

Sprawozdanie Zarządu

z działalności

Spółdzielni Mieszkaniowej

im. I. J. Paderewskiego

w Katowicach

za rok 2013

SPIS TREŚCI

<u>I. PODSTAWOWE DANE O SPÓŁDZIELNI</u>	3
<u>II. INFORMACJA O PRACY ZARZĄDU</u>	4
<u>III. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO - KULTURALNA</u>	7
<u>IV. DZIAŁALNOŚĆ BIURA OBROTU NIERUCHOMOŚCIAMI</u>	9
<u>V. DZIAŁALNOŚĆ REMONTOWA</u>	9
<u>VI. SPRAWY SĄDOWE I EGZEKUCYJNE ORAZ WINDYKACJA ZALEGŁOŚCI</u>	17
<u>VII. SYTUACJA FINANSOWA SPÓŁDZIELNI</u>	18
<u>VIII. PRZEWIDYWANY ROZWÓJ SPÓŁDZIELNI</u>	28

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 31.12.2013r. zarejestrowanych było **3 307** członków, w tym 126 członków współmałżonków i 9 osób prawnych.

W roku sprawozdawczym:

- Zarząd:
 - skreślił 95 członków,
 - przyjął 31 osób w poczet członków;
- Rada Nadzorcza:
 - wykreśliła 131 członków,
 - uchyliła 1 uchwałę o wykreśleniu i 1 uchwałę o wykluczeniu z rejestru członków Spółdzielni.

Wg ewidencji na dzień 31.12.2013r. w zasobach Spółdzielni zamieszkiwały 7 552 osoby.

Według stanu na dzień 31.12.2013r. Spółdzielnia zarządzała:

- 1) 4140 lokalami mieszkalnymi o łącznej powierzchni 201 302,97 m², z czego:
 - 2836 – spółdzielcze własnościowe prawa o powierzchni: 139 162,27 m²,
 - 1215 – odrębna własność lokali o powierzchni: 58 337,95 m²,
 - 46 – spółdzielcze lokatorskie prawa o powierzchni: 1 987,84 m²,
 - 33 – umowy najmu o powierzchni: 1 383,59 m²,
 - 10 – bez tytułu prawnego o powierzchni: 431,32 m²;
- 2) 241 lokalami użytkowymi o łącznej powierzchni 13 084,99 m², z czego:
 - 8 – spółdzielcze własnościowe prawa o powierzchni: 971,47 m²;
 - 3 – odrębna własność lokali o powierzchni: 741,96 m²;
 - 196 – umowa najmu o powierzchni: 7 774,07 m²;
 - 8 – lokale własne o powierzchni: 2 212,52 m²;
 - 26 – pustostany o powierzchni: 1 384,97 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 2013 roku zawarto **16** umów o ustanowienie i przeniesienie w odrębną własność lokali, w tym:

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

W roku 2013 zawarto 2 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 2013 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 2013 roku Zarząd obradował na **42** 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 2013 Zarząd podjął **54** uchwały, którymi decydował m.in. w sprawach takich, jak:

- przyjęcia w poczet członków Spółdzielni, podejmując w tej sprawie **18** uchwał;
- skreślenia z rejestru członków (członków zmarłych), podejmując w tej sprawie **14** uchwał;
- zamówienia na wykonanie robót konserwacyjno – remontowych:
 - ❖ w trybie przetargu nieograniczonego - podjęto **4** uchwały w tym zakresie:
 - na termomodernizację – ocieplenie ścian zewnętrznych z remontem loggii i kolorystyką elewacji – budynku przy ul. Sowińskiego 1÷3;
 - na wymianę elektrycznych wewnętrznych linii zasilających w budynkach przy ul. Sowińskiego 1÷3 i 9÷11;
 - na remont posadzek i ścian holu na parterze, holi windowych oraz korytarzy lokatorskich w budynkach przy ul. Granicznej 53A÷53B i Sikorskiego 26;
 - na przeprowadzenie okresowej kontroli instalacji gazowej oraz przewodów spalinowych i wentylacyjnych wraz z usunięciem zanieczyszczeń z kanałów i przykanalików spalinowych i wentylacyjnych w zasobach Spółdzielni;
 - ❖ w trybie negocjacji z zachowaniem konkurencji – podjęto **13** uchwał w tym zakresie:
 - na naprawy bieżące instalacji elektrycznych w zasobach Spółdzielni;
 - na naprawy i bieżącą konserwację dachów i elewacji budynków należących do zasobów Spółdzielni;
 - na przygotowanie przedsięwzięcia termomodernizacyjnego obejmującego budynki przy ul. Sowińskiego 7 i 9÷11;
 - na roboty ogólnobudowlane w zasobach Spółdzielni w roku 2013;
 - na remont oraz naprawę chodników, dróg osiedlowych, parkingów w zasobach Spółdzielni (2 uchwały);
 - na utrzymanie terenów zieleni w zasobach Spółdzielni w 2013 roku;

- na remont balkonów w budynkach mieszkalnych w 2013 roku;
- na ocieplenie ścian kominów w części ponaddachowej w budynkach należących do zasobów Spółdzielni;
- na wykonanie okresowej kontroli stanu technicznego instalacji elektrycznych wraz z pomiarami i drobnymi naprawami w zasobach Spółdzielni;
- na remont wewnątrz sali konferencyjnej w Klubie „Rezonans”;
- na wykonanie wymiany instalacji domofonowych w budynkach przy ul. Sikorskiego 28 i Granicznej 49÷49B;
- na utrzymanie zimowe ulic, ciągów pieszo-jezdnych, zatok parkingowych i wybranych chodników w zasobach Spółdzielni w sezonie 2013/2014.

W kwietniu 2013 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 2013 roku członkowie Zarządu przyjęli łącznie 29 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.

W wyniku podjętych w 2013 roku działań związanych z porządkowaniem spraw terenowo – prawnych:

- zawarta została z Miastem Katowice ugoda dotycząca wysokości oraz zasad wypłaty odszkodowania z tytułu utraty prawa użytkowania wieczystego gruntu wydzielonego pod drogi publiczne – wartość wynegocjowanego odszkodowania wynosi łącznie 1 172 640,- zł. Zostanie ono wniesione w 4 rocznych ratach, wpłaty pierwszej raty – w wysokości 293 160,- zł – dokonano w 2013r.;
- dokonano sprzedaży na rzecz Miasta Katowice działki o numerze ewidencyjnym 7/72 o powierzchni 146 m² zajętej pod układ drogowy przy ul. Sikorskiego za cenę 25 105,53,- zł – kwota ta została uregulowana w roku sprawozdawczym;
- dokonano sprzedaży na rzecz Katowickich Wodociągów S.A. działki o numerze ewidencyjnym 7/49 o powierzchni 548 m², na której znajduje się przepompownia ścieków przy ul. Sikorskiego (pomiędzy budynkami nr 30 i 36) za cenę 97 662,- zł – zapłaty dokonano w 2013 roku;

- ustanowiono na rzecz Katowickich Wodociągów S.A. za jednorazowym wynagrodzeniem w wysokości 37 490,40 zł (uregulowanym w 2013r.) na czas nieokreślony ograniczone prawo rzeczowe w postaci służebności przesyłu na nieruchomości stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym 47/21, na której znajduje się hydrofornia wody w zakresie niezbędnym do jej prawidłowej eksploatacji.

W roku sprawozdawczym podjęto również szereg działań związanych z wejściem w życie ustawy o gospodarowaniu odpadami komunalnymi i podjętymi w związku z tym przez Miasto Katowice uchwałami w tym zakresie. W pierwszej kolejności, w marcu ub. roku, wraz z innymi katowickimi spółdzielniami, wystąpiono z listem otwartym do Rady Miasta Katowice, w którym wskazane zostały nieprawidłowości w przyjętych przez nią uregulowaniach. Wobec bezskuteczności tych działań w połowie listopada Spółdzielnia wystąpiła do Rady Miasta Katowice, Gminy Miasta Katowice z wezwaniem do usunięcia naruszeń prawa dokonanych podjętymi uchwałami dotyczącymi gospodarowania odpadami na terenie gminy. Ponieważ wnioski Spółdzielni nie zostały uwzględnione w grudniu skierowano 3 skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach w przedmiocie tych uchwał.

Ponadto w roku 2013, zgodnie z art. 91 § 1 ustawy Prawo spółdzielcze, została przeprowadzona lustracja pełna działalności Spółdzielni za lata 2010+2012. Badający pozytywnie ocenił sposób funkcjonowania Spółdzielni zarówno pod względem zgodności z obowiązującymi przepisami prawa (z zastrzeżeniem sformułowanym w postaci wniosku polustracyjnego, w myśl którego Spółdzielnia winna dostosować treść Statutu do zapisów znowelizowanej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych), jak również rzetelności i gospodarności i uznał go za korzystny dla członków. Wyrażając bardzo pozytywną opinię w zakresie wskaźników ekonomiczno – finansowych szczególnie podkreślił niski i stale zmniejszający się wskaźnik zaległości z tytułu opłat za lokale. Biorąc pod uwagę całokształt działalności Spółdzielni i jej wyników lustrujący ocenił, że nie występuje zagrożenie dla jej kontynuacji.

Wyniki działalności Spółdzielni w roku 2013 zawarte są w dalszej części sprawozdania oraz w sprawozdaniu finansowym.

Szkolenia pracowników

W okresie sprawozdawczym pracownicy uczestniczyli w 23 szkoleniach i seminariach specjalistycznych dla:

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

W obowiązkowych szkoleniach w zakresie bezpieczeństwa i higieny pracy oraz ochrony przeciwpożarowej uczestniczyło 5 pracowników.

W kursie w zakresie uprawnień grzewczych i gazowych uczestniczyło 4 pracowników.

W roku 2013 średnie zatrudnienie w Spółdzielni wynosiło 54,76 etatu. Średnie wynagrodzenie pracowników w 2013 roku wyniosło:

- 4 406,42 zł brutto – z płacami Zarządu
- 4 149,05 zł brutto – bez płac Zarządu.

III. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO - KULTURALNA

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

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

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

1) kulturalno-oświatowym

W ramach działalności kulturalno-oświatowej prowadzone były:

- sekcja plastyczna dla dzieci i młodzieży - w trakcie zajęć uczestnicy poznawali tajniki profesjonalnego malarstwa i grafiki, rzeźby w glinie, malowania na szkle oraz innych technik,
- warsztaty malarskie dla dorosłych,
- sekcja modelarska - zajęcia dla dzieci i młodzieży oraz dorosłych pasjonatów modeli. W pracowni pod okiem instruktora powstawały min.: modele RC (sterowane radiem), redukcyjne plastikowe modele lotnicze, szkutnicze, auta. Modelarze zajmowali się również elektroniką i robotyką.

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

- na przełomie kwietnia i maja zorganizowany został konkurs plastyczny adresowany do dzieci w wieku 5-12 lat;
- w listopadzie w siedzibie Spółdzielni odbył się X jubileuszowy Konkurs Plastikowych Modeli Redukcyjnych o Puchar Przewodniczącego Rady Nadzorczej, połączony z wystawą modeli;
- z cyklu „Rodzinne śpiewanie” wspólnie ze Szkołą Muzyczną „Yamaha” dwa spotkania muzyczne: „Kolędowanie” w miesiącu styczniu, natomiast w kwietniu poetycko - muzyczny „Wieczór Autorski” z udziałem zaproszonych gości;
- w miesiącu grudniu dwie imprezy „Mikołajkowe”: pierwsza dla 118 dzieci z rodzin ubogich, natomiast kolejna dla dzieci w wieku od 2 do 8 lat;
- w każdy ostatni poniedziałek odbywały się spotkania z cyklu „Projekt szafa”;
- w poniedziałki i piątki zajęcia nauki języka angielskiego dla dzieci w wieku przedszkolnym i szkolnym oraz dorosłych;
- w kwietniu – zorganizowany dla dzieci wspólnie ze Szkołą Języków Lingua Planet oraz Szkołą Tańca – odbył się bal na powitanie wiosny.

2) działalności na rzecz ludzi starszych, samotnych i niepełnosprawnych

- w czerwcu odbył się XI Piknik Osób Niepełnosprawnych w Siewierzu - Warężynie w Ośrodku Wypoczynkowym „Zajazd Leśny”. Uczestnicy Pikniku wzięli udział w grach i zabawach, zajęciach rekreacyjnych, dogoterapii;
- 29 listopada w Klubie „Rezonans” przygotowany został „Wieczór Andrzejkowy”;
- w grudniu po raz kolejny odbyła się Wigilia dla osób samotnych;

- każdorazowo w okresie świąt Bożego Narodzenia oraz Wielkanocnych, przy współpracy z Zespołem Charytatywnym działającym przy Parafii WNMP, realizowano program pomocy dla osób potrzebujących organizując zbiórkę żywności i środków czystości;
- w ramach współpracy z Kołem nr 2 Polskiego Związku Emerytów, Rencistów i Inwalidów w roku 2013 zorganizowano wspólnie następujące imprezy:
 - 8 lutego – spotkanie karnawałowe dla seniorów,
 - 8 marca – imprezę z okazji „Dnia Kobiet”,
 - 22 kwietnia – „Spotkanie Wielkanocne”,
 - w dniach 21-22 maja – dwudniową wycieczkę autokarową do Kazimierza Dolnego.

Ponadto w każdy poniedziałek prowadzone były dla emerytów i seniorów zajęcia komputerowe.

3) sportowo-rekreacyjnym

W 2013 roku nasi mieszkańcy korzystali z bogatej oferty zajęć sportowo-rekreacyjnych, takich jak: aerobic/zumba, callanetics, gimnastyka zdrowotna dla seniorów, pilates, joga, zajęcia taneczno-ruchowe dla dzieci, zajęcia taneczne dla dorosłych. Zajęcia prowadzone były od poniedziałku do piątku w godzinach popołudniowych i wieczornych. W każdą środę prowadzone były (wznowione po kilkuletniej przerwie) spotkania miłośników brydża sportowego.

Przygotowane zostały również imprezy plenerowe i wycieczki:

- z okazji Międzynarodowego Dnia Dziecka Spółdzielnia wspólnie ze Szkołą Podstawową nr 12 zorganizowała w czerwcu X Festyn Rodzinny pod hasłem „Sesamie otwórz się”,
- 8 września mieszkańcy osiedla wzięli udział w XXXII Regionalnym Złazie Rodzinnym Mieszkańców Osiedli Spółdzielczych Województwa Śląskiego szlakami Jury Krakowsko-Częstochowskiej z metą w Podlesicach,
- 28 września na terenach sportowych Szkoły Podstawowej nr 12 zorganizowany został dzień sportu pod nazwą „Paderewski na sportowo”,
- jak co roku, jesienią, dla miłośników grzybobrania zorganizowana została wycieczka autokarowa w Lasy Lublinieckie.

4) opiekuńczo-wychowawczym

W ramach działalności opiekuńczo – wychowawczej w Klubie „Rezonans” zorganizowane zostały półkolonie zimowe i letnie dla dzieci w wieku szkolnym od 7 do 13 lat. W półkoloniach zimowych w terminach od 11÷15.02.2013r. oraz 18÷22.02.2013r. uczestniczyło 57 dzieci, natomiast w trakcie półkolonii letnich zorganizowanych w terminach od 01÷05.07.13 i 08÷12.07.2013r. uczestniczyło 60 dzieci.

Program półkolonii obejmował m.in.: zajęcia w Domu Oświaty, w Centrum Sztuki Filmowej, wyjścia do Kina „Rialto” i „Kosmos”, zajęcia w Bibliotece Śląskiej, warsztaty w Muzeum Śląskim, zajęcia klubowe i sportowe, konkursy wokalne-taneczne. W trakcie trwania każdego turnusu zorganizowane zostały również wycieczki autokarowe. Dzieci korzystały z obiadów w szkolnej stołówce Szkoły Podstawowej nr 12 oraz Gimnazjum nr 4.

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 2013r. transakcje na rynku wtórnym dotyczyły głównie praw do lokali mieszkalnych i użytkowych w budynkach wielorodzinnych oraz wynajmu lokali mieszkalnych i użytkowych. Obszar objęty działaniami Biura obejmuje Katowice i miasta sąsiednie. Będąc uczestnikiem systemu MLS Polska Biuro współpracuje z innymi agencjami nieruchomości realizując wspólnie część transakcji.

Zrealizowane w 2013r. transakcje na rynku pierwotnym związane były z organizowanymi przez Biuro przetargami na wyłonienie (w drodze licytacji stawek czynszu najmu) najemców lokali mieszkalnych oraz dwóch lokali użytkowych do adaptacji na cele mieszkaniowe.

Biuro pośredniczyło też w wynajmowaniu lokali użytkowych. W 2013r. wynajęto za pośrednictwem Biura 19 lokali użytkowych stanowiących zasób Spółdzielni. Stawki „czynszu najmu” ustalane były w drodze licytacji lub negocjacji prowadzonych przez pracowników Biura. Wynik działalności Biura za rok 2013 zamknął się nadwyżką kosztów nad przychodami. Przyczyną tego stanu rzeczy był dalszy spadek cen nieruchomości i wzrost konkurencji, co wymuszało obniżanie wysokości pobieranego przez Biuro wynagrodzenia z tytułu świadczonych usług, wskutek czego wygenerowane przychody były niższe od zaplanowanych mimo większej liczby zrealizowanych transakcji w stosunku do roku ubiegłego.

V. DZIAŁALNOŚĆ REMONTOWA

W okresie sprawozdawczym ogółem przychody na fundusz remontowy wyniosły **8 339 896 zł**. W tym uzyskane umorzenie pożyczek z WFOŚiGW w wysokości **341 092 zł**.

Na roboty remontowe w budynkach mieszkalnych wydatkowano **6 096 409 zł**. Dodatkowo z funduszu remontowego wydatkowano **1 981 732 zł** na spłatę zaciągniętych pożyczek i kredytów.

W sumie wydatkowano z funduszu remontowego kwotę **8 078 141 zł**.

W poniższych tabelach przedstawiamy wydatki poniesione na realizację prac w 2013 roku w poszczególnych nieruchomościach.

Prace remontowe w budynkach mieszkalnych	
SOWIŃSKIEGO 1-3	Kwota
remont dróg	8 408,30
remont instalacji elektr. i odgrom.	5 316,97
naprawa dźwigów	5 830,42
inne prace/naprawy bieżące (malowanie pralnia+suszarnia sow 3; wyburzenie ścianek pom. AZART itp.)	14 587,35
Wymiana i refundacja stolarki okiennej	10 165,28
Legalizacja wodomierzy	8 978,23
naprawy, bież. konserwacja inst. CO	5 689,28
remont instalacji WLZ	183 554,39
termomodernizacja	2 585 738,41
Razem	2 828 268,63 zł

SOWIŃSKIEGO 7	Kwota
naprawa dźwigów	5 830,42
Legalizacja wodomierzy	4 650,89
inne prace/naprawy bieżące (wykonanie odwodnienia)	20 255,22
remont instalacji WLZ	156 955,80
termomodernizacja (projekty techn.+audyty)	56 410,00
Razem	244 102,33 zł

SOWIŃSKIEGO 9-11	Kwota
naprawa dźwigów	4 852,94
Legalizacja wodomierzy	9 044,00
naprawy, bież. konserwacja inst. CO	6 697,75
inne prace/naprawy bieżące	953,39
remont instalacji WLZ	335 489,83
termomodernizacja (projekty techn.+audyty)	88 115,00
Razem	445 152,91 zł

