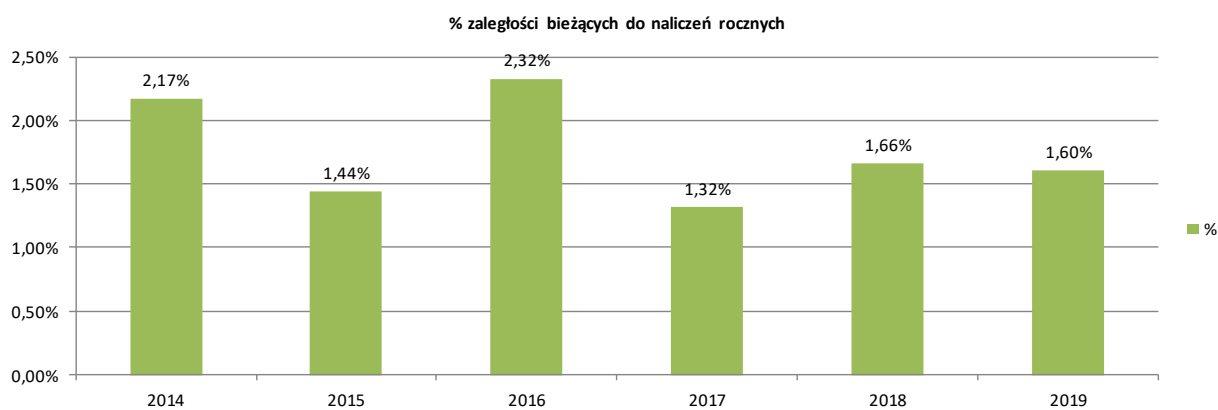
## Zużycie ciepła i opłaty na rzecz jego dostawy w zasobach Spółdzielni w latach 2016 ÷ 2019



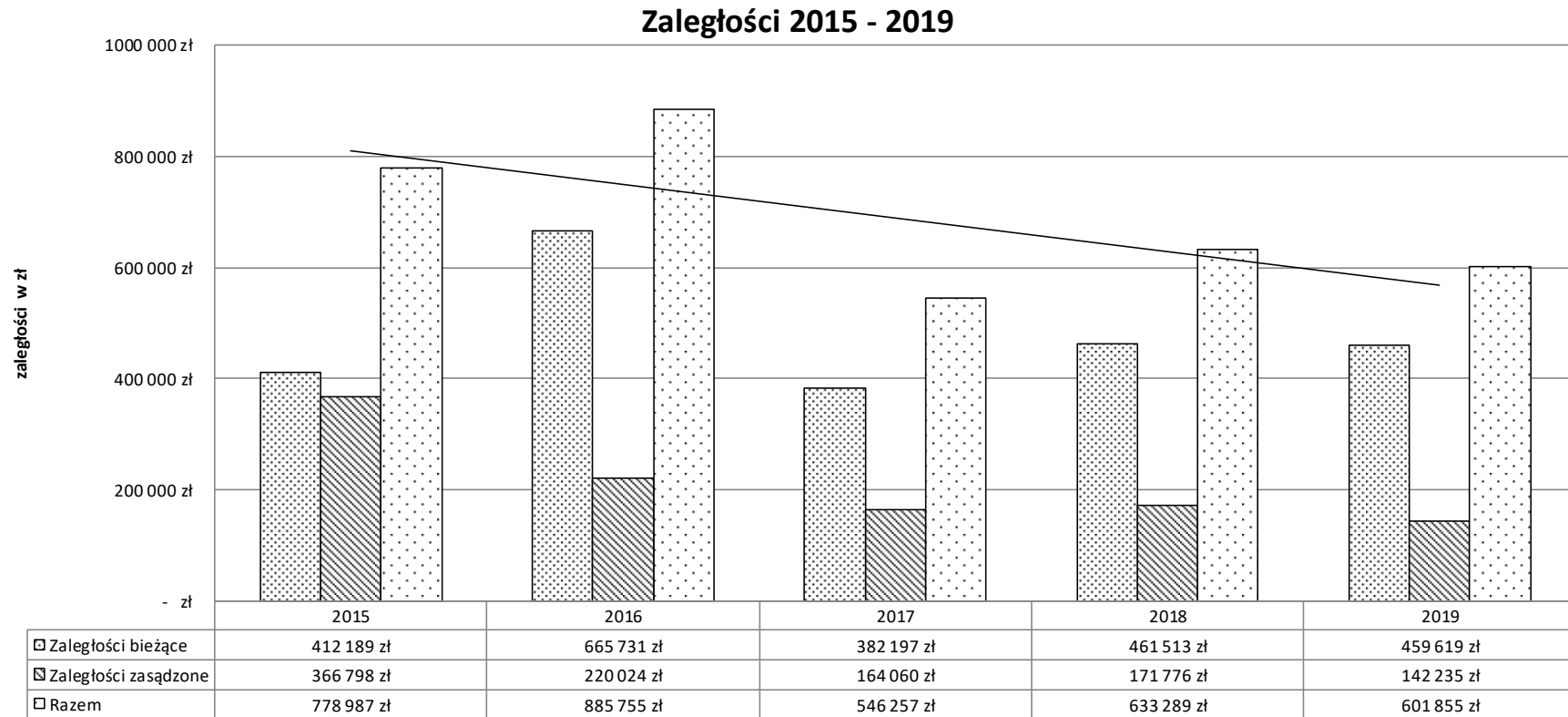
## Kształtowanie się zaległości w lokalach w latach 2014 ÷ 2019

