

Sprawozdanie Zarządu

z działalności

Spółdzielni Mieszkaniowej

im. I. J. Paderewskiego

w Katowicach

za rok 2022

SPIS TREŚCI

I. PODSTAWOWE DANE O SPÓŁDZIELNI	3
II. INFORMACJA O PRACY ZARZĄDU	4
III. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO - KULTURALNA.....	8
IV. DZIAŁALNOŚĆ BIURA OBROTU NIERUCHOMOŚCIAMI.....	11
V. DZIAŁALNOŚĆ REMONTOWA	12
VI. SPRAWY SĄDOWE I EGZEKUCYJNE ORAZ WINDYKACJA ZALEGŁOŚCI	18
VII. SYTUACJA FINANSOWA SPÓŁDZIELNI.....	19
VIII. PRZEWIDYWANY ROZWÓJ SPÓŁDZIELNI.....	27

I. PODSTAWOWE DANE O SPÓŁDZIELNI

Spółdzielnia Mieszkaniowa im. I.J. Paderewskiego z siedzibą w Katowicach przy ul. Paderewskiego 65 powstała 5 kwietnia 1991r. w wyniku podziału Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Spółdzielnia zarejestrowana jest w Krajowym Rejestrze Sądowym pod numerem KRS 0000188727, posiada numer Regon 271017559 i numer NIP 634-019-65-48.

W Spółdzielni, według stanu na dzień 31.12.2022 r., zarejestrowanych było 4 250 członków, w tym 13 członków – osób prawnych.

W roku sprawozdawczym Zarząd:

- skreślił 180 członków, z czego:
 - ✓ 77 – na skutek zgonu,
 - ✓ 103 – z powodu zbycia prawa do lokalu;
- przyjął 34 członków wskutek złożenia przez nich deklaracji przystąpienia do Spółdzielni w związku z nabyciem prawa odrębnej własności lokalu,
- wpisał 134 osoby do rejestru członków Spółdzielni na mocy znowelizowanej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, która weszła w życie z dniem 09.09.2017r.

Wg ewidencji na dzień 31.12.2022 r. w zasobach Spółdzielni zamieszkiwały 7 063 osoby.

Według stanu na dzień 31.12.2022 r. Spółdzielnia zarządzała:

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

- 2686	– spółdzielczych własnościowych praw o powierzchni:	131 614,63 m ² ,
- 1397	– odrębnych własności lokali o powierzchni:	67 140,10 m ² ,
- 20	– spółdzielczych lokatorskich praw o powierzchni:	920,50 m ² ,
- 37	– umów najmu o powierzchni:	1 615,29 m ² ,
- 6	– bez tytułu prawnego o powierzchni:	258,57 m ² ,

2) 244 lokalami użytkowymi o łącznej powierzchni 12 851,84 m², z czego było:

- 8	– spółdzielczych własnościowych praw o powierzchni:	923,46 m ² ,
- 2	– odrębne własności lokali o powierzchni:	226,82 m ² ,
- 203	– umowy najmu o powierzchni:	8 952,71 m ² ,
- 6	– lokali własnych o powierzchni:	2 181,39 m ² ,
- 25	– pustostanów o powierzchni:	567,46 m ² ,

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

- 76	– spółdzielczych własnościowych praw o powierzchni:	1 292,18 m ² ,
- 20	– odrębnych własności lokali o powierzchni:	342,27 m ² .

W 2022 roku zawarto **21** umów o ustanowienie i przeniesienie praw w odrębną własność lokali, w tym:

- 2 – w wyniku realizacji wniosku 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,
- 1 – w wyniku realizacji wniosku o przeniesienie spółdzielczego własnościowego prawa do garażu w odrębną własność,
- 1 – w wyniku przetargu na ustanowienie i przeniesienie prawa odrębnej własności.

II. INFORMACJA O PRACY ZARZĄDU

Na podstawie przepisów ustawy z dnia 16.09.1982r. Prawo spółdzielcze, Ustawy z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych oraz postanowień Statutu Zarząd Spółdzielni w 2022 roku prowadził swoją działalność w następującym składzie osobowym:

- | | |
|---|-------------------|
| 1) Prezes Zarządu | - Elżbieta Zadróż |
| 2) Z-ca Prezesa ds. Technicznych | - Lidia Grodowska |
| 3) Z-ca Prezesa ds. Organizacyjno-Pracowniczych | - Janusz Zdziebło |

W związku z przejściem na emeryturę pani Elżbiety Zadróż, Rada Nadzorcza dokonała wyboru nowego Prezesa Zarządu – od 28 grudnia 2022r. funkcję tę pełni pani Lidia Grodowska. W styczniu bieżącego roku skład Zarządu został uzupełniony o Zastępcę Prezesa Zarządu ds. Ekonomicznych – do pełnienia tej funkcji Rada powołała pana Karola Lentasa, zatrudnionego do tej pory na stanowisku Głównego Księgowego. Aktualny skład Zarządu przedstawia się więc następująco:

- | | |
|---|-------------------|
| Prezes Zarządu | – Lidia Grodowska |
| Z-ca Prezesa Zarządu ds. Organizacyjno-Pracowniczych | – Janusz Zdziebło |
| Z-ca Prezesa Zarządu ds. Ekonomicznych, Główny Księgowy | – Karol Lentas |

W ramach swoich kompetencji w 2022 roku Zarząd obradował na **46** protokołowanych posiedzeniach, na których rozpatrywano i podejmowano decyzje w sprawach:

- członkowsko – lokalowych,
- związanych z wynajmem lokali użytkowych,
- problematyki zadłużeń z tyt. opłat za lokale mieszkalne i użytkowe,
- finansowo – księgowych,
- pracowniczo – kadrowych,
- technicznych i eksploatacyjnych,
- remontowo-konserwacyjnych,
- działalności społeczno – kulturalnej,
- bieżącej działalności.

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

W roku 2022 Zarząd podjął **39** uchwał, którymi decydował m.in. w sprawach takich, jak:

- przyjęcia w poczet członków Spółdzielni, podejmując w tej sprawie **22** uchwały;
- zamówienia na wykonanie robót konserwacyjno – remontowych:
 - ❖ w trybie przetargu nieograniczonego - podjęto **6** uchwał w tym zakresie:
 - na termomodernizację budynku przy ul. Sowińskiego 43÷45 wraz z demontażem, transportem i unieszkodliwieniem odpadów zawierających azbest oraz modernizację instalacji c.o. w budynku przy ul. Sowińskiego 9÷11 (2 uchwały);
 - na termomodernizację budynku przy ul. Sowińskiego 29÷35 wraz z demontażem, transportem i unieszkodliwieniem odpadów zawierających azbest (2 uchwały);
 - na remont i uporządkowanie terenu, ciągów pieszych, zieleni i miejsc postojowych dla samochodów osobowych wraz z przyłączem kanalizacji deszczowej w rejonie budynku biurowo-usługowego przy ul. Paderewskiego 63÷65;

- na przeprowadzenie okresowych kontroli instalacji gazowej oraz przewodów spalinowych i wentylacyjnych wraz z usunięciem zanieczyszczeń z kanałów i przykanalików spalinowych i wentylacyjnych w zasobach Spółdzielni;
- ❖ w trybie negocjacji z zachowaniem konkurencji – podjęto 6 uchwał w tym zakresie:
 - na utrzymanie terenów zieleni w zasobach Spółdzielni w 2022 roku;
 - na remont oraz naprawę chodników, dróg osiedlowych, parkingów w zasobach Spółdzielni (2 uchwały);
 - na wymianę szeregowej instalacji domofonowej na równoległą wraz z osprzętem w budynku przy ul. Sowińskiego 29+35 (2 uchwały);
 - na utrzymanie zimowe ulic, ciągów pieszo-jezdnych, zatok parkingowych i wybranych chodników w zasobach Spółdzielni w sezonie 2022/2023.

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

Ponadto Zarząd na bieżąco uczestniczył w posiedzeniach Rady Nadzorczej i jej komisji problemowych.

Miniony rok przyniósł odwilż w dość mocno zamrożonych przez reżim sanitarny, wprowadzony w związku z epidemią wirusa SARS-CoV-2, stosunkach społeczno-gospodarczych. Mimo, iż stan epidemii został oficjalnie zniesiony w maju, to wynikające z niego obostrzenia były stopniowo luzowane już znacznie wcześniej, dzięki czemu Spółdzielnia mogła z powrotem zacząć funkcjonować na dotychczasowych zasadach - bez uwzględniania różnorodnych ograniczeń związanych z pandemią. Wypracowane i wdrożone wcześniej procedury zadziałały bezbłędnie, co pozwoliło płynnie przestawić się na pełną, nie naznaczoną piętnem wirusa, działalność. Na uwagę zasługuje fakt, iż dobrze przyjęło się wiele wzorców postępowania ułatwiających kontakt Spółdzielni z jej członkami, czego wyrazem jest m.in. utrzymująca się na stałym poziomie wzrostu ilość osób deklarujących chęć otrzymywania korespondencji w wersji elektronicznej. Mieszkańcy nauczyli się również, że zlecenia oraz awarie mogą zgłaszać pracownikom Działu Remontowo-Konserwacyjnego Spółdzielni za pomocą środków porozumiewania się na odległość, co często skraca czas ich obsługi.

Niezależnie od ww. kanałów komunikacyjnych, Spółdzielnia, jej pracownicy oraz członkowie Zarządu, byli w pełni dostępni dla członków, mieszkańców niebędących członkami oraz najemców lokali użytkowych, którzy chcieli przedstawić swoje sprawy osobiście. Zarząd przyjmował interesantów w stałych, wyznaczonych do tego, dniach i godzinach, jednakże w razie potrzeby wykazywał się elastycznością w tym zakresie. Omawiane na spotkaniach kwestie, w dużej mierze, dotyczyły opłat wnoszonych za lokale oraz ich stanu technicznego. Poruszano również tematy związane z parkowaniem na osiedlu oraz stosunkami międzysąsiedzkimi.

Niezmiernie cieszy fakt wznowienia w pełnym wymiarze działalności Klubu „Rezonans”. Choć część podmiotów oferujących w klubie swe usługi nie przetrwała trudnego okresu pandemii, nawiązano współpracę z nowymi, odświeżając nieco ofertę dla mieszkańców. Szersze informacje na ten temat znajdują się w dalszej części sprawozdania.