SIKORSKIEGO 10-16	Kwota
remont dróg i utwardzenie parkingu	184 076,92
naprawa dźwigów	5 829,56
inne prace/naprawy bieżące (m.in. przegląd i naprawa rynien)	13 221,72
Wymiana i refundacja stolarki okiennej	1 601,68
Legalizacja wodomierzy	14 492,28
naprawy, bież. konserwacja inst. CO	3 966,34
bieżąca konserw. i naprawa dachów	1 173,54
posadzki korytarzy lokatorskich	2 086,03
zalecenia kominiarskie	1 366,20
wymiana instalacji domofonowych	1 494,45
Razem	229 308,72 zł

SOWIŃSKIEGO 13-15	Kwota
naprawa dźwigów	1 352,83
inne prace/naprawy bieżące (naprawa elewacji , usunięcie usterek inst. oddymiania, inst. domof. itp..)	23 106,12
Wymiana i refundacja stolarki okiennej	1 953,53
Legalizacja wodomierzy	9 954,23
bieżąca konserw. i naprawa dachów	3 393,61
posadzki korytarzy lokatorskich	2 454,75
zalecenia kominiarskie	34 312,40
remont instalacji WLZ (projekt)	7 348,67
Naprawa balkonów	21 438,00
Razem	105 314,14 zł

SOWIŃSKIEGO 17-21	Kwota
remont dróg	12 995,63
naprawa dźwigów	11 660,84
inne prace/naprawy bieżące (naprawa elewacji)	10 942,49
Wymiana i refundacja stolarki okiennej	3 461,80
Legalizacja wodomierzy	13 678,93
naprawy, bież. konserwacja inst. CO	14 130,35
bieżąca konserw. i naprawa dachów	7 107,78
posadzki korytarzy lokatorskich	1 890,04
zalecenia kominiarskie	13 950,16
remont instalacji WLZ (projekt)	22 046,01
Naprawa balkonów	15 303,60
Razem	127 167,63 zł

SIKORSKIEGO 18-24	Kwota
remont dróg	3 772,62
inne prace/naprawy bieżące (wymiana naświetli, zalecenia kominiarskie itp.)	70 851,73
Wymiana i refundacja stolarki okiennej	2 017,08
Legalizacja wodomierzy	14 594,28
naprawy, bież. konserwacja inst. CO	4 855,33
bieżąca konserw. i naprawa dachów	17 078,48
posadzki korytarzy lokatorskich	1 449,57
wymiana instalacji domofonowych	2 349,30
Naprawa balkonów	11 523,60
Razem	128 491,99 zł

SIKORSKIEGO 26-30	Kwota
remont dróg	6 861,17
remont instalacji elektr. i odgrom. (remont inst. dzwonekowej-Sik.26)	16 717,41
naprawa dźwigów	5 675,64
inne prace/naprawy bieżące (naprawa elewacji, remont maszynowni)	26 384,19
Legalizacja wodomierzy	9 931,45
naprawy, bież. konserwacja inst. CO	1 320,31
bieżąca konserw. i naprawa dachów	7 359,42
malowanie klatki i korytarzy oraz wymiana posadzek (płytki)	165 122,59
zalecenia kominiarskie	2 262,14
wymiana instalacji domofonowych	36 298,80
Naprawa balkonów	12 866,18
Razem	290 799,30 zł

SOWIŃSKIEGO 29-35	Kwota
remont dróg	34 107,70
naprawa dźwigów	1 778,17
inne prace/naprawy bieżące	3 195,80
Wymiana i refundacja stolarki okiennej	3 498,93
Legalizacja wodomierzy	16 471,54
naprawy, bież. konserwacja inst. CO	4 616,21
bieżąca konserw. i naprawa dachów	1 349,01
zalecenia kominiarskie	2 224,80
Naprawa balkonów	22 149,33
Razem	89 391,49 zł

SIKORSKIEGO 32-36	Kwota
prace malarskie	2 562,68
inne prace/naprawy bieżące	4 361,61
Wymiana i refundacja stolarki okiennej	4 451,51
Legalizacja wodomierzy	11 100,07
naprawy, bież. konserwacja inst. CO	4 535,17
bieżąca konserw. i naprawa dachów	3 334,00
posadzki korytarzy lokatorskich	5 230,92
zalecenia kominiarskie	26 323,49
Naprawa balkonów	7 556,29
Razem	69 455,74 zł

SOWIŃSKIEGO 37-41	Kwota
remont dróg	7 263,84
inne prace/naprawy bieżące	8 625,03
Wymiana i refundacja stolarki okiennej	1 062,45
Legalizacja wodomierzy	12 482,63
naprawy, bież. konserwacja inst. CO	3 573,52
bieżąca konserw. i naprawa dachów	3 354,83
posadzki korytarzy lokatorskich	4 661,77
zalecenia kominiarskie	3 229,20
Naprawa balkonów	28 516,48
Razem	72 769,75 zł

SIKORSKIEGO 38	Kwota
remont dróg	15 351,49
inne prace/naprawy bieżące	4 739,91
Legalizacja wodomierzy	4 823,01
bieżąca konserw. i naprawa dachów	1 765,03
Naprawa balkonów	3 369,60
Razem	30 049,04 zł

SIKORSKIEGO 40	Kwota
remont dróg - wykonanie utwardzenia	57 569,87
naprawa dźwigów	4 844,47
Legalizacja wodomierzy	4 785,77
naprawy, bież. konserwacja inst. CO	2 706,35
bieżąca konserw. i naprawa dachów	1 794,96
inne prace/naprawy bieżące	533,19
posadzki korytarzy lokatorskich	2 256,11
Naprawa balkonów	8 532,00
Razem	83 022,72 zł

SIKORSKIEGO 42	Kwota
inne prace/naprawy bieżące	1 339,87
Wymiana i refundacja stolarki okiennej	3 139,81
Legalizacja wodomierzy	4 444,77
bieżąca konserw. i naprawa dachów	2 163,82
Razem	11 088,27 zł

SOWIŃSKIEGO 43-45	Kwota
remont dróg	1 907,52
naprawa dźwigów	1 820,40
inne prace/naprawy bieżące	2 186,00
Legalizacja wodomierzy	8 366,27
naprawy, bież. konserwacja inst. CO	2 771,18
bieżąca konserw. i naprawa dachów	2 705,29
malowanie klatki (2 szt.) i korytarzy oraz wymiana posadzek (płytki)	322 312,60
wymiana instalacji domofonowych	2 299,36
Naprawa balkonów	22 269,60
Razem	366 638,22 zł

SIKORSKIEGO 44	Kwota
remont dróg	17 127,87
naprawa dźwigów	3 974,52
Legalizacja wodomierzy	4 891,69
bieżąca konserw. i naprawa dachów	3 128,43
inne prace/naprawy bieżące	111,12
proj.ekspert.tech.planowanych robót	7 348,67
zalecenia kominiarskie	20 958,74
Naprawa balkonów	5 464,80
Razem	63 005,84 zł

GRANICZNA 49-49B	Kwota
remont dróg	16 132,67
naprawa dźwigów	4 938,31
inne prace/naprawy bieżące (remont maszynowni, usunięcie wycieku gazu, wymiana drzwi, zalecenia kominiarskie itp)	39 677,00
Wymiana i refundacja stolarki okiennej	2 438,16
Legalizacja wodomierzy	13 896,27
bieżąca konserw. i naprawa dachów	1 385,24
wymiana instalacji domofonowych	25 920,00
Razem	104 387,65 zł

GRANICZNA 53-53C	Kwota
remont dróg	26 903,66
naprawa dźwigów	3 974,52
inne prace/naprawy bieżące	4 083,97
Legalizacja wodomierzy	19 443,93
naprawy, bież. konserwacja inst. CO	1 416,03
bieżąca konserw. i naprawa dachów	1 363,97
posadzki korytarzy lokatorskich	447 470,89
zalecenia kominiarskie	3 127,66
Naprawa balkonów	5 162,40
Razem	512 947,03 zł

GRANICZNA 57-57C	Kwota
remont dróg	33 294,31
naprawa dźwigów	3 275,79
inne prace/naprawy bieżące (naprawa i badanie wewn. inst. oddymiania, wymiana fragmentu pionu gazowego, remont schodów)	13 999,91
Wymiana i refundacja stolarki okiennej	3 787,15
Legalizacja wodomierzy	19 123,68
naprawy, bież. konserwacja inst. CO	2 602,79
bieżąca konserw. i naprawa dachów	3 003,91
posadzki korytarzy lokatorskich	3 401,43
zalecenia kominiarskie	4 483,06
Razem	86 972,03 zł

GRANICZNA 61-61B	Kwota
remont dróg	2 692,94
naprawa dźwigów	5 292,08
inne prace/naprawy bieżące (naprawa elewacji; wykonanie izolacji)	18 707,54
Wymiana i refundacja stolarki okiennej	1 361,23
Legalizacja wodomierzy	13 653,90
naprawy, bież. konserwacja inst. CO	4 434,04
bieżąca konserw. i naprawa dachów	1 313,29
Naprawa balkonów	20 055,60
Razem	67 510,62 zł

PADEREWSKIEGO 75-87A (PRZYSTAŃ)	Kwota
inne prace/naprawy bieżące (remont posadzki , malowanie klatki po zalaniu)	22 094,09
Legalizacja wodomierzy	2 725,28
bieżąca konserw. i naprawa dachów	34 745,65
Naprawa balkonów	81 000,00
Razem	140 565,02 zł

Ponadto, dysponując 12-osobową Grupą Remontowo-Konserwacyjną, Spółdzielnia w roku 2013 wykonała szeroki zakres prac, w tym między innymi:

- ✓ murarskie (1 pracownik): wymiana płytek PCV na gresowe – prace wykonano w 28 korytarzach lokatorskich i 8 holach przed windami, w których stan techniczny dotychczasowego podłoża był najgorszy, naprawa podłoża i uzupełnienie tynków ścian loggii i balkonów, zamurówki po robotach instalacyjnych, częściowe remonty pomieszczeń gospodarczych;
- ✓ ślusarskie (2 pracowników): remont krat naświetli piwnicznych i ich uzupełnianie po kradzieżach, naprawa i wymiana osłon dylatacji budynków, konserwacja i naprawa urządzeń placów zabaw i małej architektury, montaż STOP-PTAKÓW na obróbkach blacharskich, naprawa drzwi wejściowych do budynków (zamków, stopiek i samozamykaczy), naprawa skrzynek odbiorczych na korespondencję, montaż i naprawa znaków drogowych i tablic informacyjnych, spawanie balustrad balkonów po remoncie posadzek, mocowanie balustrad do ścian loggi, zamurówki uszkodzonych luksferów w holach i korytarzach lokatorskich, wykonanie i montaż włączników na dach w budynkach należących do ZDW „Przystań”;
- ✓ malarskie (1 pracownik): malowanie mieszkań i części wspólnych po awariach wodno – kanalizacyjnych, odnowa elewacji przyziemi budynków – uzupełnianie płytek elewacyjnych, odnowa urządzeń placów zabaw, malowanie ławek;
- ✓ ogólnobudowlane (1 pracownik): wymiana i dopasowanie skrzydeł drzwiowych drewnianych w pomieszczeniach gospodarczych i administracyjnych budynków, wymiana zamków i wkładek w drzwiach, naprawa i regulacja mechanizmów otwierania okien, szklenie drzwi domofonowych i do korytarzy lokatorskich, wymiana wykładzin podłogowych w kabinach wind, naprawa i szklenie gablot ogłoszeniowych w holach na parterze budynków, drobne naprawy chodników, wymiana zniszczonych ławek na nowe, awaryjne usuwanie połamanych gałęzi drzew;
- ✓ instalacyjne wod-kan-gaz (5 pracowników): wymiana i udrażnianie odcinków pionów i poziomów instalacji kanalizacji sanitarnej, udrażnianie krutek ściekowych w piwnicach, pomieszczeniach gospodarczych i mieszkaniach, usuwanie przyczyn i skutków awarii wod-kan-gaz-c.o. (3 114 zleceń), naprawa i uszczelnianie pionów deszczowych, sprawdzanie szczelności instalacji gazowej (40 zleceń), awaryjna wymiana odcinków instalacji wod-kan-gaz-c.o., konserwacja i bieżąca obsługa instalacji c.o., 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 (2 pracowników): wymiana tablic licznikowych, wymiana i naprawa elementów zabezpieczeń tablic licznikowych i przedlicznikowych, usuwanie przyczyn i skutków awarii instalacji elektrycznej, konserwacja i naprawa urządzeń elektrycznych tablic administracyjnych, konserwacja i naprawa instalacji oświetleniowej w budynkach, kompleksowa wymiana żarówek na energooszczędne w klatkach schodowych i korytarzach lokatorskich, regulacja zegarów zmierzchowych, cykliczny przegląd systemów ogrzewania rynien deszczowych w budynkach nr 10÷36 przy ul. Sikorskiego.

W roku 2013 pracownicy Działu Remontowo – Konserwacyjnego wykonali 6 041 zleceń. Ponadto zrealizowali 238 zleceń w ramach usług odpłatnych świadczonych na rzecz mieszkańców zasobów Spółdzielni.

VI. SPRAWY SĄDOWE I EGZEKUCYJNE ORAZ WINDYKACJA ZALEGŁOŚCI

W 2013 roku w związku z powstałymi zaległościami w opłatach za lokale mieszkalne i garaże:

- wysłano drogą elektroniczną 104 informacje oraz przeprowadzono 483 rozmowy telefoniczne nt. powstałych zaległości w opłatach, skierowano 51 wezwań do zapłaty i 45 wezwań przedsądowych.

Ponadto Zarząd wysłał do 6 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 6 zawiadomionych członków 5 uregulowało swoje zadłużenie w całości bądź w znacznej części przed posiedzeniami Rady Nadzorczej, w związku z czym Zarząd odstąpił od kierowania do Rady wniosków o ich wykreślenie z członkostwa.

Rada Nadzorcza rozpatrzyła 1 wniosek o wykreślenie, wskutek czego 1 członek został wykreślony. Jednocześnie, w związku z uregulowaniem przez osoby wykreślone bądź wykluczone całości zadłużenia względem Spółdzielni, Rada Nadzorcza, po rozpatrzeniu wniosków Zarządu, uchyliła 1 uchwałę o wykreśleniu i 1 uchwałę o wykluczeniu ich ze Spółdzielni.

Poza tym Zarząd wyraził zgodę na spłatę zaległości w ratach dla 24 osób: 2 osoby nie wywiązały się ze złożonego zobowiązania – w stosunku do nich podjęto dalsze kroki windykacyjne, 12 osób uregulowało zaległość w całości, pozostałe osoby spłacają zadłużenie w dalszym ciągu.

- skierowano do Sądu 141 pozwów o zapłatę, Spółdzielnia otrzymała 105 nakazów zapłaty. W związku z uregulowaniem zaległości zakończono 48 spraw, w 2 przypadkach Zarząd wyraził zgodę na spłatę w ratach.
- aktualnie Spółdzielnia posiada 10 wyroków eksmisyjnych (9 z lokalem socjalnym, 1 – bez lokalu socjalnego).
- skierowano 47 wniosków do Komornika o przeprowadzenie egzekucji w celu wyegzekwowania należności. Ponadto skierowano 1 wniosek o dokonanie opisu i oszacowania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu celem dalszego postępowania egzekucyjnego.

W związku z zaleganiem z opłatami za lokale użytkowe w 2013r. wysłano do najemców:

- 16 wezwań do zapłaty;
- 12 oświadczeń o rozwiązaniu umowy najmu;

oraz przeprowadzono 388 rozmów telefonicznych nt. powstałych zaległości w opłatach.

Łącznie na przestrzeni 2013 roku obsługująca Spółdzielnię kancelaria prawna prowadziła 23 sprawy sądowe i 55 postępowań egzekucyjnych.

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 271 wniosków, z czego w 246 przypadkach dotacja została przyznana, w 25 przypadkach – decyzja była negatywna. W 2013 roku z tej formy pomocy korzystało miesięcznie średnio 125 gospodarstw domowych. Uzyskana z Urzędu Miasta kwota dofinansowań do opłat za lokale mieszkalne wyniosła 340 778,38 zł, tj. 28 398,19 zł średnio w miesiącu. Średni miesięczny dodatek mieszkaniowy na gospodarstwo domowe wyniósł 227,18 zł.

VII. SYTUACJA FINANSOWA SPÓŁDZIELNI

Roczne koszty ogółem Spółdzielni osiągnęły kwotę 28 657 244 zł i wzrosły w stosunku do roku 2012 o 4,46 %.

Roczne przychody według naliczeń wraz z innymi przychodami Spółdzielni wyniosły 29 432 123 zł i wzrosły w stosunku do roku 2012 o 5,72 %.

W związku z powyższym za rok 2013 na całej działalności Spółdzielnia osiągnęła nadwyżkę przychodów nad kosztami w wysokości **774 879 zł**.

Nadwyżka przychodów nad kosztami z pozostałej działalności Spółdzielni wyniosła **530 927,70 zł** brutto, a po pokryciu obowiązkowych obciążeń wyniku (podatek dochodowy od osób prawnych w wysokości 85 733 zł) wyniosła **445 194,70 zł** netto.

Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi (GZM) to nadwyżka przychodów nad kosztami w wysokości **243 951,24 zł**.

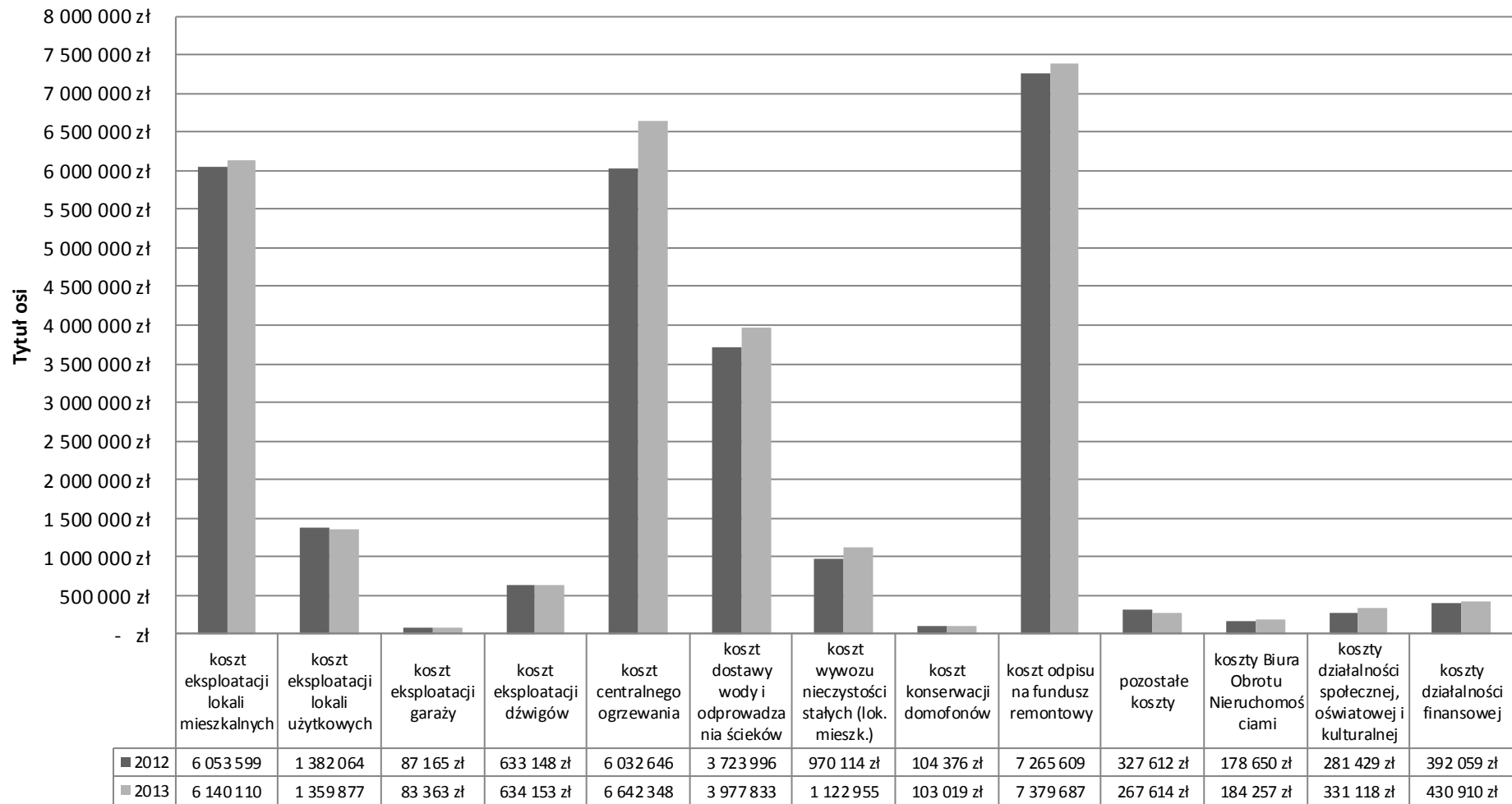
Struktura poniesionych przez Spółdzielnię w 2012 i 2013 roku kosztów przedstawia się następująco:

Koszty	2012	2013
koszt eksploatacji lokali mieszkalnych	6 053 599 zł	6 140 110 zł
koszt eksploatacji lokali użytkowych	1 382 064 zł	1 359 877 zł
koszt eksploatacji garaży	87 165 zł	83 363 zł
koszt eksploatacji dźwigów	633 148 zł	634 153 zł
koszt centralnego ogrzewania	6 032 646 zł	6 642 348 zł
koszt dostawy wody i odprowadzania ścieków	3 723 996 zł	3 977 833 zł
koszt wywozu nieczystości stałych (lok. mieszk.)	970 114 zł	1 122 955 zł
koszt konserwacji domofonów	104 376 zł	103 019 zł
koszt odpisu na fundusz remontowy	7 265 609 zł	7 379 687 zł
pozostałe koszty	327 612 zł	267 614 zł
koszty Biura Obrotu Nieruchomościami	178 650 zł	184 257 zł
koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej	281 429 zł	331 118 zł
koszty działalności finansowej	392 059 zł	430 910 zł
Razem	27 432 467 zł	28 657 244 zł

W wersji graficznej struktura ta przedstawiona została na następnej stronie (str. 19).

W 2013 roku, w ramach kosztów eksploatacji lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży, rozliczone zostały koszty konserwacji w kwocie 978 136 zł. Natomiast koszty ogólne w kwocie 3 094 920 zł zostały rozliczone w ramach kosztów eksploatacji lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży, dźwigów, domofonów, mienia Spółdzielni i Klubu „Rezonans”.

Koszty spółdzielni



Przychody Spółdzielni w 2012 i 2013 roku stanowiły:

	2012	2013
opłaty za lokale mieszkalne	5 717 729 zł	5 791 655 zł
opłaty za lokale użytkowe	1 724 416 zł	1 735 479 zł
opłaty za garaże	89 837 zł	90 796 zł
opłaty za dźwigi	625 594 zł	612 434 zł
opłaty za wywóz nieczystości z lokali mieszk.	937 175 zł	1 094 205 zł
opłaty za dostawę wody i odprowadzanie ścieków	3 725 976 zł	4 008 515 zł
opłaty za dostawę centralnego ogrzewania	6 044 379 zł	6 653 441 zł
opłaty za domofony	102 936 zł	102 940 zł
odpis na fundusz remontowy (lok. mieszk.)	7 264 836 zł	7 378 218 zł
pozostałe przychody	685 328 zł	1 093 232 zł
przychody Biura Obrotu Nieruchomościami	150 348 zł	162 850 zł
przychody działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej	47 031 zł	55 930 zł
przychody z działalności finansowej	722 830 zł	652 428 zł
Razem	27 838 415 zł	29 432 123 zł

Graficzny obraz tej tabeli znajduje się na stronie 21 sprawozdania.

PORÓWNANIE ZUŻYCIA ORAZ KOSZTÓW DOSTAWY MEDIÓW

➤ **WODA**

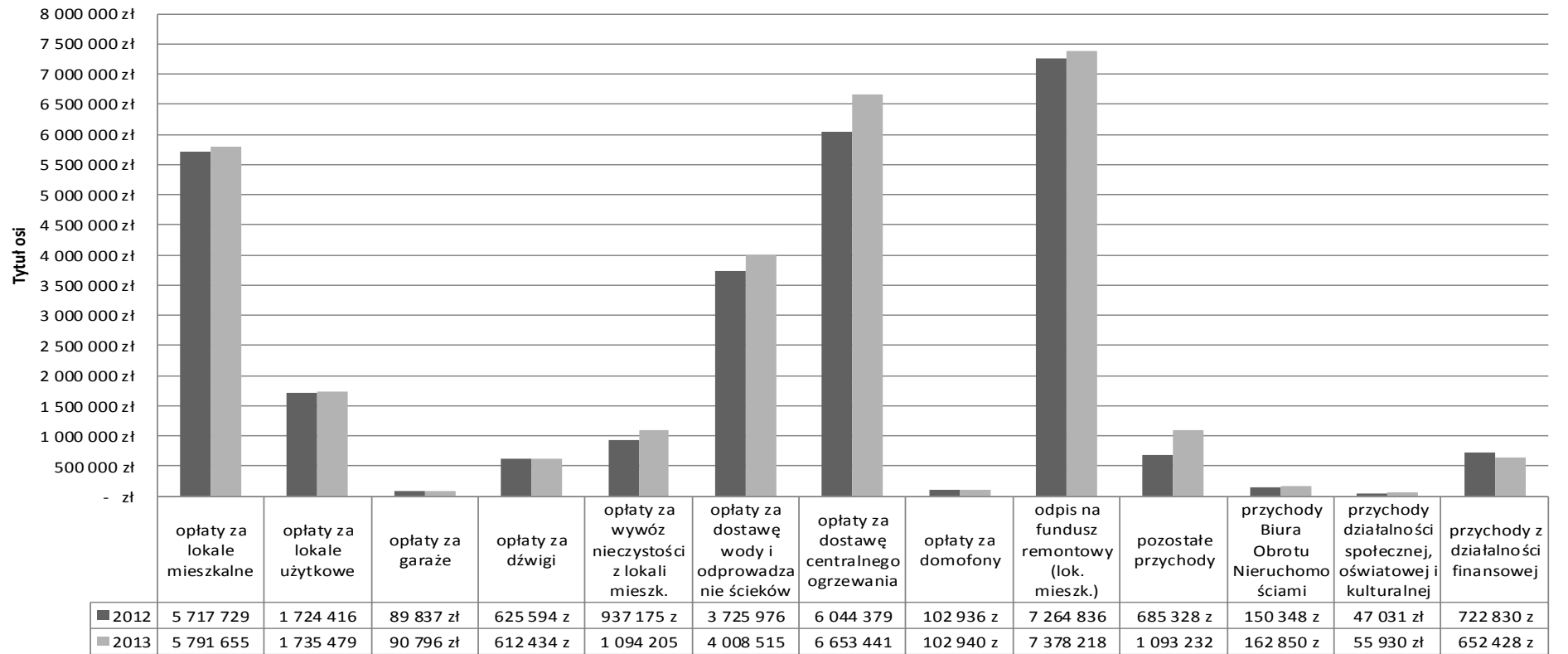
Na stronie 22 niniejszego sprawozdania przedstawione zostały ilość oraz koszty zużycia wody i odprowadzenia ścieków w zasobach Spółdzielni na przestrzeni ostatnich 5 lat (2009÷2013). Analizując przedmiotowy wykres można łatwo zauważyć dość duży wzrost kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków w stosunku do niewielkiego, ale jednak stałego zmniejszenia ilości ich zużycia będącego efektem rosnącej świadomości i chęci oszczędzania użytkowników lokali. Mimo tych oszczędności ponoszone koszty są coraz wyższe wskutek dużego wzrostu cen wody i odprowadzenia ścieków w analizowanym okresie:

- woda
 - styczeń 2009r. – 4,42 zł,
 - grudzień 2013r. – 5,64 zł;
- odprowadzenie ścieków
 - styczeń 2009r. – 3,46 zł,
 - grudzień 2013r. – 7,51 zł.

