

Sprawozdanie Zarządu

z działalności

Spółdzielni Mieszkaniowej

im. I. J. Paderewskiego

w Katowicach

za rok 2023

SPIS TREŚCI

I. PODSTAWOWE DANE O SPÓŁDZIELNI	3
II. INFORMACJA O PRACY ZARZĄDU	4
III. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO - KULTURALNA.....	9
IV. DZIAŁALNOŚĆ REMONTOWA.....	11
V. SPRAWY SĄDOWE I EGZEKUCYJNE ORAZ WINDYKACJA ZALEGŁOŚCI.....	17
VI. SYTUACJA FINANSOWA SPÓŁDZIELNI.....	18
VII. 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 31.12.2023 r., zarejestrowanych było 4 206 członków, w tym 15 członków – osób prawnych.

W roku sprawozdawczym Zarząd:

- skreślił 192 członków, z czego:
 - ✓ 96 – na skutek zgonu,
 - ✓ 96 – z powodu zbycia prawa do lokalu;
- przyjął 39 członków wskutek złożenia przez nich deklaracji przystąpienia do Spółdzielni w związku z nabyciem prawa odrębnej własności lokalu,
- wpisał 109 osób do rejestru członków Spółdzielni na mocy znowelizowanej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, która weszła w życie z dniem 09.09.2017r.

Wg ewidencji na dzień 31.12.2023 r. w zasobach Spółdzielni zamieszkiwało 6 988 osób.

Według stanu na dzień 31.12.2023 r. Spółdzielnia zarządzała:

1) 4147 lokalami mieszkalnymi o łącznej powierzchni 201 588,51 m², z czego było:

- 2676	– spółdzielczych własnościowych praw o powierzchni:	131 103,20 m ² ,
- 1409	– odrębnych własności lokali o powierzchni:	67 750,78 m ² ,
- 19	– spółdzielczych lokatorskich praw o powierzchni:	877,23 m ² ,
- 39	– umów najmu o powierzchni:	1 692,01 m ² ,
- 4	– bez tytułu prawnego o powierzchni:	165,29 m ² ,

2) 245 lokalami użytkowymi o łącznej powierzchni 12 812,42 m², z czego było:

- 8	– spółdzielczych własnościowych praw o powierzchni:	923,46 m ² ,
- 2	– odrębne własności lokali o powierzchni:	226,82 m ² ,
- 211	– umów najmu o powierzchni:	9 117,37 m ² ,
- 6	– lokali własnych o powierzchni:	2 163,84 m ² ,
- 18	– pustostanów o powierzchni:	380,93 m ² ,

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

- 74	– spółdzielcze własnościowe prawa o powierzchni:	1 257,75 m ² ,
- 22	– odrębne własności lokali o powierzchni:	376,70 m ² .

W 2023 roku zawarto **14** umów o ustanowienie i przeniesienie praw w odrębną własność lokali, w tym:

- 1 – w wyniku realizacji wniosku o przeniesienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w odrębną własność,
- 10 – w wyniku realizacji wniosków o przeniesienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w odrębną własność,
- 2 – 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 2023 roku prowadził swoją działalność w następującym składzie osobowym:

- 1) Prezes Zarządu – Lidia Grodowska
- 2) Z-ca Prezesa Zarządu ds. Organizacyjno-Pracowniczych – Janusz Zdziebło
- 3) Z-ca Prezesa Zarządu ds. Ekonomicznych Główny Księgowy – Karol Lentas (od 1 lutego)

W ramach swoich kompetencji w 2023 roku Zarząd obradował na **44** protokołowanych posiedzeniach, na których rozpatrywano i podejmowano decyzje w sprawach:

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

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

W roku 2023 Zarząd podjął **44** uchwały, którymi decydował m.in. w sprawach takich, jak:

- przyjęcia w poczet członków Spółdzielni, podejmując w tej sprawie **24** uchwały;
- zamówienia na wykonanie robót konserwacyjno – remontowych:
 - ❖ w trybie przetargu nieograniczonego - podjęto **2** uchwały w tym zakresie:
 - na termomodernizację budynku zlokalizowanego przy ul. Sowińskiego 29÷35 oraz modernizację instalacji c.o. w budynku zlokalizowanym w Katowicach przy ul. Sowińskiego 7 i demontaż, transport i unieszkodliwienie odpadów zawierających azbest z budynku zlokalizowanego przy ul. Sowińskiego 29÷35;
 - na budowę parkingu na 20 miejsc postojowych dla samochodów osobowych przy budynku mieszkalnym, drogi manewrowej parkingu, remontu istniejącej drogi dojazdowej, ciągów pieszych wraz z przyłączeniem kanalizacji deszczowej przy ul. Granicznej 61÷61B w Katowicach;
 - ❖ w trybie negocjacji z zachowaniem konkurencji – podjęto **8** uchwał w tym zakresie:
 - na utrzymanie terenów zieleni w zasobach Spółdzielni w 2023 roku;
 - na remont oraz naprawę chodników, dróg osiedlowych, parkingów w zasobach Spółdzielni;
 - na wykonanie audytu energetycznego i dokumentacji projektowej na termomodernizację budynku zlokalizowanego przy ul. Sikorskiego 26÷30 w Katowicach;
 - na wymianę instalacji ogrzewania koryt dachowych i rur spustowych w budynkach przy ulicy Sikorskiego 26÷30 oraz Sikorskiego 32÷36 w Katowicach;
 - na wykonanie okresowej kontroli stanu technicznego instalacji elektrycznych wraz z pomiarami i drobnymi naprawami bieżącymi w zasobach Spółdzielni (2 uchwały);

- na budowę instalacji fotowoltaicznej o mocy 10,01 kWp na dachu budynku przy ul. Sikorskiego 40 w Katowicach;
- na utrzymanie zimowe ulic, ciągów pieszo-jezdnych, zatok parkingowych i wybranych chodników w zasobach Spółdzielni w sezonie 2023/2024.

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

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

Rok 2023 stał pod znakiem utrzymującej się na wysokim poziomie inflacji. Jak podaje GUS, średnioroczna inflacja w ubiegłym roku wyniosła aż 11,4% i, chociaż zaobserwowano spadek w porównaniu z rokiem 2022, to i tak mocno zachwiała cenami towarów i usług. Było to szczególnie widoczne w kosztach materiałów oraz kosztach pracy świadczonej na rzecz Spółdzielni przez firmy zewnętrzne. Dodatkowo, od 01 stycznia 2023 r. wróciła do poziomu 23% stawka podatku VAT na ciepło, prąd, paliwo i gaz. I chociaż rządzący wprowadzali stopniowo pewne mechanizmy zabezpieczające przed skokowym wzrostem cen, Zarząd konsekwentnie podejmował działania proenergooszczędnościowe, mające na celu złagodzenie szoku wywołanego nieustannie wzrastającymi kosztami, szczególnie energii elektrycznej i ciepłej. Działania te to m.in.:

- kontynuacja programu kompleksowej termomodernizacji budynków należących do zasobów Spółdzielni,
- zmiana postanowień „Regulaminu rozliczania kosztów c.o....”, a także wysokości zaliczek na poczet rozliczenia tych kosztów za rok 2023 tak, by jego wyniki nie okazały się dotkliwie wysokie dla mieszkańców,
- montaż instalacji fotowoltaicznej na dachu budynku przy ul. Sikorskiego 40.

Podwyżek nie udało się uniknąć również w obszarze dostarczania wody oraz odprowadzania ścieków, gdzie nowe, zwaloryzowane taryfy dla zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków dla miasta Katowice na lata 2023÷2026 zostały wprowadzone w listopadzie 2023 r. przez Katowickie Wodociągi S.A. (zgodnie z decyzją Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gliwicach Państwowego Gospodarstwa Wodnego „Wody Polskie”).

Mimo licznych czynników ryzyka, takich jak: wysoka inflacja, wzrost cen, czy wojna za wschodnią granicą, Spółdzielnia funkcjonowała prawidłowo dzięki podejmowanym decyzjom mającym na celu równowagę negatywnych skutków niepewnej sytuacji gospodarczo-ekonomicznej w kraju.

Nadal jednym z priorytetów Zarządu pozostawało rozwijanie kanałów służących do komunikacji z członkami i mieszkańcami zasobów Spółdzielni. Jedną z wdrażanych nowości była aplikacja mBOK, która w założeniu ma uprościć mieszkańcom i najemcom lokali użytkowych zarządzanie swoimi płatnościami za lokale.

Poza tym wciąż rozwijany był profil na platformie Facebook, który od początku ma charakter informacyjny, służący prezentowaniu ważnych wydarzeń z życia Spółdzielni.

Cieszy fakt coraz liczniej napływających zgód na korespondencję elektroniczną. Świadczy to o prostocie i efektywności tej formy komunikacji oraz wygodzie, którą doceniają mieszkańcy zasobów Spółdzielni.

Oczywiście, nadal do dyspozycji pozostają połączenia telefoniczne oraz wizyty osobiste w siedzibie Spółdzielni. W roku ubiegłym mieszkańcy spotykali się z członkami Zarządu celem omówienia m.in.: spraw związanych z opłatami za lokale, kwestii technicznych dotyczących lokali (c.o., wentylacja), spraw międzysąsiedzkich, czy też ogólnego wyglądu osiedla ze szczególnym uwzględnieniem zieleni. Przypominamy, że Zarząd dostępny jest dla Państwa w każdą środę od godziny 15⁰⁰, po uzgodnieniu.

Jak zawsze pręźnie, zapomniawszy już o pandemicznej zadyszce, działał Klub „Rezonans”, oferując moc atrakcji i propozycji spędzenia wolnego czasu dla osób w każdym wieku. Modelarnia została doposażona w drukarkę 3D oraz laserowy ploter, co z pewnością uatrakcyjni zajęcia i stworzy nowe, większe możliwości w zakresie budowy modeli. Niezmiernie efektywnie układała się współpraca Klubu „Rezonans” z Kołem nr 2 Polskiego Związku Emerytów i Rencistów.

Zaowocowała ona wieloma wycieczkami autokarowymi, licznymi wyjściami do kin, teatrów, muzeów oraz na koncerty. W październiku świętowano Dzień Seniora, a rok zakończył się wspólną kolacją wigilijną. Szersze informacje o działalności Klubu „Rezonans” znajdują się w dalszej części sprawozdania.

