

Sprawozdanie Zarządu

z działalności

Spółdzielni Mieszkaniowej

im. I. J. Paderewskiego

w Katowicach

za rok 2020

SPIS TREŚCI

<u>I. PODSTAWOWE DANE O SPÓŁDZIELNI</u>	3
<u>II. INFORMACJA O PRACY ZARZĄDU</u>	4
<u>III. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO - KULTURALNA</u>	6
<u>IV. DZIAŁALNOŚĆ BIURA OBROTU NIERUCHOMOŚCIAMI</u>	8
<u>V. DZIAŁALNOŚĆ REMONTOWA</u>	8
<u>VI. SPRAWY SĄDOWE I EGZEKUCYJNE ORAZ WINDYKACJA ZALEGŁOŚCI</u>	14
<u>VII. SYTUACJA FINANSOWA SPÓŁDZIELNI</u>	15
<u>VIII. PRZEWIDYWANY ROZWÓJ SPÓŁDZIELNI</u>	23

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 31.12.2020 r., zarejestrowanych było 4 214 członków, w tym 12 członków – osób prawnych.

W roku sprawozdawczym Zarząd:

- skreślił 159 członków, z czego:
 - ✓ 72 – na skutek zgonu,
 - ✓ 87 – z powodu zbycia prawa do lokalu;
- przyjął 38 członków wskutek złożenia przez nich deklaracji przystąpienia do Spółdzielni w związku z nabyciem prawa odrębnej własności lokalu,
- wpisał 336 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 31.12.2020 r. w zasobach Spółdzielni zamieszkiwało 7 117 osób.

Według stanu na dzień 31.12.2020 r. Spółdzielnia zarządzała:

1) 4146 lokalami mieszkalnymi o łącznej powierzchni 201 549,09 m², z czego było:

- 2725	– spółdzielczych własnościowych praw o powierzchni:	133 649,51 m ² ,
- 1354	– odrębne własności lokali o powierzchni:	64 935,08 m ² ,
- 24	– spółdzielcze lokatorskie prawa o powierzchni:	1 090,64 m ² ,
- 37	– umów najmu o powierzchni:	1 615,29 m ² ,
- 6	– bez tytułu prawnego o powierzchni:	258,57 m ² ,

2) 242 lokalami użytkowymi o łącznej powierzchni 12 859,81 m², z czego było:

- 8	– spółdzielczych własnościowych praw o powierzchni:	923,46 m ² ,
- 2	– odrębne własności lokali o powierzchni:	226,82 m ² ,
- 202	– umowy najmu o powierzchni:	8 809,79 m ² ,
- 6	– lokali własnych o powierzchni:	2 165,36 m ² ,
- 24	– pustostany o powierzchni:	734,38 m ² ,

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

- 77	– spółdzielczych własnościowych praw o powierzchni:	1 308,80 m ² ,
- 19	– odrębnych własności lokali o powierzchni:	325,65 m ² .

W 2020 roku zawarto **35** 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,
- 33 – w wyniku realizacji wniosków o przeniesienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w odrębną własność,
- 1 – w wyniku realizacji wniosku o przeniesienie spółdzielczego własnościowego prawa do garażu w odrębną własność.

II. INFORMACJA O PRACY ZARZĄDU

Na podstawie przepisów ustawy z dnia 16.09.1982r. Prawo spółdzielcze, Ustawy z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych oraz postanowień Statutu Zarząd Spółdzielni w 2020 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 2020 roku Zarząd obradował na **47** 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 2020 Zarząd podjął **40** uchwał, którymi decydował m.in. w sprawach takich, jak:

- o przyjęcia w poczet członków Spółdzielni, podejmując w tej sprawie **25** uchwał;
- o zamówienia na wykonanie robót konserwacyjno – remontowych:
 - ❖ w trybie przetargu nieograniczonego - podjęto **1** uchwałę w tym zakresie:
 - na termomodernizację budynku przy ul. Sowińskiego 13÷15 wraz z demontażem, transportem i unieszkodliwieniem odpadów zawierających azbest;
 - ❖ w trybie negocjacji z zachowaniem konkurencji – podjęto **6** uchwał w tym zakresie:
 - na utrzymanie czystości i porządku w budynku przy ul. Sowińskiego 13÷15;
 - na roboty ogólnobudowlane w zasobach Spółdzielni w roku 2020;
 - na naprawy i bieżącą konserwację dachów i elewacji budynków należących do zasobów Spółdzielni;
 - na remont oraz naprawę chodników, dróg osiedlowych, parkingów w zasobach Spółdzielni;
 - na utrzymanie terenów zieleni w zasobach Spółdzielni w 2020 roku;
 - na utrzymanie zimowe ulic, ciągów pieszo-jezdnych, zatok parkingowych i wybranych chodników w zasobach Spółdzielni w sezonie 2020/2021.

Pozostałe uchwały dotyczyły spraw organizacyjnych i wynikających z bieżącej działalności Spółdzielni.

Rok 2020 już zawsze będzie się kojarzył z wirusem SARS-Cov-2 wywołującym chorobę COVID-19, który był przyczyną ogłoszenia na terenie naszego (i nie tylko naszego) kraju stanu zagrożenia epidemicznego, a następnie stanu epidemii. Aby zapewnić ciągłość i sprawność działania, Spółdzielnia musiała szybko dostosować się do obostrzeń wprowadzanych ze względu na nieustannie zmieniające się warunki epidemiologiczne, co znacząco wpłynęło na całokształt jej funkcjonowania. Wdrożono odpowiednie procedury określające zasady: obsługi mieszkańców i interesantów, kontaktów z podmiotami zewnętrznymi, przyjmowania i realizacji zleceń, organizowania przetargów oraz pracy w reżimie sanitarnym. Zawieszona została podstawowa działalność Klubu „Rezonans”. Rządowe ograniczenia zdeorganizowały pracę niemalże wszystkich podmiotów gospodarczych, co miało bezpośrednie przełożenie na ilość i tempo

prorowadzonych robót remontowo-budowlanych, które zostały zaplanowane na rok 2020. Częste, wprowadzane z dnia na dzień zmiany w prawie oraz niejednoznaczne przepisy utrudniały podejmowanie decyzji na szczeblu strategicznym i operacyjnym, co opóźniało, czy wręcz uniemożliwiało, rozpoczęcie planowanych inwestycji oraz prowadzenie statutowej działalności, czego przykładem było przesunięcie na wrzesień terminu zwołania obrad Walnego Zgromadzenia. Najwyższy organ Spółdzielni zatwierdził sprawozdania Zarządu i Rady Nadzorczej za rok 2019 oraz dokonał wyboru delegata na Zjazd Delegatów Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciela na Zjazd Przedkongresowy organizowany przed VII Kongresem Spółdzielczości. Jednocześnie na podkreślenie zasługuje fakt, że pomimo tych utrudnień, sprawy kierowane do Spółdzielni załatwiane były sprawnie i w terminach określonych w Statucie.

Powyższe okoliczności sprawiły, że liczba spraw wymagających osobistego ich przedstawienia członkom Zarządu przez członków Spółdzielni, mieszkańców i najemców lokali użytkowych uległa zmniejszeniu w stosunku do poprzednich lat. Podczas tych spotkań Zarząd udzielał wyjaśnień i informacji, pomagał w rozwiązaniu problemów. Ich tematyka dotyczyła w głównej mierze opłat za lokale, spraw związanych z ogólną estetyką osiedla, konfliktów międzysąsiedzkich, itp. W 2020 roku członkowie Zarządu przyjęli łącznie 15 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 2020 prac remontowych oraz wymaganych przepisami prawa budowlanego przeglądów zawarta jest w dalszej części sprawozdania.

