

Sprawozdanie Zarządu

z działalności

Spółdzielni Mieszkaniowej

im. I. J. Paderewskiego

w Katowicach

za rok 2012

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>	10
<u>V. DZIAŁALNOŚĆ REMONTOWA</u>	10
<u>VI. SPRAWY SĄDOWE I EGZEKUCYJNE ORAZ WINDYKACJA ZALEGŁOŚCI</u>	13
<u>VII. SYTUACJA FINANSOWA SPÓŁDZIELNI</u>	15
<u>VIII. PRZEWIDYWANY ROZWÓJ SPÓŁDZIELNI</u>	22

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 jest zarejestrowana 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 31.12.2012r. zarejestrowanych było **3457** członków w tym:

- 3 411 posiadających prawa do lokali (w tym 139 członków współmałżonków i 9 osób prawnych);
- 46 oczekujących.

Wg ewidencji na dzień 31.12.2012r. w zasobach Spółdzielni zamieszkiwały 7 772 osoby.

Według stanu na dzień 31.12.2012r. Spółdzielnia zarządzała:

- 1) 4141 lokalami mieszkalnymi o łącznej powierzchni 201 341,41 m², z czego:
 - 2847 – spółdzielcze własnościowe prawa o powierzchni: 139 700,97 m²,
 - 1200 – odrębna własność lokali o powierzchni: 57 606,63 m²,
 - 58 – spółdzielcze lokatorskie prawa o powierzchni: 2 522,00 m²,
 - 36 – umowy najmu o powierzchni: 1 511,81 m²,
- 2) 242 lokalami użytkowymi o łącznej powierzchni 13 046,55 m², z czego:
 - 8 – spółdzielcze własnościowe prawa o powierzchni: 971,47 m²;
 - 2 – odrębna własność lokali o powierzchni: 703,52 m²;
 - 203 – umowa najmu o powierzchni: 8 432,66 m²;
 - 8 – lokale własne o powierzchni: 2 227,10 m²;
 - 21 – pustostany o powierzchni: 711,80 m²;
- 3) 96 garażami o łącznej powierzchni 1 634,45m², z czego:
 - 80 – spółdzielcze własnościowe prawa o powierzchni: 1 357,82 m²
 - 16 – odrębna własność lokali o powierzchni: 276,63 m².

W 2012 roku zawarto **22** umowy o ustanowienie i przeniesienie w odrębną własność lokali, w tym:

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

W roku 2012 zawarto 1 umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z tytułu nabycia praw po byłym członku.

II. INFORMACJA O PRACY ZARZĄDU

Na podstawie przepisów Ustawy z dnia 16.09.1982r. Prawo Spółdzielcze oraz postanowień Statutu Zarząd Spółdzielni w 2012 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 2012 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,
- zwołania Zebrań Grup Członkowskich i Zebrania Przedstawicieli,
- wniesionych skarg i wniosków,
- bieżącej działalności.

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

W roku 2012 Zarząd podjął **41** uchwał, którymi decydował m.in. w sprawach takich, jak:

- przyjęcia w poczet członków Spółdzielni, podejmując w tej sprawie **18** uchwał (przyjęto do Spółdzielni 28 członków);
- skreślenia z rejestru członków (członków zmarłych), podejmując w tej sprawie **1** uchwałę (dokonano 1 skreślenia z rejestru członków);
- zamówienia na wykonanie robót konserwacyjno – remontowych:
 - ❖ w trybie przetargu nieograniczonego - podjęto **4** uchwały w tym zakresie:
 - na wymianę siedmiu dźwigów osobowych w budynkach mieszkalnych przy ul. Granicznej 49B, 53, 53B, 53C, 57, 57B, 57C;
 - na wymianę elektrycznych wewnętrznych linii zasilających w budynkach przy ul. Granicznej 49÷49B, Sowińskiego 7 i 43÷45;
 - na przeprowadzenie okresowej kontroli instalacji gazowej oraz przewodów spalinowych i wentylacyjnych wraz z usunięciem zanieczyszczeń z kanałów i przykanalików spalinowych i wentylacyjnych w zasobach Spółdzielni;
 - na remont posadzek i ścian holu na parterze, holi windowych oraz korytarzy lokatorskich w budynku przy ul. Sowińskiego 43÷45;
 - ❖ w trybie negocjacji z zachowaniem konkurencji – podjęto **13** uchwał w tym zakresie:
 - na naprawy bieżące instalacji elektrycznych w zasobach Spółdzielni;
 - na naprawy i bieżącą konserwację dachów i elewacji budynków należących do zasobów Spółdzielni;
 - na roboty ogólnobudowlane w zasobach Spółdzielni w roku 2012;
 - na remont oraz naprawę chodników, dróg osiedlowych, parkingów w zasobach Spółdzielni (2 uchwały);
 - na utrzymanie terenów zieleni w zasobach Spółdzielni w 2012 roku;

- na remont balkonów w budynkach mieszkalnych w 2012 roku;
- na wyłonienie wykonawcy usług pn.: „Utrzymanie czystości i porządku w budynku położonym przy ul. Granicznej 53÷53C w Katowicach oraz na terenach przyległych”;
- na przygotowanie przedsięwzięcia termomodernizacyjnego obejmującego budynek przy ul. Sowińskiego 1÷3 (2 uchwały);
- na ocieplenie ścian kominów w części ponaddachowej w budynkach należących do zasobów Spółdzielni;
- na realizację projektów wykonawczych na wymianę wlvz w budynku przy ul. Sowińskiego 9÷11;
- na utrzymanie zimowe ulic, ciągów pieszo-jezdnych, zatok parkingowych i wybranych chodników w zasobach Spółdzielni w sezonie 2012/2013.

W kwietniu 2012 roku Zarząd zwołał Zebrania Grup Członkowskich, natomiast w czerwcu – Zebranie Przedstawicieli podejmując 2 uchwały w tym zakresie.

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

W każdą środę członkowie Zarządu przyjmowali członków Spółdzielni, mieszkańców i najemców lokali użytkowych. Podczas tych spotkań Zarząd udzielał wyjaśnień i informacji, pomagał w rozwiązaniu problemów, których tematyka dotyczyła w głównej mierze zaległości w opłatach za lokale, spraw technicznych związanych z remontami mieszkań, rozliczeń kosztów centralnego ogrzewania, konfliktów międzysąsiedzkich, najmu lokali użytkowych, itp. W 2012 roku członkowie Zarządu przyjęli łącznie 50 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 w dniu 28.05.2008r.

Kontynuowane zatem były prace zmierzające do poprawy stanu technicznego budynków i bezpieczeństwa zamieszkiwania w zasobach Spółdzielni takie jak: remont balkonów, naprawy instalacji, dachów, kominów, wymiana wewnętrznych linii zasilających, usuwanie przyczyn zagrożeń życia i zdrowia mieszkańców poprzez wykonywanie wymaganych przepisami prawa budowlanego przeglądów; czyszczenie przewodów spalinowo – wentylacyjnych, itp.

W roku 2012:

- zakończono remont elewacji zewnętrznych wraz z wykonaniem ich ocieplenia i usunięciem wyrobów zawierających azbest w budynku mieszkalnym przy ul. Sikorskiego 10÷16;
- zakończono realizowaną od lat kompleksową wymianę dźwigów osobowych we wszystkich budynkach należących do zasobów Spółdzielni;

- zbyto na rzecz Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad (Skarbu Państwa) działkę o powierzchni 0,0488 ha, nad którą znajduje się część kładki dla pieszych usytuowanej nad autostradą A4 – za kwotę 69 111,- zł;
- zakupiono system do zdalnego odczytu wskazań wodomierzy i zamontowano nakładki radiowe na wodomierzach zainstalowanych w lokalach użytkowych – pierwszy radiowy odczyt wskazań tych wodomierzy odbył się na koniec 2012 roku;
- kontynuowano realizację wniosków o przeniesienie odrębnej własności lokali usytuowanych w nieruchomościach należących do zasobów Spółdzielni – zrealizowano 21 wniosków;
- zwiększono liczbę utwardzonych miejsc postojowych w rejonie budynków przy ul. Sowińskiego 5A, 43÷45 oraz na terenie pomiędzy klatkami nr 35 i 41 przy ul. Sowińskiego;
- kontynuowano realizację wypłaty refundacji kosztów pierwszej wymiany stolarki okiennej w lokalach mieszkalnych – ogółem w zasobach Spółdzielni wymieniono i zrefundowano 91,42% stolarki okiennej, z czego 0,5% w roku 2012;
- podejmowano działania mające na celu utrzymanie dobrej sytuacji finansowej i wskaźników ekonomicznych Spółdzielni oraz usprawnienie wewnętrznego przepływu informacji na linii członków – Spółdzielnia.

Wyniki działalności Spółdzielni w roku 2012 zawarte są w dalszej części sprawozdania oraz w sprawozdaniu finansowym.

