

BIULETYN INFORMACYJNY

Spółdzielni Mieszkaniowej im. I. J. Paderewskiego w Katowicach
WYDANIE SPECJALNE - SPRAWOZDAWCZE ■ NR 3 (59) ■ KWIECIEŃ 2012
<http://www.smpaderewski.pl>

Zarząd przedstawia w niniejszym Biuletynie m.in.:

1. Informację o terminach i porządku obrad Zebrań Grup Członkowskich.
2. Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni za 2011 rok.
3. Opinię Biegłego Rewidenta z badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2011r.
4. Informację o realizacji wniosków przyjętych przez Zebranie Przedstawicieli oraz Zebrania Grup Członkowskich w 2011 roku.
5. Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej za 2011 rok.
6. Sprawozdanie z działalności XII Szczepu Harcerskiego Manowce – HK Komandos za 2011r.
7. Projekt „Programu kompleksowej termomodernizacji zasobów Spółdzielni”.

INFORMACJA O TERMINACH I PORZĄDKU OBRAD ZEBRAŃ GRUP CZŁONKOWSKICH

Zarząd zaprasza wszystkich członków Spółdzielni Mieszkaniowej im. I.J. Paderewskiego w Katowicach na zwołane zgodnie z § 138 ust. 1 Statutu Spółdzielni Zebrania Grup Członkowskich wg poniższego terminarza:

14.05.2012r. – Zebranie Grupy Członkowskiej ul. Sikorskiego

15.05.2012r. – Zebranie Grupy Członkowskiej ul. Granicznej

16.05.2012r. – Zebranie Grupy Członkowskiej ul. Sowińskiego

17.05.2012r. – Zebranie Grupy Członkowskiej ul. Paderewskiego

Wszystkie ww. zebrania odbędą się o godzinie **17.30 w Sali konferencyjnej siedziby Spółdzielni przy ul. Paderewskiego 65 w Katowicach**

Zebranie Grupy Członkowskiej Członków Oczekujących odbędzie się w dniu **14.05.2012r.** o godz. 17.00 w pok. nr 110 siedziby Spółdzielni przy ul. Paderewskiego 65.

Porządek obrad wszystkich Zebrań przedstawia się następująco:

1. Otwarcie Zebrania Grupy Członkowskiej.
2. Wybór Prezydium Zebrania.
3. Przyjęcie porządku obrad Zebrania.
4. Wybór Komisji:
 - 4.1. Skrutacyjnej,
 - 4.2. Wyborczej,
 - 4.3. Wniosków.
5. Rozpatrzenie Sprawozdań Zarządu:
 - 5.1. Sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za 2011 rok,
 - 5.2. Sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2011 rok.
6. Rozpatrzenie Sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za 2011 rok.
7. Wybór Przedstawicieli na Zebranie Przedstawicieli nowej kadencji.
8. Rozpatrzenie spraw będących przedmiotem obrad najbliższego Zebrania Przedstawicieli i zgłaszanie wniosków w tych sprawach, tj.:
 - 8.1. sprawy odwołań od uchwał Rady Nadzorczej dot. wykluczenia lub wykreślenia zadłużonych członków Spółdzielni,
 - 8.2. sprawy podziału zysku z pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielni za 2011 rok,
 - 8.3. sprawy udzielenia absolutorium dla Członków Zarządu za okres 2011 roku,
 - 8.4. informacji nt. realizacji wniosku z przeprowadzonej w 2010 roku lustracji pełnej działalności Spółdzielni za lata 2007÷2009,
 - 8.5. sprawy wyboru delegatów na Zjazd Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach,
 - 8.6. projektu „Programu kompleksowej termomodernizacji zasobów Spółdzielni”.
9. Przedstawienie informacji nt. realizacji wniosków przyjętych przez Zebranie Grupy Członkowskiej w maju 2011 roku.
10. Dyskusja i wolne wnioski.
11. Sprawozdanie Komisji Wniosków.
12. Zamknięcie obrad.

Informujemy, że każdy członek Spółdzielni może zapoznać się z materiałami będącymi przedmiotem obrad Zebrania Grupy Członkowskiej w siedzibie Spółdzielni (pokój nr 102, I piętro).

Zarząd przypomina przy tym, że Członek Spółdzielni może brać udział w Zebraniu tylko jednej Grupy Członkowskiej i osobiście. Prosimy zatem pamiętać o zabraniu ze sobą na Zebranie dowodu tożsamości.

Zarząd Spółdzielni

Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni za 2011 rok.

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 31.12.2011r. zarejestrowanych było **3557** członków w tym:

- 3 507 posiadających prawa do lokali (w tym 141 członków współmałżonków i 9 osób prawnych);
- 50 oczekujących.

Członkom oczekującym zaproponowano 2 odzyskane lokale mieszkalne – jedna z propozycji została przyjęta. W 2011r. 1 członek oczekujący zrezygnował z członkostwa.

Wg naliczeń na dzień 31.12.2011r. w zasobach Spółdzielni zamieszkiwało **7 786** osób.

Według stanu na dzień 31.12.2011r. Spółdzielnia zarządzała:

- 1) 4142 lokalami mieszkalnymi o łącznej powierzchni 201 341,41 m², z czego:
 - 2865 – spółdzielcze własnościowe prawa o powierzchni: 140 748,30 m²,
 - 1178 – odrębna własność lokali o powierzchni: 56 297,17 m²,
 - 63 – spółdzielcze lokatorskie prawa o powierzchni: 2 784,13 m²,
 - 36 – umowy najmu o powierzchni: 1 511,81 m²,
- 2) 242 lokalami użytkowymi o łącznej powierzchni 10 583,42 m², z czego:
 - 8 – spółdzielcze własnościowe prawa o powierzchni: 971,47 m²,
 - 2 – odrębna własność lokali o powierzchni: 703,52 m²,
 - 202 – umowa najmu o powierzchni: 8 507,38 m²,
 - 10 – lokale własne o powierzchni: 2 289,90 m²,
 - 20 – pustostany o powierzchni: 401,05 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 2011 roku zawarto **20** umów o ustanowienie i przeniesienie w odrębną własność lokali, w tym:

- 7 – w wyniku realizacji wniosków o przeniesienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w odrębną własność,
- 11 – w wyniku realizacji wniosków o przeniesienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w odrębną własność,
- 1 – w wyniku rozstrzygnięcia przetargu na pierwszeństwo do zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu,
- 1 – w wyniku zawarcia z członkiem oczekującym umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu.

W roku 2011 zawarto 4 umowy 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 2011 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 2011 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,

- 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 2011 Zarząd podjął **54** uchwały, którymi decydował m.in. w sprawach takich, jak:

- o przyjęcia w poczet członków Spółdzielni, podejmując w tej sprawie **19** uchwał (przyjęto do Spółdzielni 30 członków);
- o skreślenia z rejestru członków (członków zmarłych), podejmując w tej sprawie **9** uchwał (dokonano 27 skreśleń z rejestru członków);
- o zamówienia na wykonanie robót konserwacyjno – remontowych:
 - ❖ w trybie przetargu nieograniczonego - podjęto **5** uchwał w tym zakresie:
 - na wymianę ośmiu dźwigów osobowych w budynkach mieszkalnych przy ul. Sikorskiego 22, 26, 32, 34, 36, ul. Granicznej 49 i 49A;
 - na termomodernizację – ocieplenie ścian zewnętrznych z remontem loggii i kolorystyką elewacji – budynku mieszkalnego przy ul. Sikorskiego 10÷16;
 - na wymianę elektrycznych wewnętrznych linii zasilających w budynku przy ul. Granicznej 53÷53C;
 - 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 holi na parterze, holi windowych oraz korytarzy lokatorskich w budynku przy ul. Granicznej 61 i 61B;
 - ❖ w trybie negocjacji z zachowaniem konkurencji – podjęto **15** uchwał w tym zakresie:
 - na naprawy bieżące instalacji elektrycznych w zasobach Spółdzielni;
 - na remont cząstkowy oraz naprawę dróg osiedlowych;
 - na dostawę 1100 sztuk wodomierzy typu JS 1,6-02 do pomiaru wody zimnej, przystosowanych do pomiaru radiowego, wyprodukowanych przez Fabrykę Wodomierzy PoWoGaz S.A.;
 - na wyłonienie wykonawcy usług pn.: „Utrzymanie czystości i porządku w budynku położonym przy ul. Sowińskiego 29÷31 w Katowicach oraz na terenach przyległych”;
 - na remont balkonów w budynkach mieszkalnych w 2011 roku;
 - na utrzymanie terenów zieleni w zasobach Spółdzielni w 2011 roku;
 - na ocieplenie ścian kominów w części ponaddachowej w budynkach należących do zasobów Spółdzielni;
 - na montaż nasad na kominach budynków należących do zasobów Spółdzielni;
 - na naprawy i bieżącą konserwację dachów i elewacji budynków należących do zasobów Spółdzielni;
 - na przeprowadzenie okresowej 5-letniej kontroli stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektów budowlanych należących do zasobów Spółdzielni;
 - na roboty ogólnobudowlane w zasobach Spółdzielni w roku 2011;
 - na remont oraz naprawę chodników, dróg, parkingów w zasobach Spółdzielni;
 - na naprawę pęknięć w konstrukcjach ścian żelbetowych kondygnacji podziemnych w budynkach położonych przy ul. Granicznej 49 i 49B;
 - na wyłonienie wykonawcy usług pn.: „Utrzymanie czystości i porządku w budynku położonym przy ul. Sikorskiego 10÷16 w Katowicach oraz na terenach przyległych”;
 - na utrzymanie zimowe ulic, ciągów pieszo-jezdnych, zatok parkingowych i wybranych chodników w zasobach Spółdzielni w sezonie 2011/2012.

W maju 2011 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 2011 roku członkowie Zarządu przyjęli łącznie 70 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: wymiana dźwigów, remont balkonów, naprawy instalacji, dachów, kominów, montaż nasad kominowych, wymiana wewnętrznych linii zasilających, usuwanie przyczyn zagrożeń życia i zdrowia mieszkańców poprzez wykonywanie wymaganych przepisami prawa budowlanego przeglądów; czyszczenie przewodów spalinowo – wentylacyjnych, itp.

Ponadto w roku 2011:

- rozpoczęto remont elewacji zewnętrznych wraz z wykonaniem ich ocieplenia i usunięciem wyrobów zawierających azbest w budynku mieszkalnym przy ul. Sikorskiego 10÷16;

- kontynuowano realizację wniosków o przeniesienie odrębnej własności lokali usytuowanych w nieruchomościach należących do zasobów Spółdzielni – zrealizowano 18 wniosków;
- zakończono kompleksową wymianę nasad kominowych;
- doposażono nieruchomości zlokalizowane przy ul. Sikorskiego 26÷30 i 32÷36 w utwardzone miejsca postojowe;
- przeprowadzono okresową 5-letnią kontrolę stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektów budowlanych należących do zasobów Spółdzielni – dokonano oględzin udostępnionych lokali: mieszkalnych (3 186) i użytkowych (43), jak również 2 pawilonów i 9 placów zabaw;
- przeprowadzono inwentaryzację stanu technicznego korytarzy lokatorskich i holi przedwindowych we wszystkich budynkach zasobów Spółdzielni;
- przeprowadzono inwentaryzację stanu technicznego: ciągów pieszo-jezdnych, chodników, schodów i balustrad, dojść do klatek oraz lokali użytkowych na terenie zasobów Spółdzielni;
- kontynuowano realizację wypłaty refundacji kosztów pierwszej wymiany stolarki okiennej w lokalach mieszkalnych – ogółem w zasobach Spółdzielni wymieniono i zrefundowano 90,82% stolarki okiennej, z czego 0,5% w roku 2011;
- podejmowano działania mające na celu utrzymanie dobrej sytuacji finansowej i wskaźników ekonomicznych Spółdzielni.

Wyniki działalności Spółdzielni w roku 2011 zawarte są w dalszej części sprawozdania oraz w sprawozdaniu finansowym.

Szkolenia pracowników

W okresie sprawozdawczym pracownicy uczestniczyli w 31 szkoleniach i seminariach specjalistycznych dla:

- służb księgowych,
- służb technicznych,
- służb remontowo – konserwacyjnych,
- 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 15 pracowników.

W roku 2011 średnie zatrudnienie w Spółdzielni wynosiło 55,86 etatu. Średnie wynagrodzenie pracowników w 2011 roku wyniosło:

- 3 986,98 zł brutto – z płacami Zarządu
- 3 737,47 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 ramach którego działa Modelarnia przy ul. Sikorskiego 44 w Katowicach.

Działania klubu miały na celu integrację spółdzielców poprzez ich aktywny udział w imprezach osiedlowych oraz w zajęciach kulturalno-oświatowych, rekreacyjnych i sportowych. 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. W trakcie zajęć uczestnicy poznawali tajniki profesjonalnego malarstwa, grafiki, rzeźby w glinie, malowania na szkle oraz innych technik. Kontynuowano również warsztaty malarskie dla dorosłych, podczas których uczestnicy mieli możliwość rozwijania swoich umiejętności artystycznych. Najlepsze prace plastyczne wzięły udział w konkursach organizowanych zarówno przez lokalne, jak i ogólnokrajowe placówki kulturalne.

Dużym zainteresowaniem cieszył się zapoczątkowany końcem roku 2010 i realizowany przez cały rok 2011 cykl spotkań pn. „Rodzinne śpiewanie” organizowanych wraz ze Szkołą Muzyczną Yamaha. W roku sprawozdawczym zorganizowano w tym zakresie: Rodzinne Kolędowanie, połączone z konkursem na „Kolędowy talent”, „Szanty” z udziałem Kapeli „Kraken, 10 Wodnej Drużyny Harcerskiej i występów indywidualnych znanych żeglarzy wokalistów – Panów: Andrzeja Zmysłowskiego i Marka Szczęsnego oraz „Piosenki Starszych Panów” – w teatralnym klimacie prezentowane były utwory Jeremiego Przybory i Jerzego Wasowskiego. Łącznie w ww. „śpiewających” spotkaniach udział wzięło ok. 200 osób.