Ponadto w roku 2020:

- 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 1 876 szt.;
- kontynuowano termomodernizację budynków Spółdzielni - zakończono prace w tym zakresie w budynku przy ul. Granicznej 53÷53C, a rozpoczęto w obrębie budynku przy ul. Sowińskiego 13÷15;
- sporządzono audyt i dokumentację projektową na termomodernizację budynków nr: 43÷45 oraz 29÷35 przy ul. Sowińskiego;
- kontynuowano kompleksowy remont wnętrza maszynowni dźwigów osobowych wykonując przedmiotowe prace w klatkach nr 61 i 61B przy ul. Granicznej oraz nr 15 i 17 przy ul. Sowińskiego;
- dokonano wymiany instalacji c.o. w piwnicach budynku przy ul. Granicznej 57÷57C;
- kontynuowano realizację wypłaty refundacji kosztów pierwszej wymiany stolarki okiennej w lokalach mieszkalnych – ogółem w zasobach Spółdzielni zrefundowano wymianę 93,35% stolarki okiennej, z czego 0,17% w roku 2020 (naliczono 10 refundacji na łączną kwotę 15 013,30 zł – dotyczyły one wymiany 34 szt. okien i drzwi balkonowych);
- w związku z awariami dźwigów osobowych, oprócz bieżących napraw, dokonano wymiany:
 - zespołu napędowego dźwigu w budynku przy ul. Sikorskiego 38,
 - falowników dźwigów usytuowanych w klatkach nr: 34, 38 i 44 przy ulicy Sikorskiego oraz 7 przy ul. Sowińskiego,
 - płyty sterowej dźwigu usytuowanego w klatce nr 61 przy ul. Granicznej;

- wykonano remont elektrycznych tablic administracyjnych w piwnicach klatek nr: 12, 14, 16, 26 i 32 budynków przy ulicy Sikorskiego;
- dokonano kompleksowej wymiany opraw żarowych na energooszczędne typu LED w klatkach nr 53A i 53B budynku przy ul. Granicznej oraz w holach windowych klatki nr 26 budynku przy ul. Sikorskiego;
- przeprowadzono następujące prace związane z zagospodarowaniem terenów:
 - wykonano cząstkowe naprawy nawierzchni asfaltowych w rejonie budynków przy ul.: Sikorskiego 10÷16, 18÷24, 26÷30 i 32÷36, Sowińskiego 1÷3, 5A, 7, 9÷11, 21, 29÷35 i 43÷45,
 - wykonano nawierzchnię z kostki brukowej w rejonie klatek nr: 49A i 53A przy ul. Granicznej, 37 przy ul. Sowińskiego i 42 przy ul. Sikorskiego,
 - wykonano niwelację terenu przy klatkach nr 20, 22 i 24 budynku przy ul. Sikorskiego,
 - wykonano remont chodnika i naprawę parkingu pomiędzy klatkami nr 49 i 53 budynków przy ul. Granicznej,
 - wykonano wymianę nawierzchni asfaltowej i krawężników, regulację studzienek oraz uzupełniono frezy wzdłuż klatek nr 53, 53A i 53B od strony zachodniej,
 - dokonano odświeżenia i aktualizacji wybranego oznakowania poziomego ciągów pieszych i pieszo-jezdnych, dojść do budynków i lokali użytkowych, miejsc parkingowych, itp.;
- prowadzono (w trybie awaryjnym) remonty w obrębie balkonów (10 z nich wyremontowano w sposób kompleksowy, w 5 przypadkach naprawiono same sufity);
- dokonano wymiany nasad kominowych przy ulicy Sikorskiego 14, 16 oraz Granicznej 57;
- zrealizowano, ze środków Budżetu Obywatelskiego, inwestycję „DINOPARK – modernizacja placu zabaw przy ul. Sikorskiego 42”;
- zakupiono i nasadzono: 29 szt. drzew, 546 szt. krzewów (tawuła japońska, irga płożąca), 136 m.b. żywopłotu z ligustru pospolitego, forsycji i pęcherznicy kalinolistnej oraz wysadzono w osiedlowych donicach 450 szt. aksamitki.

Szkolenia pracowników

W okresie sprawozdawczym pracownicy uczestniczyli w 6 szkoleniach i seminariach specjalistycznych dla:

- służb członkowsko-lokalowych,
- służb księgowych,
- służb technicznych,
- obsługi eksploatacyjnej.

W obowiązkowych szkoleniach w zakresie bezpieczeństwa i higieny pracy uczestniczyło 4 pracowników.

W roku 2020 średnie zatrudnienie w Spółdzielni wynosiło 49,80 etatu. Średnie wynagrodzenie pracowników w 2020 roku wyniosło:

- 6 497,22 zł brutto – z płacami Zarządu,
- 6 026,83 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.

W związku z pandemią COVID-19 działalność Klubu „Rezonans” w roku 2020 została ograniczona, a zaplanowane na ten rok imprezy i spotkania w wyniku wprowadzonych obostrzeń zostały zawieszane lub odwołane. Zajęcia i sekcje dla dzieci i dorosłych prowadzone były w okresie od stycznia do połowy marca 2020. W miesiącu wrześniu, po 5-miesięcznej przerwie Klub zaczął wznawiać swoją działalność, niestety w związku z drugą falą pandemii od 1 listopada zajęcia ponownie wstrzymano.

Działalność społeczno-kulturalna w roku 2020 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,
- 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, szkatułki, samochody, poduszki. Modelarze zajmowali się również elektroniką i robotyką.

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

- w styczniu zorganizowano spotkanie kolędowe z cyklu: „Rodzinne śpiewanie”. Poranek kolędowy przygotowany został wspólnie ze Szkołą Muzyczną „Yamaha” dla mieszkańców osiedla oraz uczniów szkoły „Yamaha”. Spotkania kolędowe stały się tradycją okresu świąteczno-noworocznego i wpisały się na dobre w program działalności klubu,
- kontynuowana była akcja „Wieszak”, polegająca na możliwości skorzystania z przyniesionych przez mieszkańców rzeczy: ubrań, galanterii itp., znajdujących się na ustawionym w holu klubu wieszaku oraz książek i czasopism na przeznaczonym do tego regale. Pomysł spodobał się mieszkańcom, którzy licznie zarówno przynosili rzeczy jak i korzystali z nich,
- w marcu ogłoszony został konkurs plastyczny dla dzieci w wieku od 5-15 lat pt. „Z życia zwierząt”. Zbieranie prac plastycznych wstrzymano, a konkurs odwołano,
- zaplanowany na dzień 19 marca „Wieczór poezji” oraz wernisaż obrazów został również odwołany, o czym poinformowaliśmy mieszkańców i zaproszonych gości;

2) działalności na rzecz ludzi starszych, samotnych i niepełnosprawnych

W minionym roku udało się zorganizować tylko jedną w kilku zaplanowanych imprez - w marcu Seniorki wzięły udział w spotkaniu z okazji „Dnia kobiet”; do organizacji włączyło się Koło nr 2 Polskiego Związku Emerytów, Rencistów i Inwalidów. Imprezę rozpoczęliśmy występem artystycznym dzieci z Przedszkola nr 87, następnie panie wzięły udział w relaksacji „gongami”. Przygotowano również słodki poczęstunek oraz kwiaty.

3) sportowo-rekreacyjnym

W roku 2020 do miesiąca marca odbywały się spotkania brydżystów oraz miłośników tenisa stołowego. Dwa razy w tygodniu seniorzy brali udział w zajęciach zdrowotnych, prowadzonych przez rehabilitantkę. Zaplanowany na dzień 14 marca „Kurs samoobrony” dla pań, który miał być

prowadzony przez kadre instruktorską „Szkoły orzeł” został odwołany, a panie, które wyraziły chęć udziału, poinformowane zostały o jego odwołaniu.

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. W trakcie ferii zimowych, trwających dwa turnusy: w terminie od 13 do 17 stycznia i od 20 do 24 stycznia 2020r. na półkoloniach wypoczywało 58 dzieci. Skorzystały one z urozmaiconego programu, na który składały się: zajęcia i warsztaty w Muzeum Śląskim oraz Mieście Ogrodów, wyjścia do kina, zajęcia muzyczne, plastyczne, zajęcia sportowe, w tym basen. W każdym z turnusów zorganizowana została całodniowa wycieczka autokarowa poza miasto, pierwsza do Fabryki bombek w Bęble koło Krakowa, natomiast w turnusie drugim dzieci pojechały do siedziby Zespołu „Śląsk” w Koszęcinie.

W celu uatrakcyjnienia podstawowej oferty programowej w Klubie „Rezonans” prowadzony był najem sal i pomieszczeń klubowych niezależnym podmiotom gospodarczym, prowadzącym następujące, odpłatne zajęcia i sekcje: kurs języka angielskiego dla dzieci w wieku przedszkolnym i szkolnym, ćwiczenia metodą pilates, gimnastyka zdrowotna, nauka salsy, karate dla dzieci i dorosłych, balet dla dzieci, treningi boksu i sztuk walk. Raz w tygodniu w klubie odbywały się spotkania filatelistów.

IV. DZIAŁALNOŚĆ BIURA OBROTU NIERUCHOMOŚCIAMI

W spółdzielczym Biurze Obrotu Nieruchomościami zatrudniona jest jedna osoba. Biuro świadczy odpłatne usługi pośrednictwa w obrocie nieruchomościami na rynku wtórnym i pierwotnym, a zasadniczym obszarem jego działania są Katowice i miasta ościennie. Najwięcej transakcji, realizowanych przez Biuro samodzielnie lub we współpracy z innymi agencjami pośrednictwa, dotyczy nieruchomości położonych w obrębie Osiedla Paderewskiego i w jego okolicy.

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.