Odwołanie stanu epidemii sprawiło również, że w przewidzianym w ustawie i Statucie terminie mogło odbyć się zebranie najwyższego organu Spółdzielni, jakim jest Walne Zgromadzenie. Członkowie obradowali w dniach 31 maja, 1, 2 oraz 8 czerwca podejmując, zgodnie z kompetencjami tego organu, istotne dla funkcjonowania Spółdzielni uchwały, dot. m. in.: zatwierdzenia sprawozdania Zarządu i Rady Nadzorczej, sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2021, przeznaczenia zysku z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz udzielenia członkom Zarządu absolutorium za działalność w 2021 roku. Walne Zgromadzenie zapoznało się również i przyjęło wyniki przeprowadzonej w 2022 roku lustracji pełnej działalności Spółdzielni za lata 2019+2021. Ta ustawowa kontrola, której każda Spółdzielnia jest

zobowiązana poddawać się raz na trzy lata ma na celu sprawdzenie, czy spółdzielnia przestrzega przepisów prawa i postanowień statutu i czy działalność prowadzona jest w interesie jej członków. Ma również na celu sprawdzenie gospodarności, celowości i rzetelności realizacji przez spółdzielnię jej celów ekonomicznych, socjalnych oraz kulturalnych. Wyniki badania lustracyjnego są niezwykle istotne, dają bowiem odpowiedź na pytanie o rzeczywistą kondycję Spółdzielni, sprawność działania, poziom organizacji i zarządzania, a ocena dokonywana jest niezwykle wnikliwie i drobiazgowo na podstawie szczegółowo i precyzyjnie określonych kryteriów. Podczas przeprowadzonego w dniach od 10 stycznia do 30 marca 2022 r. badania lustrator sprawdził w szczególności stan organizacyjno-prawny Spółdzielni oraz zasady funkcjonowania jej organów samorządowych. Kontroli poddano również sprawy związane z realizacją praw członkowskich oraz wypełnianiem obowiązków wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Zbadany został stan prawny gruntów i nieruchomości, a ponadto zweryfikowano gospodarkę zasobami mieszkaniowymi, właściwe gospodarowanie finansami, a także jakość prowadzonych prac remontowych w zasobach Spółdzielni. Na uwagę zasługuje fakt, iż ocena pokontrolna sformułowana została w samych superlatywach. Stwierdzono w niej, że działalność Spółdzielni, w każdym aspekcie, jest zgodna z obowiązującymi przepisami i adekwatnie dostosowywana do wprowadzanych zmian. Podkreślono, że wszelka dokumentacja prowadzona jest wzorowo i nie budzi żadnych zastrzeżeń zarówno pod względem formalnym, jak i prawnym oraz jest właściwie przechowywana i archiwizowana. Mając na względzie główny cel istnienia Spółdzielni, jakim jest działanie na rzecz swoich członków, podkreślić należy wysoką ocenę tego aspektu funkcjonowania Spółdzielni. Stwierdzono, że Spółdzielnia prowadzi odpowiednią i zgodną z ustawą politykę informacyjną wobec członków i pozostałych użytkowników lokali. Ustalono również, że organy Spółdzielni realizują swoje zadania oraz działają w interesie członków.

Potwierdzeniem faktu, że działalność Spółdzielni została bardzo wysoko oceniona przez Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach, w którym nasza Spółdzielnia jest zrzeszona, a który badanie lustracyjne przeprowadził, jest fakt, iż nie sformułowano żadnych wniosków polustracyjnych.

Oprócz tego podczas zebrań poruszono ważne dla naszej spółdzielczej społeczności sprawy dotyczące w szczególności: nieczystości pozostawianych przez wszechobecne na terenie zasobów Spółdzielni gołębie, zanieczyszczania i zagracań korytarzy lokatorskich, czy też palenia papierosów na balkonach.

Działalność Spółdzielni w roku sprawozdawczym prowadzona była zgodnie z uchwałami jej organów samorządowych 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 najwyższy organ Spółdzielni.

Na realizację zaplanowanych zadań istotny wpływ miał niespodziewany wzrost wskaźnika inflacji, którego wysokość osiągnęła w drugiej połowie roku 2022 jeden z najwyższych wyników w najnowszej historii RP.

Szczegółowa informacja nt. przeprowadzonych w poszczególnych nieruchomościach w roku 2022 prac remontowych oraz wymaganych przepisami prawa budowlanego przeglądów zawarta jest w dalszej części sprawozdania.

Ponadto w roku 2022:

- kontynuowano termomodernizację budynków Spółdzielni - zakończono prace w tym zakresie w budynku przy ul. Granicznej 61+61B, a rozpoczęto w obrębie budynku przy ul. Sowińskiego 43+45. W ramach termomodernizacji wykonywane są m.in.: demontaż płyt azbestowych, ocieplenie ścian w technologii lekko mokrej, kompleksowy remont balkonów wraz z wymianą balustrad, montaż daszków nad balkono-loggiami ostatniej kondygnacji, montaż naświetli piwnicznych, wymiana luksferów na okna PVC, wymiana ślusarki drzwiowej, przebudowa wejść do budynku, ocieplenie kominów, montaż nawiewników

okiennych w mieszkaniach, remont instalacji c.o. w piwnicach, wymiana głowic termostatycznych w mieszkaniach;

- dokonano wymiany poziomów centralnego ogrzewania w piwnicach w budynku przy ul. Sowińskiego 9÷11;
- dokonano wymiany: szeregowej instalacji domofonowej na równoległą wraz z osprzętem w klatkach nr: 36 przy ul. Sikorskiego, 29, 31, 33, 35 i 45 przy ul. Sowińskiego, a także analogowych central domofonowych na cyfrowe w budynkach „Przystani” (za wyjątkiem klatki nr 83 i 85 – prace te zostaną zrealizowane w kwietniu br.);
- dokonano wymiany niesprawnej instalacji ogrzewania koryt dachowych i rur spustowych w klatkach nr 10, 14, 16, 18, 20 i 22 przy ul. Sikorskiego;
- opracowano:
 - projekt architektoniczno-budowlany remontu i uporządkowania terenu, ciągów pieszych, zieleni i miejsc postojowych dla samochodów osobowych przy ul. Granicznej 61÷61B,
 - projekt odprowadzenia wód deszczowych z terenu drogi dojazdowej i parkingów zlokalizowanych przy ul. Granicznej 61÷61B,
- zlecono opracowanie:
 - wniosku do Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Katowicach na realizację zadania termomodernizacji budynku zlokalizowanego w Katowicach przy ul. Sowińskiego 29÷35 wraz z modernizacją instalacji c.o. w budynku przy ul. Sowińskiego 7,
 - wniosku do Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Katowicach na realizację zadania demontażu, transportu i unieszkodliwienia odpadów zawierających azbest z budynku zlokalizowanego w Katowicach przy ul. Sowińskiego 29÷35;
- przeprowadzono wymagane przepisami okresowe kontrole:
 - stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektów budowlanych, którą objęto budynki mieszkalne położone przy ulicach: Sikorskiego 10÷16 oraz 18÷24, Granicznej 53÷53C, 57÷57C i 61÷61B, Sowińskiego 29÷35, a także zespół pawilonów biurowo-usługowych przy ul. Paderewskiego 63÷65 - w wyniku kontroli stwierdzono, że zasoby Spółdzielni znajdują się w prawidłowym stanie technicznym i estetycznym,
 - przewodów spalinowych i wentylacyjnych oraz przegląd instalacji gazowej w całych zasobach Spółdzielni;
- przeprowadzono następujące prace związane z zagospodarowaniem terenów:
 - remont i uporządkowanie terenu, ciągów pieszych, zieleni i miejsc postojowych dla samochodów osobowych w rejonie budynku biurowo-usługowego wraz z przyłączem kanalizacji deszczowej przy ul. Paderewskiego 63÷65,
 - zagospodarowanie placyków polegające na montażu ogrodzenia dla składowania odpadów wielkogabarytowych i utwardzeniu podłoża wokół pojemników półpodziemnych w sąsiedztwie budynków przy ul. Granicznej 61÷61B oraz przy ul. Sowińskiego 43÷45,
 - naprawę nawierzchni asfaltowych w rejonie budynków przy ul.: Sikorskiego 32÷36, Granicznej 57, 57B, 61, Sowińskiego 5A, 9 i 11,
 - remont posadzki (została wyłożona płytkami kamiennymi) w podcieniu klatki nr 11 przy ul. Sowińskiego,
 - dokonano odświeżenia i aktualizacji wybranego oznakowania pionowego i poziomego ciągów pieszych i pieszo-jezdnych, dojść do budynków i lokali użytkowych, miejsc parkingowych, itp.,
 - wykonano nasadzenia drzew i krzewów na terenach przy ul. Granicznej 61÷61B i ul. Paderewskiego 63÷65;

- kontynuowano kompleksowy remont wewnątrz maszynowni dźwigów osobowych wykonując przedmiotowe prace w klatkach nr 38 i 42 przy ul. Sikorskiego;
- dokonano wymiany nasad kominowych na dachach klatek nr: 14, 28, 26, 40 przy ul. Sikorskiego, 49A, 53, 57A i 61A przy ul. Granicznej;
- dokonano wymiany falowników w dźwigach osobowych zamontowanych w klatkach nr: 12 i 18 oraz budynkach nr 42 i 44 przy ul. Sikorskiego;
- wykonano remonty urządzeń zabawowych zlokalizowanych na terenie placów zabaw położonych przy ulicach:
 - Sikorskiego 26,
 - Granicznej: 57C, 61,
 - Sowińskiego: 5A, 11, 15;
- zlikwidowano plac zabaw położony przy ul. Granicznej 49;
- wykonano przegląd automatycznej instalacji oddymiania oraz zaworów hydrantowych wraz z pomiarami ciśnienia i wydajności wody w instalacji p.poż. w budynkach przy ul. Granicznej 53÷53C, Granicznej 57÷57C, Sowińskiego 13÷15 i w pawilonie handlowo-usługowym przy ul. Sowińskiego 5A.

Szkolenia pracowników

W okresie sprawozdawczym pracownicy uczestniczyli łącznie w 10 konferencjach, szkoleniach i seminariach specjalistycznych (z których 6 odbyło się w trybie on-line) dla:

- służb księgowych,
- służb technicznych,
- kadry zarządzającej.

W obowiązkowych szkoleniach w zakresie bezpieczeństwa i higieny pracy uczestniczyło 9 pracowników.

W roku 2022 średnie zatrudnienie w Spółdzielni wynosiło 46,76 etatu. Średnie wynagrodzenie pracowników w 2022 roku wyniosło:

- 7 167,03 zł brutto – z płacami Zarządu,
- 6 728,17 zł brutto – bez płac Zarządu.

III. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO - KULTURALNA

Spółdzielnia prowadzi działalność społeczno – kulturalną i oświatową w oparciu o Klub „Rezonans” mieszczący się przy ul. Sowińskiego 5a w Katowicach.

Działalność Klubu „Rezonans” ma na celu integrację spółdzielców poprzez aktywny udział w spotkaniach, imprezach, festynach, wycieczkach i wydarzeniach kulturalno-oświatowych oraz w prowadzonych na terenie klubu sekcjach i zajęciach rekreacyjno – sportowych. Oferta programowa skierowana jest do mieszkańców osiedla we wszystkich grupach wiekowych.

W roku 2022 po dwuletniej pandemii Covid–19, która spowodowała wstrzymanie lub zawieszenie prowadzonych wcześniej zajęć i spotkań, działalność Klubu „Rezonans” była ponownie wznawiana. Przygotowana została również nowa oferta programowa.

Działalność społeczno-kulturalna w roku 2022 prowadzona była w czterech podstawowych kierunkach:

1) kulturalno-oświatowym

W ramach działalności kulturalno-oświatowej prowadzone były następujące sekcje i warsztaty:

- sekcja plastyczna dla dzieci i młodzieży - zajęcia w trakcie, których uczestnicy rozwijali zdolności plastyczne, tworzyli prace z zastosowaniem różnych technik poruszających kreatywność przez wspólną zabawę i pracę w grupie. Zajęcia te to również zachęta do poznania innych dziedzin wiedzy,

- warsztaty malarskie dla dorosłych, dawały uczestnikom możliwość realizowania zainteresowań malarskich i rozwijania swoich pasji, rozwijania umiejętności obserwacji, kontroli i korekty w trakcie pracy, zwiększanie świadomości, że każda forma plastyczna jest nośnikiem treści, ponadto poszerzenie wiedzy na temat sztuki,
- sekcja modelarska – zajęcia dla dzieci, młodzieży i dorosłych modelarzy. Pod okiem instruktora modelarze wprowadzani byli w sekrety modelarstwa, konstruując w pracowni różnego typu modele - latające, pływające, pojazdy itp. Zajęcia rozwijały kreatywność i zdolności manualne, łącząc ze sobą takie dziedziny nauki jak: matematyka, fizyka, chemia, biologia czy historia.