Szkolenia pracowników

W okresie sprawozdawczym pracownicy uczestniczyli w 32 szkoleniach i seminariach specjalistycznych dla:

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

W obowiązkowych szkoleniach w zakresie bezpieczeństwa i higieny pracy oraz ochrony przeciwpożarowej uczestniczyło 20 pracowników.

W roku 2012 średnie zatrudnienie w Spółdzielni wynosiło 55,38 etatu. Średnie wynagrodzenie pracowników w 2012 roku wyniosło:

- 4 006,70 zł brutto – z płacami Zarządu
- 3 757,20 zł brutto – bez płac Zarządu.

III. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO - KULTURALNA

Działalność społeczna i kulturalna – oświatowa Spółdzielni prowadzona była przez Klub „Rezonans” przy ul. Sowińskiego 5A w Katowicach.

Działania klubu miały na celu integrację spółdzielców poprzez ich aktywny udział w imprezach, festynach osiedlowych oraz w zajęciach: kulturalno-oświatowych, rekreacyjnych i sportowych. Szeroka oferta programowa skierowana była do wszystkich grup wiekowych naszych mieszkańców.

Działalność społeczno-kulturalna prowadzona była (jak w poprzednich latach) w czterech podstawowych kierunkach:

1) kulturalno-oświatowym

W ramach tej działalności Klub „Rezonans” prowadził m.in. sekcję plastyczną dla dzieci i młodzieży oraz warsztaty malarskie dla dorosłych. W trakcie zajęć dla dzieci i młodzieży uczestnicy poznawali tajniki profesjonalnego malarstwa, grafiki, rzeźby w glinie, malowania na szkle oraz innych technik, co pomagało pobudzić zdolności plastyczne i manualne oraz wycucie piękna i estetyki. Dorośli uczestnicy warsztatów mieli natomiast możliwość rozwijania swoich umiejętności artystycznych. Najlepsze prace plastyczne wzięły udział w konkursach organizowanych zarówno przez lokalne, jak i ogólnokrajowe placówki kulturalne.

Na przełomie kwietnia i maja ub.r., w związku z ogłoszeniem przez ONZ roku 2012 Międzynarodowym Rokiem Spółdzielczości, Klub Rezonans zorganizował konkurs plastyczny pod tytułem „moje osiedle”, adresowany do dzieci w przedziale wiekowym 5÷15 lat. Prace wykonane zostały w różnych technikach i formatach. W konkursie wzięło udział 17 uczestników, których prace zostały podzielone na cztery grupy wiekowe. W każdej grupie wiekowej wyróżnieni zostali zwycięzcy, dla których przygotowano nagrody rzeczowe oraz dyplomy.

W roku 2012 od stycznia do października prowadzone były w każdy: wtorek, czwartek i piątek od godziny 16⁰⁰ do 20⁰⁰ zajęcia dla dzieci i młodzieży oraz dorosłych pasjonatów majsterkowania w modelarni przy ulicy Sikorskiego 44. W listopadzie modelarnia została przeniesiona do Klubu Rezonans. Od miesiąca grudnia zajęcia zostały wznowione w nowej siedzibie i odbywały się 4 razy w tygodniu w każdy: poniedziałek, środę, czwartek i piątek. W pracowni, pod okiem instruktora, powstawały modele: lotnicze, swobodnie latające, RC (sterowanie radiem), szkatułkowe, samochodowe i redukcyjne (plastikowe). Uczestnicy zajęć zajmowali się również modelarstwem kolejowym oraz elektroniką i robotyką.

Zajęcia miały miejsce zarówno w pracowni jak i w plenerze (staw "Kajakowy", łąki na Dolinie 3 Stawów, lotnisko "Muchowiec", płyta pomnika na osiedlu oraz, dzięki uprzejmości dyrekcji SP nr 12, sala gimnastyczna, gdzie prowadzili zajęcia z wykorzystaniem modeli halowych).

Modelarze, jak, co roku brali udział w zawodach regionalnych i krajowych. W 2012 roku uczestniczyli w następujących zawodach i imprezach:

- X Festiwal Modeli – Bytom, gdzie otrzymali stoisko klubowe i zdobyli nagrodę specjalną za pokazy modeli RC, które uświetniły konkurs,
- wycieczka na "Paradę parowozów" w Wolsztynie,
- wycieczka do "Muzeum Lotnictwa Polskiego" w Krakowie,
- piknik modelarski – Żar 2012,
- zawody Aircombat ESA - "Bitwa o Podbeskidzie" – Kozy 2012, gdzie zdobyli nagrodę za najlepiej wykonany model samolotu z czasów II Wojny Światowej,
- "Małopolski Piknik Lotniczy" Kraków 2012 – na pikniku po raz pierwszy zaprezentowany został sterowiec RC,
- wycieczka na Dni NATO do Ostrawy,
- spotkanie przy makiecie modułowej – Kraków 2012.

Do największych sukcesów można zaliczyć budowę sterowca RC, który mieści 3m³ helu i posiada udźwig około 3 kg, ponadto ma możliwość przesyłania wizji na odległość w czasie rzeczywistym.

W dniach 24+25 listopada 2012r. w siedzibie Spółdzielni zorganizowany został IX Konkurs Modeli Redukcyjnych o Puchar Przewodniczącego Rady Nadzorczej. Konkurs połączony został z wystawą modeli redukcyjnych oraz prezentacją zabytkowych motocykli z czasów II Wojny Światowej. W Konkursie w kategorii senior oraz junior udział wzięło łącznie 74 modelarzy z całego kraju, wystawiając 232 modele: samolotów, wozów bojowych, dioram (makiet), statków oraz wiele innych ciekawych eksponatów. Modele wykonane zostały ze szczególną precyzją, dokładnością i fantazją, co sprawiło, że cieszyły oko licznie przybyłych mieszkańców osiedla oraz gości oglądających wystawę.

W roku 2012 zorganizowano wspólnie ze Szkołą Muzyczną Yamaha dwa spotkania z cyklu „Rodzinne śpiewanie”: „Szanty” z udziałem 10 Drużyny Wodnej ZHP, uczniów Szkoły Muzycznej Yamaha oraz mieszkańców osiedla oraz „Piosenki lat 60” – podczas spotkania wykonano stare przeboje i utwory z tego okresu. Rodzinne śpiewanie połączono z wernisażem prac jednej z mieszkanek naszego osiedla pod hasłem „Czas się pokazać. Wystawę można było odwiedzać do 21 kwietnia. Łącznie w ww. „śpiewających” spotkaniach udział wzięło ok. 130 osób.

W dniu 07 grudnia odbyło się spotkanie 120 dzieci z ubogich rodzin z Mikołajem, który, dzięki hojności sponsorów, obdarował je świątecznymi paczkami. Dzień później Mikołaj spotkał się z zamieszkującymi nasze osiedle dziećmi w przedziale wiekowym od 1,5 roku do 11 lat, którym również podarował wymarzone prezenty. Obie imprezy zostały uświetnione spektaklem teatru lalek pt.: „Zimowe spotkanie”. Mali uczestnicy wracali do swoich domów szczęśliwi.

23 kwietnia 2012r. zapoczątkowany został „Projekt szafa” – podczas spotkań mieszkańcy mają możliwość odświeżyć swoje szafy dzięki wymianie odzieży, biżuterii, galanterii, itp. W przypadku rzeczy, które nie znalazły nowego nabywcy były one przekazywane dla osób ubogich i potrzebujących. Spotkania odbywały się cyklicznie w każdy ostatni poniedziałek miesiąca.

Od miesiąca października ub.r. wprowadzona została w Klubie nauka języka angielskiego dla dzieci oraz dorosłych mieszkańców osiedla.

W porozumieniu z Wydziałem Kultury Urzędu Miasta oraz Automobilklubem Spółdzielnia uruchomiła w miesiącu wrześniu 2012 roku „M1 Cyklisty” prowadzone przez Pana Wojciecha Mszycę. W miejscu tym została zgromadzona część zbiorów unikatowej kolekcji Pana Wojciecha. Wśród nich znalazły się min.: zabytkowe rowery, maszyny do pisania oraz kolekcja poświęcona firmie NIVEA. Chętni mogli oglądać kolekcję po uprzednim umówieniu się z właścicielem zbiorów, poznając historię zebranych przedmiotów i anegdoty związane z ich pochodzeniem.

2) działalności na rzecz ludzi starszych, samotnych i niepełnosprawnych

Klub „Rezonans”, przy współpracy z Kołem nr 2 Polskiego Związku Emerytów, Rencistów i Inwalidów, zorganizował dla seniorów:

- imprezę z okazji Dnia Kobiet;
- spotkanie Wielkanocne;
- dwudniową wycieczkę do Sandomierza.

W dniu 16 czerwca odbył się X Piknik Osób Niepełnosprawnych pod hasłem „NIE JESTEŚ SAM” w Siewierzu - Warężynie, w Ośrodku Wypoczynkowym „Zajazd Leśny”. Naszą Spółdzielnię reprezentowała 12-osobowa grupa niepełnosprawnych mieszkańców.