Stosowanie, preferowanej przez Biuro, formuły umów z klauzulą wyłączności stwarza najbardziej komfortowe warunki pracy dla pośrednika, a dla klienta stanowi źródło korzyści, takich jak m.in.: najwyższa 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,
- przez kupującego - oferty dopasowanej do jego oczekiwań.

Przychody Biura w roku 2020 wyniosły 105 653,68 zł. Koszty działalności zamknęły się kwotą 161 513,15 zł.

V. DZIAŁALNOŚĆ REMONTOWA

W okresie sprawozdawczym ogółem przychody na fundusz remontowy wyniosły **8 688 630 zł.**

Na roboty remontowe w budynkach mieszkalnych wydatkowano **8 559 916 zł.**

W poniższych tabelach przedstawiamy wydatki poniesione na realizację prac w 2020 roku w poszczególnych nieruchomościach:

GRANICZNA 49-49B	98 567 zł
bieżąca konserw. i naprawa dachów	385 zł
inne prace/naprawy bieżące	976 zł
wymiana wodomierzy	13 527 zł
materiały do remontu	1 263 zł
remont dróg	1 613 zł
remont instalacji elektr. i odgrom.	16 802 zł
wymiana zamków w drzwiach kor. lok.	65 zł
zagospodarowanie terenu	63 768 zł
zalecenia kominiarskie	167 zł

GRANICZNA 53-53C	6 321 222 zł
wymiana wodomierzy	10 692 zł
materiały do remontu	2 695 zł
naprawa dźwigów	2 485 zł
remont dróg	10 132 zł
remont instalacji elektr. i odgrom.	30 968 zł
termomodernizacja	5 961 060 zł
wymiana i refundacja stolarki okiennej	2 438 zł
wymiana zamków w drzwiach kor. lok.	124 zł
zagospodarowanie terenu	300 629 zł

GRANICZNA 57-57C	357 822 zł
bieżąca konserw. i naprawa dachów	942 zł
inne prace/naprawy bieżące	600 zł
wymiana wodomierzy	12 879 zł
materiały do remontu	38 zł
naprawa dźwigów	2 667 zł
naprawy, bież. konserwacja inst. CO	49 416 zł
remont dróg	2 835 zł
remont inst. C.O. w piwnicach - poziom do rozdziel	287 530 zł
wymiana zamków w drzwiach kor. lok.	136 zł
zalecenia kominiarskie	779 zł

GRANICZNA 61-61B	84 414 zł
bieżąca konserw. i naprawa dachów	5 924 zł
wymiana wodomierzy	7 047 zł
materiały do remontu	2 453 zł
naprawa dźwigów	5 638 zł
naprawy, bież. konserwacja inst. CO	3 947 zł
remont dróg	3 099 zł
remont maszynowni dźwigów	10 723 zł
termomodernizacja	44 434 zł
wymiana i refundacja stolarki okiennej	660 zł
wymiana zamków w drzwiach kor. lok.	1 zł
zalecenia kominiarskie	490 zł

SIKORSKIEGO 10-16	102 229 zł
bieżąca konserw. i naprawa dachów	514 zł
inne prace/naprawy bieżące	164 zł
wymiana wodomierzy	15 714 zł
materiały do remontu	37 zł
naprawy, bież. konserwacja inst. CO	2 415 zł
remont instalacji elektr. i odgrom.	59 616 zł
wymiana zamków w drzwiach kor. lok.	117 zł
zalecenia kominiarskie	23 653 zł

SIKORSKIEGO 18-24	39 622 zł
bieżąca konserw. i naprawa dachów	514 zł
wymiana wodomierzy	16 929 zł
materiały do remontu	38 zł
naprawa dźwigów	1 990 zł
naprawy, bież. konserwacja inst. CO	1 410 zł
remont dróg	14 707 zł
wymiana i refundacja stolarki okiennej	4 034 zł
wymiana zamków w drzwiach kor. lok.	1 zł

SIKORSKIEGO 26-30	40 483 zł
bieżąca konserw. i naprawa dachów	385 zł
wymiana wodomierzy	10 692 zł
materiały do remontu	28 zł
naprawa balkonów	3 272 zł
remont dróg	126 zł
remont instalacji elektr. i odgrom.	25 948 zł
wymiana zamków w drzwiach kor. lok.	31 zł

SIKORSKIEGO 32-36	47 271 zł
bieżąca konserw. i naprawa dachów	385 zł
wymiana wodomierzy	8 262 zł
materiały do remontu	28 zł
naprawa balkonów	7 279 zł
naprawa dźwigów	9 027 zł
remont dróg	1 693 zł
remont instalacji elektr. i odgrom.	19 872 zł
wymiana i refundacja stolarki okiennej	415 zł
wymiana zamków w drzwiach kor. lok.	1 zł
zalecenia kominiarskie	308 zł

SIKORSKIEGO 38	30 389 zł
bieżąca konserw. i naprawa dachów	128 zł
wymiana wodomierzy	2 673 zł
materiały do remontu	10 zł
naprawa dźwigów	27 534 zł
wymiana zamków w drzwiach kor. lok.	43 zł

SIKORSKIEGO 40	7 486 zł
bieżąca konserw. i naprawa dachów	128 zł
wymiana wodomierzy	4 698 zł
materiały do remontu	10 zł
naprawa dźwigów	2 593 zł
wymiana zamków w drzwiach kor. lok.	57 zł

SIKORSKIEGO 42	13 588 zł
bieżąca konserw. i naprawa dachów	128 zł
inne prace/naprawy bieżące	186 zł
wymiana wodomierzy	2 430 zł
materiały do remontu	193 zł
naprawa dźwigów	2 014 zł
remont dróg	8 579 zł
wymiana zamków w drzwiach kor. lok.	58 zł

SIKORSKIEGO 44	27 577 zł
bieżąca konserw. i naprawa dachów	128 zł
inne prace/naprawy bieżące	16 385 zł
wymiana wodomierzy	2 187 zł
materiały do remontu	10 zł
naprawa dźwigów	8 105 zł
wymiana zamków w drzwiach kor. lok.	0 zł
zalecenia kominiarskie	761 zł

SOWIŃSKIEGO 1-3	4 334 zł
bieżąca konserw. i naprawa dachów	257 zł
wymiana wodomierzy	2 916 zł
materiały do remontu	710 zł
remont dróg	451 zł
wymiana zamków w drzwiach kor. lok.	1 zł

SOWIŃSKIEGO 7	11 139 zł
bieżąca konserw. i naprawa dachów	128 zł
wymiana wodomierzy	2 268 zł
materiały do remontu	9 zł
naprawa dźwigów	8 105 zł
remont dróg	592 zł
wymiana zamków w drzwiach kor. lok.	37 zł

SOWIŃSKIEGO 9-11	11 465 zł
bieżąca konserw. i naprawa dachów	257 zł
wymiana wodomierzy	5 265 zł
materiały do remontu	363 zł
remont dróg	1 733 zł
wymiana i refundacja stolarki okiennej	1 434 zł
wymiana zamków w drzwiach kor. lok.	20 zł
zalecenia kominiarskie	2 392 zł

SOWIŃSKIEGO 13-15	1 105 727 zł
bieżąca konserw. i naprawa dachów	4 378 zł
wymiana wodomierzy	4 212 zł
materiały do remontu	56 zł
naprawa dźwigów	1 825 zł
remont maszynowni dźwigów	5 361 zł
termomodernizacja	1 089 793 zł
wymiana zamków w drzwiach kor. lok.	102 zł

SOWIŃSKIEGO 17-21	110 992 zł
bieżąca konserw. i naprawa dachów	385 zł
inne prace/naprawy bieżące	78 462 zł
wymiana wodomierzy	5 913 zł
materiały do remontu	1 157 zł
naprawa dźwigów	7 043 zł
remont dróg	406 zł
remont maszynowni dźwigów	5 361 zł
termomodernizacja	11 857 zł
wymiana zamków w drzwiach kor. lok.	28 zł
zalecenia kominiarskie	378 zł

SOWIŃSKIEGO 29-35	81 614 zł
bieżąca konserw. i naprawa dachów	514 zł
wymiana wodomierzy	8 991 zł
materiały do remontu	30 zł
naprawa balkonów	17 539 zł
naprawa dźwigów	4 379 zł
naprawy, bież. konserwacja inst. CO	2 306 zł
remont dróg	2 861 zł
termomodernizacja	44 957 zł
wymiana zamków w drzwiach kor. lok.	1 zł
zalecenia kominiarskie	38 zł

SOWIŃSKIEGO 37-41	25 222 zł
bieżąca konserw. i naprawa dachów	385 zł
wymiana wodomierzy	5 913 zł
materiały do remontu	236 zł
naprawa balkonów	9 720 zł
naprawa dźwigów	2 723 zł
remont dróg	4 173 zł
wymiana i refundacja stolarki okiennej	1 985 zł
wymiana zamków w drzwiach kor. lok.	86 zł