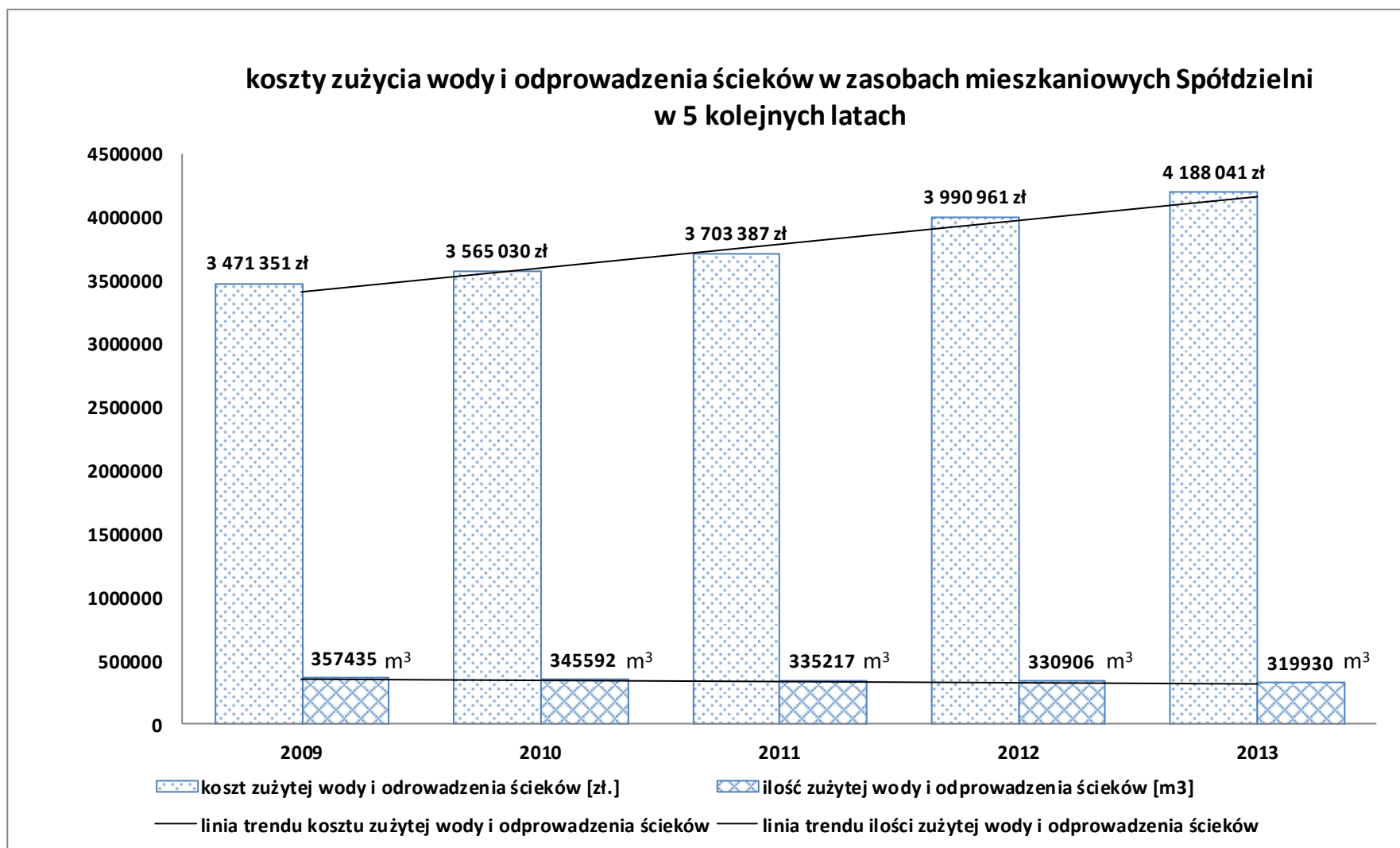
➤ **CENTRALNE OGRZEWANIE**

Na stronach 23÷25 sprawozdania przedstawiono analizę porównawczą zużycia i kosztów centralnego ogrzewania w zasobach Spółdzielni w okresie od 2009 do 2013 roku. Zaprezentowana analiza ukazuje ciągły wzrost kosztu opłaty stałej przy zmieniających się wartościach kosztu opłaty zmiennej i zużycia ciepła w GJ, których wartości uzależnione są od długości trwania i zakresu temperatur w okresie grzewczym.

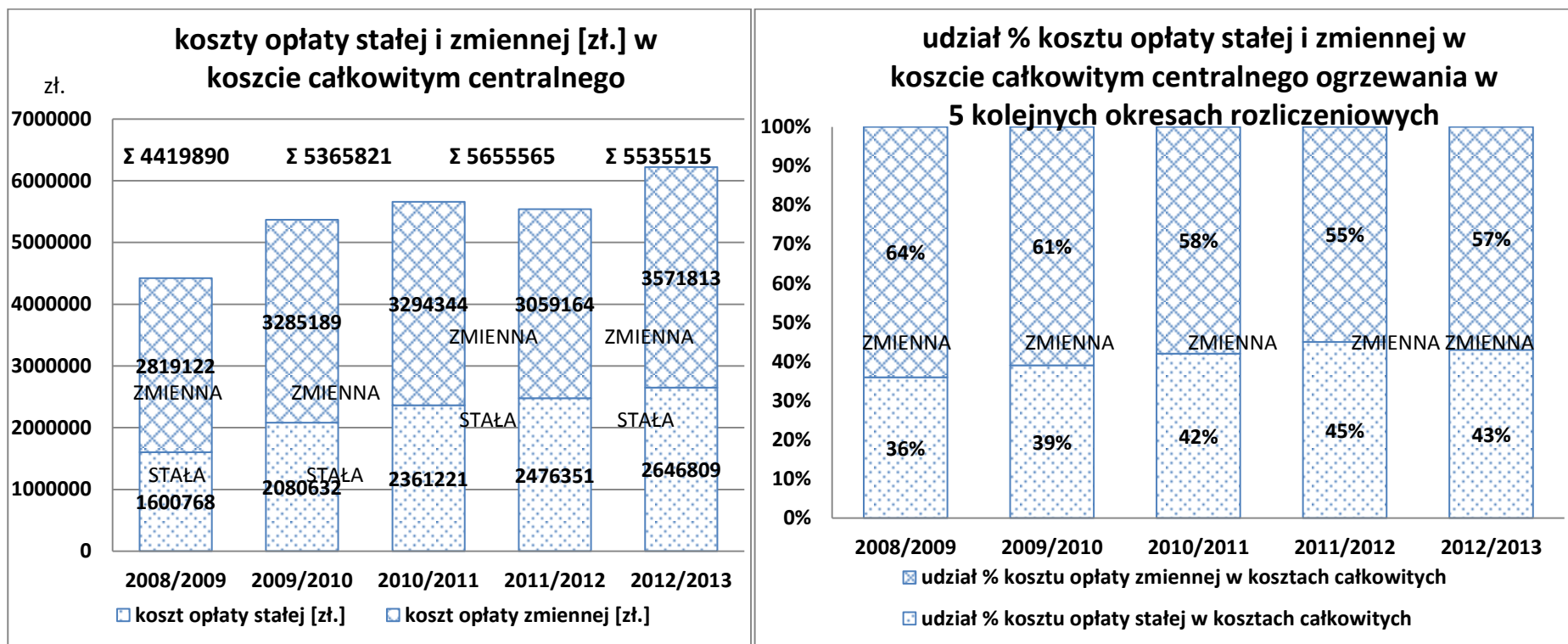
Przychody spółdzielni

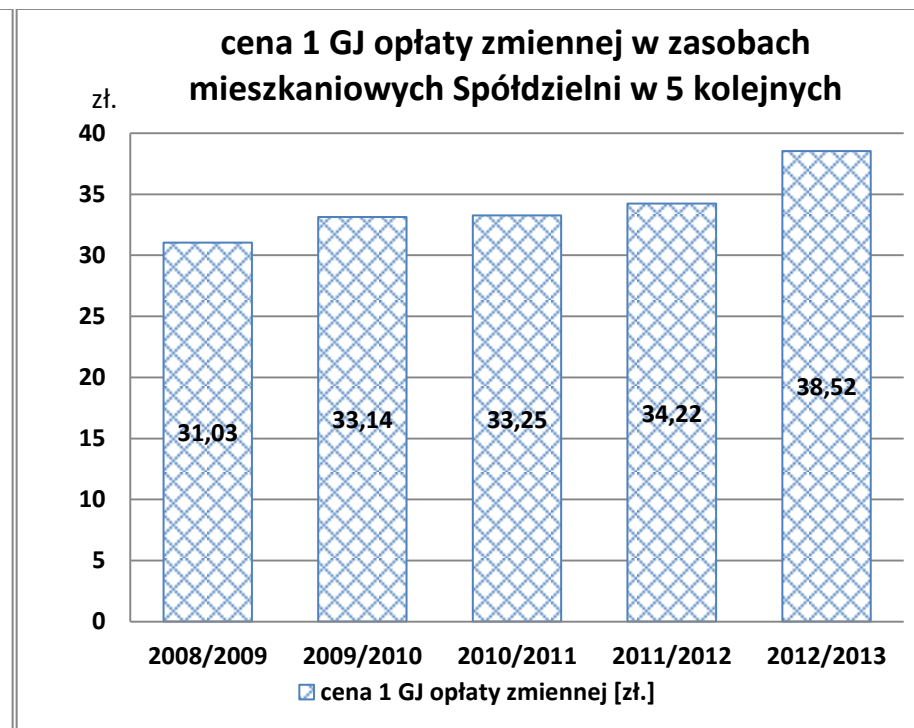
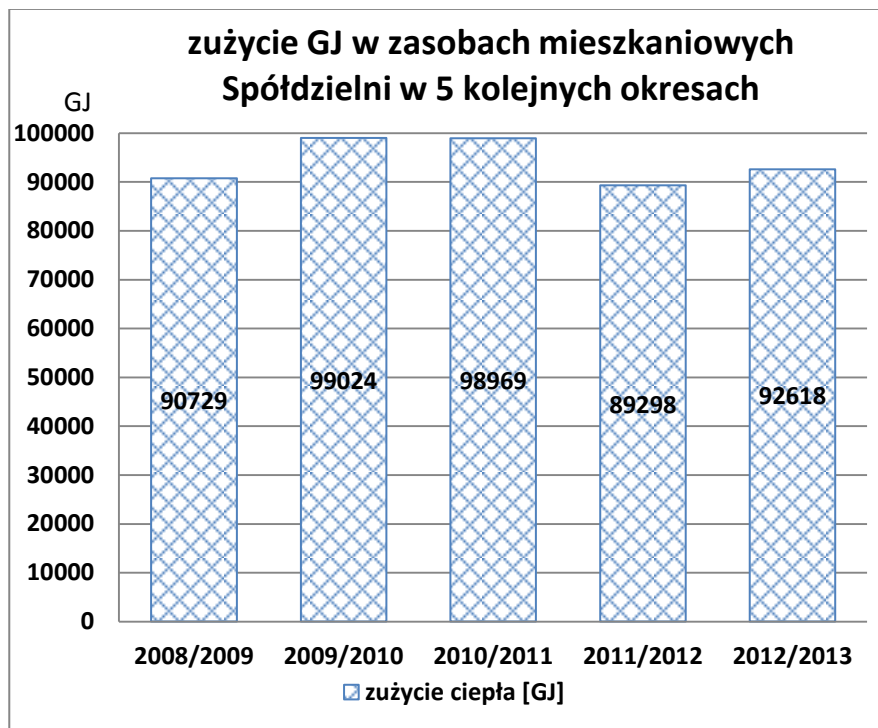


Koszty zużycia wody i odprowadzenie ścieków w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni w latach 2009 – 2013.