Ponadto klub zorganizował: „Wieczór Andrzejkowy” – poświęcony opowieściom o zwyczajach i obrzędach andrzejkowych, laniu wosku i wróżbom oraz „Wigilię dla osób samotnych”.

Klub „Rezonans”, przy współpracy ze szkołami, przedszkolami osiedlowymi, Klubem Harcerskim „Komandos” oraz Zespołem Charytatywnym działającym przy Parafii pw. WNMP, realizował program pomocy dla osób potrzebujących. W klubie znajduje się stały punkt zbiórki żywności. Zaangażowanie w tę akcję naszych mieszkańców było szczególnie widoczne w okresach świątecznych.

3) sportowo-rekreacyjnym

W zakresie działalności sportowo – rekreacyjnej Klubu „Rezonans” nasi mieszkańcy mogli skorzystać z bogatej oferty zajęć sportowo-rekreacyjnych, takich jak: aerobic/zumba, callanetics, gimnastyka zdrowotna dla seniorów, pilates, yoga, zajęcia taneczno-ruchowe dla dzieci i dorosłych. Zajęcia prowadzone były od poniedziałku do piątku w godzinach popołudniowych i wieczornych.

W dniu 14 stycznia 2012 Klub Rezonans zorganizował Turniej Piłki Stołowej. Do udziału w turnieju zgłosiło się 12 dwuosobowych drużyn. Zwycięskie drużyny otrzymały puchary oraz dyplomy.

Z okazji Międzynarodowego Dnia Dziecka w dniu 16 czerwca klub wspólnie ze Szkołą Podstawową Nr 12 oraz Urzędem Miasta Katowice zorganizował na terenie obiektów sportowych szkoły IX Festyn Osiedlowy pod hasłem „W SPORTOWYM RYTMIE”. Festyn połączony został z obchodami 35-lecia szkoły oraz 10-lecia nadania szkole imienia Ignacego Jana Paderewskiego. Podczas festynu wystąpiły dzieci z osiedlowych przedszkoli, uczniowie Szkoły Podstawowej nr 12 w popisach wokalno-tanecznych i przedstawieniach klasowych. Modelarze ze spółdzielczej modelarni zachwycili wszystkich pokazem zbudowanych przez siebie modeli, a harcerze z osiedlowego Klubu „Komandos” przygotowali mini park linowy. Ponadto zorganizowany został bieg rodzinny, mecz piłki nożnej, a na najmłodszych uczestników czekały „dmuchane zabawki”. W festynie wzięli udział zaproszeni goście: Pan Wojciech Mszyca z unikatową kolekcją zabytkowych rowerów, Fundacja DOGIQ kształcąca psy asystujące osobom niepełnoprawnym, iluzjonista - Pan Tomasz Kabis oraz inni. W imprezie wzięło udział około 700 osób, co odzwierciedla popularność tej cyklicznie organizowanej imprezy.

08 września nasi mieszkańcy uczestniczyli w XXXI Regionalnym Złazie Rodzinnym Mieszkańców Osiedli Spółdzielczych woj. śląskiego z metą w Podlesicach. Grupa naszych mieszkańców licząca 50 osób, pod opieką przewodnika PTTK, pokonała 6-cio kilometrową, malowniczą trasę Jury Krakowsko – Częstochowskiej: Bzów, Karlin, Żerkowice, Podlesice. Jak zwykle na mecie złazu czekały gry i zabawy zarówno dla najmłodszych, jak i starszych uczestników. Organizatorzy imprezy zapewnili ciepły posiłek, upominki oraz wspaniałą zabawę prowadzoną przez wodzirejów. Nasi mieszkańcy otrzymali kolorowe koszulki z logo naszej Spółdzielni, by wyróżnić się z tłumu licznie przybyłych uczestników.

W dniu 29 września Klub „Rezonans” przy współudziale Szkoły Podstawowej nr 12, zorganizował na terenie tejże szkoły Festyn „Paderewski na sportowo”. Mieszkańcy osiedla wzięli udział w licznych rozgrywkach sportowych. W festynie wzięło udział około 280 osób.

35 pasjonatów grzybobrania wzięło udział w wycieczce autokarowej w Lasy Lublinieckie zorganizowanej w dniu 06 października.

4) opiekuńczo-wychowawczym

W ramach działalności opiekuńczo-wychowawczej Klub „Rezonans” zorganizował w dniach od 30 stycznia do 10 lutego 2012r. półkolonie zimowe, a w okresie od 02 do 13 lipca 2012r. – półkolonie letnie. Łącznie w obu cyklach półkolonii udział wzięło 106 dzieci. Wyżywienie uczestników półkolonii zapewniły Szkoła Podstawowa nr 12 oraz Gimnazjum nr 4. Opiekę nad uczestnikami półkolonii sprawowała wykwalifikowana kadra pedagogiczna ze SP nr 12 oraz dwóch opiekunów z Klubu „Rezonans”.

Zarówno dla uczestników półkolonii zimowych, jak i letnich opracowano ciekawy program zajęć zawierający mnóstwo atrakcji. Każdy turnus zwieńczony został wycieczką: do „Parku Św. Mikołaja” w Zatorze, do Pałacu i Zagrody Żubrów w Pszczynie, do pracowni ceramiki w Kuźnicy Starej oraz do „Ogrodu doświadczeń” w Krakowie.

IV. DZIAŁALNOŚĆ BIURA OBROTU NIERUCHOMOŚCIAMI

Przedmiotem działalności Biura Obrotu Nieruchomościami jest świadczenie odpłatnych usług pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, zarówno na rynku wtórnym jak i pierwotnym. Zakres tych usług obejmuje transakcje: kupna-sprzedaży, zamiany oraz wynajmu nieruchomości.

Zrealizowane w 2012r. transakcje na rynku wtórnym dotyczyły głównie praw do lokali mieszkalnych i użytkowych w budynkach wielorodzinnych oraz wynajmu lokali mieszkalnych i użytkowych. Obszar objęty działaniami Biura obejmuje Katowice i miasta ościenne. Będąc uczestnikiem systemu MLS Polska Biuro współpracuje z innymi agencjami nieruchomości realizując wspólnie część transakcji.

Zrealizowane w 2012r. transakcje na rynku pierwotnym związane były z organizowanymi przez Biuro przetargami na wyłonienie najemców lokali mieszkalnych w drodze licytacji stawek czynszu najmu.

Biuro pośredniczyło też w wynajmowaniu lokali użytkowych. W 2012r. wynajęto za pośrednictwem Biura 14 lokali użytkowych stanowiących zasób Spółdzielni. Stawki „czynszu najmu” ustalone były w drodze licytacji lub negocjacji prowadzonych przez pracowników Biura. Wynik działalności Biura za rok 2012 zamknął się niewielką nadwyżką kosztów nad przychodami. Przyczyną tego stanu rzeczy był dalszy spadek cen nieruchomości i wzrost konkurencji, co wymuszało obniżanie wysokości pobieranego przez Biuro wynagrodzenia z tytułu świadczonych usług, wskutek czego wygenerowane przychody były niższe od zaplanowanych mimo zbliżonej do poziomu ubiegłorocznego liczbie zrealizowanych transakcji. Pamiętać również należy o spadku w 2012 roku realnego popytu na rynku nieruchomości – w skali całego kraju w minionym roku zrealizowano mniej transakcji niż w latach poprzednich.

V. DZIAŁALNOŚĆ REMONTOWA

W okresie sprawozdawczym ogółem przychody na fundusz remontowy wyniosły **7 991 448 zł.** W tym pozyskana premia termomodernizacyjna w wysokości 208 572 zł.

Na roboty remontowe wydatkowano **7 835 104 zł.** z tego funduszu i wykonano następujące prace:

- wymiana i naprawy dźwigów osobowych zgodnie z zaleceniami UDT (Graniczna 49B, 53, 53B, 53C, 57, 57B i 57C)	- 884 105 zł
- remont instalacji elektrycznej wraz z wymianą WLZ (Graniczna 49, 49A, 49B, 49B, Sowińskiego 7)	- 1 033 744 zł
- prace termomodernizacyjne (Sikorskiego 10÷16)	- 2 768 322 zł
- remont kominów z montażem nasad i wykonaniem zaleceń kominiarskich	- 149 184 zł
- remont dróg osiedlowych, wykonanie utwardzenia pod miejsca parkigowe	- 457 484 zł
- naprawy i bieżąca konserwacja dachów	- 107 345 zł
- wymiana i refundacja stolarki okiennej w mieszkaniach	- 54 086 zł
- remont i naprawy balkonów	- 313 381 zł
- wymiana wodomierzy	- 92 254 zł
- remont inst. c.o. w piwnicach i wymiana grzejników w częściach wspólnych	- 35 057 zł
- wymiana posadzek w holach i na korytarzach lokatorskich wraz z malowaniem (Sowińskiego 43÷45)	- 247 644 zł
- izolacja ścian piwnic wraz z ich naprawą (Graniczna 57)	- 58 842 zł
- spłata kredytu	- 1 149 070 zł
- inne prace remontowe (w tym: remonty ścian maszynowni, naprawy tynków, posadzek, naświetli, materiały do remontów +robocizna własna, montaż STOP PTAKÓW, wymiana dzwonków, wymiana żarówek na energooszczędne, demontaż AZARTU, uszczelnienia instalacji gazowej, ekspertyzy, analizy, projekty, itp.)	- 484 586 zł