Imprezy, spotkania i wydarzenia kulturalne:

- W marcu wychodząc z nową propozycją kulturalną dla mieszkańców uruchomiliśmy cykl zwiedzania katowickich muzeów. To nowy pomysł, który spotkał się z miłym przyjęciem przez mieszkańców. Jako pierwsze na mapie katowickich muzeów znalazło się Muzeum Katowickich Organów umiejscowione w podziemiach Akademii Muzycznej. Kolejne wyjścia miały miejsce: w kwietniu do Muzeum Historii Katowic na ulicy Szafranka, w maju zwiedziliśmy Muzeum Archidiecezji przy Katedrze, natomiast we wrześniu wybraliśmy się do Muzeum Barbary i Stanisława Ptaków w Dziale Teatralno – Filmowym,
- w kwietniu ogłoszony został konkurs plastyczny dla dzieci w wieku od 5-12 lat pt. „Przyjaźń ubarwia mój świat”. Rozstrzygnięcie, podczas którego nagrodzono zwycięzców i uczestników miało miejsce 1 czerwca w Dzień Dziecka, a prace które wpłynęły na konkurs stworzyły wystawę pokonkursową w Klubie,
- po raz kolejny mieszkańcy osiedla zaproszeni zostali na płytę pomnika Żołnierza Polskiego, a dokładnie schody przy placu defilad, gdzie w sobotni sierpniowy wieczór modelarze zorganizowali dla mieszkańców pokazy. Prezentowane były: samoloty, poduszkowce, samochody, rakieta oraz balon na ogrzane powietrze. Po raz pierwszy dzieci zaproszone zostały do czynnego udziału, startując w konkursie rzutu samolotem do celu i na odległość,
- koncert gitarowy - w sobotę 10 września w klubie można było posłuchać młodej i utalentowanej gitarzystki w muzycznym popisie na gitarze klasycznej. Koncert przygotowany został od strony muzycznej i instrumentalnej przez Szkołę Muzyczną Yamaha,
- jesienią w dniach 22-23 października gościliśmy w siedzibie Spółdzielni miłośników modelarstwa z kraju i zagranicy. Do tegorocznej edycji zgłosiło się 48 modelarzy wystawiając łącznie 205 modeli. W trakcie dwóch dni trwania konkursu otwarta była dla zwiedzających wystawa modeli. Można było podziwiać precyzję wykonania modeli samolotów, pojazdów zarówno cywilnych jak i wojskowych oraz okrętów, a także pomysłowość w aranżacji scenek rodzajowych przedstawianych w tzw. dioramach oraz kunszt malowania figurek. W tym roku przygotowana została wystawa fotografii poświęconą 17-letniej historii konkursu.
- w grudniu miały miejsce dwie imprezy „Mikołajkowe”, pierwsza dla dzieci z rodzin ubogich, uczęszczających do osiedlowych przedszkoli i szkół, z których zgłoszono 76 dzieci oraz kolejna, odpłatna impreza dla dzieci mieszkańców osiedla w wieku od 1,5 do 8 lat,
- kontynuowana była akcja „Wieszak”, polegająca na możliwości skorzystania z przyniesionych przez mieszkańców rzeczy: ubrań, galanterii itp., znajdujących się na ustawionym w holu klubu wieszaku oraz mini biblioteki, czyli regału na książki i czasopisma. Oba pomysły cieszyły się dużym zainteresowaniem wśród korzystających;

2) działalności na rzecz ludzi starszych, samotnych i niepełnosprawnych

- po dwuletniej przerwie panie ponownie zebrały się w Klubie świętując „Dzień kobiet”, był słodki poczęstunek oraz kwiaty i życzenia,
- w marcu w ramach pomocy uchodźcom z objętej wojną Ukrainy zorganizowaliśmy zbiórkę darów, w której mieszkańcy uczestniczyli bardzo szczerze. Wszystkie przyniesione rzeczy przekazane zostały do wyznaczonych punktów pomocy uchodźcom,
- w październiku seniorzy świętowali w klubie „Dzień Seniora”,
- we wtorkowy „Andrzejkowy” wieczór spotkali się w klubie seniorzy, dla których przygotowano wróżby i słodki poczęstunek,

- w okresie przedświątecznym udało się zorganizować świąteczną zbiórkę żywności i środków czystości, a dary przekazać do Zespołu Charytatywnego działającego przy naszej parafii, gdzie zostały przygotowane bożonarodzeniowe paczki dla ubogich,
- kontynuując świąteczną tradycję 15 grudnia przygotowano kolację wigilijną w trakcie której uczestnicy otrzymali świąteczny słodki upominek od Spółdzielni. W tym roku za pośrednictwem MOPS uczestnicy otrzymali także upominek od Miasta Katowice wraz z życzeniami świątecznymi od Prezydenta Marcina Krupy w postaci cateringu. Miłych wrażeń muzycznych dostarczyły uczestnikom dziewczyny ze Szkoły Muzycznej Yamaha, które zagrały i zaśpiewały kolędy,
- myśląc o naszych seniorach udało się wznowić konsultacje komputerowe prowadzone dla tej grupy wiekowej, mające umożliwić korzystanie z urządzeń mobilnych oraz przybliżyć umiejętność poruszania się w sieci;

3) sportowo-rekreacyjnym

- początek czerwca to czas, kiedy Spółdzielnia wraz z Zespołem Szkół i Placówek nr 1 w Katowicach organizuje Festyn Rodzinny. Festyn to duża impreza plenerowa mająca na celu umilenie czasu dzieciom i dorosłym, którzy w trakcie imprezy biorą udział w zabawach, konkursach, występach na scenie, kiermaszach oraz wielu innych atrakcjach,
- w ostatnią sobotę września wczesnym rankiem grupa miłośników grzybobrania wybrała się na wycieczkę autokarową do lasów lublinieckich w okolice Krupskiego Młyna,
- również w sobotę tym razem październikową w klubie przeprowadzony został kurs samoobrony dla pań. Tematyka obejmowała zasady obrony w sytuacjach zagrożenia, radzenia sobie z napastnikiem oraz jak unikać tego typu zagrożeń,
- jesienią zaprosiliśmy mieszkańców na dwa darmowe koncerty relaksacyjne zagrane na gongach i misach tybetańskich przygotowane przez Studio Jogi – Macieja Rudnickiego,
- w roku 2022 kontynuowane były raz w tygodniu spotkania brydżystów,
- dwa razy w tygodniu mieszkańcy korzystali z udostępnionej sali gimnastycznej na treningi tenisa stołowego;

4) opiekuńczo-wychowawczym

W ramach działalności opiekuńczo – wychowawczej zorganizowaliśmy wspólnie z Zespołem Szkół i Placówek nr 1 w Katowicach półkolonie zimowe oraz letnie.

- zimą w terminie 14 – 25.02. łącznie w dwóch turnusach półkolonii uczestniczyło 32 dzieci w wieku od 7-11 lat. Program obejmował wycieczki autokarowe do: Warowni Pszczyńskich Rycerzy oraz Chlebowej Chaty w Górkach Małych. Były także wyjścia do kina, zajęcia sportowe na sali gimnastycznej i krytym basenie, zajęcia plastyczne i taneczne, warsztaty muzyczne w Mieście Ogrodów.
- latem w terminie 27.06 – 08.07 przygotowaliśmy wypoczynek dla 60 dzieci w wieku szkolnym od 7-11 lat. Program zawierał wycieczki autokarowe poza miasto: do Ogrodów „Kapias” w Goczałkowicach i Zagrody Żubrów oraz Parku Leśnych Niespodzianek w Ustroniu, gdzie dzieci wzięły udział w warsztatach i zabawach na świeżym powietrzu. Ponadto czas upłynął na wyjściach do kina, zajęciach sportowych na sali gimnastycznej i basenie krytym. Były też spacer i wyjście na lody,
- wspólnie z Zespołem Szkół i Placówek nr 1 w Katowicach na przełomie września i listopada zbieraliśmy karmę oraz rzeczy dla bezdomnych zwierząt w ramach akcji „Zbiórka dla Burka”. Dary przekazaliśmy wolontariuszom schroniska z Katowic podczas spotkania w szkole. Akcja miała na celu wzbudzenie u dzieci empatii i szacunku do zwierząt. Wolontariusze przygotowali dla dzieci pogadankę na temat pielęgnacji i opieki nad zwierzętami.

W celu uatrakcyjnienia podstawowej oferty programowej w Klubie „Rezonans” prowadzony był najem sal i pomieszczeń klubowych niezależnym podmiotom komercyjnym, prowadzącym odpłatne zajęcia i sekcje takie jak: kurs języka angielskiego dla dzieci, karate dla dzieci i dorosłych,

joga dla seniorów, osób początkujących oraz dla kręgosłupa, zajęcia dla pań „Aktywna i bezpieczna. Dwa razy w miesiącu odbywały się spotkania filatelistów.

Z powodu pandemii prowadzący zajęcia z gimnastyki pilates i boksu nie wznowili działalności.

IV. DZIAŁALNOŚĆ BIURA OBROTU NIERUCHOMOŚCIAMI

Spółdzielcze Biuro Obrotu Nieruchomościami świadczy odpłatne usługi pośrednictwa w obrocie nieruchomościami na rynku wtórnym i pierwotnym, na terenie aglomeracji śląskiej. Transakcje dotyczą przede wszystkim nieruchomości położonych w obrębie Osiedla Paderewskiego i realizowane są przez Biuro samodzielnie lub w ramach współpracy z innymi agencjami nieruchomości.

W zakresie świadczonych usług mieści się obsługa procesu sprzedaży, wynajmu oraz zamiany nieruchomości, a także organizowanie i przeprowadzanie przetargów, których celem jest wyłanianie najemców lokali użytkowych i mieszkalnych oraz przetargi na uzyskanie pierwszeństwa do zawarcia umów o ustanowienie i przeniesienie odrębnych własności lokali mieszkalnych.

Zawarte w roku sprawozdawczym umowy na usługę pośrednictwa w 62% dotyczyły strony popytowej (kupno lub najem), co świadczyło o trwającej nadal tendencji nadwyżki popytu nad podażą na rynku nieruchomości. Taki stan rzeczy utrzymywał się do końca pierwszego kwartału ub. r., po czym zmieniła się struktura popytu: zdecydowanie wzrosło bowiem zainteresowanie najmem mieszkań przy jednoczesnym spadku w odniesieniu do zakupu. Czynsze najmu poszybowały w górę, a ceny mieszkań zatrzymały się, po czym zaczęły delikatnie spadać, gdyż rzeczywistą stroną popytową stanowili głównie klienci dysponujący własnymi środkami na sfinansowanie zakupu nieruchomości. Przyczyną tego stanu rzeczy były drogie i trudniej dostępne kredyty oraz rosnąca inflacja.

Znalazło to swoje odbicie w strukturze zrealizowanych transakcji, gdzie liczba transakcji na rynku najmu mieszkań była ponad 3,5-krotnie wyższa od liczby transakcji sprzedaży.

Nadal propagowaliśmy stosowanie umów z klauzulą wyłączności na świadczenie usług pośrednictwa w sprzedaży lub wynajmie nieruchomości, dzięki czemu 91,7% umów zawarliśmy w tej właśnie formie. Stosowanie tej formy współpracy stwarza najbardziej komfortowe warunki pracy zarówno dla klienta jak i pośrednika. Staramy się w racjonalny sposób przekonywać klientów do zawierania tego typu umów, wskazując im konkretne korzyści – najwyższą skuteczność, optymalne warunki dla realizacji transakcji we współpracy z innymi agencjami pośrednictwa, a co za tym idzie uzyskanie przez sprzedającego najlepszej ceny w możliwie najkrótszym czasie, a Kupujący trafiając na taką ofertę ma pewność, że jest ona jedyna i niepowtarzalna.

Biuro pośredniczyło również w wynajmie stanowiących zasób Spółdzielni lokali użytkowych (oferowanie lokali do wynajęcia i poszukiwanie ich potencjalnych Najemców). Ogłoszenia o oferowanych do wynajęcia lokalach zamieszczane były w wiodących na rynku nieruchomości serwisach internetowych, na stronie internetowej Spółdzielni oraz w Biuletynie spółdzielczym. Warunki najmów uzgadniane były z pozyskanymi Najemcami w drodze indywidualnie prowadzonych negocjacji lub ustnych licytacji stawek czynszu najmu, jeśli zainteresowanych konkretnym lokalem było jednocześnie kilka podmiotów.