Klub zorganizował również imprezę walentynkową (14 lutego) oraz „wieczór poezji” (18 listopada), podczas którego czytane były wiersze naszych mieszkańców.

W dniu 02 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 roku do 9 lat, którym również podarował wymarzone prezenty. Obie imprezy zostały uświetnione spektaklem teatru lalek pt.: „Czarodziejskie źródło”. Mali uczestnicy wracali do swoich domów szczęśliwi.

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;
- wycieczki – do Zespołu Pałacowo – Parkowego w Pławniowicach i do Krakowa;
- imprezę z okazji Dnia Matki.

W dniu 11 czerwca odbył się IX Piknik Osób Niepełnosprawnych pod hasłem „NIE JESTEŚ SAM” w Siewierzu - Warężynie, w Ośrodku Wypoczynkowym „Zajazd Leśny”. Organizatorem była Katowicka Spółdzielnia Mieszkaniowa. Naszą Spółdzielnię reprezentowała 9-osobowa grupa niepełnosprawnych mieszkańców.

Ponadto klub zorganizował: „Spotkanie Wielkanocne”, „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” realizowanej przy współpracy z TKKF „Spartakus” nasi mieszkańcy mogli skorzystać z bogatej oferty zajęć sportowo-rekreacyjnych, takich jak: aerobic, callanetics, gimnastyka zdrowotna, Yoga, gimnastyka taneczna dla dzieci i dorosłych oraz zajęcia na siłowni dla pań i panów.

Z okazji Międzynarodowego Dnia Dziecka w dniu 18 czerwca klub wspólnie ze Szkołą Podstawową Nr 12 oraz Urzędem Miasta Katowice zorganizował na terenie obiektów sportowych szkoły VIII Festyn Osiedlowy pod hasłem „KAPELUSZOLANDIA”. W ramach festynu zorganizowano pokaz „mody kapeluszowej” oraz konkursy: na najefektowniejszy kapelusz i najmodniejszą fryzurę. Odbyły się również: mecze siatkówki pań, piłki nożnej pomiędzy rodzicami i nauczycielami, turnieje sportowe i rodzinne, występy wokalnno-taneczne dzieci z przedszkoli 55, 77 i 87, dziecięcego zespołu tanecznego „Rezonansik”, harcerski tor sprawnościowy i mini park linowy przygotowane przez Klub Harcerski KOMANDOS, a także pokazy modeli latających wykonanych w naszej modelarni.

11 września nasi mieszkańcy uczestniczyli w XXX Jubileuszowym Regionalnym Złazie Rodzinnym Mieszkańców Osiedli Spółdzielczych woj. śląskiego z metą w Podlesicach. Grupa naszych mieszkańców licząca 56 osób, pod opieką przewodnika PTTK, odbyła 6-cio kilometrową wędrowkę, podczas której uczestnicy zbierali grzyby, zawierali nowe znajomości i podziwiali piękne tereny Jury Krakowsko – Częstochowskiej. Z okazji jubileuszu ogłoszono konkurs literacki, w którym jedna z naszych mieszkank zajęła III miejsce.

W dniu 01 października 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 250 osób.

23 pasjonatów grzybobrania wzięło udział w wycieczce autokarowej w Lasy Lublinieckie zorganizowanej w dniu 08 października.

4) opiekuńczo-wychowawczym

W ramach działalności opiekuńczo-wychowawczej Klub „Rezonans” zorganizował w dniach od 17 do 28 stycznia 2011r. półkolonie zimowe, a w okresie od 27.06. do 08.07.2011r. – półkolonie letnie. W obu cyklach półkolonii udział wzięło po 60 dzieci. Wyżywienie uczestników półkolonii zapewniły Szkoła Podstawowa nr 12 oraz Gimnazjum nr 5. 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 „Palmiarni” w Gliwicach, do „Chlebowej Chaty” w Górkach Małych, do „Parku Miniatur” w Inwałdzie oraz do pracowni ceramiki w Kuźnicy Starej.

DZIAŁALNOŚĆ MODELARNI

Zajęcia w modelarni prowadzone były dla dzieci, młodzieży oraz dorosłych majsterkowiczów, którzy pod opieką instruktora zajmowali się budową modeli: lotniczych swobodnie latających, lotniczych sterowanych radiem, skutniczych, kolejowych, redukcyjnych, poduszkowców, helikopterów oraz budową dioram z wykorzystaniem tych modeli. Zajęcia odbywały się w pracowni lub w plenerze (obloty na łące przy stawie „Kajakowym”, testy: modeli skutniczych nad stawem, poduszkowców – na płycie pomnika), a w okresie zimowym - dzięki uprzejmości dyrekcji Szkoły Podstawowej nr 12 - modele halowe i helikoptery w każdą sobotę testowane były na tamtejszej sali gimnastycznej.

W 2011 roku nasi modelarze uczestniczyli w:

- „Spotkaniu przy makiecie modułowej” – Sosnowiec 2011,
- IX Festiwalu Modeli w Bytomiu,
- Pikniku modelarskim – Żar 2011.

W dniach 26 – 27 listopada odbył się kolejny, VIII Konkurs Plastikowych Modeli Redukcyjnych o Puchar Przewodniczącego Rady Nadzorczej naszej Spółdzielni. W konkursie wzięło udział 77 modelarzy z łączną liczbą modeli – 244. Zwycięzcy otrzymali puchary, medale i dyplomy. Ubiegłoroczna edycja konkursu okazała się największą w ośmioletniej historii tej imprezy zarówno pod względem ilości uczestników, jak również liczby wystawionych modeli. Łącznie wystawę odwiedziło ponad 200 osób.

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 2011r. transakcje na rynku wtórnym dotyczyły głównie praw do lokali mieszkalnych i użytkowych w budynkach wielorodzinnych. Obszar objęty działaniami Biura obejmuje Katowice i miasta ościenne. Uczestnicząc w systemie MLS Polska Biuro współpracuje z innymi agencjami nieruchomości realizując wspólnie wiele transakcji.

Zrealizowane w 2011r. transakcje na rynku pierwotnym związane były z organizowanymi przez Biuro przetargami na uzyskanie prawa pierwszeństwa do zawarcia umowy ustanawiającej i przenoszącej odrębną własność lokalu oraz na wyłonienie najemcy w drodze licytacji stawki czynszu najmu.

Biuro pośredniczyło też w wynajmowaniu lokali użytkowych. W 2011r. wynajęto za pośrednictwem Biura 15 lokali użytkowych stanowiące zasób macierzystej Spółdzielni. Stawki „czynszu najmu” ustalone były w drodze licytacji lub negocjacji prowadzonych przez pracowników Biura.

Pomimo utrzymującego się spadku cen nieruchomości i wzrostu konkurencji wynik działalności Biura za rok 2011 zamknął się nadwyżką przychodów nad kosztami.

V. DZIAŁALNOŚĆ REMONTOWA

W okresie sprawozdawczym ogółem przychody na fundusz remontowy wyniosły **7 715 536 zł**.

Na roboty remontowe wydatkowano **7 410 742,- zł** z tego funduszu i wykonano następujące prace:

- | | |
|--|----------------|
| - wymiana dźwigów osobowych zgodnie z zaleceniami UDT | - 988 319 zł |
| - remont instalacji elektrycznej wraz z wymianą WLZ | - 683 291 zł |
| - prace termomodernizacyjne | - 2 566 176 zł |
| - remont kominów z montażem nasad i wykonaniem zaleceń kominiarskich | - 165 828 zł |
| - remont dróg osiedlowych, wykonanie utwardzenia pod miejsca parkigowe | - 608 826 zł |
| - naprawy i bieżąca konserwacja dachów | - 77 969 zł |
| - wymiana i refundacja stolarki okiennej w mieszkaniach | - 62 798 zł |
| - remont i naprawy balkonów | - 355 099 zł |
| - wymiana wodomierzy | - 49 588 zł |
| - remont inst. c.o. w piwnicach i wymiana grzejników w częściach wspólnych | - 162 677 zł |
| - wymiana posadzek w holach i na korytarzach lokatorskich wraz z malowaniem | - 151 089 zł |
| - izolacja ścian piwnic wraz z ich naprawą (Gran. 49 i 49B) | - 102 600 zł |
| - spłata kredytu | - 1 128 437 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.) | - 308 044 zł |

Ponadto, dysponując 12-osobową Grupą Remontowo-Konserwacyjną, Spółdzielnia w roku 2011 wykonała szeroki zakres prac, w tym między innymi:

- ✓ murarskie (1 pracownik): uzupełnianie płytek PCV lub ich wymiana na gresowe – prace wykonano w 35 korytarzach lokatorskich i 3 holach przed windami, w których stan techniczny dotychczasowego podłoża był najgorszy, naprawa podłoża i uzupełnienie tynków ścian loggii i balkonów, zamurówki po robotach instalacyjnych, wydzielenie z pomieszczeń gospodarczych węzłów sanitarnych dostępnych dla podmiotów świadczących na rzecz Spółdzielni usługi porządkowo – czystościowe oraz najemców sąsiadujących lokali użytkowych;
- ✓ ślusarskie (2 pracowników): remont krat naświetli piwnicznych, naprawa i wymiana osłon dylatacji budynków, konserwacja i naprawa urządzeń placów zabaw i małej architektury, montaż STOP-PTAKÓW, naprawa drzwi wejściowych do budynków (zamekowi samozamykaczy), montaż i naprawa znaków drogowych i tablic informacyjnych;
- ✓ malarskie (1 pracownik): malowanie mieszkań i części wspólnych po awariach wodno – kanalizacyjnych, odnowa elewacji przyziemi budynków, odnowa urządzeń placów zabaw, malowanie szafek hydrantowych z oznakowaniem;
- ✓ ogólnobudowlane (1 pracownik): wymiana i dopasowanie skrzydeł drzwiowych w pomieszczeniach gospodarczych i administracyjnych budynków, wymiana zamków w drzwiach drewnianych, naprawa i regulacja mechanizmów otwierania okien, szklenie drzwi i okien, wymiana wykładzin podłogowych oraz naprawa ścian i sufitów w kabinach wind, uzupełnianie i podklejanie płytek PCV w korytarzach lokatorskich i holach przed windami;
- ✓ instalacyjne wod-kan-gaz (5 pracowników): wymiana i udrażnianie odcinków pionów i poziomów instalacji kanalizacji sanitarnej, usuwanie przyczyn i skutków awarii wod-kan-gaz (1 603 zlecenia), sprawdzanie szczelności instalacji

gazowej (1 270 zlecenia), awaryjna wymiana odcinków instalacji wodnej, legalizacja wodomierzy (zalegalizowano 1 176 wodomierzy);

- ✓ **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.

W roku 2011 pracownicy Działu Remontowo – Konserwacyjnego wykonali 5 938 zleceń. Ponadto zrealizowali 236 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÷2011

Lp.	Nieruchomości	Wpływy	Wydatki	Wynik
1	ul. SOWIŃSKIEGO 1-3	1 183 479,29 zł	833 364,81 zł	350 114,48 zł
2	ul. SOWIŃSKIEGO 7	604 702,99 zł	213 754,73 zł	390 948,26 zł
3	ul. SOWIŃSKIEGO 9-11	1 136 289,12 zł	504 468,88 zł	631 820,24 zł
4	ul. SOWIŃSKIEGO 13-15	1 251 290,29 zł	1 135 241,25 zł	116 049,04 zł
5	ul. SOWIŃSKIEGO 17-21	1 684 460,96 zł	526 333,97 zł	1 158 126,99 zł
6	ul. SOWIŃSKIEGO 29-35	2 020 548,64 zł	3 063 728,57 zł	-1 043 179,93 zł
7	ul. SOWIŃSKIEGO 37-41	1 501 347,35 zł	1 747 596,40 zł	-246 249,05 zł
8	ul. SOWIŃSKIEGO 43-45	1 010 055,22 zł	1 216 452,61 zł	-206 397,39 zł
9	ul. SIKORSKIEGO 10-16	2 421 122,07 zł	4 755 463,07 zł	-2 334 341,00 zł
10	ul. SIKORSKIEGO 18-24	2 451 272,46 zł	2 999 887,16 zł	-548 614,70 zł
11	ul. SIKORSKIEGO 26-30	1 851 133,95 zł	1 606 162,54 zł	244 971,41 zł
12	ul. SIKORSKIEGO 32-36	1 842 736,57 zł	1 030 736,71 zł	811 999,86 zł
13	ul. SIKORSKIEGO 38	654 564,07 zł	285 113,59 zł	369 450,48 zł
14	ul. SIKORSKIEGO 40	656 976,65 zł	232 469,66 zł	424 506,99 zł
15	ul. SIKORSKIEGO 42	652 349,93 zł	249 840,37 zł	402 509,56 zł
16	ul. SIKORSKIEGO 44	650 506,63 zł	192 473,77 zł	458 032,86 zł
17	ul. GRANICZNA 49-49B	1 699 133,78 zł	946 287,60 zł	752 846,18 zł
18	ul. GRANICZNA 53-53C	2 494 987,42 zł	1 664 663,90 zł	830 323,52 zł
19	ul. GRANICZNA 57-57C	2 457 425,10 zł	6 811 630,80 zł	-4 354 205,70 zł
20	ul. GRANICZNA 61-61B	1 732 949,31 zł	1 232 276,51 zł	500 672,80 zł
21	ul. PADEREWSKIEGO 75-87A	821 807,74 zł	721 022,36 zł	100 785,38 zł
	RAZEM	30 779 139,54 zł	31 968 969,26 zł	-1 189 829,72 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 2011 r. do dnia 31 grudnia 2011r.:
 - sprawy sądowe – 43
 - sprawy egzekucyjne – 2
2. Sprawy rozpoczęte w okresie od dnia 1 stycznia 2011r. do dnia 31 grudnia 2011r., nie zakończone przed dniem 31 grudnia 2011r. prawomocnym wyrokiem sądowym (w przypadku spraw sądowych) lub postanowieniem Komornika w zakresie zakończenia postępowania egzekucyjnego (w przypadku spraw egzekucyjnych):
 - sprawy sądowe – 1
 - sprawy egzekucyjne – 22
3. Sprawy rozpoczęte przed dniem 1 stycznia 2011r., zakończone do dnia 31 grudnia 2011r.:
 - sprawy sądowe – 5
 - sprawy egzekucyjne – 16
4. Sprawy rozpoczęte przed dniem 1 stycznia 2011r. i nie zakończone przed dniem 31 grudnia 2011r.:
 - sprawy sądowe – 1
 - sprawy egzekucyjne – 13