Podsumowanie działalności Spółdzielni za dany rok odbywa się podczas obrad jej najwyższego organu, jakim jest Walne Zgromadzenie. W ubiegłym roku zostało ono zwołane w czterech częściach: w dniach 30, 31 maja oraz 01 i 05 czerwca. Obecni na zebraniach członkowie w pełni zrealizowali przewidywany porządek obrad, w szczególności zatwierdzili sprawozdania za rok 2022: finansowe, Zarządu z działalności Spółdzielni oraz przyjęli sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej. Walne Zgromadzenie udzieliło również absolutorium członkom Zarządu oraz zdecydowało o podziale zysku z własnej działalności Spółdzielni. Obecni na zebraniach członkowie podjęli również uchwałę w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć.

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 miały wymienione wcześniej czynniki ryzyka, w tym w szczególności utrzymujący się na wysokim poziomie wskaźnik inflacji.

Szczegółowa informacja nt. przeprowadzonych w poszczególnych nieruchomościach w roku 2023 prac remontowych oraz wymaganych przepisami prawa budowlanego przeglądów zawarta jest w dalszej części sprawozdania.

Ponadto w roku 2023:

- kontynuowano termomodernizację budynków Spółdzielni - zakończono prace w tym zakresie w budynku przy ul. Sowińskiego 43÷45, a rozpoczęto w obrębie budynku przy ul. Sowińskiego 29÷35. W ramach termomodernizacji wykonywane są m.in.: demontaż płyt azbestowych oraz istniejącego ocieplenia ze styropianu, ocieplenie ścian w technologii lekko mokrej, kompleksowy remont balkonów wraz z wymianą balustrad, montaż daszków nad balkono-loggiami ostatniej kondygnacji, montaż naświetli piwnicznych, 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;
- opracowano projekt, w oparciu o który wykonano remont instalacji centralnego ogrzewania w budynku położonym przy ul. Sowińskiego 7;
- wykonano remont elektrycznych tablic administracyjnych w budynkach nr 38, 40, 42 i 44 przy ul. Sikorskiego;
- dokonano przeglądów automatycznej instalacji oddymiania, zaworów hydrantowych wraz z pomiarami ciśnienia i wydajności wody w instalacji p.poż. oraz wykonano zalecenia pokontrolne w budynkach: przy ul. Granicznej 53÷53C, Granicznej 57÷57C i Sowińskiego 13÷15 oraz w pawilonie handlowo – usługowym przy ul. Sowińskiego 5A;
- dokonano wymiany zespołów napędowych wraz z ich posadowieniem oraz wymianą lin nośnych dźwigów znajdujących się w klatkach:
 - nr 49A, 53 i 53A przy ul. Granicznej,
 - nr 20 i 44 przy ul. Sikorskiego,
 - nr 1 przy ul. Sowińskiego;
- dokonano wymiany zespołu napędowego wraz z jego posadowieniem, wymianą lin nośnych oraz kół zdawczych wraz z osiami i podporami dźwigu znajdującego się w klatce nr 57B przy ul. Granicznej;
- przeprowadzono następujące prace związane z zagospodarowaniem terenów:

- zrealizowano budowę parkingu na 20 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, drogi manewrowej parkingu, remontu istniejącej drogi dojazdowej oraz ciągów pieszych wraz z przyłączeniem kanalizacji deszczowej przy budynku nr 61÷61B przy ul. Granicznej,
- wykonano (w zależności od potrzeb) remonty oraz naprawę chodników, dróg osiedlowych, parkingów w zasobach Spółdzielni, w tym m.in.:
 - budowę nowych chodników - przy klatce nr 21 oraz przy klatce nr 45 w kierunku klatki nr 41 przy ul. Sowińskiego,
 - wymianę nawierzchni asfaltowej przy podcieniu przy klatce nr 11 przy ul. Sowińskiego,
 - uzupełnienie nawierzchni ażurowej miejsc parkingowych przy klatce nr 41 (od strony północnej), dzięki czemu získano nowe miejsca postojowe,
 - wymianę nawierzchni asfaltowej należącego do Spółdzielni parkingu pomiędzy klatkami nr 53 i 57 przy ul. Granicznej;
- pomiędzy budynkami przy ul. Granicznej 53÷53C oraz Granicznej 57÷57C zamontowano pojemniki półpodziemne na odpady komunalne zmieszane oraz wygospodarowano miejsce na dodatkowy pojemnik na papier i placik na odpady wielkogabarytowe przy ul. Granicznej 57÷57C. Tym samym zlikwidowano altany śmietnikowe, w których znajdowały się pojemniki o pojemności 1100 l. Aktualnie na terenie Spółdzielni zamontowanych jest już 80 szt. pojemników półpodziemnych;
- odświeżono i zaktualizowano wybrane oznakowanie pionowe i poziome ciągów pieszych i pieszo-jezdnych, dojeżdż do budynków i lokali użytkowych, miejsc parkingowych, itp.,
- zakupiono 15 szt. stojaków na rowery, które zostały zamontowane przy klatkach nr: 61, 61A, 61B przy ul. Granicznej, 3, 11, 21, 39 i 45 przy ul. Sowińskiego;
- wykonano prace pielęgnacyjne zieleni w zasobach Spółdzielni, w tym m.in.:
 - 3 - krotne koszenie trawy,
 - 2 - krotne cięcie żywopłotów,
 - 1 - krotne cięcie krzewów (podzielone na etap wiosenny i jesienny),
 - 1 - krotne koszenie i sprzątanie terenu wzdłuż ekranów autostrady A4 przy ul. Sowińskiego,
 - zakup i wysadę 450 szt. kwiatów (aksamitek) do osiedlowych donic,
 - zakup i nasadzenie 20 szt. drzew,
 - zakup i nasadzenie 488 szt. krzewów,
 - wycinkę (na podstawie Decyzji Prezydenta Miasta Katowice) 9 szt. drzew;
- w grudniu 2023 r. Spółdzielnia podpisała z Urzędem Miasta Katowice umowę dzierżawy działki gruntowej nr 4/75 przy ul. Paderewskiego 65 o powierzchni 644 m², co pozwoli na lepsze zagospodarowanie terenu wokół pawilonu biurowo-handlowo-usługowego;
- wykonano instalację ogrzewania koryt dachowych i rur spustowych w klatkach nr 10, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36 przy ul. Sikorskiego;
- wykonano audyt energetyczny i dokumentację projektową na termomodernizację budynku zlokalizowanego przy ul. Sikorskiego 26÷30, w wyniku czego pozyskano decyzję o pozwoleniu na budowę;
- wykonano remonty urządzeń zabawowych zlokalizowanych na terenie placów zabaw położonych przy ulicach:
 - Sikorskiego 24, 26, 42,
 - Granicznej: 57C, 61,
 - Sowińskiego: 5A,5A - Strefa Aktywnego Wypoczynku, 11, 15;
- wykonano konserwację drewnianych elementów dachów na budynkach położonych przy ul. Paderewskiego 75÷87A;

- dokonano wymiany szeregowej instalacji domofonowej na równoległą wraz z wymianą osprzętu w klatkach nr 3 przy ul. Sowińskiego i 20 przy ul. Sikorskiego;
- dokonano wymiany układu samoczynnego załączania rezerwy (SZR) wraz z wyposażeniem w klatkach nr 9 i 19 przy ul. Sowińskiego;
- przeprowadzono okresową kontrolę stanu technicznego instalacji elektrycznych wraz z pomiarami i drobnymi naprawami bieżącymi w zasobach Spółdzielni;
- przeprowadzono okresowe kontrole stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektów budowlanych we wszystkich budynkach należących do zasobów Spółdzielni. W wyniku kontroli stwierdzono, że znajdują się one w prawidłowym stanie technicznym i estetycznym;
- przeprowadzono kontrolę przewodów kominowych i instalacji gazowej w zasobach Spółdzielni;
- dokonano naprawy sufitów i posadzek balkonowych znajdujących się w złym stanie technicznym;
- dokonano wymiany niesprawnych nasad kominowych (łącznie 36 nasad + przykanaliki) w klatkach nr: 49B przy ul. Granicznej, 16, 30, 36 przy ul. Sikorskiego oraz 29 i 37 przy ul. Sowińskiego;
- wykonano remont posadzek i ścian pracowni malarskiej w Klubie „Rezonans”;
- zlikwidowano Biuro Obrotu Nieruchomościami w strukturze organizacyjnej Spółdzielni. Część obowiązków związanych z wynajmem lokali użytkowych przejął Dział Członkowsko-Lokalowy.

W roku sprawozdawczym Spółdzielnia otrzymała:

- umorzenia pożyczek zaciągniętych w Wojewódzkim Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Katowicach w łącznej kwocie 357 307,90 zł. Umorzenia te zostały wykorzystane na wykonanie termomodernizacji budynku przy ul. Sowińskiego 29÷35 i modernizację instalacji c.o. w budynku przy ul. Sowińskiego 7. Na powyższą kwotę składały się:
 - umorzenie w wysokości 24 607,00 zł – z pożyczki zaciągniętej na termomodernizację budynku przy ul. Sikorskiego 42
 - umorzenie w wysokości 133 829,70 zł – z pożyczki zaciągniętej na termomodernizację budynku przy ul. Sowińskiego 17÷21
 - umorzenie w wysokości 198 871,20 zł – z pożyczki zaciągniętej na termomodernizację budynku przy ul. Granicznej 53÷53C;
- dofinansowanie z Banku Gospodarstwa Krajowego w wysokości 18 938,35 zł za zrealizowaną inwestycję budowy instalacji fotowoltaicznej na dachu budynku przy ul. Sikorskiego 40.

Szkolenia pracowników

W okresie sprawozdawczym pracownicy uczestniczyli łącznie w 9 konferencjach, szkoleniach i seminariach specjalistycznych dla:

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

Ponadto 5 pracowników wzięło udział w kursach, które kończyły się egzaminem i otrzymaniem (lub przedłużeniem okresu ważności) uprawnień zawodowych.

W obowiązkowych szkoleniach w zakresie bezpieczeństwa i higieny pracy uczestniczyło 14 pracowników.

W roku 2023 średnie zatrudnienie w Spółdzielni wynosiło 44,71 etatu. Średnie wynagrodzenie pracowników w 2023 roku wyniosło:

- 8 515,87 zł brutto – z płacami Zarządu,

- 8 047,60 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.