W efekcie tych działań w 2022r. wynajęto na korzystnych warunkach 17 lokali użytkowych o zróżnicowanej powierzchni, walorach lokalizacyjnych i standardzie pomieszczeń.

W roku sprawozdawczym został przez nas zorganizowany i przeprowadzony jeden przetarg na uzyskanie prawa pierwszeństwa do nabycia odrębnej własności lokalu mieszkalnego.

Ostatecznie wynik działalności Biura za rok 2022 zamknął się nadwyżką kosztów nad przychodami w kwocie 4 818,36 zł.

V. DZIAŁALNOŚĆ REMONTOWA

W okresie sprawozdawczym ogółem przychody na fundusz remontowy wyniosły **7 999 738 zł.**

Na roboty remontowe w budynkach mieszkalnych wydatkowano **6 793 895 zł.**

W poniższych tabelach przedstawiamy wydatki poniesione na realizację prac w 2022 roku w poszczególnych nieruchomościach:

☐ GRANICZNA 49-49B	16 514,63 zł
bieżąca konserw. i naprawa dachów	513,79 zł
materiały do remontu	539,83 zł
naprawa śred. dźwigów	443,21 zł
remont inst. C.O. w piwnicach - poziom do rozdziel	1 285,20 zł
wymiana wodomierzy	5 022,00 zł
zalecenia kominiarskie	8 710,60 zł

☐ GRANICZNA 53-53C	34 881,65 zł
bieżąca konserw. i naprawa dachów	3 925,06 zł
inne prace/naprawy bieżące	2 376,00 zł
materiały do remontu	3 810,75 zł
naprawa śred. dźwigów	7 733,95 zł
wymiana i refundacja stolarki okiennej	1 650,97 zł
wymiana wodomierzy	7 614,00 zł
wymiana zamków w drzwiach kor. lok.	108,64 zł
zalecenia kominiarskie	7 662,28 zł

☐ GRANICZNA 57-57C	39 898,32 zł
bieżąca konserw. i naprawa dachów	1 008,11 zł
materiały do remontu	18,19 zł
naprawa śred. dźwigów	2 262,85 zł
remont dróg	10 852,03 zł
remont instalacji elektr. i odgrom.	1 407,38 zł
wymiana i refundacja stolarki okiennej	3 888,93 zł
wymiana wodomierzy	5 346,00 zł
wymiana zamków w drzwiach kor. lok.	140,86 zł
zalecenia kominiarskie	14 973,97 zł

☐ GRANICZNA 61-61B	2 282 300,00 zł
bieżąca konserw. i naprawa dachów	513,79 zł
materiały do remontu	12,76 zł
naprawa śred. dźwigów	4 633,69 zł
remont dróg	55 838,56 zł
remont instalacji elektr. i odgrom.	198,23 zł
termomodernizacja	2 188 079,81 zł
wymiana i refundacja stolarki okiennej	2 594,69 zł
wymiana wodomierzy	6 237,00 zł
wymiana zamków w drzwiach kor. lok.	65,13 zł
zagospodarowanie terenu	19 940,00 zł
zalecenia kominiarskie	4 186,34 zł

☐ SIKORSKIEGO 10-16	113 832,37 zł
bieżąca konserw. i naprawa dachów	1 807,34 zł
inne prace/naprawy bieżące	5 000,00 zł
materiały do remontu	793,00 zł
naprawa śred. dźwigów	29 844,73 zł
remont dróg	1 248,89 zł
remont instalacji elektr. i odgrom.	66 531,31 zł
wymiana i refundacja stolarki okiennej	2 098,73 zł
wymiana wodomierzy	4 848,00 zł
wymiana zamków w drzwiach kor. lok.	146,97 zł
zalecenia kominiarskie	1 513,40 zł

☐ SIKORSKIEGO 18-24	116 314,29 zł
bieżąca konserw. i naprawa dachów	685,06 zł
materiały do remontu	1 163,64 zł
naprawa śred. dźwigów	2 716,82 zł
remont dróg	7 896,88 zł
remont instalacji elektr. i odgrom.	70 737,59 zł
wymiana instalacji domofonowych	28 080,00 zł
wymiana wodomierzy	4 860,00 zł
wymiana zamków w drzwiach kor. lok.	136,50 zł
zalecenia kominiarskie	37,80 zł

☐ SIKORSKIEGO 26-30	28 676,73 zł
bieżąca konserw. i naprawa dachów	513,79 zł
materiały do remontu	1 312,84 zł
naprawa balkonów	1 620,00 zł
naprawa śred. dźwigów	9 076,72 zł
remont dróg	788,40 zł
remont instalacji elektr. i odgrom.	1 942,58 zł
wymiana i refundacja stolarki okiennej	4 307,66 zł
wymiana wodomierzy	4 860,00 zł
wymiana zamków w drzwiach kor. lok.	41,40 zł
zalecenia kominiarskie	4 213,34 zł

☐ SIKORSKIEGO 32-36	69 732,41 zł
bieżąca konserw. i naprawa dachów	674,28 zł
inne prace/naprawy bieżące	6 500,00 zł
materiały do remontu	13,54 zł
naprawa śred. dźwigów	8 999,11 zł
remont dróg	9 301,34 zł
remont instalacji elektr. i odgrom.	198,23 zł
wymiana instalacji domofonowych	33 048,00 zł
wymiana wodomierzy	5 265,00 zł
wymiana zamków w drzwiach kor. lok.	32,58 zł
zalecenia kominiarskie	5 700,33 zł

SIKORSKIEGO 38	19 800,04 zł
bieżąca konserw. i naprawa dachów	171,26 zł
materiały do remontu	4,82 zł
naprawa śred. dźwigów	8 943,53 zł
remont instalacji elektr. i odgrom.	1 508,47 zł
remont maszynowni dźwigów	6 315,36 zł
wymiana wodomierzy	2 754,00 zł
zalecenia kominiarskie	102,60 zł

SIKORSKIEGO 40	27 868,86 zł
bieżąca konserw. i naprawa dachów	171,26 zł
materiały do remontu	4,81 zł
naprawa śred. dźwigów	19 436,31 zł
remont instalacji elektr. i odgrom.	1 508,47 zł
wymiana wodomierzy	567,00 zł
zalecenia kominiarskie	6 181,01 zł

SIKORSKIEGO 42	27 401,29 zł
bieżąca konserw. i naprawa dachów	171,26 zł
materiały do remontu	4,80 zł
naprawa śred. dźwigów	18 577,43 zł
remont instalacji elektr. i odgrom.	168,49 zł
remont maszynowni dźwigów	6 315,36 zł
wymiana wodomierzy	2 106,00 zł
wymiana zamków w drzwiach kor. lok.	57,95 zł

SIKORSKIEGO 44	2 634,52 zł
bieżąca konserw. i naprawa dachów	171,26 zł
materiały do remontu	4,81 zł
remont instalacji elektr. i odgrom.	168,49 zł
wymiana wodomierzy	2 268,00 zł
wymiana zamków w drzwiach kor. lok.	21,96 zł

SOWIŃSKIEGO 1-3	32 548,29 zł
bieżąca konserw. i naprawa dachów	342,53 zł
inne prace/naprawy bieżące	20 478,29 zł
materiały do remontu	419,91 zł
naprawa śred. dźwigów	5 481,16 zł
remont instalacji elektr. i odgrom.	198,22 zł
wymiana i refundacja stolarki okiennej	1 853,58 zł
wymiana wodomierzy	3 645,00 zł
zalecenia kominiarskie	129,60 zł

SOWIŃSKIEGO 13-15	16 049,18 zł
bieżąca konserw. i naprawa dachów	342,53 zł
inne prace/naprawy bieżące	9 652,63 zł
materiały do remontu	129,27 zł
remont instalacji elektr. i odgrom.	2 685,90 zł
wymiana wodomierzy	3 159,00 zł
wymiana zamków w drzwiach kor. lok.	42,05 zł
zalecenia kominiarskie	37,80 zł

☐ SOWIŃSKIEGO 17-21	19 645,52 zł
bieżąca konserw. i naprawa dachów	513,79 zł
inne prace/naprawy bieżące	7 760,00 zł
materiały do remontu	12,49 zł
naprawa śred. dźwigów	5 894,44 zł
wymiana wodomierzy	5 427,00 zł
zalecenia kominiarskie	37,80 zł

☐ SOWIŃSKIEGO 29-35	123 886,90 zł
bieżąca konserw. i naprawa dachów	685,07 zł
materiały do remontu	134,69 zł
naprawa balkonów	972,00 zł
naprawa śred. dźwigów	4 739,06 zł
remont instalacji elektr. i odgrom.	7 680,12 zł
wymiana instalacji domofonowych	104 760,00 zł
wymiana wodomierzy	4 860,00 zł
wymiana zamków w drzwiach kor. lok.	55,96 zł

☐ SOWIŃSKIEGO 37-41	14 756,35 zł
bieżąca konserw. i naprawa dachów	513,79 zł
inne prace/naprawy bieżące	529,63 zł
materiały do remontu	1 318,75 zł
naprawa balkonów	324,00 zł
naprawa śred. dźwigów	3 858,76 zł
remont dróg	309,50 zł
remont instalacji elektr. i odgrom.	2 516,43 zł
wymiana wodomierzy	5 346,00 zł
wymiana zamków w drzwiach kor. lok.	39,49 zł

☐ SOWIŃSKIEGO 43-45	3 280 779,38 zł
bieżąca konserw. i naprawa dachów	2 105,79 zł
materiały do remontu	7,46 zł
remont dróg	39 154,00 zł
remont instalacji elektr. i odgrom.	2 745,37 zł
termomodernizacja	3 200 385,46 zł
wymiana i refundacja stolarki okiennej	329,79 zł
wymiana instalacji domofonowych	27 540,00 zł
wymiana wodomierzy	2 116,98 zł
wymiana zamków w drzwiach kor. lok.	72,20 zł
zalecenia kominiarskie	6 322,33 zł

☐ SOWIŃSKIEGO 7	5 315,63 zł
bieżąca konserw. i naprawa dachów	3 691,14 zł
materiały do remontu	4,49 zł
wymiana wodomierzy	1 620,00 zł

☐ SOWIŃSKIEGO 9-11	504 559,27 zł
bieżąca konserw. i naprawa dachów	878,26 zł
materiały do remontu	942,19 zł
naprawa śred. dźwigów	2 524,50 zł
remont dróg	20 333,07 zł
remont inst. C.O. w piwnicach - poziom do rozdziel	475 642,00 zł
remont instalacji elektr. i odgrom.	1 129,86 zł
wymiana wodomierzy	2 997,00 zł
wymiana zamków w drzwiach kor. lok.	112,39 zł

☐ PADEREWSKIEGO 75-87A (PRZYSTAŃ)	16 499,81 zł
bieżąca konserw. i naprawa dachów	7 896,70 zł
inne prace/naprawy bieżące	1 466,58 zł
materiały do remontu	4 558,50 zł
remont dróg	2 578,03 zł