Razem sprawy prowadzone przez kancelarię w okresie od dnia 1 stycznia 2011r. do dnia 31 grudnia 2011r. – 103:

- **sprawy sądowe – 50**
- **sprawy egzekucyjne – 53**

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

W 2011 roku w związku z powstałymi zaległościami w opłatach za lokale mieszkalne:

- skierowano 1218 wezwań do zapłaty do osób zalegających z opłatami za okres od 1 do 3 miesięcy i 168 wezwań przed sądowych do osób zalegających z opłatami powyżej 3 miesięcy. Ponadto Zarząd wysłał do 52 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 52 zawiadomionych członków większość z nich uregulowała swoje zadłużenie w całości bądź w znacznej części przed posiedzeniami Rady Nadzorczej, w związku z czym Zarząd w 44 przypadkach odstąpił od skierowania do Rady wniosków o ich wykreślenie z członkostwa. Spośród 10 skierowanych do Rady Nadzorczej wniosków o wykreślenie Rada wykreśliła 5 członków, w 2 przypadkach Zarząd wycofał wnioski na posiedzeniu Rady, a w 3 przypadkach zdecydowano o odroczeniu terminu rozpatrywania wniosku. 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 87 osób: 11 osób nie wywiązało się ze złożonego zobowiązania – w stosunku do nich podjęto dalsze kroki windykacyjne, 6 osobom Zarząd przedłużył wyznaczone terminy spłaty zaległości, 29 osób uregulowało zaległość w całości, pozostałe osoby spłacają zadłużenie w dalszym ciągu.
- skierowano do Sądu 108 pozwów o zapłatę z lokali mieszkalnych, Spółdzielnia otrzymała 106 nakazów zapłaty, 68 nakazów uprawomocniło się. W związku z uregulowaniem zaległości zakończono 24 sprawy, w 10 przypadkach Zarząd wyraził zgodę na spłatę w ratach.
- złożono 4 pozwy o eksmisję z lokalu mieszkalnego. Sąd wydał 1 wyrok eksmisyjny bez wskazania lokalu socjalnego i 2 wyroki eksmisyjne z przyznanym lokalem socjalnym (dot. pozwów z 2010 roku). Zrealizowano 1 wyrok eksmisyjny – Urząd Miasta wskazał lokal socjalny. 3 sprawy znajdują się w trakcie postępowania. Aktualnie Spółdzielnia posiada 9 wyroków eksmisyjnych (7 z lokalem socjalnym, 2 – bez lokalu socjalnego); do 4 spraw prowadzone jest przez Kancelarię Prawną postępowanie eksmisyjne.
- skierowano 34 wnioski do Komornika o przeprowadzenie egzekucji w celu wyegzekwowania należności. Ponadto skierowano 5 wniosków o przeprowadzenie egzekucji z ograniczonego prawa rzeczowego – ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz 4 wnioski o dokonanie opisu i oszacowania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu celem dalszego postępowania egzekucyjnego. Na 31.12.2011r. w trakcie egzekucji komorniczej znajduje się 37 spraw dotyczących zaległości w opłatach za lokale mieszkalne.

W związku z zaleganiem z opłatami za lokale użytkowe w 2011 r. wysłano do najemców:

- 263 wezwania do zapłaty;
- 4 wezwania przedsądowe;
- 1 oświadczenie o rozwiązaniu umowy najmu z zachowaniem terminu wypowiedzenia;
- 3 oświadczenia o rozwiązaniu umowy najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia;
- 8 wezwań z informacją o wpisie do Krajowego Rejestru Długów.

Ponadto skierowano do kancelarii 1 sprawę celem przeprowadzenia postępowania sądowego, 8 spraw skierowano do egzekucji komorniczej.

W związku z zaleganiem z opłatami za garaże wysłano:

- 57 wezwań do zapłaty;
- 4 wezwania przedsądowe.

Ponadto 1 sprawa została skierowana na drogę postępowania sądowego i 1 do egzekucji komorniczej.

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 245 wniosków, z czego w 219 przypadkach dotacja została przyznana, w 26 przypadkach – decyzja była negatywna. W 2011 roku z tej formy pomocy korzystało miesięcznie średnio 107 gospodarstw domowych. Uzyskana z Urzędu Miasta kwota dofinansowań do opłat za lokale mieszkalne wyniosła 274 993,92 zł, tj. 22 916,16 zł średnio w miesiącu. Średni miesięczny dodatek mieszkaniowy na gospodarstwo domowe wyniósł 214,16 zł.

VII. SYTUACJA FINANSOWA SPÓŁDZIELNI

Roczne koszty ogółem Spółdzielni osiągnęły kwotę 26 425 701 zł i zmalały w stosunku do roku 2010 o 1,66 %.

Roczne przychody według naliczeń wraz z innymi przychodami Spółdzielni wyniosły 26 476 099 zł i zmalały w stosunku do roku 2010 o 2,57 %.

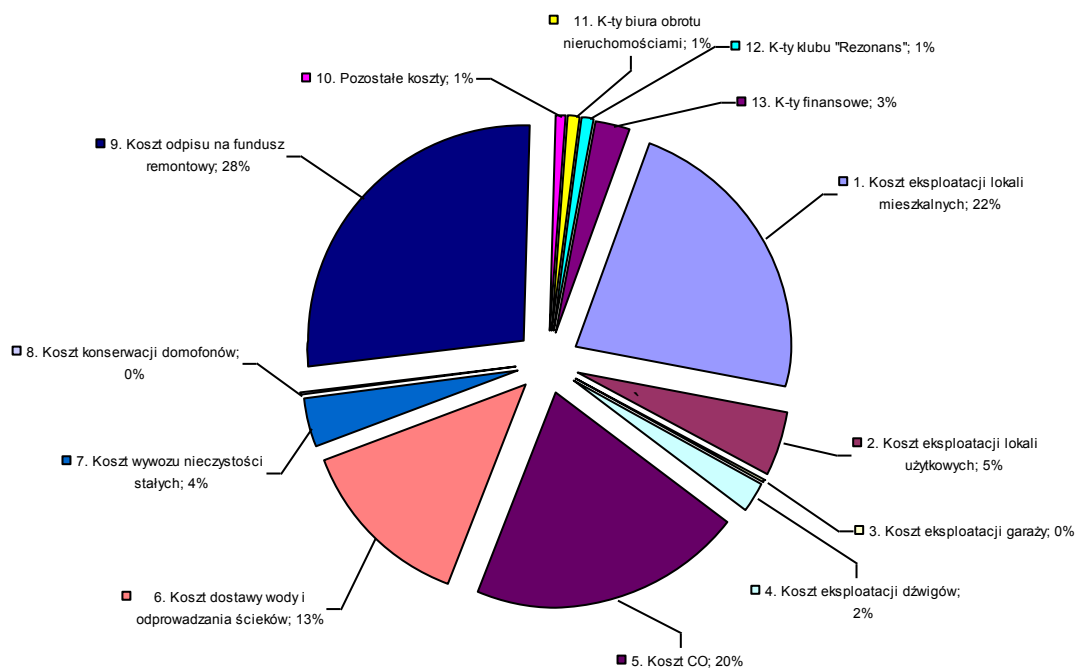
W związku z powyższym za rok 2011 na całej działalności Spółdzielnia osiągnęła nadwyżkę przychodów nad kosztami w wysokości **50 398 zł**.

Nadwyżka przychodów nad kosztami z pozostałej działalności Spółdzielni wyniosła **447 502,53 zł** brutto a po pokryciu obowiązkowych obciążeń wyniku (podatek dochodowy od osób prawnych w wysokości 91 240,85 zł) wyniosła **356 261,68 zł** netto.

Wynik na GZM to nadwyżka kosztów nad przychodami w wysokości **397 104,47 zł**.

Struktura poniesionych przez Spółdzielnię w 2011 roku kosztów przedstawia się następująco:

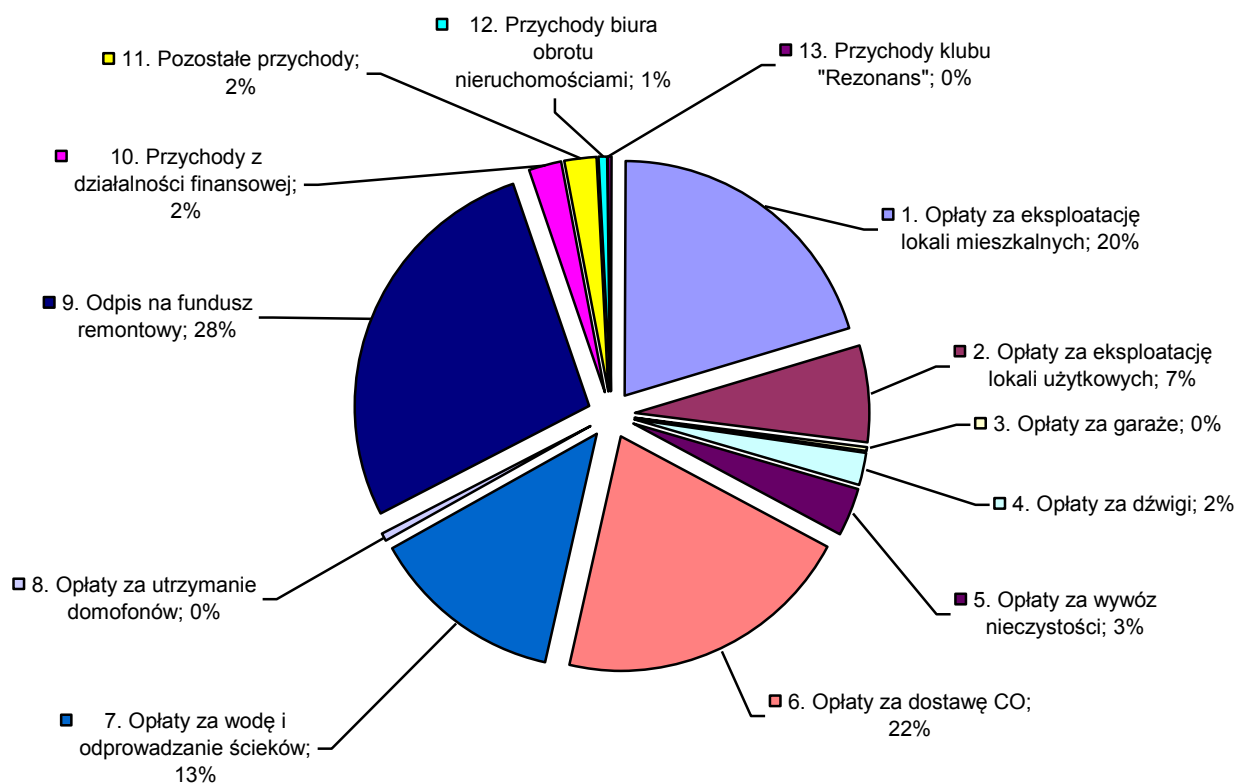
• koszt eksploatacji lokali mieszkalnych	5 911 757 zł.
• koszt eksploatacji lokali użytkowych	1 253 663 zł.
• koszt eksploatacji garaży	84 614 zł.
• koszt eksploatacji dźwigów	619 205 zł.
• koszt centralnego ogrzewania	5 414 374 zł.
• koszt dostawy wody i odprowadzania ścieków	3 537 713 zł.
• koszt wywozu nieczystości stałych (lok. mieszk.)	929 047 zł.
• koszt konserwacji domofonów	103 792 zł.
• koszt odpisu na fundusz remontowy	7 264 990 zł.
• pozostałe koszty	230 899 zł.
• koszty Biura Obrotu Nieruchomościami	169 629 zł.
• koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej	216 110 zł.
• koszty działalności finansowej	689 908 zł.



W ramach kosztów eksploatacji lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży rozliczone zostały koszty konserwacji w kwocie 894 200 zł. Natomiast koszty ogólne w kwocie 3 086 476,- zł zostały rozliczone w ramach kosztów eksploatacji lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży, dźwigów, domofonów, mienia spółdzielni i klubu „Rezonans”.