Działalność społeczno-kulturalna w roku 2023 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 wpływających na ich kreatywność. Zajęcia to wspólna praca i zabawa, ale i indywidualna twórczość, to również zachęta do poznania innych dziedzin wiedzy,
- kurs rysunku dla młodzieży przygotowującej się do egzaminów wstępnych w szkołach plastycznych, który został wprowadzony jako nowa propozycja w roku 2023 i cieszył się zainteresowaniem młodzieży,
- warsztaty malarskie dla dorosłych – dawały uczestnikom możliwość realizowania zainteresowań malarskich i rozwijania swoich pasji, ponadto poszerzenia wiedzy na temat sztuki. Zajęcia prowadzone były również w terenie, w formie wyjść do placówek kulturalnych na wystawy i wernisaże oraz w plenerze,
- 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:

- rok 2023 rozpoczęto „Porankiem kolędowym” zorganizowanym 7 stycznia wspólnie ze Szkołą Muzyczną Yamaha. Po raz kolejny zaśpiewane i zgrane zostały najpiękniejsze kolędy i pastorałki, przy muzycznym akompaniamencie nauczycieli szkoły muzycznej,
- z uwagi na dobre przyjęcie przez mieszkańców pomysłu zwiedzania katowickich muzeów, inicjatywa ta była kontynuowana. Odwiedzono m.in. wystawę poświęconą Witkacemu w Muzeum Historii Katowic oraz Muzeum w Nikiszowcu - Dział Etnologii,
- 1 marca ogłoszony został konkurs plastyczny dla dzieci w wieku od 5 – 13 lat pod tytułem „Morza i oceany”. Prace zbierane były do 14 kwietnia, a wręczenie nagród nastąpiło 17 maja. Zgłoszone do konkursu prace stworzyły wystawę pokonkursową, którą można było oglądać przez miesiąc w klubie,
- 8 marca, w dniu swojego święta, panie zebrały się w Klubie świętując „Dzień kobiet”: był słodki poczęstunek, kwiaty i życzenia oraz występ dzieci z przedszkola nr 87,
- po raz kolejny, przy dużej frekwencji mieszkańców osiedla, na płycie pomnika Żołnierza Polskiego, a dokładnie schodach przy placu defilad, w sobotni, sierpniowy wieczór modelarze zorganizowali pokazy. Prezentowane były: samoloty, poduszki, samochody oraz balon na ogrzane powietrze. Dzieci zachęczone do zabawy ochoczo wzięły udział w przygotowanym konkursie,

- w ramach spotkań kulturalnych zorganizowane zostały dwa spotkania poetyckie. Pierwsza edycja miała miejsce wiosną – 11 maja, druga jesienią – 17 listopada. Wieczorki poetyckie to czas, kiedy zaproszeni goście prezentują swoje utwory, ale również mieszkańcy mają okazję do przeczytania swoich wierszy, często pisanych do szuflady,
- jesienią, w dniach 15-16 października, po raz XVIII gościliśmy w siedzibie Spółdzielni miłośników modelarstwa z całego kraju. Do tegorocznej edycji zgłosiło się 43 modelarzy wystawiając łącznie 168 modeli. W trakcie 2 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,
- w grudniu miały miejsce dwie imprezy „Mikołajkowe”. Pierwsza przygotowana dla dzieci z rodzin ubogich, uczęszczających do osiedlowych przedszkoli i szkół, z których zgłoszono 75 dzieci. Kolejna to odpłatna impreza dla dzieci mieszkańców osiedla w wieku od 1 roku do 8 lat. W trakcie każdego spotkania dzieci obejrzały przedstawienie Teatru Lalek pt. „Opowieść Wigilijna”, a po spektaklu spotkały się z Mikołajem, który rozdał im prezenty,
- kontynuowana była akcja „Wieszak”, polegająca na możliwości skorzystania z przyniesionych przez mieszkańców rzeczy: ubrań, galanterii, zabawek i innych przedmiotów, 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,
- jesienią, przy udziale Rady Dzielnic, zorganizowane zostało plenerowe spotkanie przed siedzibą klubu tzw. „wyrzedaż garażowa”. Spotkanie cieszyło się dużą popularnością wśród mieszkańców, na prośbę których będziemy „wyrzedaż” kontynuować;

2) działalności na rzecz ludzi starszych, samotnych i niepełnosprawnych

- 30 marca, wspólnie z Kołem nr 2 PZEiR, zorganizowane zostało spotkanie Wielkanocne dla seniorów,
- w październiku seniorzy obchodzili swoje święto – Dzień Seniora. Przy udziale Koła nr 2 PZEiR przygotowano spotkanie z poczęstunkiem ufundowanym przez Spółdzielnię. Gościnnie w gitarowym koncercie muzycznym wystąpiły nauczycielki ze Szkoły Muzycznej Yamaha,
- 28 listopada, z okazji Andrzejek, odbyła się wycieczka dla seniorów do Ośrodka „Zielona Sosna” w Kaletach na wieczór taneczny przy muzyce na żywo oraz poczęstunku. Zabawa trwała do późnego wieczora,
- w okresie przedświątecznym, zarówno w okresie Wielkanocnym jak i Bożego Narodzenia, udało się zebrać żywność i środki czystości darowane przez mieszkańców, a następnie dary przekazać Zespołowi Charytatywnemu działającemu przy naszej parafii, gdzie przygotowane zostały świąteczne paczki dla ubogich,
- kontynuując świąteczną tradycję wigilijnych spotkań 14 grudnia przygotowano Wigilię, w trakcie której uczestnicy biesiadowali przy wspólnym stole, wysłuchali gitarowego koncertu kolęd i otrzymali świąteczny słodki upominek od Spółdzielni,
- z myślą o naszych seniorach kontynuowane były konsultacje komputerowe prowadzone dla tej grupy wiekowej, mające na celu ułatwić korzystanie z urządzeń mobilnych oraz przyswoić tę wiedzę w dostępny sposób oraz nauczyć Seniorów bezpiecznego 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. Po raz 18-ty zaproszono do zabawy

mieszkańców, uczniów szkoły wraz z rodzicami i gości oferując wiele atrakcji przygotowanych na scenie oraz na terenie boisk szkolnych. Festyn to duża impreza plenerowa mająca na celu integrację i wspólne spędzenie czasu na dobrej zabawie, grach, konkursach czy kiermaszach,

- wiosną, w sobotnie poranki, mieszkańcy korzystali z koncertów relaksacyjnych gongami i misami tybetańskimi, zagranych przez Studio Jogi Macieja Rudnickiego,
- w pierwszą sobotę września, po czteroletniej przerwie spowodowanej pandemią, z dużą ochotą mieszkańcy wyruszyli autokarem na Jurę Krakowsko – Częstochowską, gdzie zorganizowany został XXXIX Rodzinny Złaz Mieszkańców Osiedli Spółdzielczych Województwa Śląskiego im. Neli i Tytusa Szlompka. Na metę Złazu udano się przepiękną trasą: Kroczyce – Góra Zborów – Podlesice. Na miejscu czekała uczestników zabawa przy muzyce, konkursy, poczęstunek i upominki,
- raz w tygodniu, w poniedziałki, pasjonaci brydża sportowego spotykali się w Klubie,
- również raz w tygodniu mieszkańcy korzystali z udostępnionej im 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 - 2 turnusy - w terminie od 16 do 27 stycznia. Program obejmował wycieczki autokarowe do Muzeum Rzemiosł Dawnych w Żarkach i Teatru „Banialuka” w Bielsku, wyjścia do kina, biblioteki, zajęcia sportowe na sali gimnastycznej i krytym basenie, zajęcia plastyczne i taneczne,
- latem - 2 turnusy - w terminie od 26 czerwca do 7 lipca. W trakcie obu turnusów dzieci brały udział w zajęciach i warsztatach, wyjściach do muzeum, biblioteki i kina. Dzieci brały udział w zajęciach na świeżym powietrzu, spacerowały, codziennie korzystały z krytego basenu. W każdym turnusie wybrały się na wycieczkę autokarową poza miasto: podczas pierwszego - do Osikowej Doliny w Koziegłowach, w trakcie drugiego - do Zagrody Edukacyjnej „Stefanówka” we Wręczycy Wielkiej,
- wspólnie z Zespołem Szkół i Placówek nr 1 w Katowicach, na przełomie września i listopada, klub zbierał karmę oraz rzeczy dla bezdomnych zwierząt w ramach akcji „Zbiórka dla Burka”. To już właściwie tradycja, że od lat, jesienią, organizowana jest tego rodzaju zbiórka. Dary zostały przekazane wolontariuszom schroniska z Katowic podczas spotkania zorganizowanego 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, gimnastyka zdrowotna dla seniorów, zajęcia dla pań „Aktywna i bezpieczna. Dwa razy w miesiącu odbywały się spotkania Polskiego Związku Filatelistów.

IV. DZIAŁALNOŚĆ REMONTOWA

W okresie sprawozdawczym ogółem przychody na fundusz remontowy wyniosły **8 263 797 zł.**

Na roboty remontowe w budynkach mieszkalnych wydatkowano **9 193 162 zł.**

W poniższych tabelach przedstawiamy wydatki poniesione na realizację prac w 2023 roku w poszczególnych nieruchomościach:

GRANICZNA 49-49B	72 926,71 zł
bieżąca konserw. i naprawa dachów	529,85 zł
inne prace/naprawy bieżące	437,40 zł
materiały do remontu	1 437,02 zł
naprawy dźwigów	30 106,78 zł
wymiana wodomierzy	13 648,08 zł
zalecenia kominiarskie	26 767,58 zł

GRANICZNA 53-53C	173 741,73 zł
bieżąca konserw. i naprawa dachów	1 204,78 zł
inne prace/naprawy bieżące	4 677,20 zł
materiały do remontu	5 013,15 zł
naprawy dźwigów	65 725,02 zł
remont dróg	73 699,34 zł
wymiana wodomierzy	21 485,64 zł
wymiana zamków w drzwiach kor. lok.	14,74 zł
zalecenia kominiarskie	1 921,86 zł

GRANICZNA 57-57C	184 256,38 zł
bieżąca konserw. i naprawa dachów	10 130,52 zł
inne prace/naprawy bieżące	8 016,96 zł
materiały do remontu	930,03 zł
naprawa balkonów	648,00 zł
naprawy dźwigów	36 840,76 zł
remont dróg	110 522,82 zł
wymiana wodomierzy	17 111,76 zł
wymiana zamków w drzwiach kor. lok.	55,53 zł

GRANICZNA 61-61B	1 234 148,66 zł
bieżąca konserw. i naprawa dachów	6 072,60 zł
inne prace/naprawy bieżące	4 700,00 zł
materiały do remontu	4 703,84 zł
naprawy dźwigów	19 128,88 zł
naprawy, bież. konserwacja inst. CO	100,21 zł
remont dróg	6 660,37 zł
wymiana wodomierzy	11 827,68 zł
Zagospodarowanie terenu	1 180 955,08 zł

SIKORSKIEGO 10-16	46 915,61 zł
bieżąca konserw. i naprawa dachów	1 691,91 zł
inne prace/naprawy bieżące	1 230,00 zł
materiały do remontu	570,86 zł
naprawy dźwigów	1 391,41 zł
naprawy, bież. konserwacja inst. CO	456,39 zł
remont inst. C.O. w piwnicach - poziom do rozdziel	3 888,00 zł
remont instalacji elektrycznej i odgromowej	5 426,93 zł
wymiana wodomierzy	18 553,32 zł
wymiana zamków w drzwiach kor. lok.	46,85 zł
zalecenia kominiarskie	13 659,94 zł