WPŁYWY I WYDATKI FUNDUSZU REMONTOWEGO (NARASTAJĄCO) W PODZIALE NA
POSZCZEGÓLNE NIERUCHOMOŚCI ZA LATA 2002 – 2022

Nieruchomości - nazwa	wpływy	wydatki	wynik
NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNE	8 929 522,41 zł	6 618 326,43 zł	2 311 195,98 zł
UL. GRANICZNA 49-49B	6 382 930,05 zł	7 133 250,12 zł	-750 320,07 zł
UL. GRANICZNA 53-53C	9 137 020,11 zł	12 460 128,95 zł	-3 323 108,84 zł
UL. GRANICZNA 57-57C	9 349 047,26 zł	9 967 088,32 zł	-618 041,06 zł
UL. GRANICZNA 61-61B	6 295 814,72 zł	7 458 585,48 zł	-1 162 770,76 zł
UL. SIKORSKIEGO 10-16	9 253 795,67 zł	10 101 048,55 zł	-847 252,88 zł
UL. SIKORSKIEGO 18-24	9 132 995,07 zł	9 243 056,10 zł	-110 061,03 zł
UL. SIKORSKIEGO 26-30	6 672 973,38 zł	2 909 875,42 zł	3 763 097,96 zł
UL. SIKORSKIEGO 32-36	6 636 449,41 zł	2 132 117,52 zł	4 504 331,89 zł
UL. SIKORSKIEGO 38	2 439 328,27 zł	2 453 121,82 zł	-13 793,55 zł
UL. SIKORSKIEGO 40	2 447 322,29 zł	2 432 787,89 zł	14 534,40 zł
UL. SIKORSKIEGO 42	2 414 249,11 zł	2 538 678,97 zł	-124 429,86 zł
UL. SIKORSKIEGO 44	2 425 223,79 zł	2 545 452,79 zł	-120 229,00 zł
UL. SOWIŃSKIEGO 1-3	4 456 783,00 zł	4 674 908,53 zł	-218 125,53 zł
UL. SOWIŃSKIEGO 13-15	4 525 830,77 zł	6 303 699,98 zł	-1 777 869,21 zł
UL. SOWIŃSKIEGO 17-21	6 183 399,91 zł	7 532 412,00 zł	-1 349 012,09 zł
UL. SOWIŃSKIEGO 29-35	7 328 064,02 zł	6 117 672,38 zł	1 210 391,64 zł
UL. SOWIŃSKIEGO 37-41	5 405 369,79 zł	3 673 475,05 zł	1 731 894,74 zł
UL. SOWIŃSKIEGO 43-45	3 622 833,42 zł	5 936 317,55 zł	-2 313 484,13 zł
UL. SOWIŃSKIEGO 7	2 292 029,11 zł	1 977 056,58 zł	314 972,53 zł
UL. SOWIŃSKIEGO 9-11	4 296 794,06 zł	4 933 115,43 zł	-636 321,37 zł
UL. PADEREWSKIEGO 75-87A (PRZYSTAŃ)	2 259 172,00 zł	1 431 705,66 zł	827 466,34 zł
SUMA:	121 886 947,62 zł	120 573 881,52 zł	1 313 066,10 zł

Spółdzielnia, dysponując 15-osobową Grupą Remontowo – Konserwacyjną, liczącą 11 konserwatorów, w 2022 roku wykonała szeroki zakres prac, w tym między innymi:

- ✓ **murarskie:** naprawa podłoża i uzupełnienie tynków ścian loggi i balkonów, zamurówki po robotach instalacyjnych, częściowe remonty pomieszczeń gospodarczych, drobne remonty komórek piwnicznych (293 zlecenia);
- ✓ **ślusarskie:** remont krat naświetli piwnicznych i ich uzupełnianie po kradzieżach, naprawa i wymiana osłon dylatacji budynków, konserwacja i naprawa urządzeń placów zabaw i małej architektury, montaż STOP-PTAKÓW na obróbkach blacharskich, naprawa drzwi wejściowych do budynków (zamków, stopek i samozamykaczy), naprawa skrzynek odbiorczych, montaż i naprawa znaków drogowych i tablic informacyjnych, spawanie balustrad balkonów po remoncie posadzek, mocowanie balustrad do ścian loggi, zamurówki uszkodzonych luksferów w holach i korytarzach lokatorskich (671 zleceń);
- ✓ **malarskie:** malowanie mieszkań i części wspólnych po awariach wodno – kanalizacyjnych, odnowa elewacji przyziemi budynków – uzupełnianie płytek elewacyjnych, odnowa urządzeń placów zabaw (66 zleceń);
- ✓ **ogólnobudowlane:** wymiana i dopasowanie skrzydeł drzwiowych drewnianych w pomieszczeniach gospodarczych i administracyjnych budynków, wymiana zamków i wkładek w drzwiach, naprawa i regulacja mechanizmów otwierania okien, szklenie drzwi domofonowych i do korytarzy lokatorskich, wymiana wykładzin podłogowych w kabinach wind, naprawa i szklenie gablot ogłoszeniowych w holach na parterze budynków, drobne naprawy chodników, wymiana zniszczonych ławek na nowe, awaryjne usuwanie połamanych gałęzi drzew (131 zleceń);

- ✓ instalacyjne wod-kan-gaz-c.o.: wymiana i udrażnianie odcinków pionów i poziomów instalacji kanalizacji sanitarnej, udrażnianie krutek ściekowych w piwnicach, pomieszczeniach gospodarczych i mieszkaniach, usuwanie przyczyn i skutków awarii wod-kan-gaz-c.o. (1563 zlecenia), naprawa i uszczelnianie pionów deszczowych, sprawdzanie szczelności instalacji gazowej (77 zleceń), awaryjna wymiana odcinków instalacji wod-kan-gaz-c.o., konserwacja i bieżąca obsługa instalacji c.o. (749 zleceń), czyszczenie koryt i koszy spustowych oraz rewizji pionów rur spustowych z liści i innych nieczystości, wymiana zużytych urządzeń sanitarnych w pomieszczeniach wc i pralniach, odczyty wodomierzy z nakładką radiową;
- ✓ elektryczne: wymiana tablic licznikowych, wymiana i naprawa elementów zabezpieczeń tablic licznikowych i przedlicznikowych, usuwanie przyczyn i skutków awarii instalacji elektrycznej, konserwacja i naprawa urządzeń elektrycznych tablic administracyjnych, konserwacja i naprawa instalacji oświetleniowej w budynkach, regulacja zegarów zmierzchowych, cykliczny przegląd systemów ogrzewania rynien deszczowych w budynkach nr 10÷36 przy ul. Sikorskiego (758 zleceń);
- ✓ domofonowe: naprawa i konserwacja instalacji domofonowych (oddzwaniaczy, elektromagnesów oraz układów zasilania systemów domofonowo-dzwonkowych) (265 zleceń).

W roku 2022 Pracownicy Działu Remontowo – Konserwacyjnego wykonali **4 573** zlecenia. Ponadto zrealizowali 511 zleceń w ramach usług odpłatnych świadczonych na rzecz mieszkańców zasobów Spółdzielni.

VI. SPRAWY SĄDOWE I EGZEKUCYJNE ORAZ WINDYKACJA ZALEGŁOŚCI

W 2022 roku w związku z powstałymi zaległościami w opłatach za lokale mieszkalne i garaże:

- wysłano drogą elektroniczną 59 informacji, 615 wiadomości SMS oraz przeprowadzono 686 rozmów telefonicznych nt. powstałych zaległości w opłatach, wysłano 16 wezwań do zapłaty, skierowano 90 wezwań przedsądowych. Poza tym Zarząd wyraził zgodę na spłatę zaległości w ratach dla 15 osób, z czego 10 osób uregulowało zaległości, pozostałe spłacają zadłużenie w dalszym ciągu,
- skierowano do Sądu 27 pozwów o zapłatę, z czego 1 zostało wycofane w związku z natychmiastową spłatą zaległości. Spółdzielnia otrzymała 27 nakazów zapłaty. Z uwagi na uregulowanie zaległości zakończono 3 sprawy. Ponadto skierowano do Sądu 7 pism (w tym 5 w związku z bezskuteczną próbą doręczenia odpisu pozwu wraz z odpisem nakazu, 1 pismo o skutecznym doręczeniu i 1 pismo wycofujące pozew w związku z uregulowaniem zaległości) oraz 2 wnioski o wyznaczenie kuratora sądowego dla doręczeń,
- aktualnie Spółdzielnia posiada 2 wyroki eksmisyjne (obydwa z lokalem socjalnym),
- skierowano 11 wniosków do Komornika o przeprowadzenie egzekucji w celu wyegzekwowania należności,
- skierowano 7 wniosków o doręczenie odpisu pozwu wraz z odpisem nakazu.

W związku z zaleganiem z opłatami za lokale użytkowe w 2022 r. wysłano do najemców:

- 5 wezwań do zapłaty;
- 6 wezwań przedsądowych;
- 7 wezwań z zamiarem wypowiedzenia umowy najmu;
- 3 oświadczenia o rozwiązaniu umowy najmu;
- 4 wypowiedzenia umowy najmu;
- 4 informacje o zaległościach (drogą elektroniczną);
- 141 wiadomości SMS

oraz przeprowadzono 187 rozmów telefonicznych nt. powstałych zaległości w opłatach.

Na przestrzeni 2022 roku obsługująca Spółdzielnię kancelaria prawna prowadziła łącznie 21 spraw sądowych (spośród których 6 zostało zakończonych) i 17 postępowań egzekucyjnych.

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

Wydano w tej sprawie 85 wniosków, z czego w 71 przypadkach wsparcie zostało przyznane, natomiast w 14 przypadkach – decyzja była negatywna. W 2022 roku z tej formy pomocy korzystały miesięcznie średnio 42 gospodarstwa domowe. Uzyskana z Urzędu Miasta kwota dofinansowań do opłat za lokale mieszkalne wyniosła 150 986,16 zł, tj. 12 582,18 zł średnio w miesiącu. Średni miesięczny dodatek mieszkaniowy na gospodarstwo domowe wyniósł 299,57 zł.

VII. SYTUACJA FINANSOWA SPÓŁDZIELNI

Roczne koszty ogółem Spółdzielni osiągnęły kwotę 33 305 435,57 zł i wzrosły w stosunku do roku 2021 o 1,65 %.

Roczne przychody według naliczeń wraz z innymi przychodami Spółdzielni wyniosły 34 690 886,17 zł i wzrosły w stosunku do roku 2021 o 10,84 %.

W związku z powyższym za rok 2022 na całej działalności Spółdzielnia osiągnęła nadwyżkę przychodów nad kosztami w wysokości **1 385 450,60 zł**.

Nadwyżka przychodów nad kosztami z pozostałej działalności Spółdzielni wyniosła **514 875,62 zł** brutto, a po pokryciu obowiązkowych obciążeń wyniku (podatek dochodowy od osób prawnych w wysokości 113 796 zł) wyniosła **401 079,62 zł** netto.

Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi (GZM) to nadwyżka przychodów nad kosztami w wysokości **870 574,98 zł**.

Struktura poniesionych przez Spółdzielnię w 2021 i 2022 roku kosztów przedstawia się następująco:

Koszty	2021	2022
koszt eksploatacji lokali mieszkalnych	8 684 910,63 zł	9 163 374,88 zł
koszt eksploatacji lokali użytkowych	1 598 810,60 zł	1 686 983,32 zł
koszt eksploatacji garaży	57 182,55 zł	60 848,80 zł
koszt centralnego ogrzewania	7 767 643,61 zł	7 082 817,80 zł
koszt dostawy wody i odprowadzania ścieków	4 099 875,00 zł	4 289 025,72 zł
koszt z tytułu gospodarowania odpadami komunalnymi dla mieszkańców	2 007 748,00 zł	2 209 752,30 zł
koszt odpisu na fundusz remontowy	7 394 796,00 zł	7 396 540,08 zł
pozostałe koszty	499 856,00 zł	664 327,28 zł
koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej	304 793,00 zł	372 892,95 zł
koszty działalności finansowej	348 663,00 zł	378 872,44 zł
Razem	32 764 278,39 zł	33 305 435,57 zł

W wersji graficznej struktura ta przedstawiona została na stronie 21.

W 2022 roku, w ramach kosztów eksploatacji lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży, rozliczone zostały koszty konserwacji w kwocie 1 444 289 zł. Natomiast koszty ogólne w kwocie 4 193 057 zł zostały rozliczone w ramach kosztów eksploatacji lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży, mienia Spółdzielni, Biura Obrotu Nieruchomościami i Klubu „Rezonans”.