SOWIŃSKIEGO 43-45	61 305 zł
bieżąca konserw. i naprawa dachów	1 202 zł
wymiana wodomierzy	4 783 zł
materiały do remontu	344 zł
remont dróg	9 359 zł
termomodernizacja	41 297 zł
wymiana i refundacja stolarki okiennej	4 047 zł
wymiana zamków w drzwiach kor. lok.	102 zł
zalecenia kominiarskie	169 zł

PADEREWSKIEGO 75-87A (PRZYSTAŃ)	37 856 zł
bieżąca konserw. i naprawa dachów	10 675 zł
inne prace/naprawy bieżące	4 305 zł
wymiana wodomierzy	3 969 zł
materiały do remontu	21 zł
naprawa balkonów	5 940 zł
remont dróg	9 922 zł
remont instalacji elektr. i odgrom.	2 700 zł
wymiana zamków w drzwiach kor. lok.	0 zł
zalecenia kominiarskie	324 zł

WPŁYWY I WYDATKI FUNDUSZU REMONTOWEGO (NARASTAJĄCO) W PODZIALE NA
POSZCZEGÓLNE NIERUCHOMOŚCI ZA LATA 2002 – 2020

Nieruchomości - nazwa	wpływy	wydatki	wynik
NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNE	8 259 849,08 zł	6 167 497,41 zł	2 092 351,67 zł
UL. GRANICZNA 49-49B	5 500 994,37 zł	6 636 034,68 zł	-1 135 040,31 zł
UL. GRANICZNA 53-53C	7 840 141,35 zł	12 181 906,84 zł	-4 341 765,49 zł
UL. GRANICZNA 57-57C	8 192 995,58 zł	9 892 630,23 zł	-1 699 634,65 zł
UL. GRANICZNA 61-61B	5 472 851,37 zł	2 345 872,31 zł	3 126 979,06 zł
UL. SIKORSKIEGO 10-16	8 105 441,07 zł	9 913 935,57 zł	-1 808 494,50 zł
UL. SIKORSKIEGO 18-24	7 866 230,67 zł	9 031 193,33 zł	-1 164 962,66 zł
UL. SIKORSKIEGO 26-30	5 801 770,32 zł	2 812 737,17 zł	2 989 033,15 zł
UL. SIKORSKIEGO 32-36	5 770 755,49 zł	2 048 107,60 zł	3 722 647,89 zł
UL. SIKORSKIEGO 38	2 099 988,43 zł	2 430 614,42 zł	-330 625,99 zł
UL. SIKORSKIEGO 40	2 106 893,09 zł	2 397 489,61 zł	-290 596,52 zł
UL. SIKORSKIEGO 42	2 076 005,83 zł	2 506 107,27 zł	-430 101,44 zł
UL. SIKORSKIEGO 44	2 084 745,63 zł	2 533 501,17 zł	-448 755,54 zł
UL. SOWIŃSKIEGO 1-3	3 874 253,68 zł	4 626 370,34 zł	-752 116,66 zł
UL. SOWIŃSKIEGO 13-15	3 910 982,21 zł	3 695 075,66 zł	215 906,55 zł
UL. SOWIŃSKIEGO 17-21	5 312 176,15 zł	7 460 122,98 zł	-2 147 946,83 zł
UL. SOWIŃSKIEGO 29-35	6 371 888,07 zł	5 977 010,28 zł	394 877,79 zł
UL. SOWIŃSKIEGO 37-41	4 701 722,91 zł	3 575 462,07 zł	1 126 260,84 zł
UL. SOWIŃSKIEGO 43-45	3 152 204,46 zł	2 620 698,66 zł	531 505,80 zł
UL. SOWIŃSKIEGO 7	1 976 947,03 zł	1 951 479,39 zł	25 467,64 zł
UL. SOWIŃSKIEGO 9-11	3 711 896,78 zł	4 371 557,32 zł	-659 660,54 zł
UL. PADEREWSKIEGO 75-87A (PRZYSTAŃ)	2 183 632,98 zł	1 399 715,59 zł	783 917,39 zł
	106 374 366,55 zł	106 575 119,90 zł	-200 753,35 zł

Spółdzielnia, dysponując 16-osobową Grupą Remontowo – Konserwacyjną, w 2020 roku wykonała szeroki zakres prac, w tym między innymi:

- ✓ murarskie: naprawa podłoża i uzupełnienie tynków ścian loggi i balkonów, zamurówki po robotach instalacyjnych, częściowe remonty pomieszczeń gospodarczych, drobne remonty komórek piwnicznych (200 zleceń);
- ✓ ślusarskie: remont krat naświetli piwnicznych i ich uzupełnianie po kradzieżach, naprawa i wymiana osłon dylatacji budynków, konserwacja i naprawa urządzeń placów zabaw i małej architektury, montaż STOP-PTAKÓW na obróbkach blacharskich, naprawa drzwi wejściowych do budynków (zamków, stopek i samozamykaczy), naprawa skrzynek odbiorczych, montaż i naprawa znaków drogowych i tablic informacyjnych, spawanie balustrad balkonów po remoncie posadzek, mocowanie balustrad do ścian loggi, zamurówki uszkodzonych luksferów w holach i korytarzach lokatorskich (563 zlecenia);
- ✓ malarskie: malowanie mieszkań i części wspólnych po awariach wodno – kanalizacyjnych, odnowa elewacji przyziemi budynków – uzupełnianie płytek elewacyjnych, odnowa urządzeń placów zabaw (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 (247 zleceń);
- ✓ instalacyjne wod-kan-gaz-c.o.: wymiana i udrażnianie odcinków pionów i poziomów instalacji kanalizacji sanitarnej, udrażnianie krutek ściekowych w piwnicach, pomieszczeniach gospodarczych i mieszkaniach, usuwanie przyczyn i skutków awarii wod-kan-gaz-c.o. (1269 zleceń), naprawa i uszczelnianie pionów deszczowych, sprawdzanie szczelności instalacji gazowej (109 zleceń), awaryjna wymiana odcinków instalacji wod-kan-gaz-c.o., konserwacja i bieżąca obsługa instalacji c.o. (1129 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 (664 zlecenia);
- ✓ domofonowe: naprawa i konserwacja instalacji domofonowych (oddzwaniaczy, elektromagnesów oraz układów zasilania systemów domofonowo-dzwonkowych) (257 zleceń).

W roku 2020 Pracownicy Działu Remontowo – Konserwacyjnego wykonali **4 523** zlecenia. Ponadto zrealizowali 390 zleceń w ramach usług odpłatnych świadczonych na rzecz mieszkańców zasobów Spółdzielni.

VI. SPRAWY SĄDOWE I EGZEKUCYJNE ORAZ WINDYKACJA ZALEGŁOŚCI

W 2020 roku w związku z powstałymi zaległościami w opłatach za lokale mieszkalne i garaże:

- wysłano drogą elektroniczną 72 informacje, 803 wiadomości SMS oraz przeprowadzono 759 rozmów telefonicznych nt. powstałych zaległości w opłatach, skierowano 7 wezwań do zapłaty i 56 wezwań przedsądowych. Poza tym Zarząd wyraził zgodę na spłatę zaległości w ratach dla 14 osób, z czego 9 osób uregulowało zaległości, pozostałe – spłacają zadłużenie w dalszym ciągu,
- skierowano do Sądu 30 pozwów o zapłatę, z czego 2 zostały wycofane w związku z natychmiastową spłatą zaległości. Spółdzielnia otrzymała 40 nakazów zapłaty (13 z nich dotyczy zaległości z roku poprzedniego). W związku z uregulowaniem zaległości zakończono 11 spraw,
- aktualnie Spółdzielnia posiada 2 wyroki eksmisyjne (obydwa z lokalem socjalnym),
- skierowano 11 wniosków do Komornika o przeprowadzenie egzekucji w celu wyegzekwowania należności,
- skierowano 1 wniosek o dokonanie opisu i oszacowania w celu przeprowadzenia licytacji komorniczej.

W związku z zaleganiem z opłatami za lokale użytkowe w 2020 r. wysłano do najemców:

- 2 wezwania przedsądowe;
- 6 wezwań do zapłaty;
- 9 oświadczeń o rozwiązaniu umowy najmu;
- 17 wezwań z zamiarem wypowiedzenia umowy najmu;
- 1 informację o zaległościach (drogą elektroniczną);
- 86 wiadomości SMS

oraz przeprowadzono 335 rozmów telefonicznych nt. powstałych zaległości w opłatach.

Ponadto Zarząd wyraził zgodę na spłatę zaległości w ratach dla 5 najemców, 4 z nich uregulowało zaległości, piąty spłaca zadłużenie w dalszym ciągu

Na przestrzeni 2020 roku obsługująca Spółdzielnię kancelaria prawna prowadziła łącznie 15 spraw sądowych (spośród których 2 zostały zakończone) i 16 postępowań egzekucyjnych.