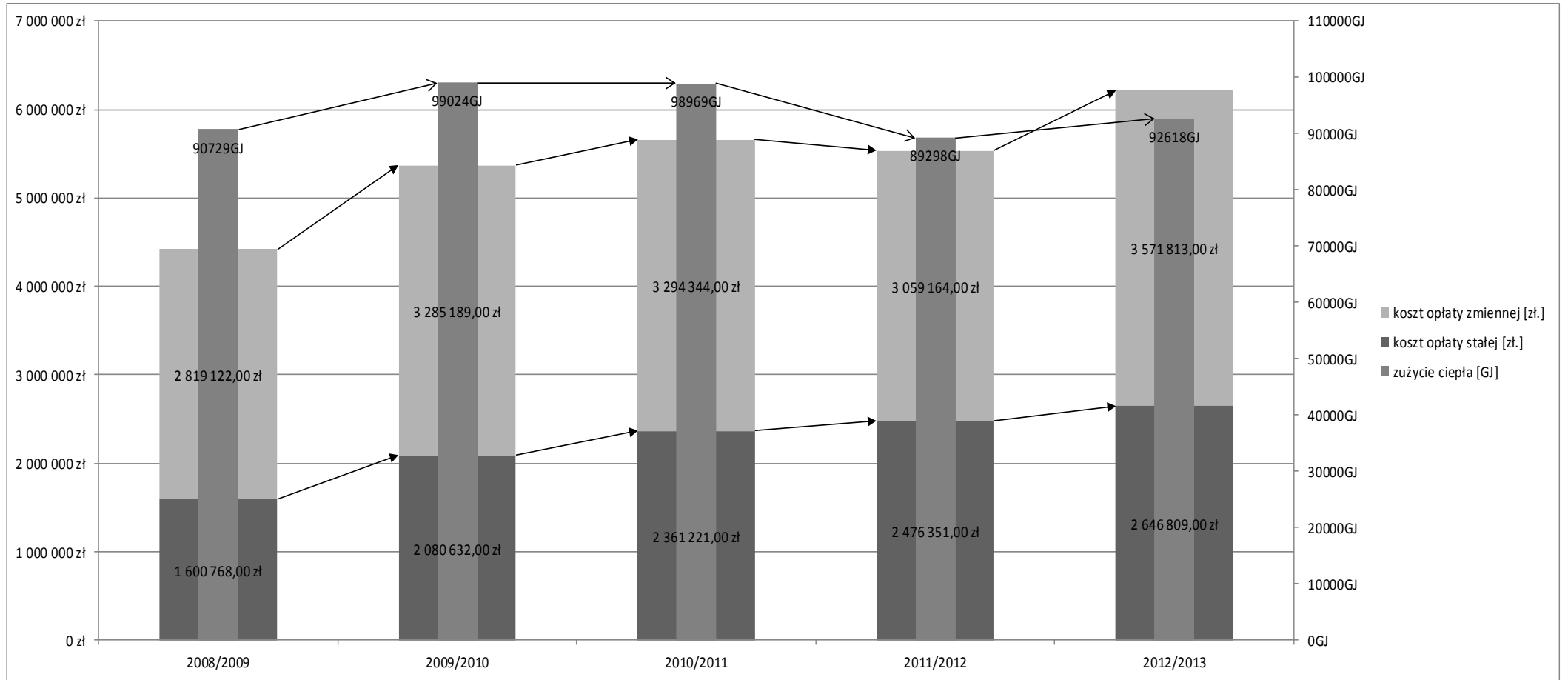


Zużycia i koszty centralnego ogrzewania w zasobach Spółdzielni w latach 2009 – 2013.





Zużycia i koszty centralnego ogrzewania w zasobach Spółdzielni w latach 2009 – 2013.

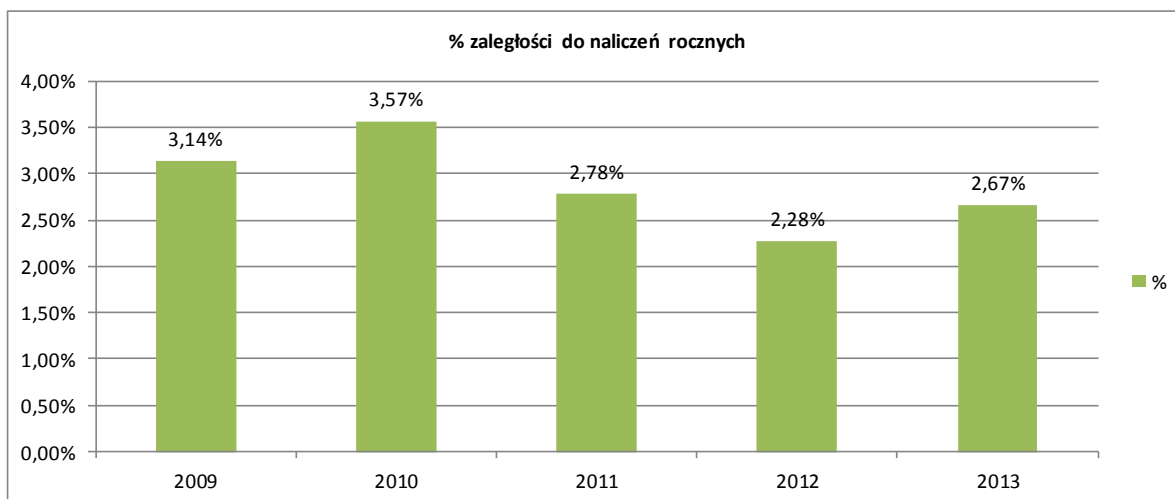


Kształtowanie się zaległości w lokalach w latach 2009 ÷ 2013.

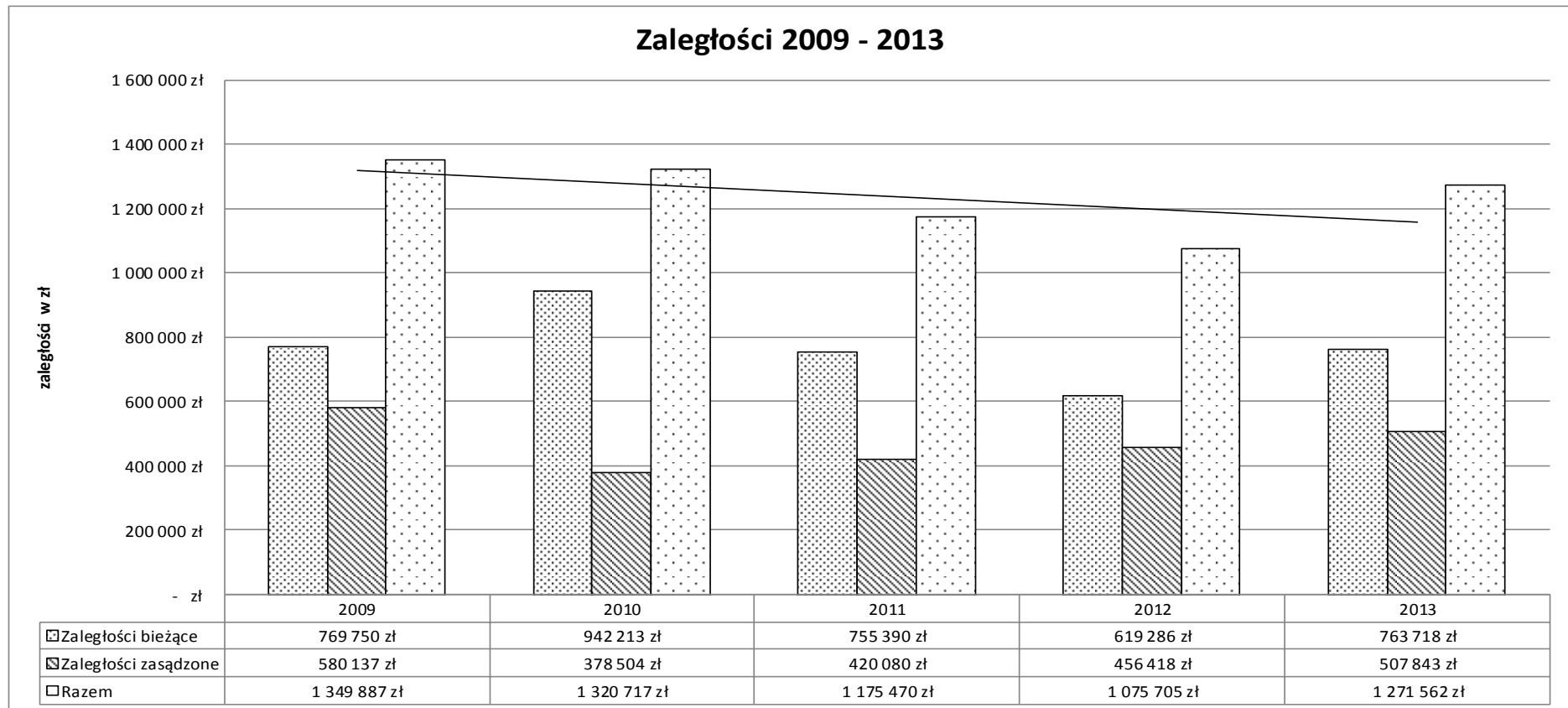
Zaległości w opłatach za lokale (mieszkalne, użytkowe i garaże) ogółem, według stanu na dzień 31.12.2013r., wyniosły **1 271 562 zł**, co w przeliczeniu na 1m² p.u. daje 6,32 zł. Zaległości w opłatach wzrosły w stosunku do roku 2012 o kwotę 195 857 zł, tj. o 18,21%.