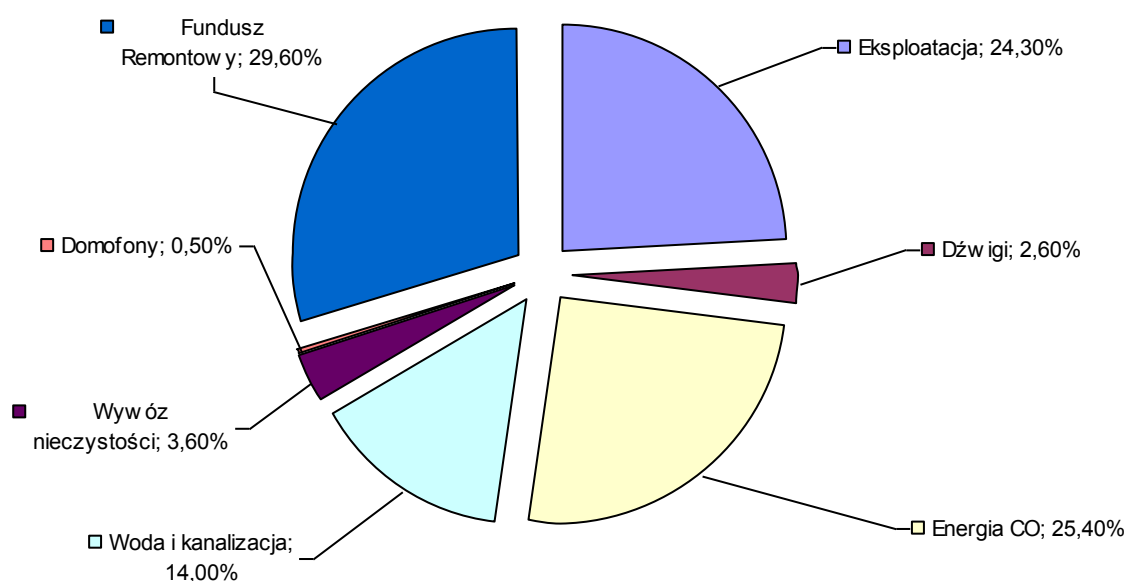
Struktura przychodów Spółdzielni w 2011 roku przedstawia się następująco:

• opłaty eksploatacyjne za lokale mieszkalne	5 381 755 zł
• opłaty za lokale użytkowe	1 727 673 zł
• opłaty za garaże	86 900 zł
• opłaty za dźwigi	612 614 zł
• opłaty za wywóz nieczystości z lokali mieszk.	905 589 zł
• opłaty za dostawę wody i odprowadzanie ścieków	3 535 242 zł
• opłaty za dostawę centralnego ogrzewania	5 492 403 zł
• opłaty za domofony	102 919 zł
• odpis na fundusz remontowy (lok. mieszk.)	7 262 394 zł
• pozostałe przychody	583 377 zł
• przychody Biura Obrotu Nieruchomościami	191 550 zł
• przychody działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej	43 007 zł
• przychody z działalności finansowej	550 676 zł



**UDZIAŁ % POSZCZEGÓLNYCH SKŁADNIKÓW KOSZTÓW UTRZYMANIA
LOKALI MIESZKALNYCH W KOSZCIE OGÓLEM W 2011 r.**

1	Eksploatacja	5 911 756,79 zł	25,2%
2	Dźwigi	619 205,35 zł	2,6%
3	Energia CO	5 188 820,98 zł	22,1%
4	Woda i kanalizacja	3 478 160,54 zł	14,8%
5	Wywóz nieczystości	929 047,32 zł	4,0%
6	Domofony	103 791,91 zł	0,4%
7	Fundusz remontowy	7 264 990,43 zł	30,9%
	Razem	23 495 773,32 zł	100,00%



Zaległości w opłatach za lokale (mieszkalne, użytkowe i garaże) ogółem według stanu na dzień 31.12.2011 r. wyniosły **1 175 470,26 zł**, co stanowi 4,33% naliczeń rocznych, a w przeliczeniu na 1m² p.u. daje 0,45 zł. Zaległości w opłatach zmalały w stosunku do roku 2010 o kwotę 145 247,15 zł tj. o 11 %.

Rok	2010	2011	% do roku 2010
Zaległości bieżące	942 213,02 zł	755 390,25 zł	80,17%
Zaległości zasądzone	371 351,27 zł	413 906,14 zł	111,46%
Zaległości inne	7 153,12 zł	6 173,87 zł	86,31%
RAZEM	1 320 717,41 zł	1 175 470,26 zł	89,00%

Porównanie zaległości bieżących w opłatach za lokale w stosunku do 2010 roku przedstawia poniższa tabela:

ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH BIEŻĄCE

	2010						2011				
	Ogółem na 31.12.2010r.	0-1 m-ca	1-2 m-ca	2-3 m-ca	3 m-cy i powyżej		Ogółem na 31.12.2011r.	0-1 m-ca	1-2 m-ca	2-3 m-ca	3 m-cy i powyżej
RAZEM	942 213,02 zł	244 339,08 zł	168 939,64 zł	97 629,19 zł	431 305,11 zł	RAZEM	755 390,25 zł	129 245,69 zł	200 376,33 zł	105 276,30 zł	320 491,93 zł
Mieszkania	817 197,45 zł	164 190,60 zł	140 496,61 zł	90 713,62 zł	421 796,62 zł	Mieszkania	647 752,64 zł	109 080,50 zł	142 379,88 zł	77 847,65 zł	318 444,61 zł
Lokale użytkowe	125 015,57 zł	80 148,48 zł	28 443,03 zł	6 915,57 zł	9 508,49 zł	Lokale użytkowe	107 637,61 zł	20 165,19 zł	57 996,45 zł	27 428,65 zł	2 047,32 zł

Naliczenia za 2010r.

Stosunek zadłużenia na
31.12.2010r. do naliczeń
rocznych

Przeciętne naliczenia
miesięczne w 2010r.

Stosunek zadłużenia na
31.12.2010r. do naliczeń
miesięcznych

Razem: 26 421 586,85zł
Mieszkania 23 653 334,49 zł
Lok. użytk. 2 768 252,36 zł

3,57%
3,45%
4,52%

2 201 798,91 zł
1 971 111,21 zł
230 687,70 zł

42,79%
41,46%
54,19%

Naliczenia za 2011r.

Stosunek zadłużenia na
31.12.2011r. do naliczeń
rocznych

Przeciętne naliczenia
miesięczne w 2011r.

Stosunek zadłużenia na
31.12.2011r. do naliczeń
miesięcznych

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

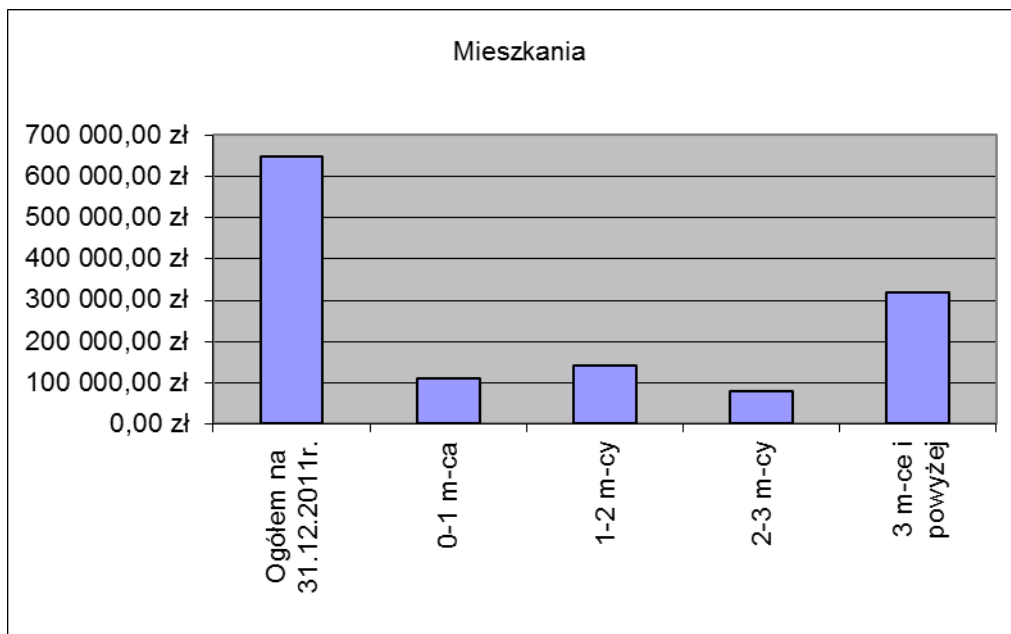
2,78%
2,68%
3,63%

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

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

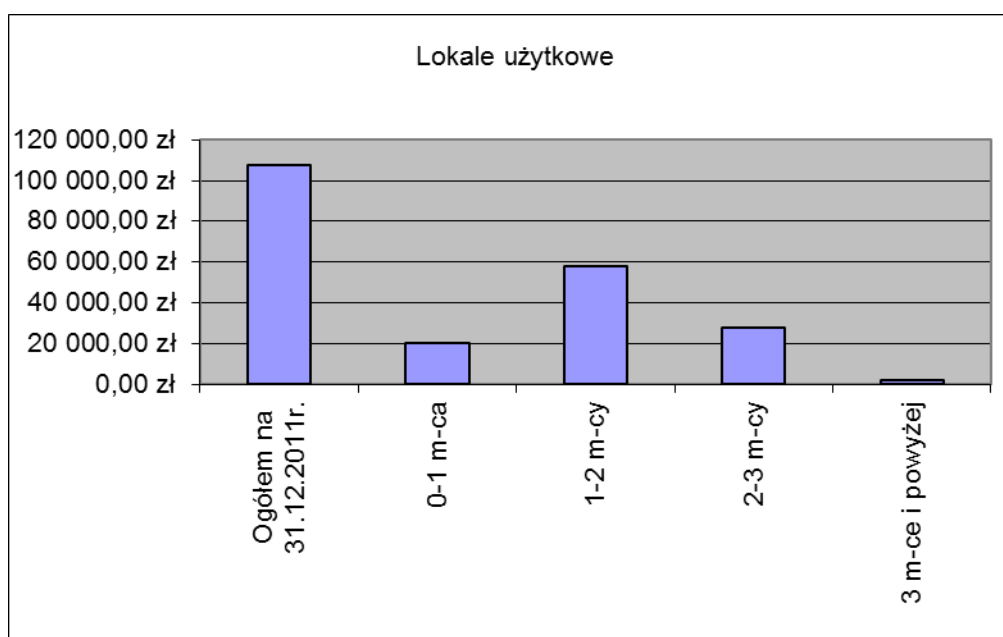
**Zaległości w opłatach za lokale mieszkalne za Rok 2011
Bieżące**

	Ogółem na 31.12.2011r.	0-1 m-ca	1-2 m-cy	2-3 m-cy	3 m-ce i powyżej
Mieszkania	647 752,64 zł	109 080,50 zł	142 379,88 zł	77 847,65 zł	318 444,61 zł



**Zaległości w opłatach za lokale użytkowe za rok 2011
Bieżące**

	Ogółem na 31.12.2011r.	0-1 m-ca	1-2 m-cy	2-3 m-cy	3 m-ce i powyżej
Lokale użytkowe	107 637,61 zł	20 165,19 zł	57 996,45 zł	27 428,65 zł	2 047,32 zł



Węzłowe wskaźniki charakteryzujące działalność gospodarczą.

	2010	2011
Suma bilansowa (w tys. zł)	95 958	95 940
Wskaźnik płynności ogólnej Aktywa obrotowe/Zobowiązania krótkoterminowe	2,74	3,03
Wskaźnik płynności bieżącej – szybki (Aktywa obrotowe-Zapasy)/Zobowiązania krótkoterminowe	2,73	3,02
Wskaźnik wypłacalności gotówkowej Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne/zobowiązania bieżące	2,22	2,70
Pokrycie majątku trwałego kapitałem własnym (Kapitały własne + rezerwy)*100/Majątek trwały	101,15%	103,12%
Trwałość struktury finansowania (Kapitały własne + Rezerwy + Zobowiązania długoterminowe)/Pasywa razem	94,91%	94,46%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia (Zobowiązania ogółem/aktywa ogółem)*100	12,98%	14,22%

Na dzień 31.12.2011 roku suma bilansowa uległa zmniejszeniu o 0,02 %. Wskaźnik płynności ogólnej wzrósł o 0,29 jest to spowodowane zwiększeniem aktywów obrotowych. Wartość wskaźnika od minimum 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 nieznacznemu obniżeniu ze względu na wynoszenie lokali w odrębną własność.

W stosunku do roku 2010 wzrósł wskaźnik ogólnego zadłużenia do poziomu 14,22 %. 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 2012 i latach następnych.

Czynniki ryzyka i zagrożenia w działalności Spółdzielni.

Pewnym problemem w działalności Spółdzielni jest ciągle utrzymujące się zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych za posiadane lokale. Spowodowane jest to przede wszystkim spadkiem realnych dochodów i trudnościami na lokalnym rynku pracy.

Aby uniknąć wzrostu zadłużenia Spółdzielni, Zarząd intensyfikuje działania windykacyjne zmierzające do szybszego ściągania należności.

VIII. PRZEWIDYWANY ROZWÓJ SPÓŁDZIELNI

Działania Spółdzielni w najbliższej perspektywie określone zostały w uchwalonych w 2008 roku przez Zebranie Przedstawicieli „Kierunkach rozwoju (...) na rok 2008 i lata następne”. Większość zawartych w tym dokumencie przedsięwzięć znajduje się w trakcie realizacji bądź też została zakończona. Pozostałe zadania nie zostały zrealizowane z przyczyn zewnętrznych, niezależnych od Spółdzielni.

W 2012 roku planowane jest zakończenie dwóch bardzo kosztownych zadań, tj.:

- kompleksowej wymiany dźwigów osobowych we wszystkich budynkach należących do zasobów Spółdzielni (do remontu pozostało jeszcze 7 sztuk: po jednej w klatkach nr: 49B, 53, 53B, 53C, 57, 57B, 57C przy ul. Granicznej);
- oraz
- kompleksowego remontu wraz z ociepleniem elewacji zewnętrznych budynku nr 10÷16 przy ul. Sikorskiego.