Członkom znajdującym się w trudnej sytuacji materialnej Spółdzielnia pomagała w staraniach o pozyskanie pomocy z Urzędu Miasta w postaci dodatków mieszkaniowych.

Wydano w tej sprawie 141 wniosków, z czego w 128 przypadkach wsparcie zostało przyznane, natomiast w 13 przypadkach – decyzja była negatywna. W 2020 roku z tej formy pomocy korzystało miesięcznie średnio 67 gospodarstw domowych. Uzyskana z Urzędu Miasta kwota dofinansowań do opłat za lokale mieszkalne wyniosła 180 307,42 zł, tj. 15 025,62 zł średnio w miesiącu. Średni miesięczny dodatek mieszkaniowy na gospodarstwo domowe wyniósł 224,26 zł.

VII. SYTUACJA FINANSOWA SPÓŁDZIELNI

Roczne koszty ogółem Spółdzielni osiągnęły kwotę 31 046 138 zł i wzrosły w stosunku do roku 2019 o 5,11 %.

Roczne przychody według naliczeń wraz z innymi przychodami Spółdzielni wyniosły 30 014 570 zł i wzrosły w stosunku do roku 2019 o 5,50 %.

W związku z powyższym za rok 2020 na całej działalności Spółdzielnia osiągnęła nadwyżkę kosztów nad przychodami w wysokości **1 031 568 zł**.

Nadwyżka przychodów nad kosztami z pozostałej działalności Spółdzielni wyniosła **273 604,33 zł** brutto, a po pokryciu obowiązkowych obciążeń wyniku (podatek dochodowy od osób prawnych w wysokości 66 399 zł) wyniosła **207 205,33 zł** netto.

Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi (GZM) to nadwyżka kosztów nad przychodami w wysokości **1 305 171,99 zł**.

Struktura poniesionych przez Spółdzielnię w 2019 i 2020 roku kosztów przedstawia się następująco:

Koszty	2019	2020
koszt eksploatacji lokali mieszkalnych	7 871 935 zł	8 250 181 zł
koszt eksploatacji lokali użytkowych	1 422 811 zł	1 529 520 zł
koszt eksploatacji garaży	58 153 zł	68 163 zł
koszt centralnego ogrzewania	6 352 151 zł	6 687 974 zł
koszt dostawy wody i odprowadzania ścieków	4 166 542 zł	4 159 599 zł
koszt z tytułu gospodarowania odpadami komunalnymi dla mieszkańców	1 212 856 zł	1 824 592 zł
koszt odpisu na fundusz remontowy	7 448 407 zł	7 488 060 zł
pozostałe koszty	372 814 zł	419 384 zł
koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej	369 350 zł	313 517 zł
koszty działalności finansowej	260 760 zł	305 148 zł
Razem	29 535 779 zł	31 046 138 zł

W wersji graficznej struktura ta przedstawiona została na stronie 17.

W 2020 roku, w ramach kosztów eksploatacji lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży, rozliczone zostały koszty konserwacji w kwocie 1 425 999 zł. Natomiast koszty ogólne w kwocie 3 749 977 zł zostały rozliczone w ramach kosztów eksploatacji lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży, mienia Spółdzielni, Biura Obrotu Nieruchomościami i Klubu „Rezonans”.

Przychody Spółdzielni w 2019 i 2020 roku stanowiły:

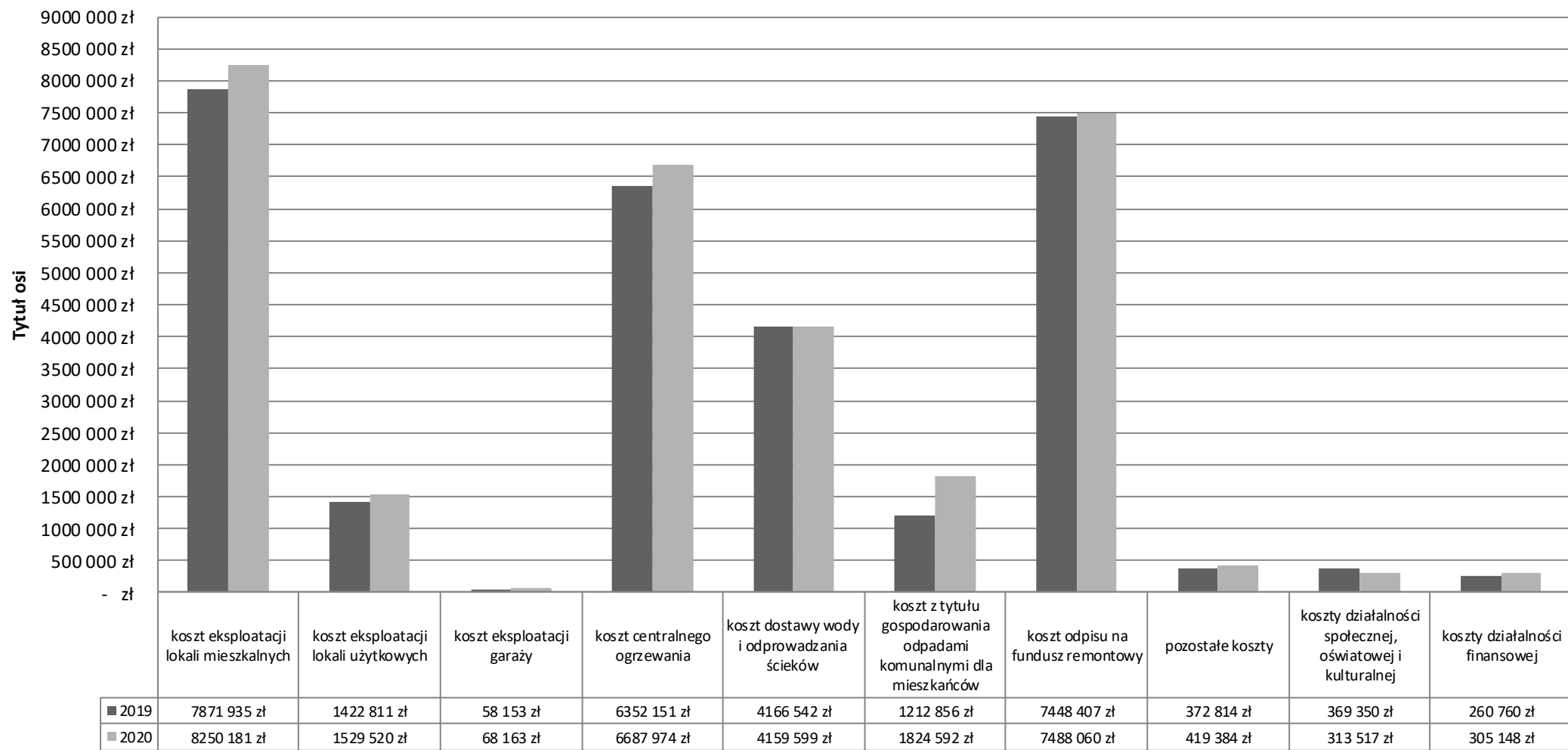
Przychody	2019	2020
opłaty za lokale mieszkalne	6 395 469 zł	6 977 187 zł
opłaty za lokale użytkowe	2 110 724 zł	2 352 193 zł
opłaty za garaże	68 573 zł	70 038 zł
opłaty z tytułu gospodarowania odpadami komunalnymi dla mieszkańców	1 212 856 zł	1 824 592 zł
opłaty za dostawę wody i odprowadzanie ścieków	4 180 277 zł	4 212 752 zł
opłaty za dostawę centralnego ogrzewania	5 822 691 zł	6 212 313 zł
odpis na fundusz remontowy (lok. mieszk.)	7 457 340 zł	7 483 081 zł
pozostałe przychody	852 875 zł	806 407 zł
przychody działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej	70 685 zł	11 227 zł
przychody z działalności finansowej	277 008 zł	64 781 zł
Razem	28 448 498 zł	30 014 570 zł

Graficzny obraz tej tabeli znajduje się na stronie 18 sprawozdania.