Przychody Spółdzielni w 2021 i 2022 roku stanowiły:

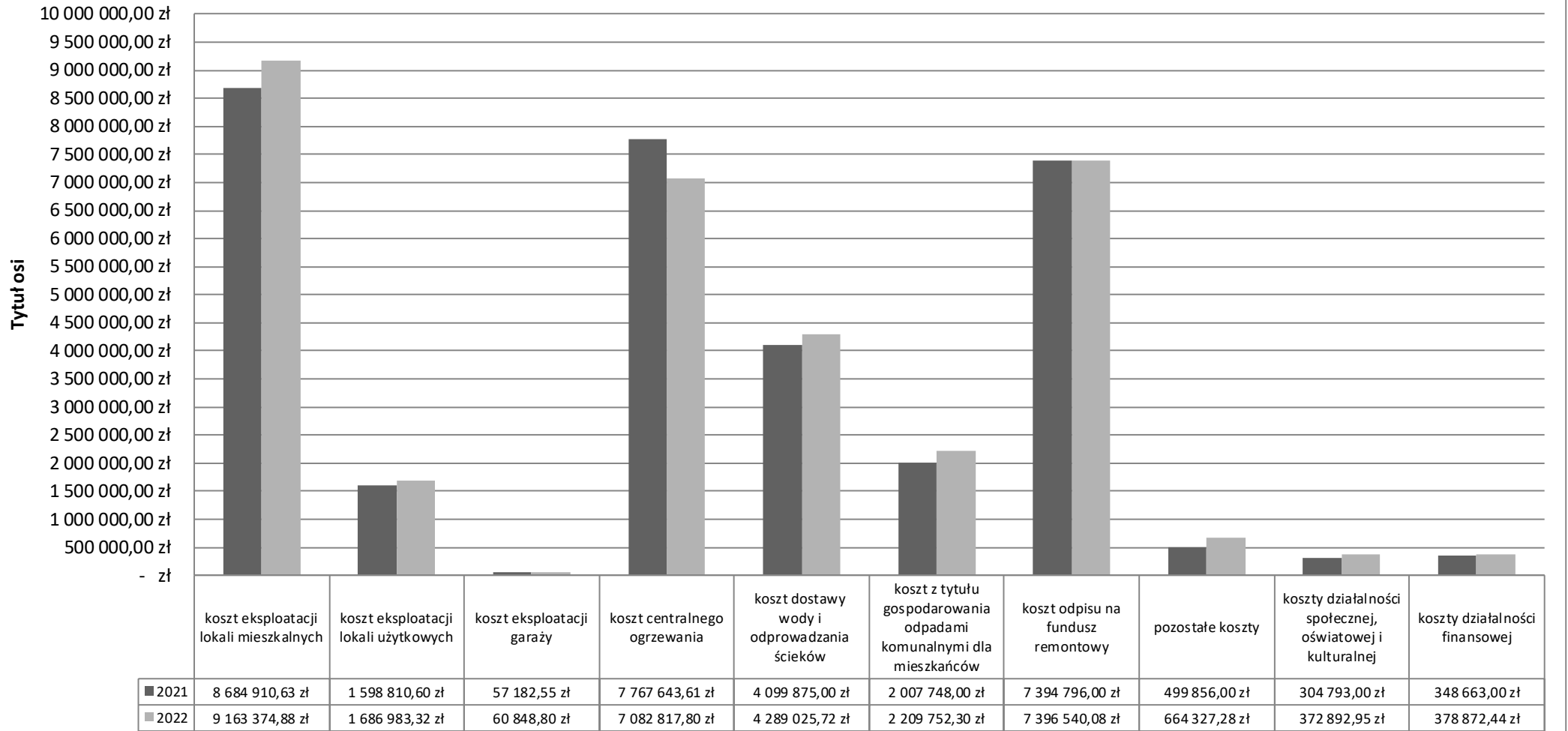
Przychody	2021	2022
opłaty za lokale mieszkalne	7 180 457,60 zł	8 006 862,35 zł
opłaty za lokale użytkowe	2 439 159,54 zł	2 504 566,95 zł
opłaty za garaże	60 692,88 zł	67 226,72 zł
opłaty z tytułu gospodarowania odpadami komunalnymi dla mieszkańców	2 007 747,58 zł	2 209 752,30 zł
opłaty za dostawę wody i odprowadzanie ścieków	4 132 870,82 zł	4 273 264,99 zł
opłaty za dostawę centralnego ogrzewania	6 897 417,61 zł	8 648 911,39 zł
odpis na fundusz remontowy (lok. mieszk.)	7 390 929,87 zł	7 404 973,21 zł
pozostałe przychody	1 132 988,93 zł	1 389 999,95 zł
przychody działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej	27 168,14 zł	54 795,75 zł
przychody z działalności finansowej	27 219,57 zł	130 532,56 zł
Razem	31 296 652,54 zł	34 690 886,17 zł

Graficzny obraz tej tabeli znajduje się na stronie 22 sprawozdania.

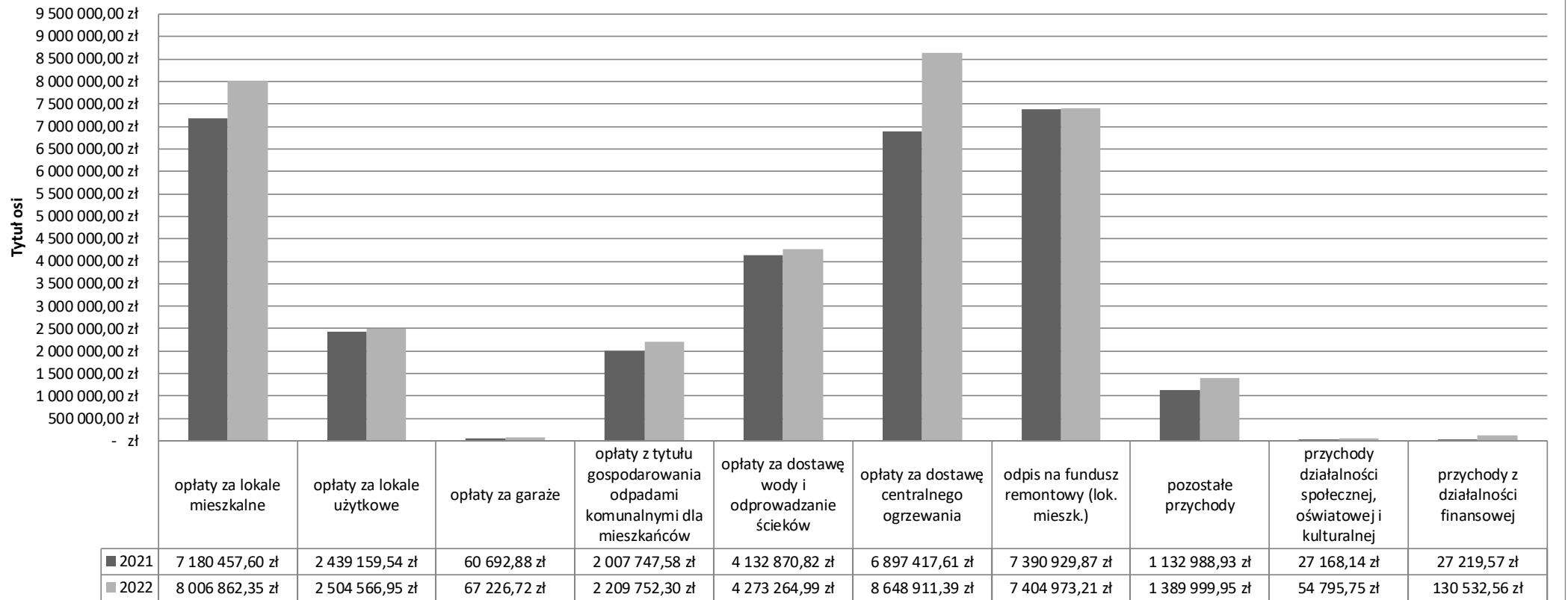
PORÓWNANIE ZUŻYCIA ORAZ KOSZTÓW DOSTAWY MEDIÓW

Na stronie 23 niniejszego Sprawozdania przedstawione zostały w sposób graficzny opłaty wniesione na rzecz Katowickich Wodociągów S.A. za zużytą wodę i odprowadzenie ścieków za ostatnie 4 lata, tj. 2019 ÷ 2022, w zasobach Spółdzielni. Z kolei na stronach 24÷25 przedstawiono graficzne porównanie wielkości składających się na całość opłat ponoszonych rocznie przez Spółdzielnię na rzecz dostawcy ciepła w tym samym przedziale czasowym, tj. za lata 2019 ÷ 2022.