Ponadto, dysponując 12-osobową Grupą Remontowo-Konserwacyjną, Spółdzielnia w roku 2012 wykonała szeroki zakres prac, w tym między innymi:

- ✓ murarskie (1 pracownik): wymiana płytek PCV na gresowe – prace wykonano w 15 korytarzach lokatorskich i 8 holach przed windami, w których stan techniczny dotychczasowego podłoża był najgorszy, naprawa podłoża i uzupełnienie tynków ścian loggii i balkonów, zamurówki po robotach instalacyjnych;
- ✓ ślusarskie (2 pracowników): remont krat naświetli piwnicznych i ich uzupełnianie po kradzieżach, naprawa i wymiana osłon dylatacji budynków, konserwacja i naprawa urządzeń placów zabaw i małej architektury, montaż STOP-PTAKÓW na obróbkach blacharskich, naprawa drzwi wejściowych do budynków (zamków, stoppek i samozamykaczy), montaż i naprawa znaków drogowych i tablic informacyjnych, spawanie balustrad balkonów po remoncie posadzek, mocowanie balustrad do ścian loggi, zamurówki uszkodzonych luksferów w holach i korytarzach lokatorskich, wykonanie i montaż włazów na dach w budynkach należących do ZDW „Przystań”;
- ✓ malarskie (1 pracownik): malowanie mieszkań i części wspólnych po awariach wodno – kanalizacyjnych, odnowa elewacji przyziemi budynków – uzupełnianie płytek elewacyjnych, odnowa urządzeń placów zabaw, malowanie ławek;
- ✓ ogólnobudowlane (1 pracownik): wymiana i dopasowanie skrzydeł drzwiowych drewnianych w pomieszczeniach gospodarczych i administracyjnych budynków, wymiana zamków i wkładek w drzwiach, naprawa i regulacja mechanizmów otwierania okien, szklenie drzwi domofonowych i do korytarzy lokatorskich, wymiana wykładzin podłogowych w kabinach wind, naprawa i szklenie gablot ogłoszeniowych w holach na parterze budynków, drobne naprawy chodników, wymiana zniszczonych ławek na nowe, awaryjne usuwanie połamanych gałęzi drzew;
- ✓ instalacyjne wod-kan-gaz (5 pracowników): wymiana i udrażnianie odcinków pionów i poziomów instalacji kanalizacji sanitarnej, udrażnianie krutek ściekowych w piwnicach, pomieszczeniach gospodarczych i mieszkaniach, usuwanie przyczyn i skutków awarii wod-kan-gaz (1 334 zlecenia), naprawa i uszczelnianie pionów deszczowych, sprawdzanie szczelności instalacji gazowej (1 170 zleceń), awaryjna wymiana odcinków

instalacji wodnej, legalizacja wodomierzy (zalegalizowano 934 wodomierze), usuwanie awarii spowodowanych zamarzaniem pionów wodnych, czyszczenie koryt i koszy spustowych oraz rewizji pionów rur spustowych z liści i innych nieczystości, wymiana zużytych urządzeń sanitarnych w pomieszczeniach wc i pralniach;

- ✓ elektryczne (2 pracowników): wymiana tablic licznikowych, wymiana i naprawa elementów zabezpieczeń tablic licznikowych i przedlicznikowych, usuwanie przyczyn i skutków awarii instalacji elektrycznej, konserwacja i naprawa urządzeń elektrycznych tablic administracyjnych, konserwacja i naprawa instalacji oświetleniowej w budynkach, kompleksowa wymiana żarówek na energooszczędne w klatkach schodowych i korytarzach lokatorskich, regulacja zegarów zmierzchowych, cykliczny przegląd systemów ogrzewania rynien deszczowych w budynkach nr 10÷36 przy ul. Sikorskiego.

W roku 2012 pracownicy Działu Remontowo – Konserwacyjnego wykonali 4 942 zlecenia. Ponadto zrealizowali 250 zleceń w ramach usług odpłatnych świadczonych na rzecz mieszkańców zasobów Spółdzielni.

WPŁYWY I WYDATKI FUNDUSZU REMONTOWEGO (NARASTAJĄCO) W PODZIALE NA POSZCZEGÓLNE NIERUCHOMOŚCI ZA LATA 2002÷2012

Lp.	Nieruchomości	Wpływy	Wydatki	Wynik
1	ul. SOWIŃSKIEGO 1-3	1 464 195,05 zł	1 093 570,84 zł	370 624,21 zł
2	ul. SOWIŃSKIEGO 7	749 396,35 zł	235 825,90 zł	513 570,45 zł
3	ul. SOWIŃSKIEGO 9-11	1 405 054,44 zł	621 579,35 zł	783 475,09 zł
4	ul. SOWIŃSKIEGO 13-15	1 547 727,85 zł	1 172 636,09 zł	375 091,76 zł
5	ul. SOWIŃSKIEGO 17-21	2 084 851,28 zł	599 455,61 zł	1 485 395,67 zł
6	ul. SOWIŃSKIEGO 29-35	2 505 643,24 zł	3 106 693,80 zł	-601 050,56 zł
7	ul. SOWIŃSKIEGO 37-41	1 857 818,39 zł	1 930 427,23 zł	-72 608,84 zł
8	ul. SOWIŃSKIEGO 43-45	1 248 796,58 zł	1 696 530,30 zł	-447 733,72 zł
9	ul. SIKORSKIEGO 10-16	3 209 850,75 zł	7 527 129,04 zł	-4 317 278,29 zł
10	ul. SIKORSKIEGO 18-24	3 031 385,70 zł	3 043 383,94 zł	-11 998,24 zł
11	ul. SIKORSKIEGO 26-30	2 291 260,32 zł	1 682 448,15 zł	608 812,17 zł
12	ul. SIKORSKIEGO 32-36	2 280 019,83 zł	1 065 109,53 zł	1 214 910,30 zł
13	ul. SIKORSKIEGO 38	810 303,79 zł	317 090,37 zł	493 213,42 zł
14	ul. SIKORSKIEGO 40	813 195,17 zł	293 384,94 zł	519 810,23 zł
15	ul. SIKORSKIEGO 42	807 445,97 zł	287 844,39 zł	519 601,58 zł
16	ul. SIKORSKIEGO 44	806 747,35 zł	218 279,62 zł	588 467,73 zł
17	ul. GRANICZNA 49-49B	2 104 419,26 zł	1 702 901,47 zł	401 517,79 zł
18	ul. GRANICZNA 53-53C	3 090 520,21 zł	2 133 481,90 zł	957 038,31 zł
19	ul. GRANICZNA 57-57C	3 043 299,78 zł	7 263 620,40 zł	-4 220 320,62 zł
20	ul. GRANICZNA 61-61B	2 149 495,59 zł	1 528 893,16 zł	620 602,43 zł
21	ul. PADEREWSKIEGO 75-87A	1 006 093,66 zł	834 021,39 zł	172 072,27 zł
	RAZEM	38 307 520,56 zł	38 354 307,42 zł	-46 786,86 zł

VI. SPRAWY SĄDOWE I EGZEKUCYJNE ORAZ WINDYKACJA ZALEGŁOŚCI

- Sprawy prowadzone w okresie sprawozdawczym przez kancelarię prawną obsługującą Spółdzielnię
1. Sprawy rozpoczęte i zakończone w okresie od dnia 1 stycznia 2012 r. do dnia 31 grudnia 2012r.:
 - sprawy sądowe – 16
 - sprawy egzekucyjne – 2
 2. Sprawy rozpoczęte w okresie od dnia 1 stycznia 2012r. do dnia 31 grudnia 2012r., nie zakończone przed dniem 31 grudnia 2012r. prawomocnym wyrokiem sądowym (w przypadku spraw sądowych) lub postanowieniem Komornika w zakresie zakończenia postępowania egzekucyjnego (w przypadku spraw egzekucyjnych):
 - sprawy sądowe – 0
 - sprawy egzekucyjne – 18
 3. Sprawy rozpoczęte przed dniem 1 stycznia 2012r., zakończone do dnia 31 grudnia 2012r.:
 - sprawy sądowe – 8
 - sprawy egzekucyjne – 18
 4. Sprawy rozpoczęte przed dniem 1 stycznia 2012r. i nie zakończone przed dniem 31 grudnia 2012r.:
 - sprawy sądowe – 3
 - sprawy egzekucyjne – 30

Razem sprawy prowadzone przez kancelarię w okresie od dnia 1 stycznia 2012r. do dnia 31 grudnia 2012r. – 95:

- **sprawy sądowe – 27**
- **sprawy egzekucyjne – 68**

- Sprawy związane z działaniami windykacyjnymi prowadzone we własnym zakresie przez Spółdzielnię

W 2012 roku w związku z powstałymi zaległościami w opłatach za lokale mieszkalne:

- wysłano drogą elektroniczną 53 informacje oraz przeprowadzono 207 rozmów telefonicznych nt. powstałych zaległości w opłatach, skierowano 1062 wezwania do zapłaty do osób zalegających z opłatami za okres od 1 do 3 miesięcy i 147 wezwań przedsądowych do osób zalegających z opłatami powyżej 3 miesięcy. Ponadto Zarząd wysłał do 30 członków zawiadomienia o skierowaniu do Rady Nadzorczej wniosków o ich wykreślenie z członkostwa w Spółdzielni w związku z uporczywym naruszaniem postanowień Statutu, tj. nie uiszczaniem opłat za zajmowane mieszkania. Na 30 zawiadomionych członków 29 uregulowało swoje zadłużenie w całości bądź w znacznej części przed posiedzeniami Rady Nadzorczej, w związku z czym Zarząd odstąpił od kierowania do Rady wniosków o ich wykreślenie z członkostwa. Rada Nadzorcza rozpatrzyła 1 wniosek o wykreślenie, wskutek czego 1 członek został wykreślony. Jednocześnie, w związku z uregulowaniem przez osoby wykreślone bądź wykluczone całości zadłużenia względem Spółdzielni, Rada Nadzorcza, po rozpatrzeniu

wniosków Zarządu, uchyliła 1 uchwałę o wykreśleniu i 1 uchwałę o wykluczeniu ich ze Spółdzielni.

Poza tym Zarząd wyraził zgodę na spłatę zaległości w ratach dla 53 osób: 8 osób nie wywiązało się ze złożonego zobowiązania – w stosunku do nich podjęto dalsze kroki windykacyjne, 38 osób uregulowało zaległość w całości, pozostałe osoby spłacają zadłużenie w dalszym ciągu.

- skierowano do Sądu 118 pozwów o zapłatę z lokali mieszkalnych, Spółdzielnia otrzymała 116 nakazów zapłaty, 98 nakazów uprawomocniło się.
W związku z uregulowaniem zaległości zakończono 44 sprawy, w 2 przypadkach Zarząd wyraził zgodę na spłatę w ratach.
- złożono 1 pozew o eksmisję z lokalu mieszkalnego – Sąd wydał wyrok eksmisyjny z przyznanym lokalem socjalnym. Ponadto uzyskano 2 wyroki eksmisyjne do pozwów z 2011 roku: jeden bez wskazania lokalu socjalnego i 1 z przyznanym lokalem socjalnym. Aktualnie Spółdzielnia posiada 10 wyroków eksmisyjnych (8 z lokalem socjalnym, 2 – bez lokalu socjalnego); do 3 spraw prowadzone jest przez Kancelarię Prawną postępowanie eksmisyjne.
- skierowano 58 wniosków do Komornika o przeprowadzenie egzekucji w celu wyegzekwowania należności (6 wniosków dotyczyło 2011 roku). Ponadto skierowano 2 wnioski o przeprowadzenie egzekucji z ograniczonego prawa rzeczowego – ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz 2 wnioski o dokonanie opisu i oszacowania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu celem dalszego postępowania egzekucyjnego. Na 31.12.2012r. w trakcie egzekucji komorniczej znajduje się 51 spraw dotyczących zaległości w opłatach za lokale mieszkalne.

W związku z zaleganiem z opłatami za lokale użytkowe w 2012 r. wysłano do najemców:

- 212 wezwań do zapłaty;
- 9 wezwań przedsądowych;
- 27 oświadczeń o rozwiązaniu umowy najmu;
- 6 wezwań z informacją o wpisie do Krajowego Rejestru Długów.

Ponadto skierowano do kancelarii 2 sprawy celem przeprowadzenia postępowania sądowego, 4 sprawy skierowano do egzekucji komorniczej.

W związku z zaleganiem z opłatami za garaże wysłano:

- 51 wezwań do zapłaty;
- 6 wezwań przedsądowych.

Ponadto 1 sprawa została skierowana na drogę postępowania sądowego.

Członkom znajdującym się w trudnej sytuacji materialnej Spółdzielnia pomagała w staraniach o pozyskanie pomocy z Urzędu Miasta Katowice w postaci dodatków mieszkaniowych. Wydano w tej sprawie 267 wniosków, z czego w 240 przypadkach dotacja została przyznana, w 27 przypadkach – decyzja była negatywna. W 2012 roku z tej formy pomocy korzystało miesięcznie średnio 120 gospodarstw domowych. Uzyskana z Urzędu Miasta kwota dofinansowań do opłat za lokale mieszkalne wyniosła 318 709,90 zł, tj. 26 559,16 zł średnio w miesiącu. Średni miesięczny dodatek mieszkaniowy na gospodarstwo domowe wyniósł 221,33 zł.

VII. SYTUACJA FINANSOWA SPÓŁDZIELNI

Roczne koszty ogółem Spółdzielni osiągnęły kwotę 27 432 467 zł i wzrosły w stosunku do roku 2011 o 3,81 %.

Roczne przychody według naliczeń wraz z innymi przychodami Spółdzielni wyniosły 27 838 417 zł i wzrosły w stosunku do roku 2011 o 5,15 %.

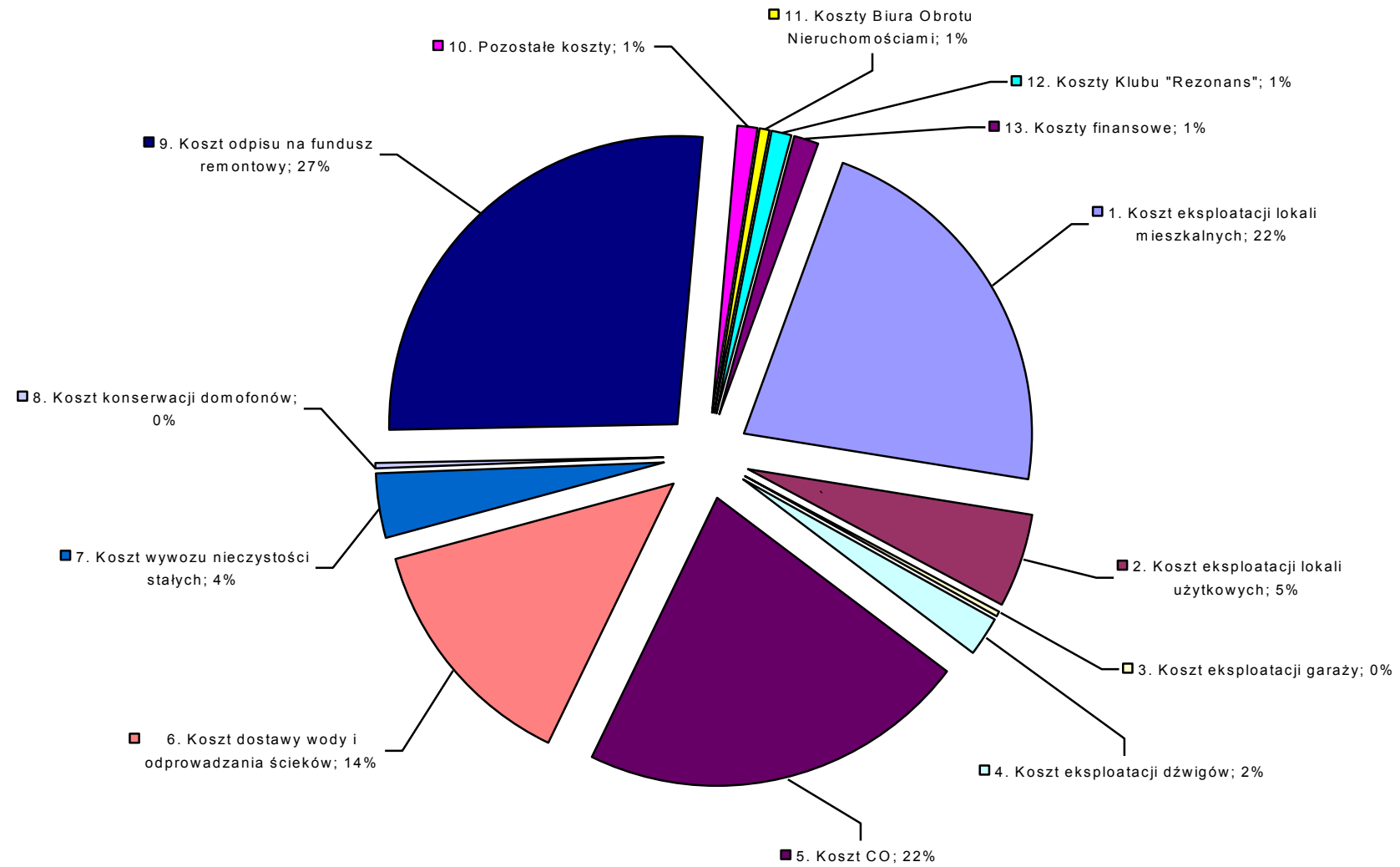
W związku z powyższym za rok 2012 na całej działalności Spółdzielnia osiągnęła nadwyżkę przychodów nad kosztami w wysokości **405 950 zł**.