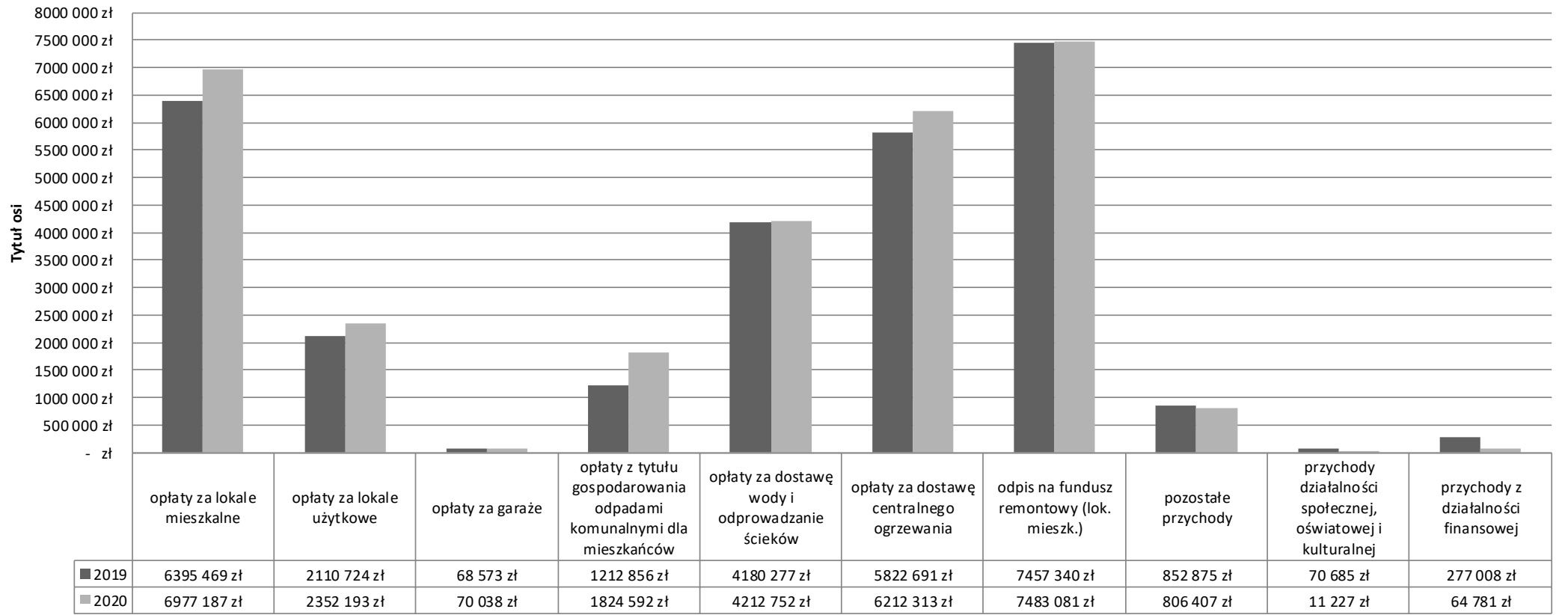
PORÓWNANIE ZUŻYCIA ORAZ KOSZTÓW DOSTAWY MEDIÓW

Na stronie 19 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. 2017 ÷ 2020, w zasobach Spółdzielni. Z kolei na stronach 20÷21 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 2017 ÷ 2020.