SIKORSKIEGO 18-24	146 336,14 zł
bieżąca konserw. i naprawa dachów	4 295,79 zł
inne prace/naprawy bieżące	8 340,83 zł
materiały do remontu	302,87 zł
naprawa balkonów	324,00 zł
naprawy dźwigów	52 379,65 zł
remont dróg	2 651,29 zł
remont instalacji elektrycznej i odgromowej	27 091,82 zł
wymiana i refundacja stolarki okiennej	2 098,73 zł
wymiana instalacji domofonowych	30 780,00 zł
wymiana wodomierzy	18 071,16 zł

SIKORSKIEGO 26-30	173 966,94 zł
bieżąca konserw. i naprawa dachów	529,85 zł
inne prace/naprawy bieżące	321,12 zł
materiały do remontu	1 540,58 zł
naprawa balkonów	324,00 zł
naprawy dźwigów	11 317,04 zł
remont instalacji elektrycznej i odgromowej	84 454,56 zł
termomodernizacja	49 138,50 zł
wymiana wodomierzy	10 017,12 zł
zalecenia kominiarskie	16 324,17 zł

SIKORSKIEGO 32-36	150 879,56 zł
bieżąca konserw. i naprawa dachów	529,85 zł
inne prace/naprawy bieżące	6 024,00 zł
materiały do remontu	337,32 zł
naprawy dźwigów	17 174,00 zł
posadzki korytarzy lokatorów	1 353,00 zł
remont instalacji elektrycznej i odgromowej	84 454,56 zł
wymiana wodomierzy	14 479,56 zł
zalecenia kominiarskie	26 527,27 zł

SIKORSKIEGO 38	27 424,19 zł
bieżąca konserw. i naprawa dachów	176,62 zł
materiały do remontu	56,77 zł
remont instalacji elektrycznej i odgromowej	20 930,40 zł
wymiana wodomierzy	5 018,40 zł
zalecenia kominiarskie	1 242,00 zł

SIKORSKIEGO 40	59 566,46 zł
bieżąca konserw. i naprawa dachów	176,62 zł
materiały do remontu	1 506,41 zł
naprawy dźwigów	19 025,15 zł
remont instalacji elektrycznej i odgromowej	26 222,40 zł
Wykonanie instalacji fotowoltaicznej	8 148,84 zł
wymiana wodomierzy	4 487,04 zł

SIKORSKIEGO 42	39 309,83 zł
bieżąca konserw. i naprawa dachów	176,62 zł
materiały do remontu	942,08 zł
naprawy dźwigów	17 039,19 zł
remont instalacji elektrycznej i odgromowej	17 712,00 zł
wymiana wodomierzy	3 439,94 zł

SIKORSKIEGO 44	67 042,46 zł
bieżąca konserw. i naprawa dachów	586,75 zł
materiały do remontu	1 091,35 zł
naprawy dźwigów	39 043,92 zł
remont inst. C.O. w piwnicach - poziom do rozdziel	2 916,00 zł
remont instalacji elektrycznej i odgromowej	17 712,00 zł
wymiana wodomierzy	5 692,44 zł

SOWIŃSKIEGO 1-3	79 148,98 zł
bieżąca konserw. i naprawa dachów	353,23 zł
inne prace/naprawy bieżące	1 230,00 zł
materiały do remontu	4 333,55 zł
naprawy dźwigów	26 979,46 zł
naprawy, bież. konserwacja inst. CO	1 134,00 zł
remont dróg	1 189,26 zł
wymiana instalacji domofonowych	33 131,16 zł
wymiana wodomierzy	10 312,32 zł
zalecenia kominiarskie	486,00 zł

SOWIŃSKIEGO 7	211 241,74 zł
bieżąca konserw. i naprawa dachów	176,62 zł
materiały do remontu	56,73 zł
naprawy dźwigów	5 823,55 zł
termomodernizacja	197 918,00 zł
wymiana wodomierzy	7 266,84 zł

☐ SOWIŃSKIEGO 9-11	151 047,43 zł
bieżąca konserw. i naprawa dachów	353,23 zł
materiały do remontu	2 082,49 zł
naprawy dźwigów	8 498,57 zł
remont dróg	25 832,39 zł
remont inst. C.O. w piwnicach - poziom do rozdziel	81 177,85 zł
remont instalacji elektrycznej i odgromowej	20 016,48 zł
wymiana i refundacja stolarki okiennej	3 049,62 zł
wymiana wodomierzy	10 036,80 zł

☐ SOWIŃSKIEGO 13-15	16 629,83 zł
bieżąca konserw. i naprawa dachów	353,23 zł
inne prace/naprawy bieżące	2 889,60 zł
materiały do remontu	1 901,50 zł
naprawy dźwigów	1 478,22 zł
wymiana wodomierzy	10 007,28 zł

☐ SOWIŃSKIEGO 17-21	69 463,53 zł
bieżąca konserw. i naprawa dachów	529,85 zł
materiały do remontu	1 726,04 zł
naprawy dźwigów	16 790,44 zł
remont dróg	14 843,09 zł
remont instalacji elektrycznej i odgromowej	19 160,16 zł
wymiana wodomierzy	16 413,95 zł

☐ SOWIŃSKIEGO 29-35	5 010 251,73 zł
inne prace/naprawy bieżące	11 027,55 zł
materiały do remontu	2 431,18 zł
naprawa balkonów	648,00 zł
naprawy dźwigów	17 286,03 zł
termomodernizacja	4 959 715,25 zł
wymiana wodomierzy	19 143,72 zł

☐ SOWIŃSKIEGO 37-41	58 595,19 zł
bieżąca konserw. i naprawa dachów	11 224,84 zł
inne prace/naprawy bieżące	10 781,55 zł
materiały do remontu	2 916,40 zł
naprawa balkonów	1 296,00 zł
naprawy dźwigów	5 347,83 zł
remont dróg	14 810,80 zł
wymiana wodomierzy	12 162,24 zł
wymiana zamków w drzwiach kor. lok.	55,53 zł

☐ SOWIŃSKIEGO 43-45	1 163 912,71 zł
bieżąca konserw. i naprawa dachów	353,23 zł
inne prace/naprawy bieżące	6 858,45 zł
materiały do remontu	7 032,01 zł
naprawy dźwigów	5 317,40 zł
naprawy, bież. konserwacja inst. CO	2 592,00 zł
remont dróg	12 345,74 zł
remont instalacji elektrycznej i odgromowej	513,79 zł
termomodernizacja	1 119 697,90 zł
wymiana i refundacja stolarki okiennej	1 196,04 zł
wymiana wodomierzy	7 616,16 zł
wymiana zamków w drzwiach kor. lok.	92,99 zł
zalecenia kominiarskie	297,00 zł

☐ PADEREWSKIEGO 75-87A (PRZYSTAŃ)	56 357,11 zł
bieżąca konserw. i naprawa dachów	43 436,65 zł
materiały do remontu	2 509,96 zł
naprawa balkonów	7 020,00 zł
remont dróg	1 068,26 zł
wymiana wodomierzy	2 322,24 zł

WPŁYWY I WYDATKI FUNDUSZU REMONTOWEGO (NARASTAJĄCO) W PODZIALE NA
POSZCZEGÓLNE NIERUCHOMOŚCI ZA LATA 2002 – 2023

Nieruchomości - nazwa	wpływy	wydatki	wynik
NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNE	9 503 554,70 zł	6 475 582,93 zł	3 027 971,77 zł
UL. GRANICZNA 49-49B	6 823 897,89 zł	7 206 176,83 zł	-382 278,94 zł
UL. GRANICZNA 53-53C	9 785 530,47 zł	12 633 870,68 zł	-2 848 340,21 zł
UL. GRANICZNA 57-57C	9 927 073,10 zł	10 151 344,70 zł	-224 271,60 zł
UL. GRANICZNA 61-61B	6 749 930,48 zł	8 692 734,14 zł	-1 942 803,66 zł
UL. SIKORSKIEGO 10-16	9 827 793,23 zł	10 147 964,16 zł	-320 170,93 zł
UL. SIKORSKIEGO 18-24	9 766 377,27 zł	9 389 392,24 zł	376 985,03 zł
UL. SIKORSKIEGO 26-30	7 108 488,78 zł	3 083 842,36 zł	4 024 646,42 zł
UL. SIKORSKIEGO 32-36	7 069 296,37 zł	2 282 997,08 zł	4 786 299,29 zł
UL. SIKORSKIEGO 38	2 608 998,19 zł	2 480 546,01 zł	128 452,18 zł
UL. SIKORSKIEGO 40	2 617 536,89 zł	2 492 354,35 zł	125 182,54 zł
UL. SIKORSKIEGO 42	2 583 370,75 zł	2 577 988,80 zł	5 381,95 zł
UL. SIKORSKIEGO 44	2 595 462,87 zł	2 612 495,25 zł	-17 032,38 zł
UL. SOWIŃSKIEGO 1-3	4 733 723,20 zł	4 754 057,51 zł	-20 334,31 zł
UL. SOWIŃSKIEGO 13-15	4 848 374,33 zł	6 320 329,81 zł	-1 471 955,48 zł
UL. SOWIŃSKIEGO 17-21	6 619 011,79 zł	7 601 875,53 zł	-982 863,74 zł
UL. SOWIŃSKIEGO 29-35	7 806 240,02 zł	11 127 924,11 zł	-3 321 684,09 zł
UL. SOWIŃSKIEGO 37-41	5 757 193,23 zł	3 732 070,24 zł	2 025 122,99 zł
UL. SOWIŃSKIEGO 43-45	3 858 147,90 zł	7 100 230,26 zł	-3 242 082,36 zł
UL. SOWIŃSKIEGO 7	2 449 570,15 zł	2 188 298,32 zł	261 271,83 zł
UL. SOWIŃSKIEGO 9-11	4 561 825,58 zł	5 084 162,86 zł	-522 337,28 zł
UL. PADEREWSKIEGO 75-87A (PRZYSTAŃ)	2 296 941,52 zł	1 488 062,77 zł	808 878,75 zł
SUMA:	129 898 338,71 zł	129 624 300,94 zł	274 037,77 zł

Spółdzielnia, dysponując 14-osobową Grupą Remontowo – Konserwacyjną, liczącą 11 konserwatorów, w 2023 roku wykonała szeroki zakres prac, w tym między innymi:

- ✓ ślusarskie: remont krat naświetli piwnicznych, 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, wzmacnianie balustrad balkonów, zamurówki uszkodzonych luksferów w holach i korytarzach lokatorskich (744 zlecenia);
- ✓ malarskie: malowanie mieszkań i części wspólnych po awariach wodno – kanalizacyjnych, odnowa elewacji przyziemi budynków – uzupełnianie płytek elewacyjnych, odnowa urządzeń placów zabaw (45 zleceń);
- ✓ ogólnobudowlane, murarskie: 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 (350 zleceń);
- ✓ instalacyjne wod-kan-gaz-c.o.: wymiana i udrażnianie odcinków pionów i poziomów instalacji kanalizacji sanitarnej, udrażnianie krater ściekowych w piwnicach, pomieszczeniach gospodarczych i mieszkaniach, usuwanie przyczyn i skutków awarii wod-kan-gaz-c.o. (1418 zleceń), naprawa i uszczelnianie pionów deszczowych, sprawdzanie szczelności instalacji gazowej (113 zleceń), awaryjna wymiana odcinków instalacji wod-kan-gaz-c.o., konserwacja i bieżąca obsługa instalacji c.o. (916 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, kompleksowa wymiana żarówek na energooszczędne w piwnicach, regulacja zegarów zmierzchowych, cykliczny przegląd systemów ogrzewania rynien deszczowych w budynkach nr 10÷36 przy ul. Sikorskiego (654 zlecenia);
- ✓ domofonowe: naprawa i konserwacja instalacji domofonowych (oddzwaniaczy, elektromagnesów oraz układów zasilania systemów domofonowo-dzwonkowych) (252 zlecenia).