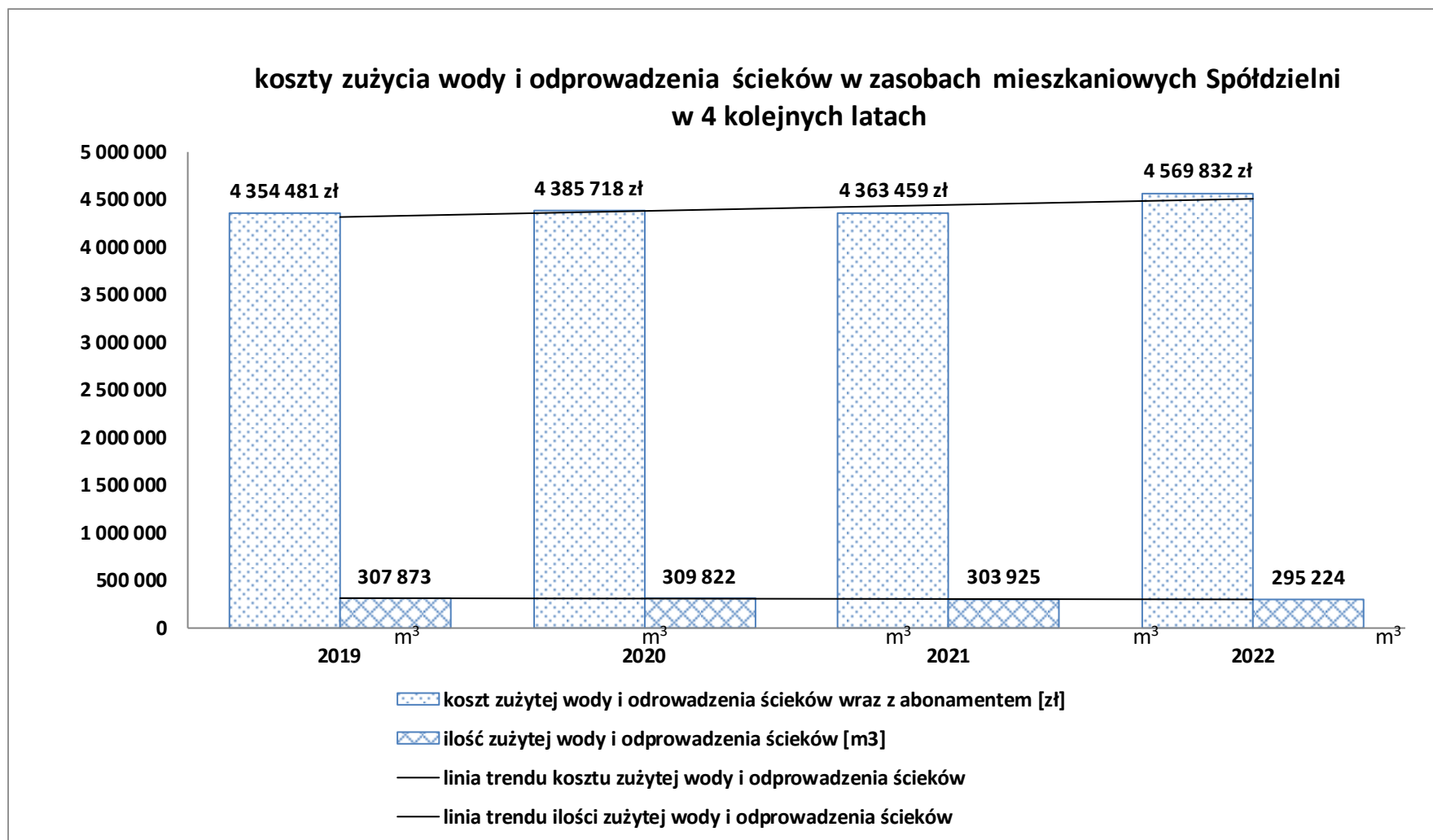
Koszty spółdzielni



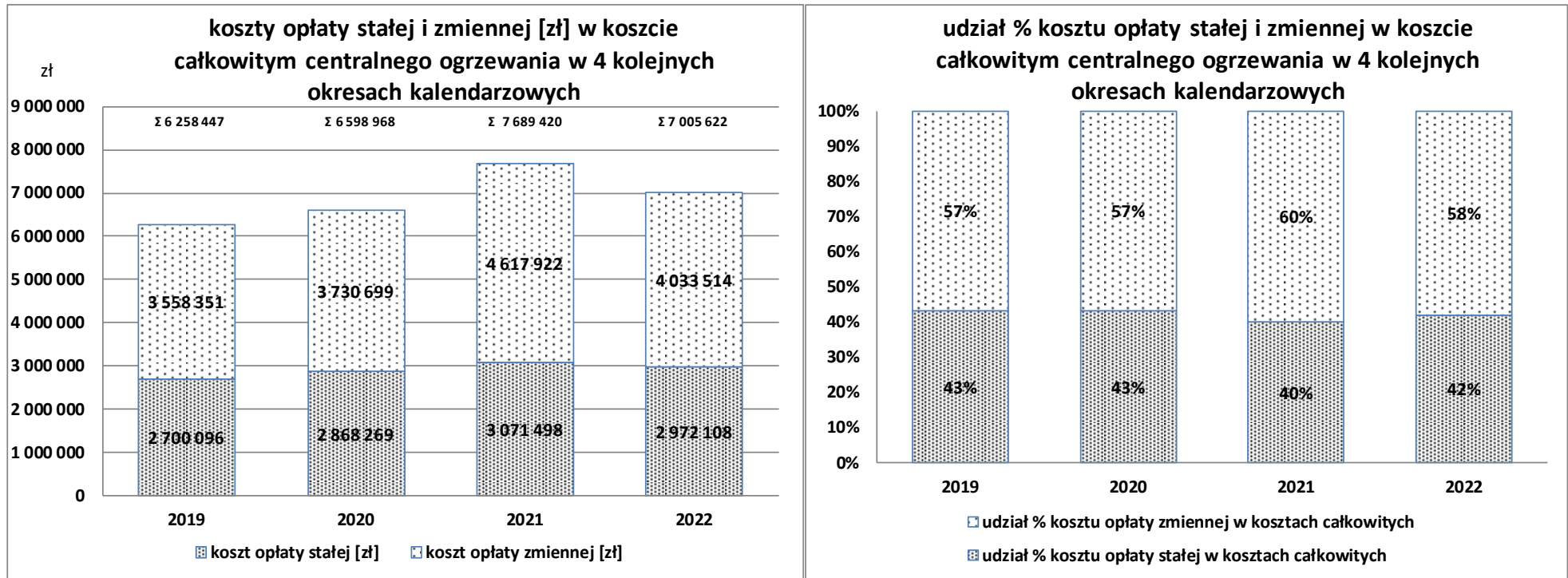
Przychody spółdzielni



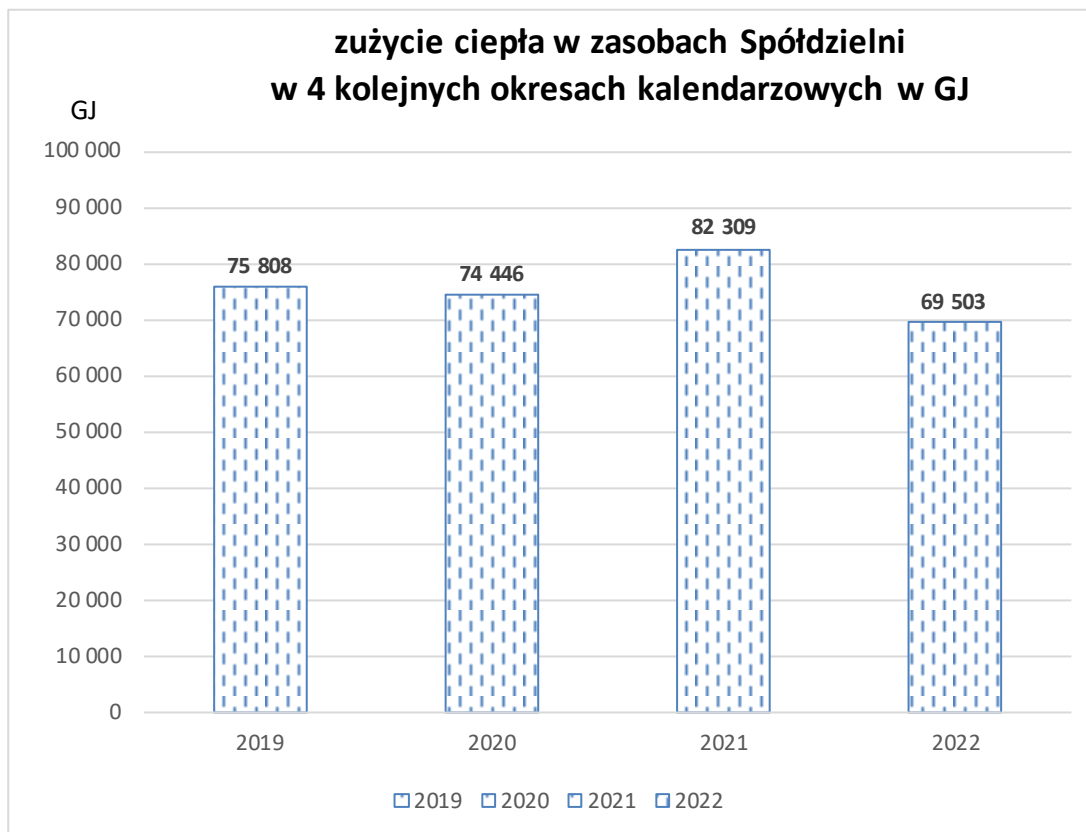
Oплаты за зүжытą водę і odprowadzenie ścieków w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej im. I.J. Paderewskiego w Katowicach w latach 2019÷2022



Opłaty na rzecz dostawcy centralnego ogrzewania w zasobach Spółdzielni w latach 2019-2022



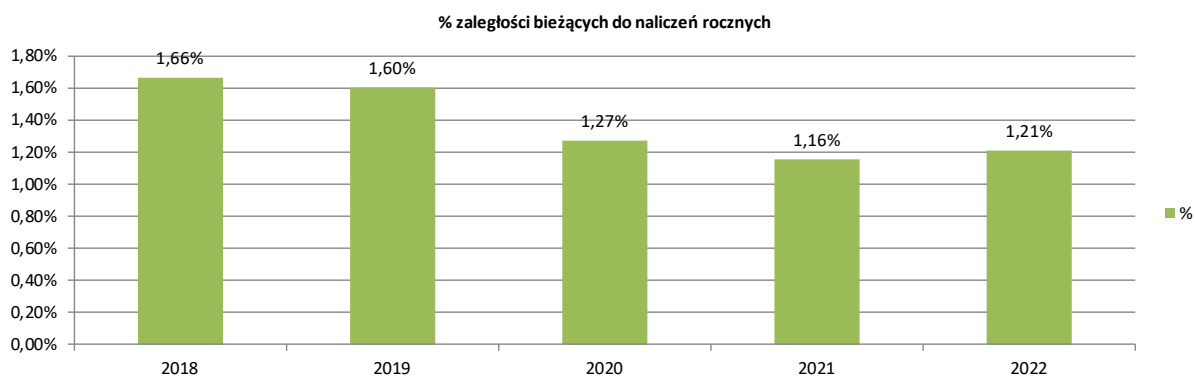
Zużycie ciepła i opłaty na rzecz jego dostawy w zasobach Spółdzielni w latach 2019 ÷ 2022



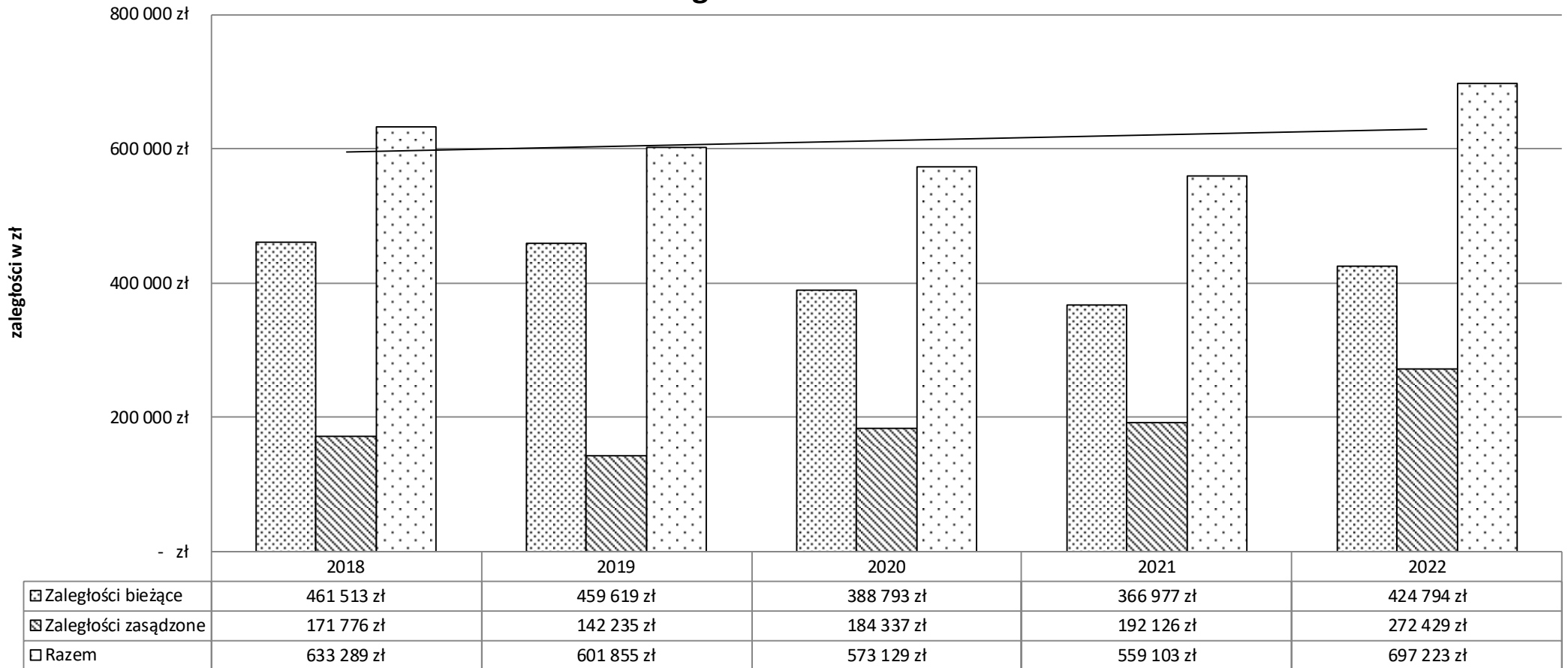
Kształtowanie się zaległości w lokalach w latach 2018 ÷ 2022

Zaległości w opłatach za lokale (mieszkalne, użytkowe i garaże) ogółem, według stanu na dzień 31.12.2022 r., wyniosły **697 223 zł**, co w przeliczeniu na 1m² p.u. daje 3,23 zł.