Koszty spółdzielni

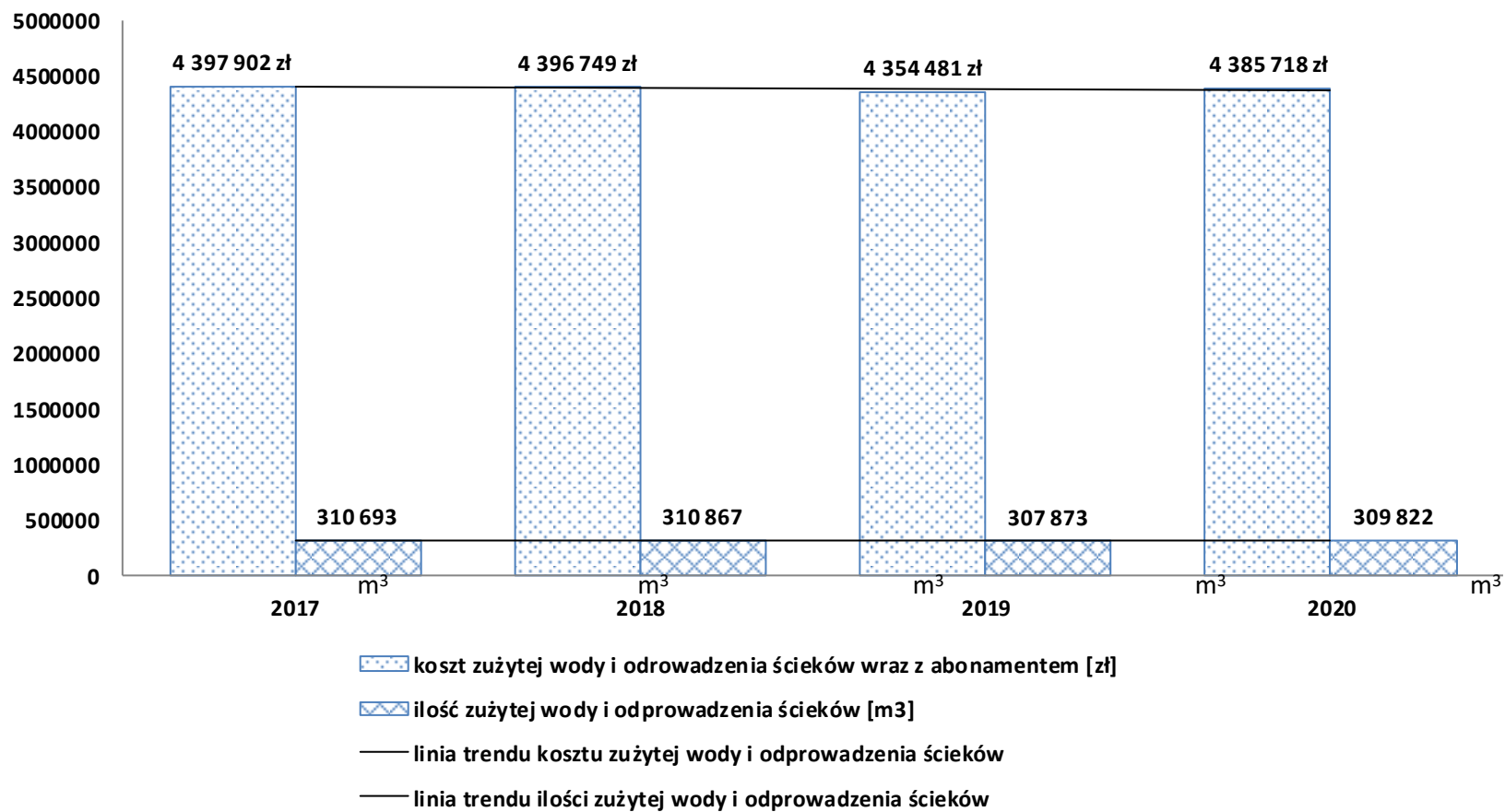


Przychody spółdzielni

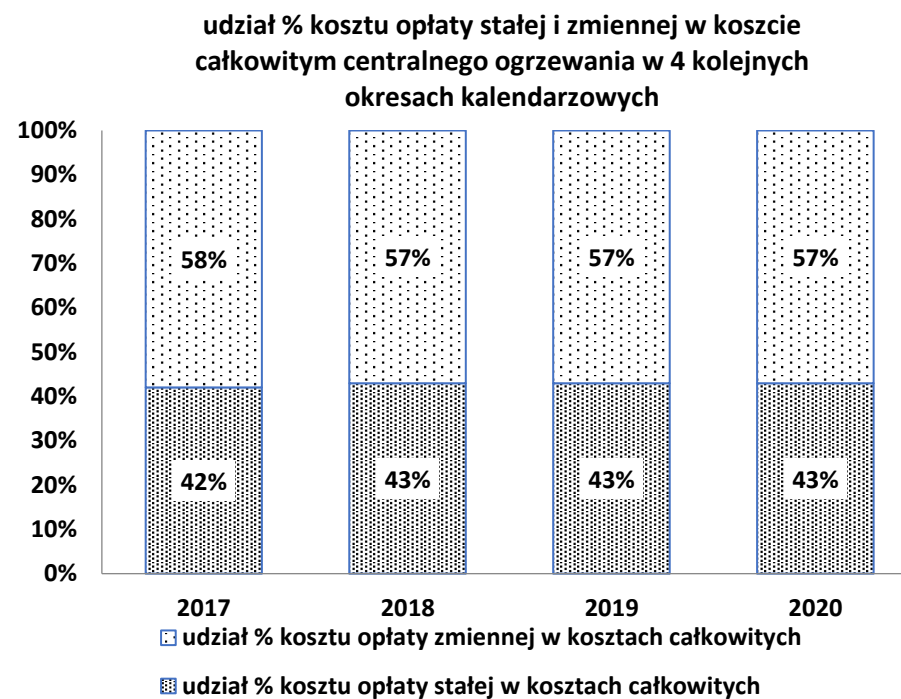
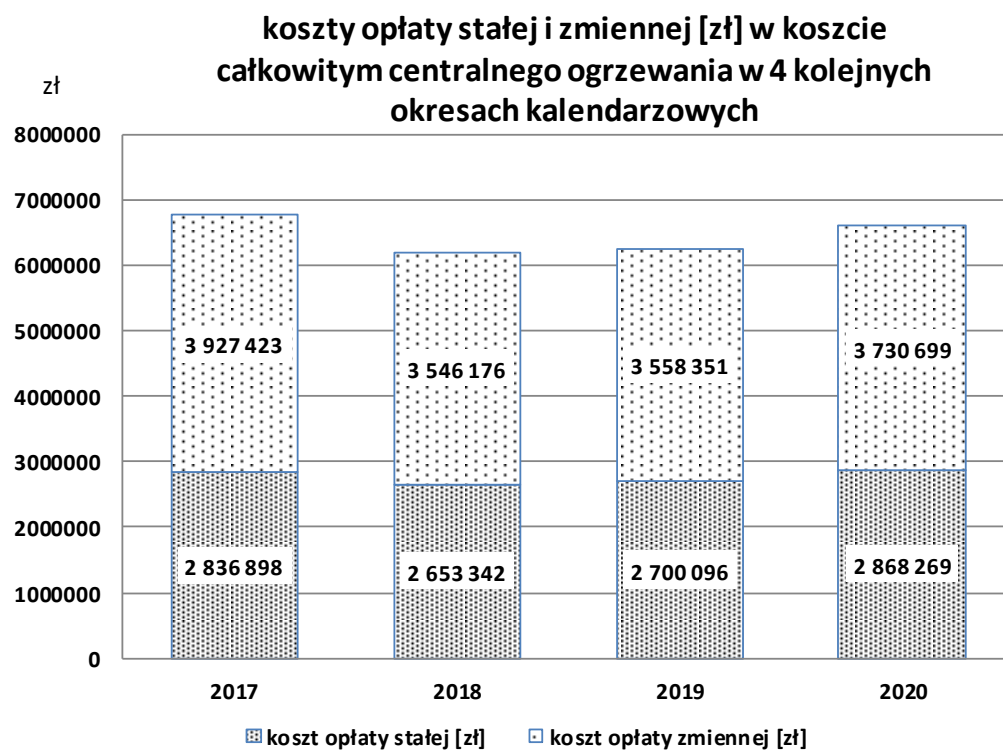


Oплаты за użytą wodę i odprowadzenie ścieków w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej im. I.J. Paderewskiego w Katowicach w latach 2017÷2020

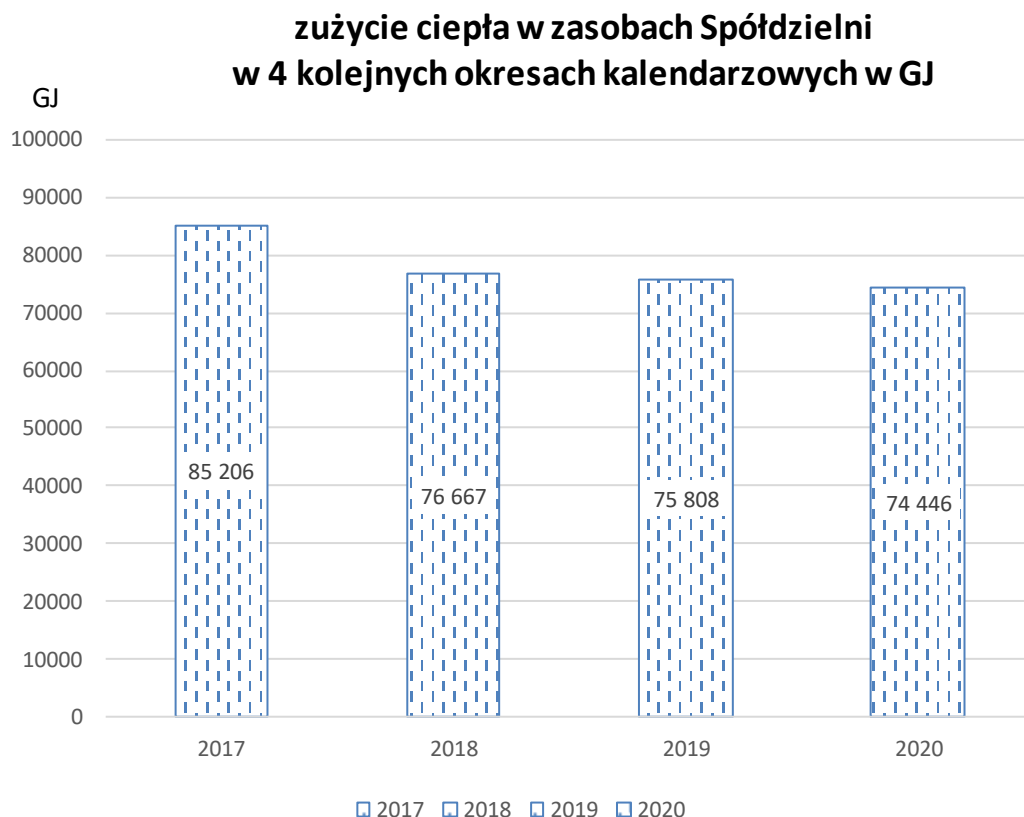
koszty zużycia wody i odprowadzenia ścieków w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni
w 4 kolejnych latach



Opłaty na rzecz dostawcy centralnego ogrzewania w zasobach Spółdzielni w latach 2017÷2020



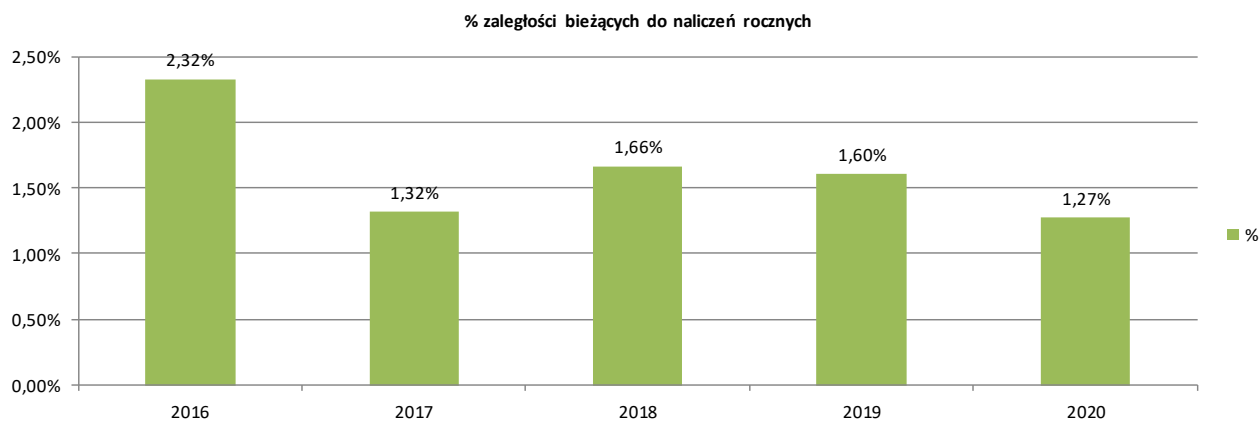
Zużycie ciepła i opłaty na rzecz jego dostawy w zasobach Spółdzielni w latach 2017 ÷ 2020