W roku 2023 Pracownicy Działu Remontowo – Konserwacyjnego wykonali **4 492** zlecenia. Ponadto zrealizowali 362 zlecenia w ramach usług odpłatnych świadczonych na rzecz mieszkańców zasobów Spółdzielni.

V. SPRAWY SĄDOWE I EGZEKUCYJNE ORAZ WINDYKACJA ZALEGŁOŚCI

W 2023 roku w związku z powstałymi zaległościami w opłatach za lokale mieszkalne i garaże:

- wysłano drogą elektroniczną 50 informacji, 913 wiadomości SMS oraz przeprowadzono 794 rozmowy telefoniczne nt. powstałych zaległości w opłatach, wysłano 9 wezwań do zapłaty, skierowano 90 wezwań przedsądowych. Poza tym Zarząd wyraził zgodę na spłatę zaległości w ratach dla 5 osób, z czego 2 osoby uregulowały zaległości, pozostałe spłacają zadłużenie w dalszym ciągu,
- skierowano do Sądu 43 pozwy o zapłatę, z czego 2 zostały wycofane w związku z natychmiastową spłatą zaległości. Spółdzielnia otrzymała 38 nakazów zapłaty i 1 wyrok. Z uwagi na uregulowanie zaległości zakończono 10 spraw. Ponadto skierowano do Sądu 16 pism

(w tym 4 w związku z bezskuteczną próbą doręczenia odpisu pozwu wraz z odpisem nakazu, 1 pismo w związku z odmową odbioru odpisu pozwu wraz z odpisem nakazu, 9 pism o skutecznym doręczeniu i 2 pisma wycofujące pozew w związku z uregulowaniem zaległości),

- aktualnie Spółdzielnia posiada 2 wyroki eksmisyjne (obydwa z lokalem socjalnym),
- skierowano 17 wniosków do Komornika o przeprowadzenie egzekucji w celu wyegzekwowania należności,
- skierowano 18 wniosków o doręczenie odpisu pozwu wraz z odpisem nakazu.

W związku z zaleganiem z opłatami za lokale użytkowe w 2023 r. wysłano do najemców:

- 7 wezwań do zapłaty;
- 1 wezwanie przedsądowe;
- 8 wezwań z zamiarem wypowiedzenia umowy najmu;
- 2 wypowiedzenia umowy najmu;
- 4 informacje o zaległościach (drogą elektroniczną);
- 182 wiadomości SMS

oraz przeprowadzono 138 rozmów telefonicznych nt. powstałych zaległości w opłatach.

Poza tym Zarząd wyraził zgodę na spłatę zaległości w ratach dla 3 najemców, z czego 2-óch uregulowało zaległości, trzeci spłaca zadłużenie w dalszym ciągu.

Na przestrzeni 2023 roku obsługująca Spółdzielnię kancelaria prawna prowadziła łącznie 28 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 86 wniosków, z czego w 78 przypadkach wsparcie zostało przyznane, natomiast w 8 przypadkach – decyzja była negatywna. W 2023 roku z tej formy pomocy korzystało miesięcznie średnio 36 gospodarstw domowych. Uzyskana z Urzędu Miasta kwota dofinansowań do opłat za lokale mieszkalne wyniosła 145 720,61 zł, tj. 12 143,38 zł średnio w miesiącu. Średni miesięczny dodatek mieszkaniowy na gospodarstwo domowe wyniósł 337,32 zł.

VI. SYTUACJA FINANSOWA SPÓŁDZIELNI

Roczne koszty ogółem Spółdzielni osiągnęły kwotę 39 394 307,91 zł i wzrosły w stosunku do roku 2022 o 18,28 %.

Roczne przychody według naliczeń wraz z innymi przychodami Spółdzielni wyniosły 37 515 635,95 zł i wzrosły w stosunku do roku 2022 o 8,14 %.

W związku z powyższym za rok 2023 na całej działalności Spółdzielnia osiągnęła nadwyżkę kosztów nad przychodami w wysokości **(-) 1 878 671,96 zł**.

Nadwyżka przychodów nad kosztami z pozostałej działalności Spółdzielni wyniosła **721 740,65 zł** brutto, a po pokryciu obowiązkowych obciążeń wyniku (podatek dochodowy od osób prawnych w wysokości 154 313 zł) wyniosła **567 427,65 zł** netto.

Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi (GZM) to nadwyżka kosztów nad przychodami w wysokości **(-) 2 600 412,61 zł**.

Struktura poniesionych przez Spółdzielnię w 2022 i 2023 roku kosztów przedstawia się następująco:

Koszty	2022	2023
koszt eksploatacji lokali mieszkalnych	9 163 374,88 zł	10 765 908,36 zł
koszt eksploatacji lokali użytkowych	1 686 983,32 zł	1 896 945,20 zł
koszt eksploatacji garaży	60 848,80 zł	68 325,43 zł
koszt centralnego ogrzewania	7 082 817,80 zł	10 862 015,50 zł
koszt dostawy wody i odprowadzania ścieków	4 289 025,72 zł	4 315 402,05 zł
koszt z tytułu gospodarowania odpadami komunalnymi dla mieszkańców	2 209 752,30 zł	2 206 412,20 zł
koszt odpisu na fundusz remontowy	7 396 540,08 zł	7 411 057,80 zł
pozostałe koszty	664 327,28 zł	632 440,21 zł
koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej	372 892,95 zł	522 978,84 zł
koszty działalności finansowej	378 872,44 zł	712 822,32 zł
Razem	33 305 435,57 zł	39 394 307,91 zł

W wersji graficznej struktura ta przedstawiona została na stronie 20.

W 2023 roku, w ramach kosztów eksploatacji lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży, rozliczone zostały koszty konserwacji w kwocie 1 574 733,08 zł. Natomiast koszty ogólne w kwocie 4 838 044,36 zł zostały rozliczone w ramach kosztów eksploatacji lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży, mienia Spółdzielni, Biura Obrotu Nieruchomościami i Klubu „Rezonans”.

Przychody Spółdzielni w 2022 i 2023 roku stanowiły:

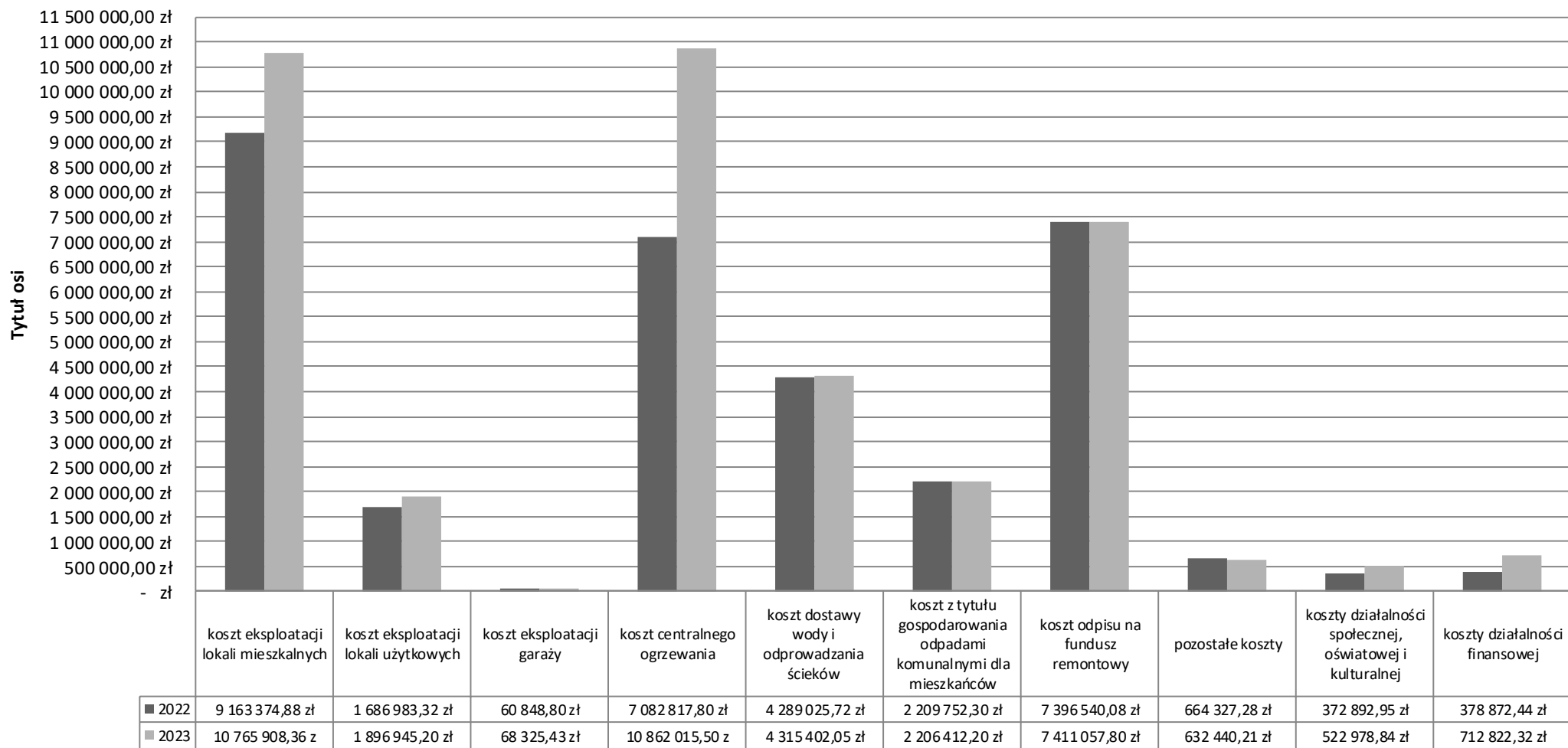
Przychody	2022	2023
opłaty za lokale mieszkalne	8 006 862,35 zł	9 094 451,80 zł
opłaty za lokale użytkowe	2 504 566,95 zł	2 833 374,49 zł
opłaty za garaże	67 226,72 zł	72 878,53 zł
opłaty z tytułu gospodarowania odpadami komunalnymi dla mieszkańców	2 209 752,30 zł	2 206 412,20 zł
opłaty za dostawę wody i odprowadzanie ścieków	4 273 264,99 zł	4 251 247,68 zł
opłaty za dostawę centralnego ogrzewania	8 648 911,39 zł	9 306 150,40 zł
odpis na fundusz remontowy (lok. mieszk.)	7 404 973,21 zł	7 416 779,31 zł
pozostałe przychody	1 389 999,95 zł	1 382 876,81 zł
przychody działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej	54 795,75 zł	70 283,03 zł
przychody z działalności finansowej	130 532,56 zł	881 181,70 zł
Razem	34 690 886,17 zł	37 515 635,95 zł