Nadwyżka przychodów nad kosztami z pozostałej działalności Spółdzielni wyniosła **599 875,65 zł** brutto a po pokryciu obowiązkowych obciążeń wyniku (podatek dochodowy od osób prawnych w wysokości 148 018,15 zł) wyniosła **451 857,50 zł** netto.

Wynik na GZM to nadwyżka kosztów nad przychodami w wysokości **193 925,73 zł**.

Struktura poniesionych przez Spółdzielnię w 2012 roku kosztów przedstawia się następująco:

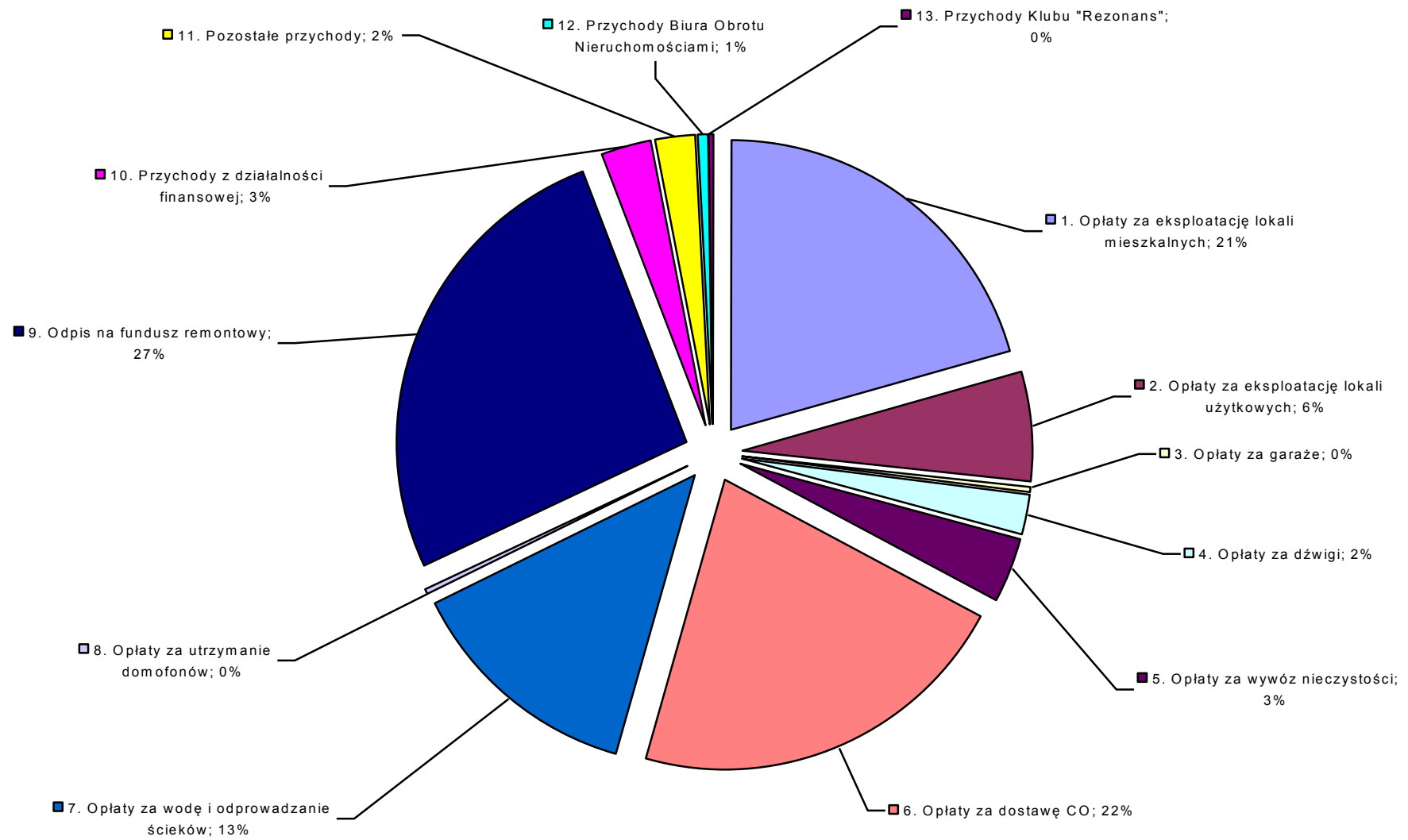
• koszt eksploatacji lokali mieszkalnych	6 053 599 zł.
• koszt eksploatacji lokali użytkowych	1 382 064 zł.
• koszt eksploatacji garaży	87 165 zł.
• koszt eksploatacji dźwigów	633 148 zł.
• koszt centralnego ogrzewania	6 032 646 zł.
• koszt dostawy wody i odprowadzania ścieków	3 723 996 zł.
• koszt wywozu nieczystości stałych (lok. mieszk.)	970 114 zł.
• koszt konserwacji domofonów	104 376 zł.
• koszt odpisu na fundusz remontowy	7 265 609 zł.
• pozostałe koszty	327 612 zł.
• koszty Biura Obrotu Nieruchomościami	178 650 zł.
• koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej	281 429 zł.
• koszty działalności finansowej	392 059 zł.



W ramach kosztów eksploatacji lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży rozliczone zostały koszty konserwacji w kwocie 883 974 zł. Natomiast koszty ogólne w kwocie 3 129 754 zł zostały rozliczone w ramach kosztów eksploatacji lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży, dźwigów, domofonów, mienia Spółdzielni i Klubu „Rezonans”.

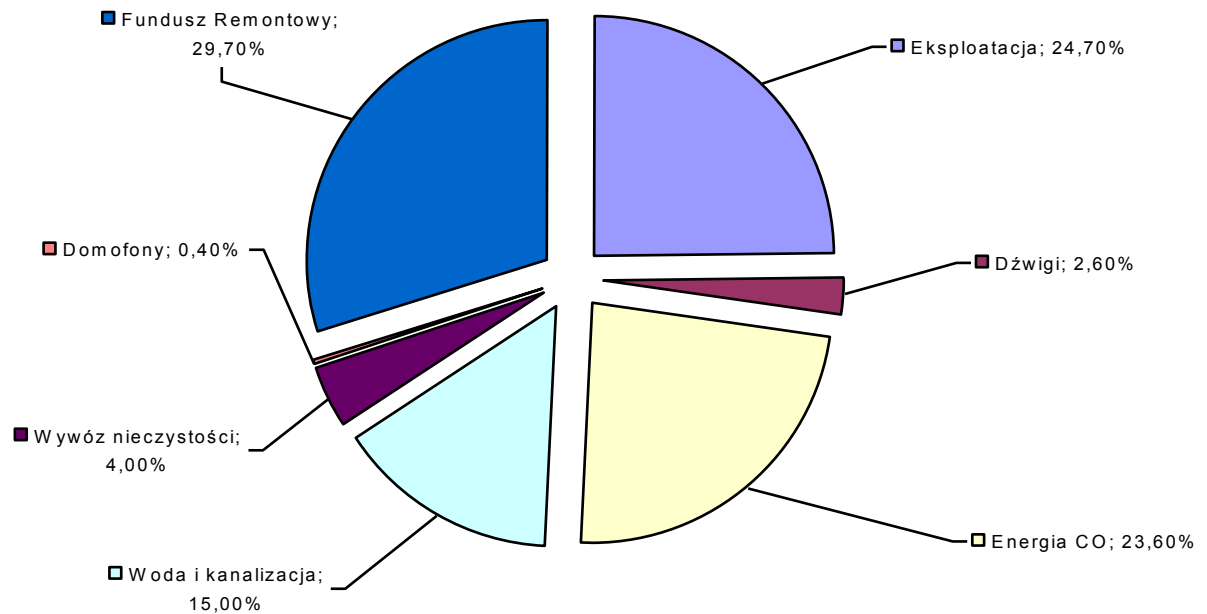
Przychody Spółdzielni w 2012 roku stanowiły:

• opłaty za lokale mieszkalne	5 717 729 zł
• opłaty za lokale użytkowe	1 724 416 zł
• opłaty za garaże	89 837 zł
• opłaty za dźwigi	625 594 zł
• opłaty za wywóz nieczystości z lokali mieszk.	937 175 zł
• opłaty za dostawę wody i odprowadzanie ścieków	3 725 976 zł
• opłaty za dostawę centralnego ogrzewania	6 044 379 zł
• opłaty za domofony	102 936 zł
• odpis na fundusz remontowy (lok. mieszk.)	7 264 836 zł
• pozostałe przychody	685 328 zł
• przychody Biura Obrotu Nieruchomościami	150 348 zł
• przychody działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej	47 031 zł
• przychody z działalności finansowej	722 830 zł



**UDZIAŁ % POSZCZEGÓLNYCH SKŁADNIKÓW KOSZTÓW UTRZYMANIA
LOKALI MIESZKALNYCH W KOSZCIE OGÓLEM W 2012 r.**

1	Eksploatacja	6 053 598,50 zł	24,7%
2	Dźwigi	633 148,07 zł	2,6%
3	Energia CO	5 788 285,87 zł	23,6%
4	Woda i kanalizacja	3 668 056,14 zł	15,0%
5	Wywóz nieczystości	970 113,60 zł	4,0%
6	Domofony	104 375,94 zł	0,4%
7	Fundusz remontowy	7 265 608,92 zł	29,7%
	Razem	24 483 187,04 zł	100,00%



Zaległości w opłatach za lokale (mieszkalne, użytkowe i garaże) ogółem, według stanu na dzień 31.12.2012 r., wyniosły **1 075 704,68 zł**, co w przeliczeniu na 1m² p.u. daje 4,98 zł. Zaległości w opłatach zmalały w stosunku do roku 2011 o kwotę 99 765,58 zł, tj. o 8,49 %.