Z uwagi na brak możliwości pozyskania środków finansowych z budżetu Państwa czy też innych funduszy pomocowych na:

- realizację zadań termomodernizacyjnych – Zarząd opracował „Program wymiany ociepleń budynków Spółdzielni Mieszkaniowej im. I.J. Paderewskiego w Katowicach” oparty na samodzielnym sfinansowaniu tego przedsięwzięcia przez Spółdzielnię. Zostanie on omówiony podczas najbliższych Zebrań Grup Członkowskich, a następnie przedstawiony do uchwalenia przez Zebranie Przedstawicieli;

- remont i adaptację pawilonu przy ul. Sowińskiego 5A na centrum handlowo – kulturalno – oświatowe – Spółdzielnia w roku bieżącym przeprowadziła remont pomieszczeń biurowych zajmowanych w tym pawilonie przez spółdzielczy Klub „Rezonans”.

Jednocześnie postanowiono odstąpić od realizacji III etapu zagospodarowania terenu wokół zespołu pawilonów biurowo – usługowych przy ul. Paderewskiego 63+65 obejmującego budowę miejsc parkingowych i wykonanie instalacji odgromowej do czasu zakończenia prowadzonej w bezpośrednim sąsiedztwie przez Katowicką Spółdzielnię Mieszkaniową inwestycji.

Dążąc do obniżenia kosztów działalności Spółdzielni Zarząd, w uzgodnieniu z Radą Nadzorczą, podjął szereg działań mających na celu racjonalne gospodarowanie energią, a polegających m.in. na:

- kontynuacji wymiany żarówek na energooszczędne,
- zamontowaniu na pionach dostarczających ciepło do korytarzy lokatorskich i holi przedwiodowych zaworów termostatycznych odcinających podaż ciepła przy temperaturze pomieszczenia +16°C we wszystkich budynkach zasobów Spółdzielni,
- kontynuacji wypłaty refundacji kosztów pierwszej wymiany stolarki okiennej w lokalach mieszkalnych,
- sukcesywnej (w miarę potrzeb i możliwości finansowych) wymianie starych, przewymiarowanych grzejników w częściach wspólnych budynków (hole, pralnie, suszarnie, itp.).

Działania w tym zakresie będą nadal kontynuowane.

Ponadto, mając na celu stałą poprawę jakości obsługi swoich mieszkańców, jak również racjonalizację kosztów działania Zarząd rozważa:

- montaż elektronicznych podzielników ciepła oraz wodomierzy ze zdalnym odczytem – rozwiązanie to umożliwiłoby zdalny odczyt wskazań tych urządzeń bez konieczności wchodzenia do mieszkań;
- zakup i wdrożenie nowoczesnych rozwiązań informatycznych – pozwoliłyby one m.in. na szybszy i bezpośredni kontakt z mieszkańcami za pomocą Internetu, obniżenie kosztów związanych z dostarczaniem korespondencji, większą dbałość o środowisko naturalne, itp.

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 poprawy wskaźnika zaległości.

Katowice, luty 2012

Zarząd Spółdzielni

OPINIA BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO SPÓŁDZIELNI ZA 2011 ROK

OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA DLA ZEBRANIA PRZEDSTAWICIELI CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ im. I.J Paderewskiego Z SIEDZIBĄ W KATOWICACH

Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej im. I.J. Paderewskiego z siedzibą w Katowicach przy ulicy Paderewskiego 65, na które składa się wprowadzenie do sprawozdania finansowego, bilans sporządzony na dzień 31.12.2011 rok, rachunek zysków i strat, zestawienie zmian w kapitale własnym, rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 01 stycznia 2011 roku do 31 grudnia 2011 roku oraz dodatkowe informacje i objaśnienia.

Za sporządzenie zgodnego z obowiązującymi przepisami sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności odpowiedzialny jest kierownik jednostki.

Kierownik Spółdzielni Mieszkaniowej im. I.J. Paderewskiego oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w ustawie z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz. U. z 2009 roku Nr 152, poz. 1223 z późniejszymi zmianami), zwanej dalej „ustawą o rachunkowości”. Naszym zadaniem było zbadanie i wyrażenie opinii o:

- zgodności z wymagającymi zastosowania zasadami rachunkowości tego sprawozdania finansowego oraz czy rzetelnie i jasno przedstawia ono, we wszystkich istotnych aspektach, sytuację majątkową i finansową, jak też wynik finansowy jednostki,
- prawidłowości ksiąg rachunkowych stanowiących podstawę sporządzenia sprawozdania finansowego.

Badanie sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

- przepisów rozdziału 7 ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz. U. z 2009 roku Nr 152, poz. 1223 z późniejszymi zmianami),
- krajowych standardów rewizji finansowej, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce,

Badanie sprawozdania finansowego zaplanowaliśmy i przeprowadziliśmy w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, pozwalającą na wyrażenie opinii o sprawozdaniu.

W szczególności badanie obejmowało sprawdzenie poprawności zastosowanych przez Spółdzielnię zasad (polityki) rachunkowości i znaczących szacunków, sprawdzenie - w przeważającej mierze

w sposób wrywkowy - dowodów i zapisów księgowych, z których wynikają liczby i informacje zawarte w sprawozdaniu finansowym, jak i całościową ocenę sprawozdania finansowego.

Uważamy, że badanie dostarczyło wystarczającej podstawy do wyrażenia miarodajnej opinii.

Naszym zdaniem, zbadane sprawozdanie finansowe, we wszystkich istotnych aspektach:

- ♦ przedstawia rzetelnie i jasno informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej badanej jednostki na dzień 31 grudnia 2011 roku, jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 01 stycznia 2011 roku do 31 grudnia 2011 roku,
- ♦ sporządzone zostało zgodnie z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych,
- ♦ jest zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami prawa i postanowieniami aktu założycielskiego jednostki.

Wykazany w rachunku zysków i strat za rok obrotowy od 01 stycznia 2011 roku do 31 grudnia 2011 roku zysk netto wynika z zysku osiągniętego z pozostałej działalności Spółdzielni Nadwyżka kosztów nad przychodami osiągnięta na gospodarce zasobami mieszkaniowymi w 2011 roku została zaprezentowana jako zmiana stanu produktów w rachunku zysków i strat za 2011 rok.

Sprawozdanie Zarządu z działalności jednostki jest kompletne w rozumieniu art. 49 ust. 2 ustawy o rachunkowości, a zawarte w nim informacje pochodzące ze zbadanego sprawozdania finansowego, są z nim zgodne

Kluczowy biegły rewident Bożena Księżopolska
Biegły rewident nr 9979 w imieniu
Bożena Księżopolska Kancelaria Usług Księgowych
I Doradztwa Podatkowego
ul. Katowicka 17, 41-400 Mysłowice
Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych nr 3122

Mysłowice; 13 marzec 2012 rok.

INFORMACJA NT. REALIZACJI WNIOSKÓW PRZYJĘTYCH PRZEZ ZEBRANIE PRZEDSTAWICIELI ORAZ ZEBRANIA GRUP CZŁONKOWSKICH W 2011 ROKU

I. WNIOSKI Z ZEBRANIA PRZEDSTAWICIELI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ IM. I.J. PADEREWSKIEGO W KATOWICACH Z DNIA 08.06.2009R.

I. WNIOSKI PRZYJĘTE PRZEZ ZEBRANIE GRUPY CZŁONKOWSKIEJ UL. SIKORSKIEGO (09.05.2011R.) – nie przyjęło żadnego wniosku.

II. WNIOSKI PRZYJĘTE PRZEZ ZEBRANIE GRUPY CZŁONKOWSKIEJ UL. GRANICZNEJ (10.05.2011R.):

Ustawić odpowiedni znak (np. droga pożarowa) na drodze dojazdowej do budynku 61 od strony wschodniej i kontrolować, by droga była przejezdna.

Uzasadnienie: Droga biegnąca po wschodniej stronie budynku 61 na wysokości 61A jest traktowana jako parking, co uniemożliwia dojazd do 61B i 61C np. karetki pogotowia czy straży. Samochody jeżdżą po chodniku i trawniku.

Na wlocie wewnętrznego ciągu pieszo-jezdnego, wzdłuż bloku, o którym mowa we wniosku, od lat stoi znak „zakaz wjazdu” (B-1), którego mieszkańcy (głównie klatki 61A) nie respektują. Ponadto od maja ub.r. gospodarz budynku regularnie wkładał za wycieraczki samochodów parkujących przed klatką 61A przygotowane przez pracowników Spółdzielni ulotki informujące o zakazie parkowania w tym miejscu w związku z koniecznością umożliwienia służbom ratowniczym przejazdu w kierunku klatki 61B.

Ponieważ jednak sytuacja w omawianym terenie nie uległa oczekiwanej poprawie, w dniu 05.03.2012r. postawiono w okolicach klatki 61A znak „zakaz postoju” (B-36). Niestety, mieszkańcy nadal nie respektują wprowadzonego nowego oznakowania i w dalszym ciągu parkują w tym rejonie.

III. WNIOSKI PRZYJĘTE PRZEZ ZEBRANIE GRUPY CZŁONKOWSKIEJ UL. SOWIŃSKIEGO (11.05.2011R.):

1. Zobowiązać Komisję Rewizyjną Rady Nadzorczej Spółdzielni do kontroli umów zawartych między Spółdzielnią a dostawcami różnych mediów, a szczególnie umowy z firmą obliczającą koszty ogrzewania czyli koszty podzielników.

Wniosek zrealizowany – Rada Nadzorcza zobowiązała Komisję Rewizyjną do przeprowadzenia kontroli umów zawartych przez Spółdzielnię z dostawcą energii cieplnej oraz firmą BRUNATA. Kontrola została przeprowadzona w miesiącu wrześniu ub.r. W wyniku tych czynności Rada dokonała pozytywnej oceny i nie dopatrzyła się istotnych uchybień w badanym obszarze.

2. Wnioskuje o zrobienie w jak najkrótszym czasie symulacji, ile wyniosłyby koszty przeniesienia własności gruntu pod lokalami mieszkalnymi, dla których mamy wyodrębnioną własność. Do 8 sierpnia obowiązuje zniżka 90% - Dz.U.125 z 2007r. poz. 873.

Wniosek zrealizowany – przedmiotowa informacja została dołączona do materiałów na Zebranie Przedstawicieli – najwyższy organ Spółdzielni nie zajął stanowiska w przedmiotowej sprawie.

3. Place zabaw dla dzieci dostosować do wszystkich grup wiekowych. Wymontowany sprzęt wyklucza pewne grupy wiekowe.

Wniosek realizowany na bieżąco – znajdujące się na terenach Spółdzielni place zabaw dostosowane są do wszystkich grup wiekowych dzieci, tj. od lat 3 wzwyż. Wspomniany „wymontowany sprzęt” zapewne odnosi się do huśtawek z oparciami dla nieco starszych dzieci, które na dzień dzisiejszy oparcz tych nie posiadają. Spółdzielnia chciała zakupić siedziska podobnego typu, lecz na chwilę obecną brak jest producenta, którego siedziska huśtawkowe z oparciami byłyby wykonane wg obowiązujących norm (PN-EN-1176) i posiadałyby odpowiednie certyfikaty. W tej sytuacji dotychczasowe huśtawki zostały zastąpione huśtawkami bez oparcz, jednak z siedziskami zgodnymi z obowiązującymi normami, zapewniającymi większe bezpieczeństwo bawiących się dzieci. Dla dzieci najmłodszych przeznaczone są natomiast bezpieczne huśtawki typu „Maluch” z siedziskami koszykowymi. Dodatkowo plac zabaw przy ul. Sikorskiego 26 został doposażony w urządzenia dla najstarszej grupy wiekowej, tj. do lat 15, który cieszy się bardzo dużym powodzeniem.

4. Wnioskuje o likwidację nielegalnego parkingu w okolicach bloku przy ul. Sowińskiego 7 oraz złego stanu ciągów komunikacyjnych i terenów zielonych wokół bloku. Zarząd Spółdzielni, chcąc zapoznać się z opinią większej ilości osób zainteresowanych powyższą kwestią, zorganizował w dniu 07.07.2011r. spotkanie w tej sprawie w Klubie „Rezonans”. Po burzliwej dyskusji, zgromadzeni mieszkańcy z budynków położonych przy ul. Sowińskiego 7÷11 ostatecznie wyrazili wolę zlikwidowania przedmiotowego parkingu. Następnego dnia zamontowane zostały słupki uniemożliwiające dalsze parkowanie w tym miejscu. W dniu 15.09.2011r. mieszkańcy budynku przy ul. Sowińskiego 9 oraz 7 zwrócili się do Spółdzielni z wnioskiem o przywrócenie możliwości parkowania od strony wschodniej. Do w/w pisma załączono listę z 49 podpisami zainteresowanych osób. Biorąc pod uwagę powyższe oraz fakt, iż sytuacja związana z parkowaniem w omawianym rejonie jest bardzo trudna, Zarząd podjął decyzję o likwidacji słupków i tym samym z dniem 18.10.2011r. udostępniono przedmiotowy teren do parkowania. Ponadto sprawa ta została przez mieszkańców zgłoszona na Policję oraz do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego. W wyniku przeprowadzonej kontroli stwierdzono, że jest to utwardzony plac, który nie jest ogrodzony, nie ma na nim oznaczonych miejsc postojowych, nie widnieje żadna informacja, że jest to parking, ale z uwagi na brak odpowiedniej ilości miejsc postojowych mieszkańcy okolicznych budynków parkują na nim swoje samochody. Z tego samego powodu auta są parkowane na chodnikach i innych utwardzonych terenach. W związku z powyższym PINB umorzył postępowanie. Odnośnie drugiej części wniosku, Zarząd nie podziela opinii co do stanu ciągów komunikacyjnych i terenów zielonych wokół przedmiotowego bloku. Zdaniem Zarządu stan ten jest dobry.