Graficzny obraz tej tabeli znajduje się na stronie 21 sprawozdania.

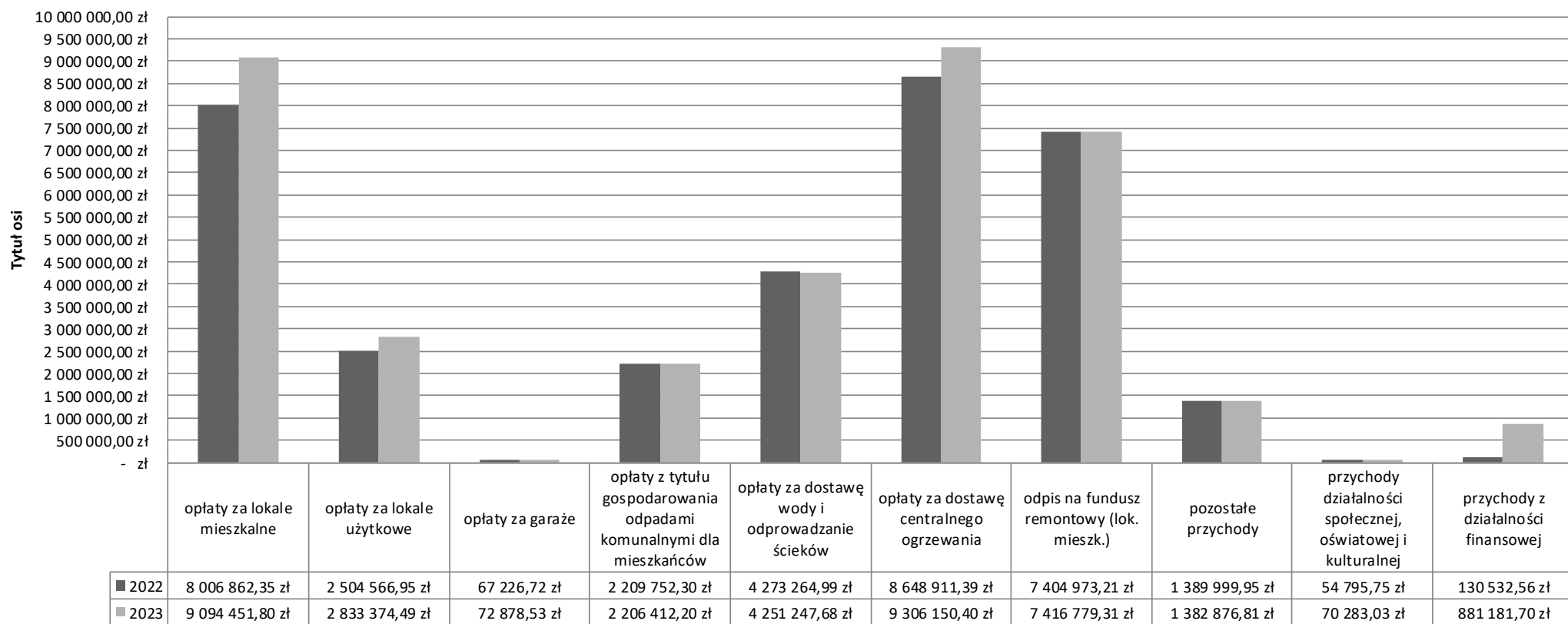
PORÓWNANIE ZUŻYCIA ORAZ KOSZTÓW DOSTAWY MEDIÓW

Na stronie 22 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. 2020 ÷ 2023, w zasobach Spółdzielni. Z kolei na stronach 23÷24 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 2020 ÷ 2023.