Rok	2011	2012	% do roku 2011
Zaległości bieżące	755 390,25 zł	619 286,28 zł	81,98%
Zaległości zasądzone	413 906,14 zł	450 244,53 zł	108,78%
Zaległości pozostałe	6 173,87 zł	6 173,87 zł	100,00%
RAZEM	1 175 470,26 zł	1 075 704,68 zł	91,51%

Porównanie zaległości bieżących w opłatach za lokale w stosunku do 2011 roku przedstawia poniższa tabela:

ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH BIEŻĄCE

	2011					2012				
	Ogółem na 31.12.2011r.	0÷1 m-ca	1÷2 m-cy	2÷3 m-cy	3 m-ce i powyżej	Ogółem na 31.12.2012r.	0÷1 m-ca	1÷2 m-cy	2÷3 m-cy	3 m-ce i powyżej
RAZEM	755 390,25 zł	129 245,69 zł	200 376,33 zł	105 276,30 zł	320 491,93 zł	619 286,28 zł	133 509,63 zł	139 589,48 zł	71 884,54 zł	274 302,63 zł
Mieszkania	647 752,64 zł	109 080,50 zł	142 379,88 zł	77 847,65 zł	318 444,61 zł	533 310,94 zł	100 650,78 zł	118 630,28 zł	62 655,95 zł	251 373,93 zł
Lokale użytkowe	107 637,61 zł	20 165,19 zł	57 996,45 zł	27 428,65 zł	2 047,32 zł	85 975,34 zł	32 858,85 zł	20 959,20 zł	9 228,59 zł	22 928,70 zł

Naliczenia za 2011r.

Razem: 27 130 981,64zł
Mieszkania 24 166 043,98zł
Lok. użytk. 2 964 937,66zł

Stosunek zadłużenia na
31.12.2011r. do naliczeń
rocznych

2,78%
2,68%
3,63%

Przeciętne naliczenia
miesięczne w 2011r.

2 260 915,14 zł
2 013 837,00 zł
247 078,14 zł

Stosunek zadłużenia na
31.12.2011r. do naliczeń
miesięcznych

33,41%
32,17%
43,56%

Naliczenia za 2012r.

Razem: 27 198 919,51zł
Mieszkania 24 296 742,60zł
Lok. użytk. 2 902 176,91zł

Stosunek zadłużenia na
31.12.2012r. do naliczeń
rocznych

2,28%
2,19%
2,96%

Przeciętne naliczenia
miesięczne w 2012r.

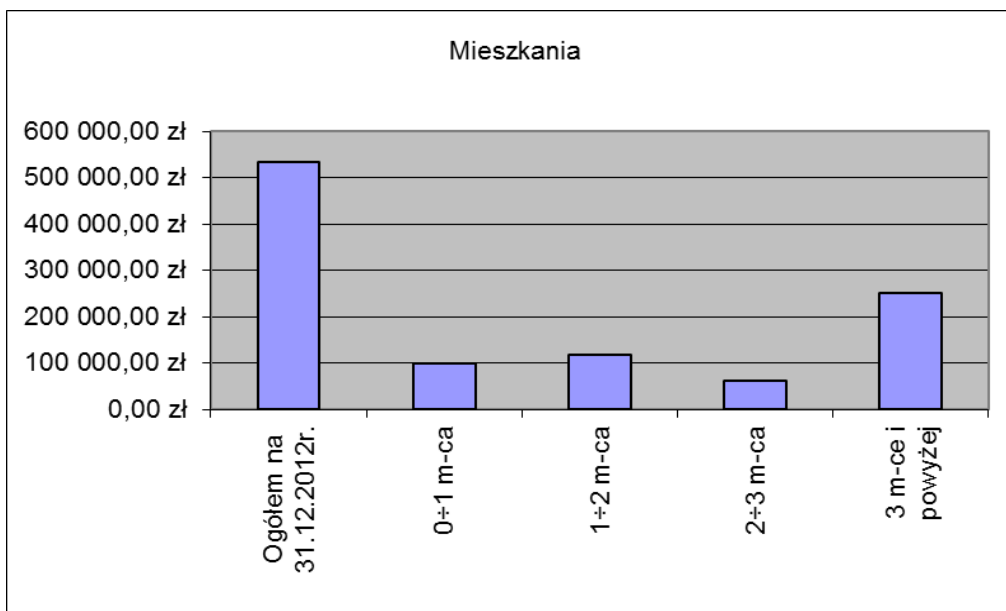
2 266 576,63 zł
2 024 728,55 zł
241 848,08 zł

Stosunek zadłużenia na
31.12.2012r. do naliczeń
miesięcznych

27,32%
26,34%
35,55%

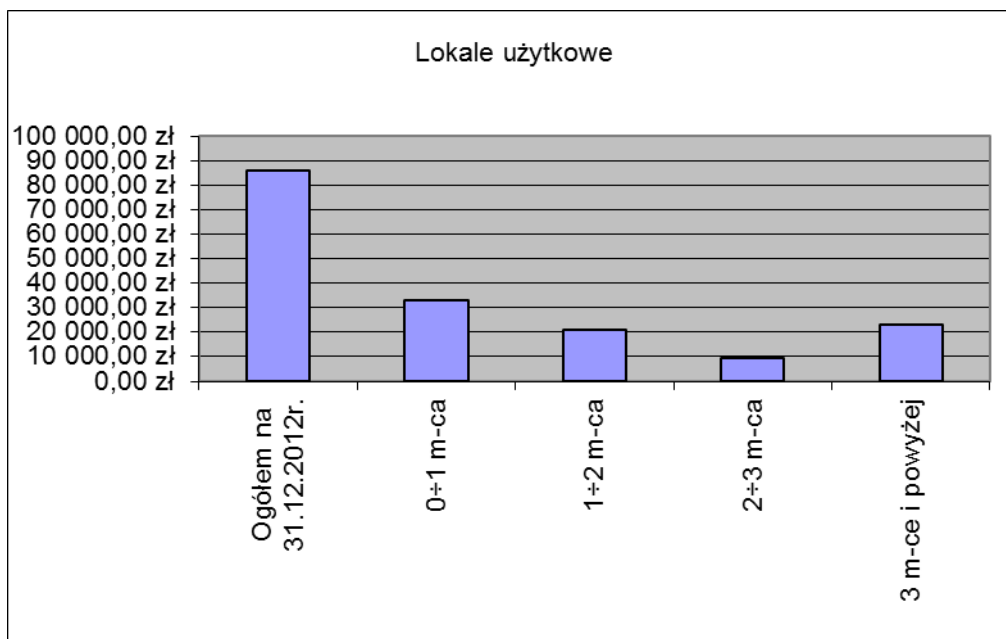
Zaległości w opłatach za lokale mieszkalne za rok 2012 Bieżące

	Ogółem na 31.12.2012r.	0÷1 m-ca	1÷2 m-cy	2÷3 m-cy	3 m-ce i powyżej
Mieszkania	533 310,94 zł	100 650,78 zł	118 630,28 zł	62 655,95 zł	251 373,93 zł



Zaległości w opłatach za lokale użytkowe za rok 2012 Bieżące

	Ogółem na 31.12.2012r.	0÷1 m-ca	1÷2 m-cy	2÷3 m-cy	3 m-ce i powyżej
Lokale użytkowe	85 975,34 zł	32 858,85 zł	20 959,20 zł	9 228,59 zł	22 928,70 zł



Węzłowe wskaźniki charakteryzujące działalność gospodarczą.