IV. WNIOSKI PRZYJĘTE PRZEZ ZEBRANIE GRUPY CZŁONKOWSKIEJ UL. PADEREWSKIEGO (12.05.2011R.):

1. Wnioskujemy o umieszczenie w gazecie osiedlowej informacji jakie było zapotrzebowanie wśród mieszkańców ZDW „Przystań” na usługi kolejnego operatora internetowo – telewizyjnego. Prosimy o podanie podstawy przeprowadzenia w ww. budynkach prac w tym zakresie przez firmę Stream Communications.

Wniosek zrealizowany – przedmiotowa informacja została zamieszczona w Biuletynie Informacyjnym Spółdzielni z lipca 2011r. w artykule pt. „Wyjaśnienie” (str.5).

2. Egzekwować od nadzoru technicznego administracji odpowiedzialny nadzór nad sposobem prac prowadzonych przez obce firmy pod kątem poszanowania naszego mienia i pozostawiania go po zakończeniu prac w stanie zastanym.

Prace wykonywane na terenie zasobów Spółdzielni można podzielić umownie na:

- 1) wykonywane na zlecenie Spółdzielni, tzn.: znany wykonawca, podpisana umowa, służby sprawują nadzór w pełnym zakresie, Spółdzielnia płaci za wykonane roboty;
- 2) wykonywane na zlecenie innych podmiotów (np. wymiana kanalizacji na osiedlu). Spółdzielnia zawiadomiona jest o zamiarze, terminie i zakresie wykonywanych prac! Pisemnie wyraża zgodę na ich wykonanie. Spółdzielnia nie zleca prac, nie płaci za nie i nie sprawuje nadzoru. Do zadań służb Spółdzielni należy zadbanie by teren po wykonaniu prac został doprowadzony do stanu pierwotnego. Przed przystąpieniem do pracy Inspektorzy sporządzają protokół udostępnienia terenu i stosowną dokumentację fotograficzną, która w przyszłości pozwoli na egzekwowanie doprowadzenia miejsca do stanu poprzedniego. Po zakończeniu prac dokonują odbioru stanu terenu.
- 3) usuwanie awarii – wykonawcy najczęściej nie zawiadamiają Spółdzielni o przystąpieniu do prac. Spółdzielnia dowiaduje się o tym przypadkiem (np. podczas wizyty w terenie, lub z telefonu mieszkańca). Wtedy udajemy się na miejsce wykonywania robót, spisujemy protokół i sporządzamy dokumentację fotograficzną. Po zakończeniu, sprawdzamy czy teren został przywrócony do stanu pierwotnego. Czasami zdarza się, że wykonawca - mimo zobowiązania - nie wykonuje prac w terenie, wtedy służby Spółdzielni mają za zadanie monitorowanie sprawy – telefonicznie, pisemnie, itp. – aż do wyegzekwowania usunięcia nieprawidłowości;
- 4) prace wykonane poza godzinami pracy Spółdzielni i nie mamy wtedy wiedzy, kto działał w terenie. Wówczas posiłkujemy się wywiadem między mieszkańcami, sprawdzamy na mapach jaka sieć przebiega w pobliżu miejsca prac. Zawiadamiamy potencjalnego „sprawcę” (telefon, pisma, itp. – w miarę potrzeb) o konieczności doprowadzenia terenu do stanu prawidłowego.

Reasumując, w każdym przypadku służby Spółdzielni prowadzą działania w celu wyegzekwowania od wykonawców robót przywrócenia terenów, na których wykonywane były prace, co najmniej do stanu pierwotnego.

3. Wnioskuje o zorganizowanie miejsc parkingowych na drodze dojazdowej do bloków przy ul. Paderewskiego.

Wniosek będzie realizowany w najbliższych latach. Aktualna ocena potrzeb parkingowych na terenie całych zasobów wykazała, że w okolicy wnioskowanego obszaru problemy z parkowaniem nie są jeszcze tak duże jak w innych rejonach.

4. Wnioskuje o ocieplenie stropów garaży.

Wniosek nie będzie realizowany – w okresie zimowym służby techniczne Spółdzielni dokonały pomiarów temperatur w mieszkaniach usytuowanych bezpośrednio nad garażami. Na podstawie uzyskanych pomiarów można stwierdzić, że izolacja stropów została zaprojektowana i wykonana prawidłowo i nie występuje wychładzanie podłóg.

V. WNIOSEK PRZYJĘTY PRZEZ ZEBRANIE PRZEDSTAWICIELI (15.06.2011R.):

1. Wnoszę do Zarządu Spółdzielni o sukcesywne remontowanie dojeżdż do lokali użytkowych. Osiedle nasze pięknieje, a dojeżdż do niektórych sklepów pozostawia wiele do życzenia.

2. Wnioskuje, by Zarząd Spółdzielni w jak najkrótszym czasie przystąpił do remontu ciągów pieszych zagrażających bezpieczeństwu przechodniów.

Wnioski w trakcie realizacji – służby Spółdzielni przeprowadziły inwentaryzację wszystkich ciągów pieszo – jezdnych, chodników i dojeżdż do lokali pod kątem oceny ich stanu techniczno – użytkowego oraz bezpieczeństwa. Sukcesywnie, poczynając od miejsc zagrażających bezpieczeństwu, w roku ubiegłym zrealizowano prace remontowe w tym zakresie za kwotę 230 tys. zł brutto. Prace te będą kontynuowane zarówno w roku bieżącym, jak i w latach kolejnych.

3. Wnioskuje do Zarządu Spółdzielni o wymianę płytek chodnikowych starego typu na nowe pomiędzy budynkami przy ul. Sikorskiego 10÷16 i Sikorskiego 18÷24 (chodzi o chodnik ukośny).

Wniosek został zrealizowany.

Zarząd Spółdzielni

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI RADY NADZORCZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ IM. I.J. PADEREWSKIEGO W KATOWICACH ZA 2011 ROK

Rada Nadzorcza, działając w oparciu o przepisy Prawa spółdzielczego, Statutu oraz Regulaminu Rady Nadzorczej, w roku sprawozdawczym sprawowała funkcję nadzoru nad całokształtem działalności Spółdzielni.

Rada Nadzorcza VII kadencji pracowała w następującym składzie osobowym:

- | | |
|------------------------|--|
| 1. Tadeusz Szymaniec | - Przewodniczący RN |
| 2. Teresa Eckert | - Z-ca Przewodniczącego RN, członek Komisji Rewizyjnej |
| 3. Kazimierz Południak | - Z-ca Przewodniczącego RN, członek Komisji Samorządowej |
| 4. Joanna Miłek | - Sekretarz RN, członek Komisji GZM |
| 5. Adam Gilewski | - Przewodniczący Komisji GZM |
| 6. Zenon Kośmida | - członek Komisji GZM |
| 7. Tadeusz Madej | - członek Komisji Rewizyjnej |
| 8. Tadeusz Marek | - członek Komisji Samorządowej i GZM |
| 9. Jan Mizera | - członek Komisji GZM |
| 10. Sławomir Olko | - członek Komisji Samorządowej |
| 11. Dariusz Pająk | - Przewodniczący Komisji Samorządowej |
| 12. Halina Patelka | - Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej |
| 13. Jacek Popielak | - członek Komisji GZM |
| 14. Maria Serednicka | - członek Komisji GZM |
| 15. Eugeniusz Sobieraj | - członek Komisji Samorządowej |
| 16. Jadwiga Starzycka | - członek Komisji Samorządowej |
| 17. Danuta Stokłosa | - członek Komisji Rewizyjnej |
| 18. Józefa Urantówka | - członek Komisji Rewizyjnej |

Przygotowaniem organizacyjnym i tematycznym posiedzeń kierowało Prezydium Rady pod przewodnictwem Przewodniczącego Rady Tadeusza Szymańca. Tematykę posiedzeń Rady stanowiły sprawy ujęte w przyjętych półrocznych planach pracy, uwzględniających wszystkie najpilniejsze zadania wynikające z potrzeb Spółdzielni oraz uwarunkowań zewnętrznych.

W ciągu roku plany te były uzupełniane stosownie do bieżących potrzeb.

Rozpatrywane sprawy, w zależności od ich specyfiki, kończyły się przyjęciem wniosków, wydaniem zaleceń lub podjęciem stosownych uchwał.

W ramach struktury Rady, zgodnie z jej regulaminem, działały trzy komisje problemowe, zajmujące się analizą materiałów będących przedmiotem obrad kolejnych posiedzeń Rady: Komisja Rewizyjna, Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi oraz Komisja Samorządowa.

W okresie sprawozdawczym odbyło się 10 posiedzeń Rady Nadzorczej, podczas których Rada podjęła 57 uchwał.

Wypełniając swoje obowiązki Rada sprawowała nadzór nad realizacją przyjętego Planu gospodarczo – finansowego Spółdzielni na 2011 rok dokonując kwartalnych analiz w tym zakresie, zwieńczonych podjęciem stosownych uchwał (3 szt.).

Rozpatrując sprawy należące do jej kompetencji a wynikające ze stosunku członkostwa, Rada:

- podjęła 5 uchwał o wykreśleniu zadłużonych członków Spółdzielni,

- podjęła 39 uchwał o wykreśleniu ze Spółdzielni osób, które zbyły przysługujące im prawo do lokalu i nie złożyły rezygnacji z członkostwa,
- uchylili 1 uchwałę o wykreśleniu i 1 uchwałę o wykluczeniu ze Spółdzielni osób, które uregulowały całość zadłużenia względem Spółdzielni.

Pozostałe uchwały dotyczyły:

- przyjęcia wykonania Planu gospodarczo–finansowego Spółdzielni za 2010r. – 1 uchwała,
- przyjęcia Sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2010r. – 1 uchwała,
- przyjęcia Sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za 2010r. – 1 uchwała,
- przyjęcia Sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za 2010r. – 1 uchwała,
- wyboru biegłego rewidenta do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2011 rok – 1 uchwała,
- przyznania członkom Zarządu nagrody rocznej za 2010 rok – 1 uchwała,
- uchwalenia Aneksu nr 5 do „Regulaminu rozliczania z użytkownikami lokali kosztów centralnego ogrzewania w Spółdzielni...” – 1 uchwała,
- uchwalenia Planu gospodarczo–finansowego Spółdzielni na rok 2012 – 1 uchwała.

W roku sprawozdawczym Rada Nadzorcza zapoznała się z opiniami dot. funkcjonowania Spółdzielni sporządzonymi przez dwa niezależne podmioty, tj.: lustratora przeprowadzającego lustrację pełną działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2007r. do 31.12.2009r. oraz biegłego rewidenta badającego sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2010 rok. Obie opinie zawierały pozytywną ocenę działalności Spółdzielni – od strony organizacyjnej poczynając, poprzez obsługę techniczną, na finansowej kończąc – szczególnie podkreślono dbałość o interes członków Spółdzielni, jak również jeden z najniższych w Polsce wskaźnik zaległości w opłatach za lokale.

Minimalizowanie tego wskaźnika stanowiło i nadal stanowi ważny element w strategii zarządzania Spółdzielnią – działania w tym zakresie były mocno intensyfikowane przez Zarząd i służby Spółdzielni, a ich efekty co pół roku podlegały analizie przez Radę Nadzorczą.

Szczególnie istotnym elementem pracy Rady Nadzorczej było wnioskowanie, wspieranie i nadzorowanie działań oszczędnościowych Zarządu w zakresie m.in. gospodarki energią cieplną. W efekcie Zarząd wspierany przez Radę podjął decyzję o jak najszybszym zamontowaniu na pionach dostarczających ciepło do korytarzy lokatorskich i holi przedwiniowych zaworów termostatycznych odcinających podaż ciepła przy temperaturze pomieszczenia +16°C we wszystkich budynkach zasobów Spółdzielni. Ponadto, po rozpatrzeniu wniosku Zarządu, Rada podjęła uchwałę w sprawie wprowadzenia Aneksu nr 5 do „Regulaminu rozliczania z użytkownikami lokali kosztów centralnego ogrzewania...”. Decyzja ta podyktowana była faktem, iż wskutek dużego wzrostu kosztów stałych na przestrzeni ostatnich lat, niektórzy z mieszkańców nie partycypowali w kosztach ogrzewania pomieszczeń wspólnych (korytarze, klatki schodowe, itp.), jak również swoich mieszkań (nieopomiarowane grzejniki w łazienkach czy przedpokojach). Po zakończeniu okresu grzewczego 2010/2011 Rada zleciła Komisji Rewizyjnej przeprowadzenie analizy porównawczej wyników rozliczenia kosztów ciepła wg zasad obowiązujących w dotychczasowym oraz w znowelizowanym regulaminie rozliczania kosztów c.o. Rezultaty tych prac wykazały zasadność wprowadzenia nowych uregulowań w tym zakresie.

Niewątpliwym sukcesem Spółdzielni było zrealizowanie przez Zarząd polityki pro-oszczędnościowej określonej przez Radę Nadzorczą podczas uchwalania Planu gospodarczo – finansowego Spółdzielni na rok 2011. Rada, mimo podwyżki podatku VAT oraz generalnego wzrostu kosztów utrzymania, zobowiązała Zarząd do wprowadzenia szczególnych oszczędności i pozostawienia stawki opłaty eksploatacyjnej na niezmiennym, w stosunku do roku 2010, poziomie.

Wykonując funkcję nadzorczo-kontrolną Rada Nadzorcza przeprowadziła następujące, zaplanowane kontrole:

- ◆ realizacji przetargów przeprowadzanych przez Spółdzielnię pod kątem zgodności zastosowanej procedury z obowiązującym w tym zakresie regulaminem,
- ◆ realizacji uchwał Rady Nadzorczej,
- ◆ przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków.

Ponadto, realizując wniosek przyjęty przez Zebranie Grupy Członkowskiej ul. Sowińskiego, skontrolowane zostały również umowy zawarte przez Spółdzielnię z dostawcą energii cieplnej oraz z firmą BRUNATA.