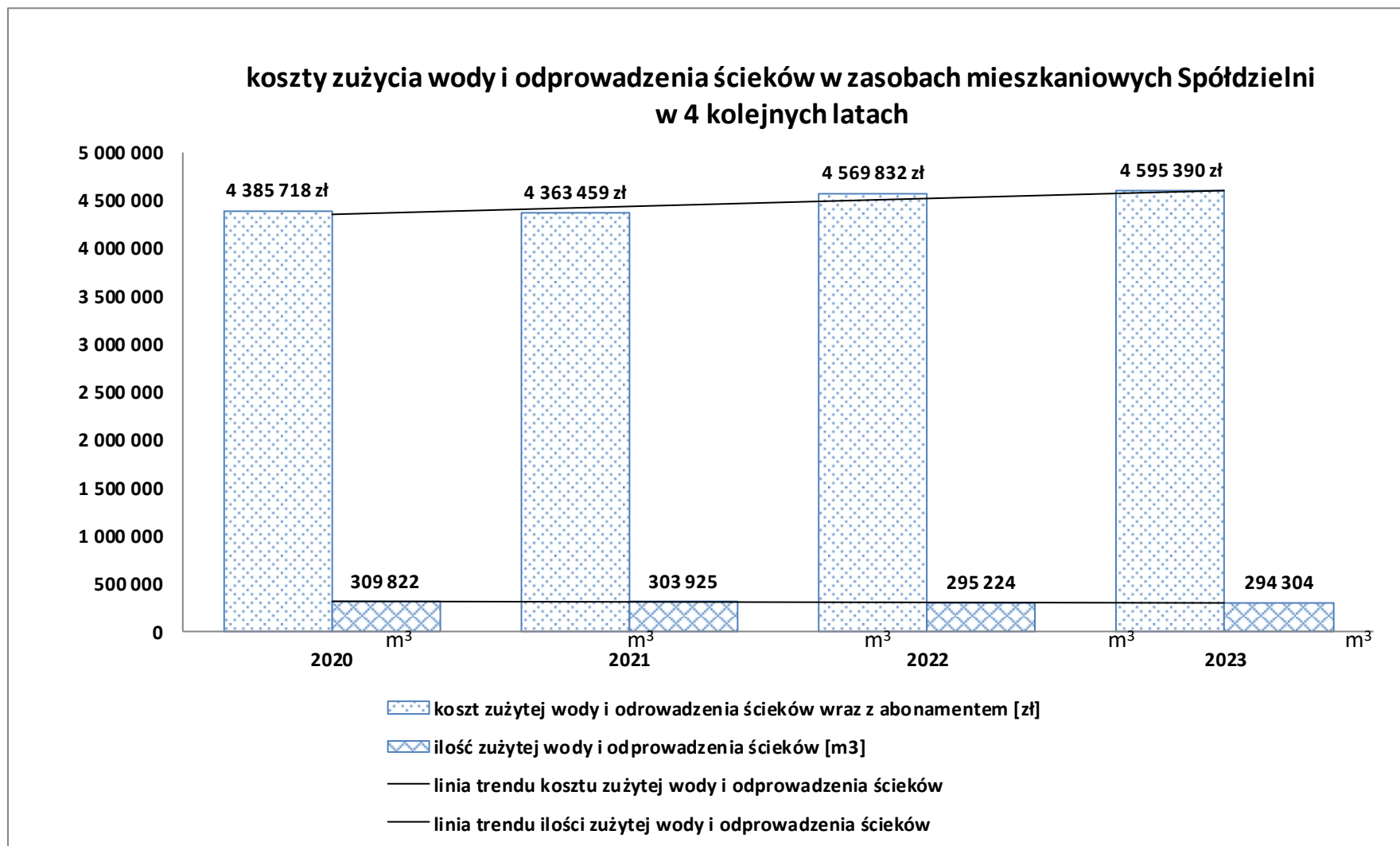
Koszty spółdzielni



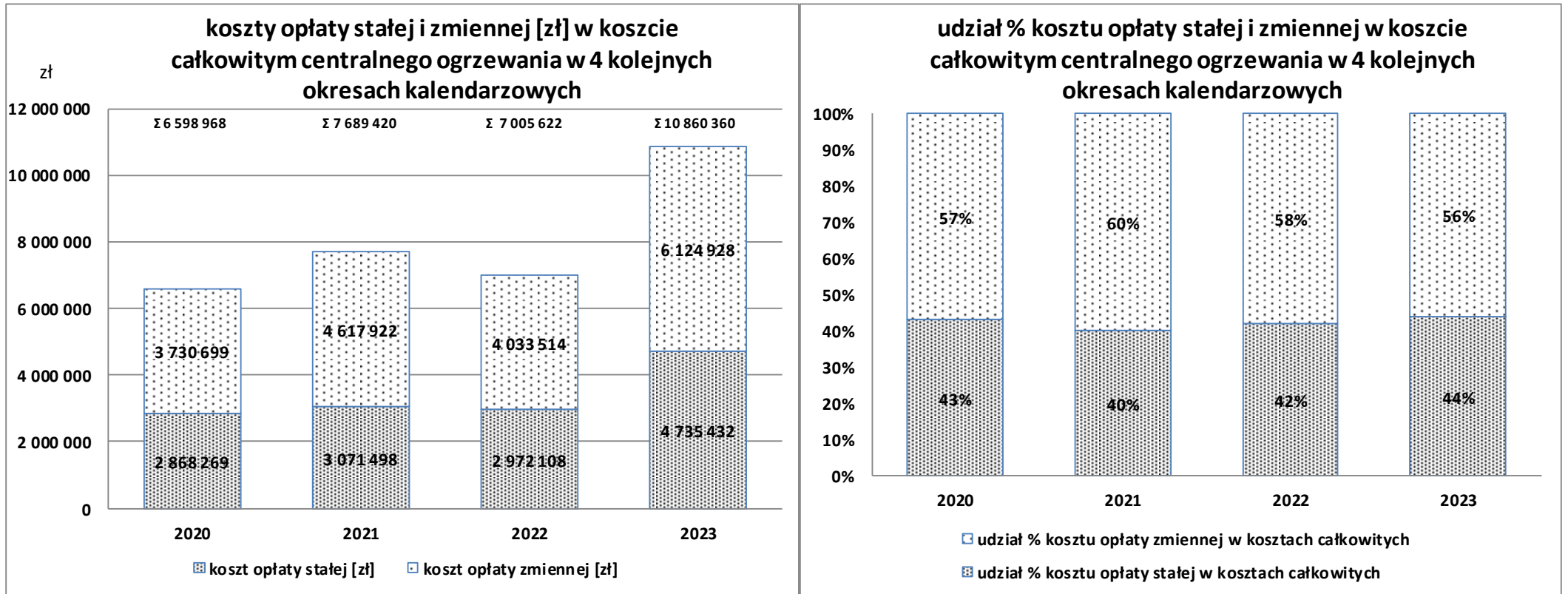
Przychody spółdzielni



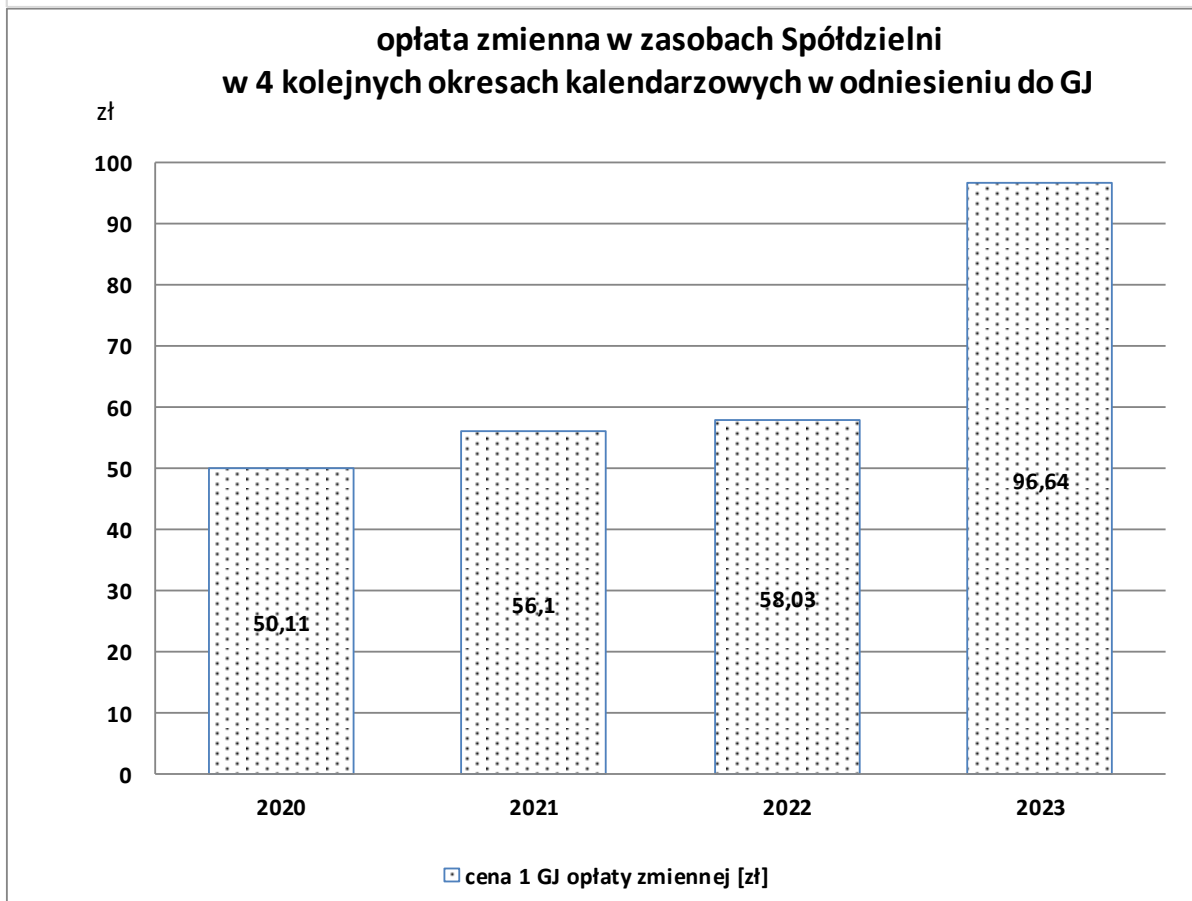
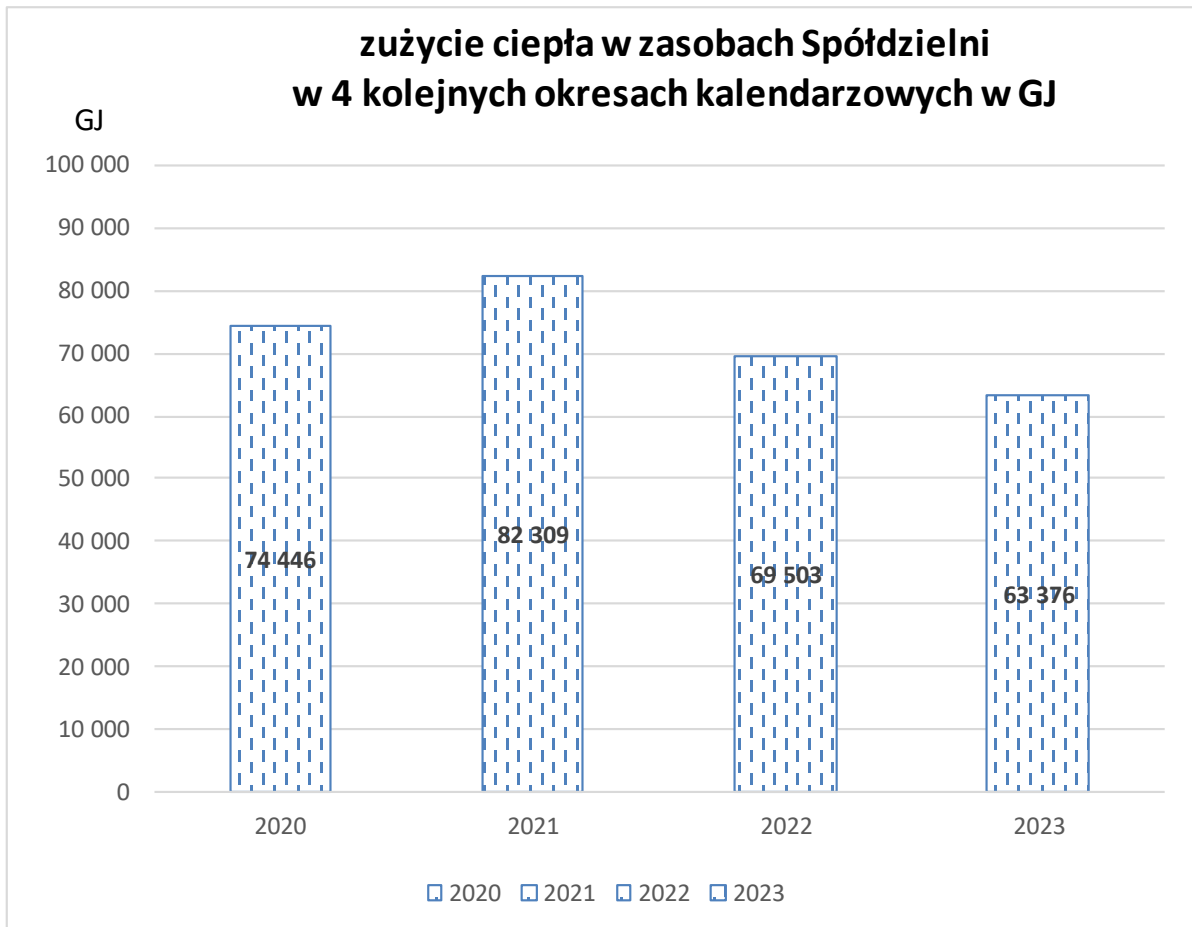
Oплаты за użytą wodę i odprowadzenie ścieków w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej im. I.J. Paderewskiego w Katowicach w latach 2020÷2023



Opłaty na rzecz dostawcy centralnego ogrzewania w zasobach Spółdzielni w latach 2020÷2023



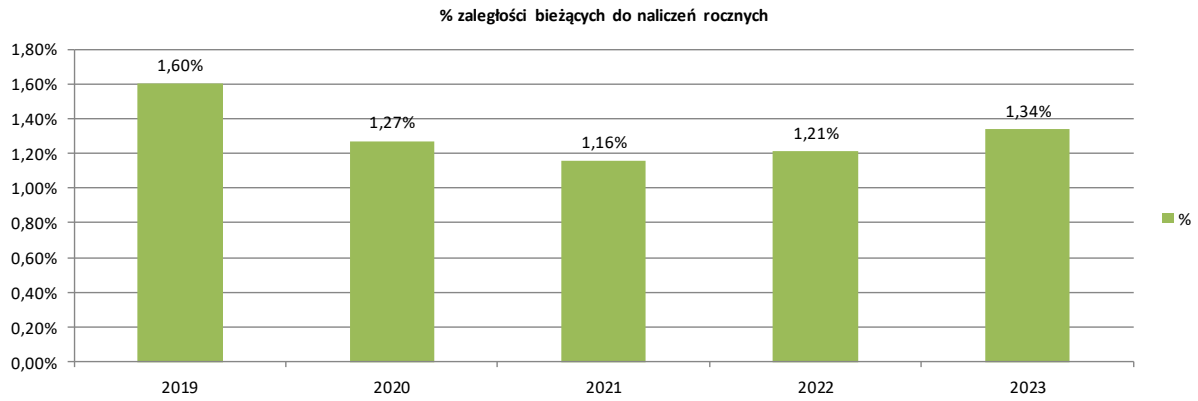
Zużycie ciepła i opłaty na rzecz jego dostawy w zasobach Spółdzielni w latach 2020 ÷ 2023