Zaległości w opłatach za lokale (mieszkalne, użytkowe i garaże) ogółem, według stanu na dzień 31.12.2019 r., wyniosły **601 855 zł**, co w przeliczeniu na 1m<sup>2</sup> p.u. daje 2,78 zł. Zaległości w opłatach zmniejszyły się w stosunku do roku 2018 o kwotę 31 434 zł, tj. o 4,96 %.

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



Rok	2015	2016	2017	2018	2019	2019/2015
Zaległości bieżące	412 189 zł	665 731 zł	382 197 zł	461 513 zł	459 619 zł	<b>111,51%</b>
Zaległości zasądzone	366 798 zł	220 024 zł	164 060 zł	171 776 zł	142 235 zł	<b>38,78%</b>
<b>Razem</b>	<b>778 987 zł</b>	<b>885 755 zł</b>	<b>546 257 zł</b>	<b>633 289 zł</b>	<b>601 855 zł</b>	<b>77,26%</b>





### Węzłowe wskaźniki charakteryzujące działalność gospodarczą.

Wskaźniki	2018	2019
Suma bilansowa (w tys. zł)	83 384	79 073
Wskaźnik płynności ogólnej	2,90	1,95
Aktywa obrotowe/Zobowiązania krótkoterminowe		
Wskaźnik płynności bieżącej – szybki	2,89	1,94
(Aktywa obrotowe-Zapasy)/Zobowiązania krótkoterminowe		
Wskaźnik wypłacalności gotówkowej	2,80	1,88
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne/zobowiązania bieżące		
Pokrycie majątku trwałego kapitałem własnym	112,39%	105,51%
(Kapitały własne + rezerwy)*100/Majątek trwały		
Trwałość struktury finansowania	88,04%	85,69%
(Kapitały własne + Rezerwy + Zobowiązania długoterminowe)/Pasywa razem		
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	19,40%	22,60%
(Zobowiązania ogółem/aktywa ogółem)*100		

Na dzień 31.12.2019 roku suma bilansowa uległa zmniejszeniu o 5,17 %. Wskaźnik płynności ogólnej zmniejszył się o 0,95. Jest to spowodowane wzrostem zobowiązań krótkoterminowych. Wartość wskaźnika pomiędzy 1,5÷2,00 daje realne zapewnienie spłaty zobowiązań. Wskaźnik płynności bieżącej związany jest z płynnością krótkookresową, informuje o możliwości pokrycia w krótkim czasie wymagalnych zobowiązań. Wartość tego wskaźnika w granicach 1,00 lub wyższy, uważany jest za prawidłowy. Kolejny wskaźnik, wskaźnik wypłacalności informuje jaką część zobowiązań Spółdzielnia może pokryć natychmiast.