Porównanie zaległości w ostatnich 5 latach obrazuje wykres zamieszczony na stronie 27: od 2009 do 2012 roku daje się zauważyć stałe ich zmniejszenie, natomiast w roku 2013 obserwujemy wzrost o prawie dwieście tysięcy. Był on spowodowany wysokimi obciążeniami z tytułu rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania za okres rozliczeniowy 2012/2013 – zeszłoroczna zima była bardzo mroźna i trwała prawie pół roku.

Rozliczenie przedmiotowych kosztów c.o. spowodowało wzrost opłat za lokale mimo, iż stawki opłat (eksploatacyjna i funduszu remontowego) nie uległy zmianie. Poniżej prezentujemy porównanie zaległości w opłatach za lokale w stosunku do naliczeń rocznych:



Rok	2009	2010	2011	2012	2013	2013/2009
Zaległości bieżące	769 750 zł	942 213 zł	755 390 zł	619 286 zł	763 718 zł	99,22%
Zaległości zasądzone	580 137 zł	378 504 zł	420 080 zł	456 418 zł	507 843 zł	87,54%
Razem	1 349 887 zł	1 320 717 zł	1 175 470 zł	1 075 705 zł	1 271 562 zł	94,20%



Węzłowe wskaźniki charakteryzujące działalność gospodarczą.

Wskaźniki	2012	2013
Suma bilansowa (w tys. zł)	94 929	93 130
Wskaźnik płynności ogólnej Aktywa obrotowe/Zobowiązania krótkoterminowe	3,17	2,82
Wskaźnik płynności bieżącej – szybki (Aktywa obrotowe-Zapasy)/Zobowiązania krótkoterminowe	3,16	2,82
Wskaźnik wypłacalności gotówkowej Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne/zobowiązania bieżące	2,88	2,58
Pokrycie majątku trwałego kapitałem własnym (Kapitały własne + rezerwy)*100/Majątek trwały	105,34%	108,45%
Trwałość struktury finansowania (Kapitały własne + Rezerwy + Zobowiązania długoterminowe)/Pasywa razem	93,88%	91,84%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia (Zobowiązania ogółem/aktywa ogółem)*100	15,06%	15,71%

Na dzień 31.12.2013 roku suma bilansowa uległa zmniejszeniu o 1,90%. Wskaźnik płynności ogólnej zmniejszył się o 0,35. 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 dwukrotność zobowiązań.

Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem uległ nieznacznej poprawie ze względu na zmniejszenie liczby zawieranych umów o ustanowienie odrębnej własności lokali.

W stosunku do roku 2012 wzrósł wskaźnik ogólnego zadłużenia do poziomu 15,71 %. Wzrost tego wskaźnika spowodowany jest zaciągniętym kredytem na remont budynku przy ulicy Sowińskiego 1-3.

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 2014 i latach następnych.

VIII. PRZEWIDYWANY ROZWÓJ SPÓŁDZIELNI

Działania podejmowane przez Spółdzielnię w najbliższej perspektywie będą wynikały z decyzji jej organów, jak również z obowiązujących przepisów prawa regulujących jej funkcjonowanie.

Jednym z najważniejszych celów, jakie w ostatnim czasie stawia sobie Spółdzielnia jest podejmowanie starań na rzecz ograniczenia kosztów jej działalności m.in. poprzez:

- rozpropagowanie wśród mieszkańców „Elektronicznego Biura Obsługi Klienta” (w skrócie: e-BOK) – miło nam poinformować, że po roku działania tej usługi korzysta z niej prawie 400 osób;

- coraz częstszą możliwość prowadzenia korespondencji drogą elektroniczną – mamy w swojej bazie ok. 550 adresów poczty elektronicznej, jednakże na tę chwilę tylko 162 osoby podpisały oświadczenie o wyrażeniu zgody na otrzymywanie korespondencji ze Spółdzielni tą drogą – mamy nadzieję, że liczba osób korzystających zarówno z e-BOK, jak i korespondencji elektronicznej będzie rosła z każdym kolejnym rokiem, gdyż pozwalają one nie tylko skrócić okres oczekiwania na uzyskanie informacji ze Spółdzielni, ale również wymiennie ograniczyć koszty w stosunku do tradycyjnych metod działania w tym zakresie;
- kontynuację wymiany żarówek na energooszczędne – przystępując do tych prac w pierwszych budynkach wymianie podlegały tylko żarówki rozmieszczone w holach przed windami oraz na klatkach schodowych. Ponieważ wymiana ta przyniosła bardzo pozytywne efekty podjęto decyzję o objęciu nią całych budynków (z korytarzami lokatorskim włącznie) – do tej pory takiej kompleksowej wymiany dokonano w budynkach przy ul.: Granicznej 49, 53, 57, 57B, 61B, Sowińskiego 7, 11, 33, 39, 45, Sikorskiego 30, 34, 36, 40. Skutkiem było obniżenie wartości faktur za energię elektryczną otrzymywanych od dostawcy tego medium, w związku z czym działania w tym zakresie będą nadal (w miarę posiadanych środków finansowych) kontynuowane;
- kontynuację wypłaty refundacji kosztów pierwszej wymiany stolarki okiennej w lokalach mieszkalnych – w roku 2013 naliczono 23 refundacje na kwotę 38 919,69 zł (88 szt. okien i drzwi balkonowych). Ogółem w całych zasobach wymieniono i zrefundowano ok. 91,85% stolarki (w tym ok. 0,43% w roku 2013). Do zakończenia wymiany pozostało ok. 8,15%, a tempo tych prac uzależnione jest od woli zainteresowanych;
- kontynuację wymiany wodomierzy z nakładką radiową umożliwiającą zdalny odczyt ich wskazań – na koniec ubiegłego roku odczytano w ten sposób wskazania 2 225 sztuk tych urządzeń. Różnica pomiędzy wskazaniami wodomierzy głównych a zużyciem wynikającym z sumy wskazań wodomierzy indywidualnych i ryczałtów była znacznie mniejsza w stosunku do poprzedniego rozliczenia. Mamy nadzieję, że wartość tej różnicy będzie odwrotnie proporcjonalna do ilości zamontowanych wodomierzy z nakładką radiową – na ten rok zaplanowano wymianę ok. 950 sztuk (dla takiej ilości wodomierzy upływa 5-letni okres ich legalizacji);
- kontynuację działań termomodernizacyjnych – zgodnie z uchwalonym w 2012 roku przez Zebranie Przedstawicieli „Programem termomodernizacji zasobów Spółdzielni...” roboty termomodernizacyjne realizowane są w obrębie dwóch klatek rocznie. W roku sprawozdawczym zostały one wykonane w budynku nr 1÷3 przy ul. Sowińskiego – na koniec 2013 roku łącznie prace te zostały wykonane w 10 klatkach. W bieżącym roku zostaną one przeprowadzone w budynku nr 9÷11 przy ul. Sowińskiego. W tym roku również opracowany zostanie projekt techniczny i przeprowadzone będą audyty energetyczne dla budynku nr 49÷49B przy ul. Granicznej. Natomiast na rok 2015 przewiduje się remont elewacji budynku przy ul. Sowińskiego 7 i części budynku przy ul. Granicznej 49÷49B, a pozostała część – w 2016r.

Jak informowaliśmy w ubiegłorocznym sprawozdaniu, Spółdzielnia została beneficjentem organizowanego przez Urząd Miasta oraz Zakład Zieleni Miejskiej zadania inwestycyjnego pn.: „Miasto Ogrodów – Strefy Aktywnego Wypoczynku”. Realizacja (w sąsiedztwie pawilonu przy ul. Sowińskiego 5A) tego obiektu sportowo – rekreacyjnego, obejmującego zarówno ogrodzony plac zabaw dla dzieci, przeznaczoną dla młodzieży i dorosłych część sportową, jak również ciągi komunikacyjne, ławki oraz urządzoną zielenią, z przyczyn niezależnych od Spółdzielni, została przesunięta na rok bieżący.

Realizując wniosek przyjęty podczas zeszłorocznego Zebrania Przedstawicieli Spółdzielnia zwróciła się do Prezydenta Miasta Katowice z prośbą o współfinansowanie budowy parkingu na terenie działki o numerze ewidencyjnym 13/46, która graniczy z Al. Górnośląską. W odpowiedzi Miasto odmówiło nam wsparcia finansowego (zarówno w tym roku, jak również w najbliższych latach), a Spółdzielnia nie dysponuje wystarczającymi środkami na samodzielną realizację ww. zadania. W związku z tym, mając na uwadze problem niewystarczającej ilości miejsc postojowych, Spółdzielnia od kilku lat stara się doposażać nieruchomości w nowe miejsca do parkowania. W roku sprawozdawczym takie miejsca powstały w rejonie budynków: nr 38÷40 przy ul. Sikorskiego (12 miejsc), nr 40÷44 przy ul. Sikorskiego (30 miejsc), nr 12÷14 przy ul. Sikorskiego (28 miejsc), nr 17 przy ul. Sowińskiego (15 miejsc). Prace te będą, w miarę posiadanych środków finansowych, kontynuowane w przyszłości.

Spółdzielnia kontynuuje również (w systemie 4 klatki rocznie) wymianę elektrycznych wewnętrznych linii zasilających w budynkach. Do tej pory prace te zrealizowano w 37 spośród 51 klatek budynków należących do zasobów Spółdzielni. Do wykonania zostały jeszcze prace w obrębie 14 klatek, z czego w 4 z nich zostaną one zrealizowane w roku bieżącym.

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

Katowice, marzec 2014

Zarząd Spółdzielni