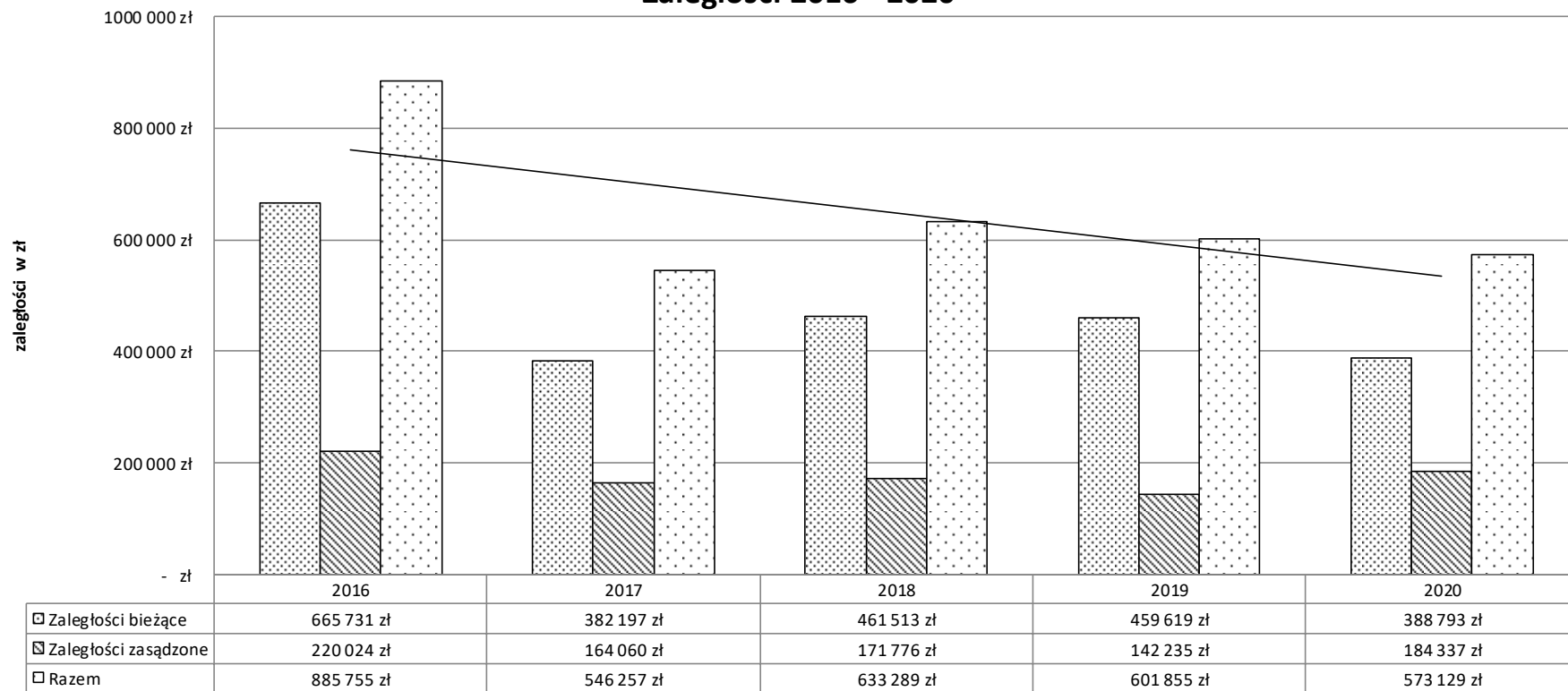
Kształtowanie się zaległości w lokalach w latach 2016 ÷ 2020

Zaległości w opłatach za lokale (mieszkalne, użytkowe i garaże) ogółem, według stanu na dzień 31.12.2020 r., wyniosły **573 129 zł**, co w przeliczeniu na 1m² p.u. daje 2,65 zł. Zaległości w opłatach zmniejszyły się w stosunku do roku 2019 o kwotę 28 726 zł, tj. o 8,61 %.

Porównanie wskaźnika zaległości w ostatnich 5 latach obrazuje wykres zamieszczony poniżej.



Zaległości 2016 - 2020



Węzłowe wskaźniki charakteryzujące działalność gospodarczą.

Wskaźniki	2019	2020
Suma bilansowa (w tys. zł)	79 073	80 469
Wskaźnik płynności ogólnej	1,95	2,16
Aktywa obrotowe/Zobowiązania krótkoterminowe		
Wskaźnik płynności bieżącej – szybki	1,94	2,16
(Aktywa obrotowe-Zapasy)/Zobowiązania krótkoterminowe		
Wskaźnik wypłacalności gotówkowej	1,88	2,06
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne/zobowiązania bieżące		
Pokrycie majątku trwałego kapitałem własnym	105,51%	105,76%
(Kapitały własne + rezerwy)*100/Majątek trwały		
Trwałość struktury finansowania	85,69%	86,90%
(Kapitały własne + Rezerwy + Zobowiązania długoterminowe)/Pasywa razem		
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	22,60%	24,22%
(Zobowiązania ogółem/aktywa ogółem)*100		

Na dzień 31.12.2020 roku suma bilansowa uległa zwiększeniu o 1,76 %. Wskaźnik płynności ogólnej zwiększył się o 0,21. Jest to spowodowane zmniejszeniem 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 nie uległ zasadniczym zmianom.

W stosunku do roku 2019 wzrósł wskaźnik ogólnego zadłużenia do poziomu 24,22 %.

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 2021 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 najbliższej perspektywie Spółdzielnia będzie zmuszona działać w trybie reżimu sanitarnego wynikającego z wprowadzonego przez rząd RP stanu epidemii na terenie całego kraju. Nieustannie zmieniające się warunki epidemiologiczne oraz stan prawny wymuszają elastyczne podejście do realizowanych działań oraz szybkiego dostosowywania do nich bieżącej działalności. Opracowane plany oraz zamierzone działania obarczone są znacznie większym niż zwykle ryzykiem wpływającym na ich efektywność i poziom realizacji. W związku z powyższym Spółdzielnia będzie udoskonalać, wypracowane w roku ubiegłym i dostosowane do warunków dyktowanych przez stan epidemii, metody zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub mienie jej członków. Ich celem w głównej mierze będzie kontynuowanie prac zmierzających do: zmniejszenia zapotrzebowania i zużycia energii cieplnej w budynkach, wyrównania ich stanu techniczno-estetycznego oraz terenów wokół nich.

Realizacji tych celów służyć będą zaplanowane na ten rok przedsięwzięcia, w szczególności:

- kontynuacja robót termomodernizacyjnych:
 - w obrębie budynków nr: 13÷15 przy ul. Sowińskiego oraz nr 61÷61B przy ul. Granicznej,
 - poprzez zlecenie wykonania audytu i dokumentacji technicznej na wymianę ocieplenia wraz z demontażem i utylizacją wyrobów zawierających azbest w budynku przy ul. Sowińskiego 37÷41;
- wykonanie prac związanych z urządzeniem terenów poprzez:
 - realizację drugiego etapu zagospodarowania terenu pomiędzy budynkami nr 49÷49B i 53÷53C przy ul. Granicznej mającego na celu m.in. pozyskanie nowych miejsc parkingowych wraz z budową drogi dojazdowej do tych miejsc,
 - dokończenie realizacji zagospodarowania terenu przy pawilonie handlowo-usługowym przy ul. Paderewskiego 63÷65 (trzeci etap),
 - zagospodarowanie placyków polegające na montażu ogrodzenia dla składowania odpadów wielkogabarytowych i utwardzeniu podłoża wokół pojemników półpodziemnych w czterech następujących lokalizacjach: pomiędzy budynkami przy ul. Granicznej 49÷49B i 53÷53C, przy budynkach nr: 7, 9÷11 i 13÷15 przy ul. Sowińskiego. Aktualnie Spółdzielnia opracowuje wniosek celem pozyskania z Urzędu Miasta kolejnych pojemników półpodziemnych,
 - zlecenie wykonania projektu zagospodarowania terenu pomiędzy budynkami nr 57÷57C i 61÷61B;
- wykonanie instalacji fotowoltaicznej na dachu pawilonu biurowo-usługowego przy ul. Paderewskiego 63÷65;
- wymiana instalacji domofonowej z szeregowej na równoległą połączona z zastąpieniem dotychczasowych, analogowych central domofonowych cyfrowymi w budynkach „Przystani” i nr 61÷61B przy ul. Granicznej;
- malowanie elewacji budynków „Przystani”;
- kontynuacja remontu wnętrza maszynowni dźwigów osobowych;
- kontynuacja malowania ścian i naprawy zniszczonych posadzek piwnic.

Ograniczenia wprowadzane w związku rozwojem sytuacji epidemicznej stanowią dla Spółdzielni wyzwanie w zakresie organizacji pracy jej służb oraz obsługi mieszkańców. Z tego względu stale rozwijany jest system obsługi za pomocą elektronicznych środków porozumiewania się na odległość. Na bieżąco ulepszane będą sposoby zdalnego kontaktu z mieszkańcami, a w przypadku kontaktu bezpośredniego, procedury zabezpieczające zdrowie zarówno interesantów, jak i pracowników.

Mimo dużej popularności i coraz szerszego zainteresowania ofertą oświatowo-kulturalną Klubu „Rezonans” Spółdzielnia zmuszona jest zredukować jego działalność do niezbędnego minimum, mając na względzie rządowe ograniczenia oraz zdrowie osób z niej korzystających. Sytuacja jest jednakże nieustannie monitorowana i, w przypadku zaistnienia sprzyjających warunków, zostanie wznowiona aktywność na rzecz mieszkańców.

Powodzenie zaplanowanych przedsięwzięć w niespotykanym dotąd stopniu uzależnione jest od licznych czynników, na które Spółdzielnia nie ma żadnego wpływu. Niemniej jednak Zarząd, mimo niestabilnych uwarunkowań prawnych i ekonomiczno-gospodarczych w kraju, będzie kontynuował politykę stabilnego wzrostu, polegającą na utrzymywaniu dobrych wskaźników mających wpływ na sytuację finansową Spółdzielni.

Katowice, marzec 2021

Zarząd Spółdzielni