W przypadku Spółdzielni jest to prawie dwukrotność zobowiązań.

Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem uległ nieznacznemu pogorszeniu ze względu na przekształcenie użytkownika wieczystego gruntów we własność.

W stosunku do roku 2018 wzrósł wskaźnik ogólnego zadłużenia do poziomu 22,60 %.

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 2020 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

W roku 2020 Spółdzielnia będzie kontynuowała podjęte działania zmierzające do doskonalenia zarządzania nieruchomościami stanowiącymi zarówno jej mienie, jak i mienie jej mieszkańców. Działania te mają na celu przede wszystkim zrównanie stanu techniczno-estetycznego wszystkich budynków należących do zasobów Spółdzielni, jak i terenów wokół nich.

Aby powyższy cel mógł zostać osiągnięty zaplanowano do wykonania w roku bieżącym m.in.:

- kontynuację robót termomodernizacyjnych – w obrębie klatek nr 53B i 53C przy ul. Granicznej oraz nr 13 i 15 przy ul. Sowińskiego;
- zagospodarowanie terenu pomiędzy budynkami nr 49+49B i 53+53C przy ul. Granicznej (jeśli uda się Spółdzielni pozyskać półpodziemne pojemniki na odpady);
- wykonanie ostatniego etapu zagospodarowania terenu przy pawilonie biurowo-usługowym przy ul. Paderewskiego 63+65;
- wymianę (w przypadku wystąpienia awarii) instalacji domofonowej z szeregowej na równoległą połączoną z zastąpieniem dotychczasowych, analogowych central domofonowych cyfrowymi;
- kontynuację remontu elektrycznych tablic administracyjnych w piwnicach – w tym roku planowane jest zakończenie tego zadania;
- kontynuację remontu wnętrza maszynowni dźwigów osobowych;
- rozpoczęcie malowania piwnic.

Poza wykonywaniem prac remontowych i wymaganych przepisami przeglądów Spółdzielnia nadal będzie dbała o utrzymanie wysokiego poziomu obsługi mieszkańców przez swoje służby. W tym celu Zarząd w dalszym ciągu będzie rozwijał i zachęcał do korzystania z mobilnych usług i aplikacji, dzięki którym mieszkańcy zaoszczędzą czas, pieniądze i zapewnią sobie najszybszy dostęp do najważniejszych informacji. Wydarzenia związane z koronawirusem potwierdzają korzyści wynikające ze stosowania w życiu codziennym zarówno „Polecenia Zapłaty”, aplikacji e-BOK, jak również elektronicznej formy kontaktu ze Spółdzielnią. Ponadto nieustanny rozwój i postęp myśli technologicznej przy jednoczesnej dbałości o środowisko naturalne stopniowo wymuszają zmianę dotychczasowego, tradycyjnego sposobu funkcjonowania.

Mając na względzie duże zainteresowanie mieszkańców zajęciami oferowanymi przez Klub „Rezonans” podejmowane są starania, aby kalendarz imprez kulturalno – oświatowych zawierał propozycje zarówno ciekawe, a zarazem adekwatne dla poszczególnych grup społecznych i wiekowych.

Nadrzędnym celem realizowanych działań jest budowa więzi społecznych i poczucie zadowolenia z przynależności do Spółdzielni przejawiających się w świadomym wyborze tej formy zaspokajania potrzeb mieszkaniowych.

Aby zaplanowane przedsięwzięcia obejmujące zarówno najbliższe zadania, jak i zamierzenia przewidziane do realizacji w dalszej perspektywie czasowej miały szansę powodzenia, Zarząd nadal będzie kontynuował politykę stabilnego rozwoju ukierunkowanego przede wszystkim na utrzymanie bardzo dobrego poziomu węzłowych wskaźników charakteryzujących działalność gospodarczą Spółdzielni. Realizacja tych czynności będzie uzależniona od obowiązujących uwarunkowań prawnych oraz sytuacji makroekonomicznej, gospodarczej i społecznej w naszym kraju.

Katowice, marzec 2020

Zarząd Spółdzielni