	2011	2012
Suma bilansowa (w tys. zł)	95 940	94 929
Wskaźnik płynności ogólnej Aktywa obrotowe/Zobowiązania krótkoterminowe	3,03	3,17
Wskaźnik płynności bieżącej – szybki (Aktywa obrotowe-Zapasy)/Zobowiązania krótkoterminowe	3,02	3,16
Wskaźnik wypłacalności gotówkowej Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne/zobowiązania bieżące	2,70	2,88
Pokrycie majątku trwałego kapitałem własnym (Kapitały własne + rezerwy)*100/Majątek trwały	103,08%	105,34%
Trwałość struktury finansowania (Kapitały własne + Rezerwy + Zobowiązania długoterminowe)/Pasywa razem	94,46%	93,88%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia (Zobowiązania ogółem/aktywa ogółem)*100	14,22%	15,06%

Na dzień 31.12.2012 roku suma bilansowa uległa zmniejszeniu o 1,05 %. Wskaźnik płynności ogólnej wzrósł o 0,14. Jest to spowodowane wzrostem aktywów obrotowych. Wartość wskaźnika pomiędzy 1,5÷2,00 daje realne zapewnienie spłaty zobowiązań. Wskaźnik płynności bieżącej związany jest z płynnością krótkookresową, informuje o możliwości pokrycia w krótkim czasie wymagalnych zobowiązań. Wartość tego wskaźnika w granicach 1,00 lub wyższy, uważany jest za prawidłowy. Kolejny wskaźnik, wskaźnik wypłacalności informuje jaką część zobowiązań Spółdzielnia może pokryć natychmiast. W przypadku Spółdzielni jest to ponad dwukrotność zobowiązań.

Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem uległ nieznacznej poprawie ze względu na coraz mniejsze wynoszenie lokali w odrębną własność.

W stosunku do roku 2011 wzrósł wskaźnik ogólnego zadłużenia do poziomu 15,06 %. Wzrost tego wskaźnika spowodowany jest zaciągniętym kredytem na remont budynku przy ulicy Sikorskiego 10÷16.

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 2013 i latach następnych.

VIII. PRZEWIDYWANY ROZWÓJ SPÓŁDZIELNI

Działania podejmowane przez Spółdzielnię od 2008 roku wynikają z uchwalonych wtedy przez Zebranie Przedstawicieli „Kierunków rozwoju (...) na rok 2008 i lata następne”. Wiele zadań ujętych w tym opracowaniu udało się już zakończyć, inne znajdują się w fazie realizacji, a do wykonania pozostałych Spółdzielnia przystąpi w perspektywie.

Realizując ideę racjonalizacji kosztów działania Zarząd uruchomił w minionym miesiącu dwie nowe usługi, tj.:

- „Elektroniczne Biuro Obsługi Klienta” (w skrócie: e-BOK) – elektroniczny system umożliwiający zapoznanie się, bez wychodzenia z domu, z podstawowymi informacjami dotyczącymi posiadanego lokalu – mieszkalnego bądź użytkowego – np. z: powierzchnią

użytkową, liczbą osób stanowiącą podstawę naliczenia opłaty, jak również opłatami za lokal: naliczeniami i płatnościami, saldem rozliczeń na dany dzień, rozliczeniem mediów (woda, c.o.), itp.;

- możliwość otrzymywania korespondencji ze Spółdzielni drogą elektroniczną.

Wdrożenie tych dwóch usług pozwoli nie tylko skrócić czas uzyskania informacji ze Spółdzielni, lecz przede wszystkim ograniczyć koszty związane z drukowaniem i dostarczaniem tych informacji w formie papierowej.

Kierując się względami ekonomicznymi Zarząd zdecydował o zakupie w 2012 roku systemu do zdalnego odczytu wskazań wodomierzy i zastosowaniu go w przypadku wodomierzy zainstalowanych w lokalach użytkowych. Ponieważ rozwiązanie to przyniosło oczekiwane rezultaty, w miesiącu lutym b.r. podjęto, w uzgodnieniu z Radą Nadzorczą, decyzję o objęciu nim również wodomierzy zainstalowanych w lokalach mieszkalnych. Zgodnie z ustaleniami, każdego roku, począwszy od bieżącego, wodomierze podlegające wymianie (w związku z upływem okresu ich legalizacji) będą zastępowane wodomierzami wyposażonymi w nakładki radiowe przystosowane do zdalnego odczytu wskazań tych urządzeń. Po ich zamontowaniu stany wodomierzy będą odczytywane zdalnie, bez konieczności wchodzenia do tych mieszkań. W roku 2013 zostanie wymienionych 2 225 sztuk wodomierzy, co oznacza, że na koniec roku ok. tysiąc trzysta mieszkań zostanie objętych systemem zdalnego odczytu wskazań wodomierzy. Finał tego zadania przewidziany jest, zgodnie z 5-cioletnim okresem legalizacji wodomierzy, na koniec 2017 roku.

Po zakończeniu jego realizacji i podjęciu stosownych decyzji będzie można tego typu rozwiązanie zastosować w odniesieniu do podzielników ciepła.

W roku 2011 Spółdzielnia zapoczątkowała prace wewnątrz budynków polegające na remoncie posadzek i malowaniu ścian w holach na parterze, holach przedwindowych oraz korytarzach lokatorskich. Do tej pory prace te zrealizowano w klatkach nr 61 i 61B budynku przy ul. Granicznej oraz nr 43 przy ul. Sowińskiego, a dobiegają końca w klatce nr 45 przy ul. Sowińskiego. Remont ten będzie kontynuowany w następnych latach, a jego zakres każdego roku będzie dostosowywany do aktualnych możliwości finansowych Spółdzielni.

Kontynuowana jest również wymiana elektrycznych wewnętrznych linii zasilających w budynkach. Do tej pory prace te zrealizowano w 33 spośród 51 klatek budynków należących do zasobów Spółdzielni. Do wykonania zostały jeszcze prace w obrębie 18 klatek, z czego w 4 z nich zostaną one zrealizowane w roku bieżącym. Przy zachowaniu systemu: 4 klatki rocznie (o ile pozwoli na to sytuacja ekonomiczna Spółdzielni), prace w tym zakresie powinny zostać zakończone w roku 2017.

Z uwagi na brak w dalszym ciągu możliwości pozyskania środków finansowych z budżetu Państwa czy też innych funduszy pomocowych na remont i adaptację pawilonu przy ul. Sowińskiego 5A na centrum handlowo – kulturalno – oświatowe, Spółdzielnia sukcesywnie remontuje pomieszczenia zajmowane w tym pawilonie przez spółdzielczy Klub „Rezonans” – wyremontowano już wejście, klatkę schodową i pomieszczenia biurowe, a w roku bieżącym planowane są prace w obrębie auli.

Miło nam poinformować, że Spółdzielnia została beneficjentem organizowanego przez Urząd Miasta oraz Zakład Zieleni Miejskiej zadania inwestycyjnego pn.: „Miasto Ogrodów – Strefy Aktywnego Wypoczynku”. Po zrealizowanym już przez Miasto Katowice placu zabaw przy ul. Sowińskiego 15, wybudowany zostanie nowy obiekt na miejscu niegdysiejszego „centralnego placu zabaw”, w sąsiedztwie pawilonu 5A przy ul. Sowińskiego. W ramach tego zadania przewidziana jest budowa obiektu sportowo – rekreacyjnego obejmującego zarówno ogrodzony plac zabaw dla dzieci, część sportową przeznaczoną dla młodzieży i dorosłych,

jak również ciągi komunikacyjne, ławki oraz urządzoną zieleń. Zakończenie tego przedsięwzięcia planowane jest na jesień bieżącego roku.

W ramach realizacji uchwalonego w 2012 roku przez Zebranie Przedstawicieli „Programu termomodernizacji zasobów Spółdzielni...” zakończono w ubiegłym roku związane z tym roboty w obrębie budynku nr 10÷16 przy ul. Sikorskiego. W roku bieżącym pracami termomodernizacyjnymi objęty zostanie budynek nr 1÷3 przy ul. Sowińskiego. Również w tym roku wykonany zostanie projekt w tym zakresie w odniesieniu do budynków nr 7 i 9÷11 przy ul. Sowińskiego.

W związku z planowanym na rok bieżący zakończeniem inwestycji prowadzonej przez Katowicką Spółdzielnię Mieszkaniową w bezpośrednim sąsiedztwie zespołu pawilonów biurowo – usługowych przy ul. Paderewskiego 63÷65, przystąpienie do realizacji przez Spółdzielnię III etapu zagospodarowania terenu wokół pawilonów obejmującego budowę miejsc parkingowych przewidziane jest na rok 2014.

W końcowej fazie znajduje się sprawa uregulowania stanów prawnych terenów, na których znajdują się obiekty infrastruktury technicznej stanowiące własność Katowickich Wodociągów S.A. Termin podpisania aktu notarialnego nie został jeszcze ustalony.

Oprócz koncentracji Zarządu na realizacji zadań wynikających z bieżących potrzeb Spółdzielni, kontynuowane będą również działania zmierzające do utrzymania dobrego poziomu wskaźnika płynności finansowej Spółdzielni, jak również utrzymania bądź dalszej poprawy wskaźnika zaległości.

Katowice, marzec 2013

Zarząd Spółdzielni