W wyniku tych czynności Rada dokonała pozytywnej oceny i nie dopatrzyła się istotnych uchybień w badanym obszarze.

Rada Nadzorcza, mając na uwadze nałożony przez ustawodawcę na Zarząd Spółdzielni obowiązek zwołania Zebrań Grup Członkowskich i Zebrania Przedstawicieli, uzgodniła z Zarządem terminy i porządek obrad tych Zebrań, a następnie dokonała analizy i przyjęła proponowany przez Zarząd sposób realizacji przyjętych przez nie wniosków.

Rada Nadzorcza analizowała również przygotowywane przez Zarząd na każde posiedzenie informacje na temat działań podejmowanych na bieżąco, a nie związanych ściśle z tematyką spraw rozpatrywanych na posiedzeniach Rady.

Rada rozpatrywała także indywidualne sprawy zgłaszane przez członków Spółdzielni, a o stanowisku Rady zainteresowani informowani byli pisemnie.

Ponadto, w każdą pierwszą środę miesiąca, członkowie Prezydium Rady pełnili dyżury, podczas których przyjmowano wnioski i skargi zgłaszane osobiście przez członków Spółdzielni.

W marcu 2012r. Rada zapoznała się z raportem i opinią biegłego rewidenta badającego Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2011 rok. Wskutek przeprowadzonej kontroli pozytywnie oceniono sprawozdanie i stwierdzono, iż rzetelnie i jasno przedstawia informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni, jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy oraz, że zostało ono sporządzone we wszystkich istotnych aspektach zgodnie z zasadami rachunkowości. Zawarte w nim dane liczbowe wynikają z poprawnie prowadzonych ksiąg rachunkowych i odzwierciedlają wszelkie zdarzenia gospodarcze, jakie wystąpiły w okresie sprawozdawczym. Wskaźnik płynności finansowej jest prawidłowy, zobowiązania Spółdzielni realizowane są terminowo, co świadczy o stabilności jej funkcjonowania.

Podsumowując przedstawione sprawozdanie Rada Nadzorcza pozytywnie oceniła całokształt działalności Spółdzielni w roku 2011, a tym samym pracę Zarządu w tym okresie i wnosi o udzielenie absolutorium wszystkim członkom Zarządu.

Katowice, marzec 2012

Sekretarz RN
Joanna Miłek

Przewodniczący RN
Tadeusz Szymaniec

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI XII SZCZEPU HARCERSKIEGO MANOWCE – HK KOMANDOS ZA 2011r.

XII Szczęp Harcerski Manowce, którego zbiórki odbywają się w Harcerskim Klubie Komandos na ul. Granicznej 53b zrzesza uczniów ze Szkoły Podstawowej nr 12, Gimnazjum nr 4 i katowickich szkół średnich oraz studentów studiów wyższych.

Pracą XII SH Manowce w minionym roku kierowała komenda w składzie:

hm. Patryk Chrobak – komendant,
phm. Ewa Wawrzyniak – zastępca komendanta,
phm. Zuzanna Zienkiewicz – zastępca komendanta,
pwd. Katarzyna Nizioł – członek komendy,
Maciej Kraśnicki HO – członek komendy.

Wykaz gromad i drużyn XII SH Manowce		
Nazwa	Drużyny	Ilość członków
15 Gromada Zuchowa <i>Słoneczni Indianie</i>	Łucja Koczot, sam	25
23 Gromada Zuchowa <i>Gumijagody</i>	Kinga Kisielińska	25
19 Drużyna Harcerska <i>Żagwie</i>	pwd. Zuzanna Rucka	18
21 Drużyna Harcerska <i>Periculum</i>	Maciej Kraśnicki, HO	18
84 Drużyna Starszoharcerska <i>Vertigo</i>	phm. Zuzanna Zienkiewicz	10
16 Drużyna Wędrownicza <i>Katharsis</i>	pwd. Tomasz Pawlisiak	20
Razem:		116

W 2011 roku zbiórki gromad i drużyn odbywały od poniedziałku do piątku w godzinach popołudniowych. Kadra każdej z gromad i drużyn przygotowała dla swoich podopiecznych ponad 100 godzin zajęć dostosowanych do wieku i potrzeb zuchów i harcerzy, co w skali całego roku daje około 600 godzin zajęć dla dzieci i młodzieży przeprowadzonych w harcówce.

Zajęcia prowadzone są zgodnie z harcerską metodyką. Ich tematyka dotyka takich dziedzin jak: survival, ratownictwo przedmedyczne, muzyka, film oraz wiele innych. Dla najmłodszych przygotowane były zajęcia w fabule bajkowej.

Podczas Harcerskiej Akcji Letniej zorganizowaliśmy dwa obozy i jedną kolonię zuchową. Najpierw odbył się obóz wędrowny 84 DHS Vertigo. Na kilkunastu śmiałków, którzy wzięli udział w wyprawie na Pomorzu czekał kilkudniowy spływ kajakowy oraz wędrownka wybrzeżem.

Obóz stacjonarny, na który składała się kolonia zuchowa oraz obóz harcerski odbył się w Szklanej Hucie – 25 km od Łeby. Fabuła kolonii była ściśle związana z postaciami Tytusa, Romka i Atomka.

Harcerze z obozu „Bon Voyage” wzięli udział w 80 dniowej podróży dookoła świata. W jej trakcie mieli okazję zapoznać się z kulturą różnych części świata. W organizowanych przez nas obozach wzięło udział łącznie 80 zuchów i harcerzy.

W ubiegłym roku zorganizowaliśmy 9 weekendowych biwaków na terenach Beskidów i Jury Krakowsko-Częstochowskiej. Gry terenowe, trekkingi górskie, wspinaczka skałkowa oraz eksploracja jaskiń to tylko niektóre z atrakcji, które zapewnialiśmy członkom naszego szczebu.

Oprócz zbiórek, biwaków i obozów wzięliśmy też udział w organizacji Osiedlowego Festynu Rodzinnego, w ramach którego, przeprowadziliśmy m.in. wspinaczkę dla najmłodszych oraz bieg na orientację po terenie Doliny Trzech Stawów. Naszą obecność zaznaczyliśmy także podczas wrześniowych Dni Paderewskiego. Imprezę na orientację zorganizowaliśmy też wiosną i jesienią – w sobotnie przedpołudnia. Za każdym razem uczestnicy wypełniali harcówkę.

hm. Patryk Chrobak

PROJEKT PROGRAMU KOMPLEKSOWEJ TERMOMODERNIZACJI ZASOBÓW SPÓŁDZIELNI

I. WPROWADZENIE

Spółdzielnia Mieszkaniowa im. I. J. Paderewskiego w Katowicach istnieje od 4 kwietnia 1991r. Pierwotnie na jej zasoby składało się 20 budynków mieszkalnych (mających 51 klatek schodowych) oraz 2 pawilony o charakterze biurowo – handlowo – usługowym. Budynki mieszkalne zostały wzniesione w latach 1972 – 1981 w technologii uprzemysłowionej (tzw. wielka płyta) W-70/SG, fundamenty, ściany fundamentowe i partery zostały wykonane jako wylewane betonowe elementy monolityczne. Budynki mają 11 lub 12 kondygnacji nadziemnych, na których zlokalizowane są mieszkania. Natomiast w parterach usytuowano pomieszczenia pomocnicze budynku (pralnie, suszarnie, wózkownie), lokale użytkowe, a także mieszkania. Kondygnację podziemną zajmują piwnice lokatorskie oraz pomieszczenia techniczne.

We wznoszonych w latach siedemdziesiątych budynkach występowały liczne usterki i wady technologiczne. Ściany zewnętrzne o nieodpowiedniej izolacyjności i szczelności na stykach prefabrykatów wymagały uszczelnienia i naprawy, stropy ostatniej kondygnacji bez odpowiedniej ilości materiału izolacyjnego generowały duże straty ciepła, brak było liczników ciepła, więc wnoszone opłaty ryczałtowe za ciepło były znacznie zawyżone a instalacja centralnego ogrzewania w związku z zainstalowaniem zaworów grzybkowych pozbawiona była możliwości regulacji jego dostawy. W latach 1982 - 1998 istniała możliwość otrzymania przez spółdzielnię mieszkaniową dotacji na dofinansowanie następujących prac:

- usuwanie wad w ociepleniu oraz wykonanie elewacji w budynkach mieszkalnych,
- zainstalowanie grzejnikowych zaworów termostatycznych,
- zainstalowanie liczników ciepła wraz z urządzeniami automatycznej regulacji.

Dla naszych zasobów została przygotowana koncepcja kompleksowej realizacji przedsięwzięć w zakresie poszanowania energii i Spółdzielnia uzyskała dotację z Urzędu Wojewódzkiego w Katowicach na realizację następujących robót:

- do roku 1996 wykonano ocieplenie ścian zewnętrznych, od pierwszej kondygnacji wzwyż, wszystkich budynków mieszkalnych wraz z wykonaniem nowych elewacji. Początkowo realizowano prace (w 36 kłatkach) w tzw. technologii „lekkiej – suchej”, gdzie termoizolację stanowiła 5 cm warstwa wełny mineralnej, natomiast elewacja wykonana była z prasowanych płyt zawierających azbest typu koloryst lub lignocementowe. Ostatnie realizacje (w 15 kłatkach) wykonano metodą „lekką – moką” (5 cm styropianu + cienkowarstwowa wyprawa tynkarska). Dotacja nie obejmowała wykonania docieplenia ścian lokali użytkowych czy o innym przeznaczeniu, więc robót nie wykonano w poziomie parterów budynków mieszkalnych oraz w pawilonach,
- w latach 1993 – 1995 we wszystkich mieszkaniach zainstalowano grzejnikowe zawory termostatyczne,
- w latach 1994 – 1995 zainstalowano w węzłach cieplnych wszystkich budynków Spółdzielni liczniki ciepła oraz urządzenia automatycznej regulacji,
- w latach 1996 – 1997 uzupełniono izolację stropodachów poprzez zastosowanie warstwy grubości 15 cm sypkiego materiału termoizolacyjnego „EKOFIBER”.

Zasoby wymagały jednak jeszcze wielu innych działań poprawiających izolacyjność budynków. Należały do nich: wykonanie docieplenia parterów budynków mieszkalnych, wymiana okien w mieszkaniach, kłatkach schodowych i piwnicach czy wymiana drzwi wejściowych. Spółdzielnia poczynając od roku 1997 - z własnych środków zgromadzonych na funduszu remontowym - wykonała wszystkie w/w prace.

II. KONIECZNOŚĆ ZMIAN

Wykonana w latach 80 czy 90 ubiegłego wieku termomodernizacja nie spełnia obowiązujących aktualnie norm, standardów czy oczekiwań mieszkańców. Tynki cienkowarstwowe wykonane w niesprawdzonych technologiach się łuszczą, elewacje pokryte płytami zawierającymi azbest należy usunąć do końca 2034 r. Zastosowana grubość materiału izolacyjnego nie zapewnia zgodnej z aktualnymi wymaganiami ochrony cieplnej. Dlatego konieczne było podjęcie decyzji o wykonywaniu następnego etapu termomodernizacji zasobów czyli wymiany istniejących elewacji.

W latach 2009 – 2010 wymieniono elewację budynku czteroklatkowego przy ul. Granicznej 57, 57a, 57b, 57c wraz z wykonaniem docieplenia przyziemi. Jednocześnie w trakcie realizacji prac w obrębie elewacji wykonano m.in. kompleksowy remont balkonów wraz z wymianą balustrad, dokonano remontu kominów wraz z montażem brakujących nasad, zamontowano okna w miejsce zużytych luksferów, wymieniono brakujące okna, stolarkę i ślusarkę drzwiową w parterze. Aktualnie prace o podobnym zakresie realizowane są w budynku czteroklatkowym przy ul. Sikorskiego 10-12-14-16 (na ukończeniu), a dla budynku dwuklatkowego zlokalizowanego przy ul. Sowińskiego 1-3 przygotowywana jest dokumentacja projektowa, tak by prace budowlane można było rozpocząć w przyszłym roku.

Mieszkańcy oczekują, że prace będą kontynuowane i obejmą kolejne bloki, stąd konieczność stworzenia programu kompleksowej wymiany wszystkich elewacji budynków wysokich naszej Spółdzielni.

III. ZAŁOŻENIA KOMPLEKSOWEJ TERMOMODERNIZACJI

1) ZAKRES ROBÓT TERMOMODERNIZACYJNYCH W OBIEKCIE

Obejmował będzie: demontaż istniejącego ocieplenia (bez parterów), utylizację, wykonanie nowego ocieplenia, kompleksowy remont balkonów, docieplenie kominów ponad dachem i w strefie stropodachu, regulację instalacji centralnego ogrzewania oraz inne prace wskazane w projekcie bądź w audycie.

2) ZAKRES PROGRAMU

W zasobach jest 20 budynków wysokich, w których jest 51 klatek. Nowe elewacje wykonane są w 2 budynkach 4-ro klatkowych i zaplanowane na 2013 r. w jednym budynku 2-u klatkowym. Do wykonania więc po roku 2014 pozostaje 41 klatek. Zakładamy coroczne wykonywanie prac w obrębie 2 klatek. Proponujemy podzielenie programu na etapy ze względu na nie do końca znane otoczenie ekonomiczne i prawne w jakim przyszło funkcjonować spółdzielniom. Etap początkowy obejmowałby lata 2014-15, w których wykonalibyśmy roboty termoizolacyjne w 4 klatkach. O kolejności wykonywania prac decydował będzie stan techniczny budynku (elewacji, balkonów itp.). Następnie w 2015 r. podjęlibyśmy dalsze decyzje znając aktualne realia prawno – ekonomiczne. Przy założeniach 2 klatki na rok na wykonanie termomodernizacji całych zasobów potrzeba 21 lat.