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



Zaległości 2018- 2022



Węzłowe wskaźniki charakteryzujące działalność gospodarczą.

Wskaźniki	2021	2022
Suma bilansowa (w tys. zł)	81 687	81 407
Wskaźnik płynności ogólnej	2,18	1,81
Aktywa obrotowe/Zobowiązania krótkoterminowe		
Wskaźnik płynności bieżącej – szybki	2,17	1,80
(Aktywa obrotowe-Zapasy)/Zobowiązania krótkoterminowe		
Wskaźnik wypłacalności gotówkowej	1,95	1,69
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne/zobowiązania bieżące		
Pokrycie majątku trwałego kapitałem własnym	106,59%	108,00%
(Kapitały własne + rezerwy)*100/Majątek trwały		
Trwałość struktury finansowania	85,25%	81,20%
(Kapitały własne + Rezerwy + Zobowiązania długoterminowe)/Pasywa razem		
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	27,63%	28,66%
(Zobowiązania ogółem/aktywa ogółem)*100		

Na dzień 31.12.2022 roku suma bilansowa uległa zmniejszeniu o 0,34 %. Wskaźnik płynności ogólnej zmniejszył się o 0,37. Jest to spowodowane wzrostem zobowiązań krótkoterminowych. Wartość wskaźnika pomiędzy 1,5÷2,00 daje realne zapewnienie spłaty zobowiązań. Wskaźnik płynności bieżącej związany jest z płynnością krótkookresową, informuje o możliwości pokrycia w krótkim czasie wymagalnych zobowiązań. Wartość tego wskaźnika w granicach 1,00 lub wyższy, uważany jest za prawidłowy. Kolejny wskaźnik, wskaźnik wypłacalności informuje jaką część zobowiązań Spółdzielnia może pokryć natychmiast. W przypadku Spółdzielni jest to ponad półtorakrotność zobowiązań.

Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem nie uległ zasadniczym zmianom.

W związku z zaciągniętymi pożyczkami na termomodernizację budynków wzrósł, w stosunku do roku 2021, wskaźnik ogólnego zadłużenia - do poziomu 28,66 %.

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 2023 i latach następnych.

Czynniki ryzyka i zagrożeń

1. Ryzyko prawne i administracyjne związane jest z niestabilnością i niespójnością przepisów prawnych (w tym szczególnie podatkowych) oraz przewlekłością postępowań sądowych i administracyjnych. Zarząd, świadomy tego zagrożenia, na bieżąco analizuje stan przepisów prawnych oraz orzecznictwa w tym zakresie.
2. Spółdzielnia narażona jest na ryzyko finansowe polegające na nieterminowej opłacie zobowiązań przez użytkowników lokali. Spółdzielnia na bieżąco analizuje stan zaległości i prowadzi skuteczną windykację należności.

VIII. PRZEWIDYWANY ROZWÓJ SPÓŁDZIELNI

Nadzwyczajna dynamika zachodzących obecnie na świecie zdarzeń o charakterze ekonomicznym i politycznym sprawia, że każda z formułowanych prognoz w zakresie planowanych celów rozwojowych jest obarczona ogromną dozą niepewności. Pokazuje to, w jak trudnym otoczeniu przyszło działać wszystkim podmiotom prawnym, w tym spółdzielniom mieszkaniowym. Wszyscy z niepokojem śledzimy rosnące ceny produktów i usług, które w ostatnich kilkunastu miesiącach były rekordowo wysokie - głównie za sprawą wojny toczącej za naszą wschodnią granicą i gwałtownego wzrostu kosztów energii. Nie można zapominać również, że prócz tragicznej w skutkach wojny w Ukrainie, swoje żniwo zbiera pandemia wirusa SARS-CoV-2. Mimo, iż w Polsce stan epidemii został odwołany w maju ubiegłego roku (nie odwołano jednakże stanu zagrożenia epidemiologicznego), to niektóre branże jeszcze nie

podźwignęły się po zapaści spowodowanej powtarzającym się zamykaniem całych sektorów gospodarki.

Zarząd, przy konstruowaniu strategii rozwoju Spółdzielni, uwzględnia zarówno wszystkie ww. czynniki, jak również wiele innych zmiennych. Mając przed sobą tak niepewną sytuację, na którą wpływ ma dodatkowo chaotyczne i nieprzewidywalne krajowe ustawodawstwo, zasadnym jest, aby wyznaczać cele przede wszystkim możliwe do zrealizowania w bliższej perspektywie.

Z całą pewnością kontynuowany będzie uchwalony przez Zebranie Przedstawicieli w dniu 20.06.2012 r. „Program kompleksowej termomodernizacji zasobów Spółdzielni ...”, mający na celu obniżenie energochłonności budynków. Pozwala to na zmniejszenie zamawianej do poszczególnych nieruchomości ilości ciepła, co w istotny sposób wpływa na obniżenie wysokości otrzymywanych rachunków za centralne ogrzewanie. W roku bieżącym roboty termomodernizacyjne zostały zaplanowane do wykonania w obrębie budynków przy ul. Sowińskiego nr 43÷45 (dokończenie) oraz 29÷35 (rozpoczęcie) – tempo realizacji robót będzie dostosowane do terminów umorzeń pożyczek zaciągniętych przez Spółdzielnię w Wojewódzkim Funduszu Ochrony Środowiska na termomodernizację budynków wykonaną w latach poprzednich. Ponadto w roku bieżącym Spółdzielnia ogłosi postępowanie przetargowe na realizację przedmiotowych robót w obrębie budynku przy ul. Sowińskiego 37÷41 oraz zlecone zostanie opracowanie dokumentacji technicznej w tym zakresie w odniesieniu do budynku przy ul. Sikorskiego 26÷30.

Z innych, planowanych na ten rok, przedsięwzięć wymienić należy:

- zagospodarowanie terenu od strony wschodniej budynku nr 61÷61B przy ul. Granicznej. W roku 2022 Spółdzielnia podpisała z Urzędem Miasta Katowice umowę dzierżawy działki nr 4/35 o powierzchni 290 m² przy klatce nr 61A, co pozwoliło zwiększyć liczbę planowanych miejsc postojowych. Projekt przewiduje: budowę 20 miejsc parkingowych (w tym 2 dla osób niepełnosprawnych), remont istniejącej drogi dojazdowej oraz ciągów pieszo-jezdnych, wykonanie przyłącza kanalizacji deszczowej, a także urządzenie zieleni. Spółdzielnia posiada już pozwolenie na budowę i niebawem ogłosi przetarg celem wyłonienia wykonawcy przedmiotowych robót,
- zakończenie wymiany niesprawnej instalacji ogrzewania koryt dachowych i rur spustowych po wykonaniu tych prac w klatkach nr 24÷36 przy ul. Sikorskiego;
- kontynuację remontu wewnątrz maszynowni dźwigów osobowych;
- kontynuację wymiany elektrycznych tablic administracyjnych w piwnicach – w roku bieżącym prace te zaplanowano do wykonania w budynkach nr 38, 40, 42 i 44 przy ul. Sikorskiego (w dwóch pierwszych zostały już wykonane);
- wymianę zespołów napędowych dźwigów osobowych (realizacja zaleceń Urzędu Dozoru Technicznego) w klatkach: 49A, 53, 53A, 57B przy ul. Granicznej, nr 20 i 44 przy ul. Sikorskiego i nr 1 przy ul. Sowińskiego (w wyniku awarii).

Chcąc być bliżej Państwa – mieszkańców Spółdzielni, Zarząd rozpoznaje możliwości uruchomienia nowych kanałów komunikacji, zwłaszcza tej mobilnej, dostępnej na smartfonie czy tablecie. Wskutek tego założony został portal informacyjny Spółdzielni, dostępny na platformie Facebook. Ma on służyć przekazywaniu przez Spółdzielnię najważniejszych informacji (o przeglądach, awariach i innych istotnych sprawach). Ponadto Spółdzielnia planuje wdrożenie usługi mSOM (Mobilny System Obsługi Mieszkańca) - jest to szeroki wachlarz usług pozwalający na dokonywanie płatności on-line, sprawdzanie salda i informacji na koncie użytkownika, takich jak: faktury, dokumenty, stany liczników, zgłoszone do Spółdzielni dane teleadresowe. Dodatkowo użytkownicy systemu, którzy zainstalują aplikację na telefonie lub tablecie, zyskają możliwość dokonywania zgłoszeń (np. awarii) z poziomu własnego sprzętu elektronicznego - takie zgłoszenie będzie można uzupełnić o zdjęcie, tekst, lokalizację. W przyszłości będą udostępniane kolejne funkcjonalności, jak choćby

powiadomienia push czy ankiety kierowane do konkretnej grupy docelowej. Usługa mSOM ma na celu poprawę skuteczności komunikacji Spółdzielni z mieszkańcami.

Ponadto Zarząd:

- podjął decyzję o budowie instalacji fotowoltaicznej na dachu budynku przy ul. Sikorskiego 40. Na ten moment zlecono wykonanie projektu inwestycji, niezbędnego do ubiegania się o dofinansowanie (do 50% jej wartości) z Banku Gospodarstwa Krajowego. Po opracowaniu projektu Spółdzielnia ogłosi postępowanie celem wyboru wykonawcy przedmiotowego zadania. Budowa tej instalacji ma na celu obniżenie kosztów energii elektrycznej zużywanej w częściach wspólnych budynków (dźwigi osobowe, oświetlenie klatek, holi, piwnic). Jeśli inwestycja przyniesie oczekiwane rezultaty, instalacja fotowoltaiczna zostanie wybudowana na dachach wszystkich budynków wysokich;
- rozważa zakup nowoczesnego systemu kontroli wskazań wodomierzy. Pozwala on na bieżące monitorowanie wszystkich urządzeń pomiarowych wchodzących w jego skład. Dzięki temu służby Spółdzielni będą informowane o każdej, odbiegającej od normy, sytuacji (np. wysokie chwilowe zużycie). Umożliwi to również na dokładniejszą analizę wielkości i przyczyn różnic pomiędzy stanem wodomierza głównego a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych w danej klatce. Montaż systemu rozpocznie się od budynków „Przystani”. W przyszłości system ten zostanie wykorzystany w odniesieniu do podzielników ciepła;
- podjął rozmowy ze spółką Tauron Ciepło dot. zamiany gazowych przepływowych podgrzewaczy wody na centralną ciepłą wodę. Po kilku latach od wystąpienia Zarządu w tej sprawie, spółka Tauron wyraziła gotowość do realizacji tego typu przedsięwzięcia w budynkach należących do zasobów Spółdzielni. Na ten moment tylko budynek przy ul. Granicznej 61+61B wyposażony jest w wymiennik ciepła zlokalizowany wewnątrz budynku, więc to od niego rozpoczęłaby się realizacja całego zadania. Aktualnie sprawa znajduje się jeszcze w fazie uzgodnień i analiz.

Zarząd nie zapomina również o ofercie kulturalno-oświatowej Klubu „Rezonans”, który, po okresie pandemicznego zamknięcia, dąży do poszerzania oferty programowej, pręźnie rozwijając m.in. sekcję artystyczną. Udana współpraca z Kołem nr 2 Polskiego Związku Emerytów, Rencistów i Inwalidów owocuje zwiększeniem różnorodności imprez i spotkań.

Mając na uwadze wszystkie analizowane czynniki ryzyka głównym celem Zarządu na najbliższy rok będzie utrzymanie stabilnej pozycji finansowej Spółdzielni oraz niskiego wskaźnika zaległości za lokale. Co do celów rozwojowych najbardziej zasadnym jest podejście realistyczne, a zarazem elastyczne, zakładające w pierwszej kolejności realizację wyłącznie niezbędnych zadań. Proporcjonalnie do wzrostu koniunktury wykonywane będą zadania coraz bardziej ambitne.

Katowice, marzec 2023

Zarząd Spółdzielni