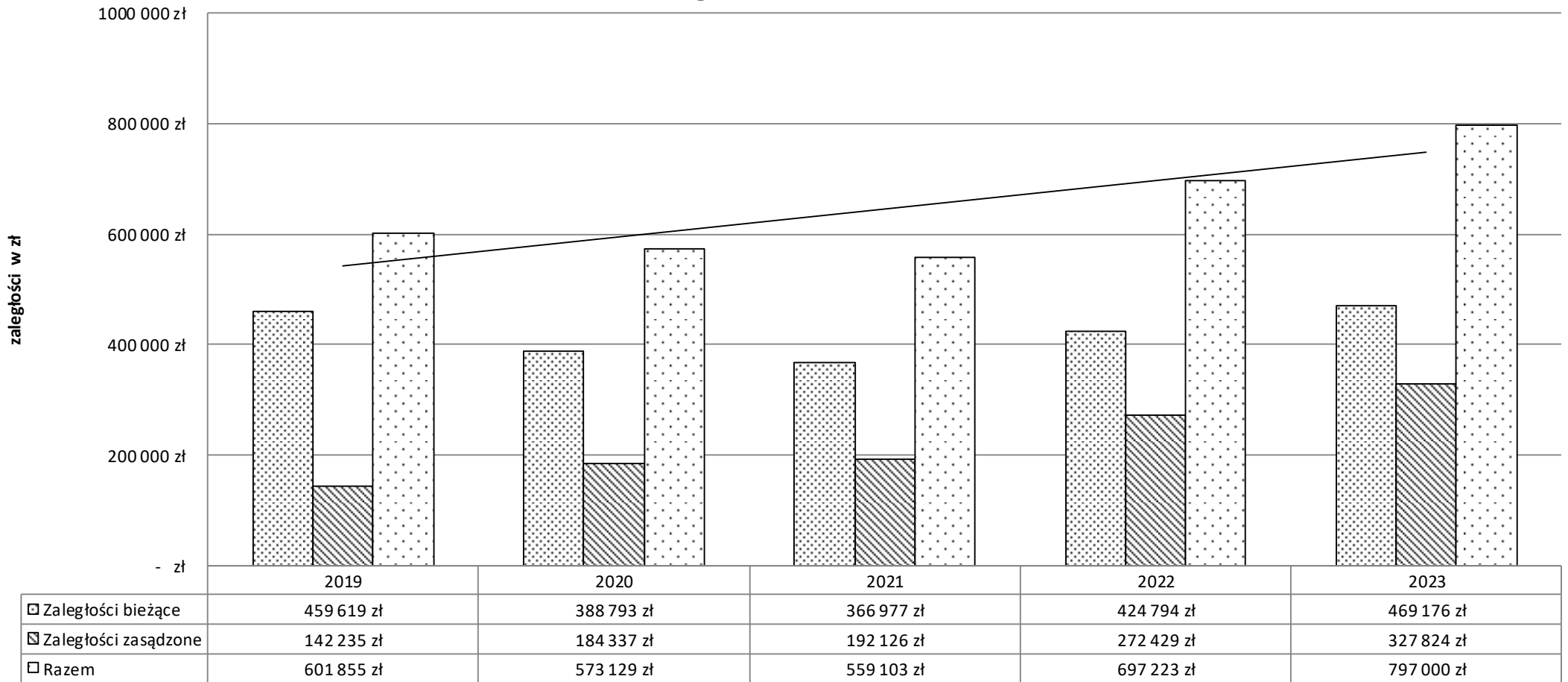
Kształtowanie się zaległości w lokalach w latach 2019 ÷ 2023

Zaległości w opłatach za lokale (mieszkalne, użytkowe i garaże) ogółem, według stanu na dzień 31.12.2023 r., wyniosły **797 000 zł**, co w przeliczeniu na 1m² p.u. daje 3,69 zł.

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



Zaległości 2019- 2023



Węzłowe wskaźniki charakteryzujące działalność gospodarczą.

Wskaźniki	2022	2023
Suma bilansowa (w tys. zł)	81 407	78 956
Wskaźnik płynności ogólnej	1,81	1,67
Aktywa obrotowe/Zobowiązania krótkoterminowe		
Wskaźnik płynności bieżącej – szybki	1,80	1,67
(Aktywa obrotowe-Zapasy)/Zobowiązania krótkoterminowe		
Wskaźnik wypłacalności gotówkowej	1,69	1,42
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne/zobowiązania bieżące		
Pokrycie majątku trwałego kapitałem własnym	108,00%	109,60%
(Kapitały własne + rezerwy)*100/Majątek trwały		
Trwałość struktury finansowania	81,20%	80,05%
(Kapitały własne + Rezerwy + Zobowiązania długoterminowe)/Pasywa razem		
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	28,66%	26,87%
(Zobowiązania ogółem/aktywa ogółem)*100		

Na dzień 31.12.2023 roku suma bilansowa uległa zmniejszeniu o 3,01 %. Wskaźnik płynności ogólnej zmniejszył się o 0,14. 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 prawie półtorakrotność zobowiązań.

Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem nie uległ zasadniczym zmianom.

W związku z częściowym umorzeniem zaciągniętych pożyczek na termomodernizację budynków zmniejszył się, w stosunku do roku 2022, wskaźnik ogólnego zadłużenia - do poziomu 26,87 %.

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 2024 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.

VII. PRZEWIDYWANY ROZWÓJ SPÓŁDZIELNI

Kreśląc strategię przyszłego rozwoju Spółdzielni Zarząd musi brać pod uwagę zarówno trudny do przewidzenia poziom inflacji, jak również ciągłe fluktuacje na rynku cen energii, mające przemożny wpływ na koszty materiałów, pracy oraz usług świadczonych przez podmioty zewnętrzne. Bieżące monitorowanie uwarunkowań ekonomicznych, społecznych, politycznych oraz prawnych sprawia, że priorytetowe stają się działania zmierzające do zakończenia projektów już rozpoczętych oraz wyznaczania sprecyzowanych celów, których realizacja będzie możliwa w stosunkowo krótkiej perspektywie czasu.

Jeżeli chodzi o kontynuowanie rozpoczętych już przedsięwzięć, najbardziej czasochłonny i kosztownym są roboty termomodernizacyjne, realizowane zgodnie z uchwalonym przez Zebranie Przedstawicieli w dniu 20.06.2012 r. „Programem kompleksowej termomodernizacji zasobów Spółdzielni(...)”. Mają one kluczowe znaczenie dla zmniejszenia energochłonności budynków, ograniczania ilości zamawianego ciepła, a w perspektywie redukcji rachunków za wykorzystywaną energię cieplną. W tym zakresie planowane jest dokończenie robót termomodernizacyjnych w obrębie budynku przy ul. Sowińskiego 29÷35 oraz ich rozpoczęcie w budynku zlokalizowanym przy ul. Sowińskiego 37÷41. Ponadto w roku bieżącym planowane jest zlecenie opracowania dokumentacji technicznej w tym zakresie w odniesieniu do budynku przy ul. Sikorskiego 32÷36. Oprócz tego wykonane zostaną prace modernizacyjne instalacji centralnego ogrzewania w budynku zlokalizowanym przy ul. Granicznej 49÷49B.

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

- zagospodarowanie terenu od strony zachodniej budynku nr 61÷61B przy ul. Granicznej (II etap). Projekt przewiduje: poszerzenie do 5 metrów ciągu pieszo-jezdnego wraz z wymianą krawężników, wymianę nawierzchni asfaltowej parkingu pomiędzy klatkami nr 61 i 57 oraz wzdłuż budynku 61÷61B – do granicy ze wspólnotą, wymianę nawierzchni istniejącego chodnika pomiędzy klatkami nr 61 i 57 (z asfaltu na kostkę brukową), uzupełnienie frezem miejsc parkingowych usytuowanych wzdłuż budynku;
- dokończenie wymiany instalacji domofonowej wraz z osprzętem w klatce nr 37 przy ul. Sowińskiego, a także realizację tych prac w klatkach nr 21 i 41 przy ulicy Sowińskiego oraz 30 przy ul. Sikorskiego;
- dokończenie wymiany zespołów napędowych dźwigów osobowych w klatkach o numerach: 61A przy ul. Granicznej i 42 przy ul. Sikorskiego i realizację tych prac w odniesieniu do dźwigu usytuowanego w klatce nr 35 przy ul. Sowińskiego;
- zakończenie wymiany elektrycznych tablic administracyjnych w piwnicach budynków: nr 43 przy ul. Sowińskiego i 57C przy ul. Granicznej – tam zostanie dokończona również wymiana SZR (systemu zasilania rezerwowego) uszkodzonego na skutek awarii sieci kanalizacyjnej należącej do Katowickich Wodociągów S.A.;
- wykonanie przeglądów przeciwpożarowych wyłączników prądu znajdujących się we wszystkich budynkach należących do zasobów Spółdzielni.

Ponadto Zarząd:

- złożył do Urzędu Miasta wnioski o montaż pojemników półpodziemnych – na odpady zmieszane i zbierane w sposób selektywny – w czterech kolejnych lokalizacjach, tj. przy ul. Sikorskiego: 10÷16, 18÷24, 38 i 42;
- rozważy możliwość wprowadzenia usprawnień w zakresie kontroli parkowania na terenach spółdzielczych przy użyciu narzędzi elektronicznych;
- po wybudowaniu instalacji fotowoltaicznej na dachu budynku przy ul. Sikorskiego 40, przewiduje montaż paneli na dachach wszystkich budynków wysokich. Terminy i tempo realizacji tego zadania będą uzależnione od możliwości pozyskania jego dofinansowania ze środków Banku Gospodarstwa Krajowego;
- w związku z upływem 10-letniego okresu użytkowania dotychczasowych podzielników kosztów zużycia ciepła, przygotowuje się do ich wymiany na urządzenia z systemem bieżącej kontroli wskazań. Pozwoli to zidentyfikować wszystkie odbiegające od normy sytuacje w sposób natychmiastowy, jak również usprawnić i przyspieszyć proces dokonywania rozliczeń w tym zakresie. Postępowanie przetargowe w tej materii zostanie przeprowadzone jeszcze w tym roku. W przyszłości system ten zostanie wykorzystany w odniesieniu do odczytu wskazań wodomierzy;

- będzie dążył do utrzymania dobrej sytuacji finansowej Spółdzielni oraz niskiego wskaźnika zaległości w opłatach za lokale.

Opierając się na dotychczasowych doświadczeniach wynikających z działalności Spółdzielni ukierunkowanej na nieustanne podnoszenie standardów obsługi mieszkańców oraz sprawne zarządzanie nieruchomościami, planowane przedsięwzięcia, w opinii Zarządu, stanowią wiarygodną i spójną wizję przyszłości, zapewniającą spółdzielcom perspektywę stabilizacji i bezpieczeństwa zamieszkiwania w zasobach Spółdzielni.

Katowice, marzec 2024

Zarząd Spółdzielni