3) KOSZTY PRZEDSIĘWZIĘCIA

W cenach aktualnie obowiązujących wykonanie prac w obrębie jednej klatki szacuje się na kwotę 1,1 mln złotych. Realizacja robót w 41 klatkach daje kwotę 45,1 mln złotych. Rocznie na termomodernizację 2 klatek należy zarezerwować kwotę 2,2 mln złotych.

4) ZAŁOŻENIA FINANSOWANIA

Proponuje się finansowanie skojarzone przedsięwzięcia:

- z funduszu remontowego Spółdzielni,
- z pożyczki z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Katowicach (okres spłaty 10 lat) z umorzeniem po 5 latach spłaty,
- z kredytu z premią termomodernizacyjną z Banku Gospodarstwa Krajowego.

Aktualnie roczny fundusz remontowy dla całych zasobów wynosi ok. 7,7 mln złotych. Przeznaczenie kwoty ok. 1,1 mln złotych rocznie na realizację prac termomodernizacyjnych jest realne, gdyż w bieżącym roku kończymy prace związane z wymianą dźwigów osobowych. Jednocześnie kompleksowa realizacja prac w obrębie budynku poddawanej termorenowacji spowoduje, że zmniejszą się wydatki na np. naprawę balkonów czy kominów więc pozostająca kwota przy założeniu dużej oszczędności i racjonalności wydatków winno wystarczyć na najbardziej niezbędne wydatki remontowe i spłatę pożyczek. Jednocześnie proponujemy zwiększenie stawki funduszu remontowego dla budynków poddanych termomodernizacji. Z naszych wyliczeń i analiz przeprowadzonych w oparciu o dane z budynku przy ul. Granicznej 57 wynika, że statystycznie koszty ogrzewania są w skali miesiąca o 0,30 zł/m² niższe niż przed ociepleniem. Podwyższenie o taką kwotę czyli 0,30 zł/ m²/m-c opłat funduszu remontowego dla budynków w których wykonano termomodernizację byłoby rozwiązaniem racjonalnym.

Pożyczka z WFOŚiGW jest najbardziej korzystną formą finansowania robót ociepleniowych. Oprocentowanie takiej pożyczki jest o ok. połowę niższe niż w bankach komercyjnych, a dodatkowo po spłacie połowy kredytu (5 lat) beneficjent otrzymuje premię w postaci umorzenia części kredytu pod warunkiem, że uzyskane pieniądze przeznaczy na kolejne działania termomodernizacyjne. Szacujemy, że umorzenie w odniesieniu do jednej klatki wyniesie ok. 250 tys. zł. Spółdzielnia ma już doświadczenie w pozyskiwaniu pieniędzy z WFOŚiGW. Realizując prace dociepleniowe pawilonu przy ul. Paderewskiego 63-65 korzystała ze wsparcia Funduszu. W związku z tym w 2013 r. otrzymała premię w wysokości ok. 400 tys. zł, które przeznaczyła na termorenowację budynku przy ul. Sowińskiego 1-3. Natomiast premię w wysokości ok. 1 mln złotych związaną z realizacją prac termomodernizacyjnych budynku przy ul. Sikorskiego 10-12-14-16 otrzymamy w 2017 r.

Minusem pozyskiwania środków z WFOŚiGW jest forma zabezpieczenia pożyczki – są to lokaty w pieniądzu, których wartość jest równa kwocie udzielonej pożyczki. Spółdzielnia dysponuje wolnymi środkami i bez obawy o płynność finansową może zabezpieczyć pożyczki na prace zaplanowane do 2015 r.

Kredyt z premią termomodernizacyjną z Banku Gospodarstwa Krajowego jest też znaną nam formą dofinansowania. W realizacji prac w budynku przy ul. Granicznej 57 korzystaliśmy z tej formy finansowania. Premia termomodernizacyjna w kwocie ok. 200 tyś. złotych należec się będzie Spółdzielni w 2017 r.

IV. PODSUMOWANIE

Mając powyższe na względzie, znając aktualne realia ekonomiczne i prawne oraz możliwości finansowe Spółdzielni i bezpieczeństwo jej funkcjonowania proponujemy przyjęcie do realizacji wstępnego etapu termomodernizacji czyli realizację prac w obrębie 2-ch klatek w roku 2014 i 2-ch w roku 2015 oraz sukcesywne wprowadzenie podwyżki funduszu remontowego o 0,30zł/m²/m-c dla budynków poddanych termomodernizacji poczynając od Granicznej 57, 57a, 57b i 57c oraz Sikorskiego 10-12-14-16 od 1 stycznia 2013 r.

Zarząd Spółdzielni



Biuro Obrotu Nieruchomościami SM im. I. J. Paderewskiego

ul. Graniczna 53, 40-018 Katowice

Licencja zawodowa nr 1928

tel. 32 255-22-61, kom. 0605 406 905; 0601 633 583

www.bon.smpaderewski.pl, www.sm.paderewskiego.krn.pl,

www.bon-paderewski.domiporta.pl, www.bobnier.gratka.pl

e-mail: bon@smpaderewski.pl

Polecamy i zapraszamy do bliższego zapoznania się z naszą ofertą.

Niniejsze propozycje nie stanowią oferty handlowej w rozumieniu Kodeksu Cywilnego, lecz mają charakter informacyjny.

WYBRANE OFERTY SPRZEDAŻY LOKALI MIESZKALNYCH

2 pokojowe

Katowice Os. Paderewskiego ul. Graniczna IXp./XIp. 42,22m.kw.

Oferujemy do sprzedaży 2-pokojowe mieszkanie usytuowane w środkowej części Osiedla Paderewskiego, na 9 piętrze w 11-piętrowym budynku z nową elewacją (po termomodernizacji). Zadbana klatka schodowa z videodomofonem, dwoma windami i zamykanymi korytarzami lokatorskimi. Na 42,22 m kw. Powierzchni znajdują się dwa nieprzechodnie pokoje, widna kuchnia, przedpokój oraz łazienka razem z wc. Okna z wschodnią „wystawą” – jedno pcv – po wymianie, w drugim pokoju i w kuchni okna do wymiany, ale z częściową refundacją przez Spółdzielnię (ok. 50%). Na podłogach wykładziny pcv. Ściany wygładzone i pomalowane na biało, w przedpokoju oraz na jednej ścianie w kuchni elegancka boazeria. Łazienka w jasnych płytkach ceramicznych, z dużym lustrem oraz wanną. Polecamy ze względu na lokalizację oraz na możliwość wykorzystania przy przeprowadzaniu remontu wielu istniejących elementów (gładzie, okno pcv w małym pokoju, estetyczna łazienka, interesująca boazeria).

Cena ofertowa: 158.000,-zł

Katowice Os. Paderewskiego ul. Sowińskiego IIIp./Xp. 42,72 m.kw.

Oferujemy do sprzedaży mieszkanie usytuowane na 3 piętrze w budynku przy ul. Sowińskiego. Mieszkanie składa się z dwóch nieprzechodnich pokoi, widnej kuchni, przedpokoju oraz łazienki razem z wc. Okna do wymiany (z refundacją części kosztów przez Spółdzielnię). Ściany bez tapet, na podłogach płytki pcv, a w pokojach wykładzina dywanowa. Nowy piecyk łazienkowy typu Vaillant. Dobra lokalizacja i spokojne sąsiedztwo. Polecamy tę ofertę szczególnie osobom, które chcą realizować własną wizję mieszkania „od podstaw”, czyli poszukują mieszkania do remontu w adekwatnej cenie.

Cena ofertowa: 159.000,-zł

Katowice Os. Paderewskiego ul. Sowińskiego Vp./Xp. 42,42m.kw.

Oferowane do sprzedaży mieszkanie usytuowane jest na 5 piętrze w budynku przy ul. Sowińskiego. Mieszkanie składa się z dwóch nieprzechodnich pokoi, kuchni, przedpokoju oraz łazienki z wc. Okna pcv (4 letnie) skierowane na zachód, duży balkon (wykafelkowany). Na ścianach tapety, na podłogach panele w dużym pokoju, a wykładzina pcv w małym

pokoju, przedpokoju i kuchni. Łazienka po remoncie wykonanym 2 lata temu: płytki ceramiczne, nowe instalacje, kabina prysznicowa, wc kompakt (we wnęce). Spokojne sąsiedztwo.

Cena ofertowa: 169.000,-zł

Katowice Os. Paderewskiego ul. Sikorskiego VIIp./Xp. 43,10m.kw

Prezentujemy Państwu ofertę sprzedaży sympatycznego 2-pokojowego mieszkania po remoncie. Na 43 m.kw. znajdują się dwa nieprzechodnie pokoje, widna kuchnia, przedpokój oraz łazienka z wc. Okna pcv białe, ściany malowane; na podłogach w pokojach panele, a w kuchni i przedpokoju ładne kafle. Kuchnia umeblowana, pokoje również (całe wyposażenie może pozostać w mieszkaniu). Łazienka w płytkach ceramicznych, z wanną i wc-kompaktem. Bardzo ładny widok z okien.

Cena ofertowa: 179.000,-zł

Katowice Os. Paderewskiego ul. Sikorskiego VIIp./Xp. 41,95m.kw

Prezentujemy Państwu nową ofertę sprzedaży 2-pokojowego mieszkania po remoncie. Mieszkanie składa się z dwóch nieprzechodnich pokoi, widnej kuchni, przedpokoju oraz łazienki z wc. Okna pcv białe, na ścianach gładzie, na podłogach w pokojach panele, a w kuchni i przedpokoju kafle. Kuchnia w zabudowie na wymiar z płytą gazową, elektrycznym piekarnikiem i pochłaniaczem na wkład węglowy. Łazienka w płytkach ceramicznych, z wanną i wc-kompaktem. Miłe i sympatyczne - blisko Doliny.

Cena ofertowa: 179.000,-zł

Katowice Os. Paderewskiego ul. Sowińskiego IVp./Xp. 42,52m.kw

Oferujemy do sprzedaży ładne, zadbane 2-pokojowe mieszkanie usytuowane na 4 piętrze w 10-pietrowym budynku. Na 42,52 m.kw. powierzchni znajdują się dwa nieprzechodnie pokoje, widna kuchnia, przedpokój oraz łazienka razem z wc. Okna pcv z zachodnią wystawą. Na podłogach w kuchni i przedpokoju płytki ceramiczne, w pokojach panele. Łazienka w płytkach ceramicznych, z kabiną; piecyk łazienkowy. W przedpokoju zabudowana szafa. Mieszkanie sprzedawane jest z całym umeblowaniem i wyposażeniem (pralka, lodówka).

Cena ofertowa: 183.000,-zł

Katowice Os. Paderewskiego ul. Sikorskiego Vp./Xp. 43,14m.kw

Prezentujemy Państwu nową ofertę sprzedaży sympatycznego 2-pokojowego mieszkania po remoncie. Mieszkanie składa się z dwóch nieprzechodnich pokoi, widnej kuchni, przedpokoju oraz łazienki z wc. Okna pcv z zachodnią wystawą. Na podłogach w kuchni płytki ceramiczne, w pokojach i przedpokoju panele. Ściany wygładzone. Łazienka w płytkach ceramicznych, z wanną; piecyk łazienkowy bez wiecznego płomienia. Wymienione drzwi wejściowe i wewnętrzne, w dużym pokoju zabudowana szafa z lustrzanym frontem. Kuchnia w zabudowie na wymiar z płytą gazową, elektrycznym piekarnikiem, pochłaniaczem oraz zmywarką. Sympatyczne, zadbane, w dobrej lokalizacji. Doskonałe także jako inwestycja pod wynajem.

Cena ofertowa: 185.000,-zł

3 pokojowe

Katowice Os. Paderewskiego ul. Graniczna IIIp./IXp. 62,7m.kw.

Oferujemy do sprzedaży przestronne, słoneczne mieszkanie w budynku z tzw. normatywem (ok.200,-zł/miesiąc). Na 63 metrach powierzchni użytkowej znajdują się 3 pokoje kuchnia, duża łazienka z wc i przedpokój. Mieszkanie po przebudowie - z kuchnią otwartą na salon, jednym pokojem przechodnim (Można przywrócić pierwotny układ uzyskując trzy nieprzechodnie pokoje oraz oddzielne pomieszczenia łazienki i wc). Na podłogach w pokojach wykładziny dywanowe. Na ścianach tapety i panele ściennie, w kuchni oraz w łazience płytki ceramiczne. Meble kuchenne oraz bardzo duża szafa ubraniowa pozostają w cenie. Wszystkie media opomiarowane (prąd, gaz, CO, CCW). Spokojne sąsiedztwo, bardzo zadbane budynki (ocieplony, z nowymi balkonami, przestronnymi windami). Czynnosc z zaliczką na CIEPŁĄ I ZIMNĄ wodę oraz C.O. wynosi 720,-zł. Dobre usytuowanie w budynku i piękny widok na Dolinę.

Cena ofertowa: 215.000,-zł

Oferta lokalu użytkowego do wynajęcia

lokal nr 70 o pow. **204,90 m.kw.** położony w parterze budynku przy ul. Sikorskiego 30 (po zakładzie rehabilitacyjnym KOBRA) - na działalność usługową: w tym medyczną, fitness oraz handlową lub biurową.

Informacje o wszystkich aktualnie oferowanych spółdzielczych lokalach użytkowych do wynajęcia (na prowadzenie działalności gospodarczej) można uzyskać w biurze lub w dziale członkowsko-lokalowym.

**ZAPEWNIAMY PROFESJONALNĄ OBSŁUGĘ TRANSAKCJI
W MIŁEJ ATMOSFERZE
WYRÓŻNIA NAS WIEDZA, STABILNOŚĆ I DOŚWIADCZENIE.**