

Sprawozdanie Zarządu SM „Michał” z działalności za 2016 rok

I. Działalność członkowsko-mieszkaniowa na przestrzeni 2016 r.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Michał” na dzień 31.12.2016 r. zrzesza **1483** członków. Spółdzielnia posiada ogółem **2734** mieszkań, w tym: **42** mieszkań lokatorskich, **914** mieszkań własnościowych, **1131** mieszkań to odrębna własność, **446** mieszkań na podstawie umowy najmu, **148** mieszkań bez tytułu prawnego oraz **53** mieszkania puste – przeznaczone do sprzedaży w drodze przetargu, na lokale socjalne, zamienne.

DZIAŁALNOŚĆ CZŁONKOWSKO - MIESZKANIOWA ZA 2016 ROK (zmiany na przestrzeni 2016 roku)		ilość
1.	Zmiana gł. lokatora z tytułu spadków	40
2.	Zmiana gł. lokatora z tytułu darowizn	27
3.	Zmiana gł. lokatora z tytułu kupna na rynku wtórnym (kupno/ sprzedaż)	51
4.	Mieszkania sprzedane przez SM Michał (w drodze przetargu)	8
5.	Umowy najmu	80

II. Salda funduszy Spółdzielni Mieszkaniowej „Michał” na dzień 31.12.2016 r.

FUNDUSZ REMONTOWY:

Saldo na 31.12.2015 r.	- 286.791,08 zł
Naliczenie – 2016 r.	2 729.011,85 zł
Wykon. – 2016 r.	<u>3 100.620,38 zł</u>
Saldo na 31.12.2016 r.	- 658.399,61 zł

Pożyczka z WFOŚiGW:

- spłacono w roku 2016:	129 073,00 zł + odsetki
- do spłaty w latach 2017-2019:	335 556,00 zł + odsetki

FUNDUSZ REMONTOWY CENTRALNY:

Saldo na 31.12.2016 r.	1 010.551,78 zł
-------------------------------	-----------------

FUNDUSZE PODSTAWOWE na dzień 31.12.2016 r. wynoszą:

- Fundusz udziałowy 494.238,00 zł

- Fundusz wkładów mieszkaniowych 87.491,33 zł
 - Fundusz wkładów budowlanych 4 617.540,00 zł
-
- 5 199.270,08 zł**

FUNDUSZ ZASOBOWY WPISOWY na dzień 31.12.2016 r. wynosi 8 974.845,97 zł, w tym:

- Fundusz zasobowy wpisowy 295.439,75 zł
- Fundusz zasobów mieszkaniowych 8 679.406,22 zł

STAN ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH W KASIE I NA RACHUNKACH BANKOWYCH na dzień 31.12.2016 r. wynosi: 7 005 714,76 zł

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „MICHAŁ” W 2016 r. OBSŁUGIWAŁA DWIE WSPÓLNOTY:

Wspólnotę Mieszkaniową „MiKo” składającą się z:

- 3 budynków mieszkalnych;
- 47 lokali mieszkalnych;
- 25 lokali mieszkalnych wykupionych.

Wspólnotę Mieszkaniową „Michał I” składającą się z:

- 2 budynków mieszkalnych;
- 26 lokali mieszkalnych;
- 5 lokali mieszkalnych wykupionych.

WYNIK SPÓŁDZIELNI ZA ROK 2016:

- Nadwyżka przychodów nad kosztami z gospodarki zasobami mieszkaniowymi wynosi na dzień 31.12.2016 r. **476.264,99 zł**, przechodzi na gosp. zasobami na 2017 r.
- Wynik netto na pozostałej opodatkowanej podatkiem dochodowym od osób prawnych działalności operacyjno-finansowej w roku 2016 wynosi: **762.220,07 zł**.

III. Zatrudnienie w Spółdzielni w 2016 r.

Zarząd:

- od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r. działalnością bieżącą kierował Zarząd Spółdzielni w składzie:

Grażyna Solorz- Prezes Zarządu,
Robert Kochanek – Wiceprezes Zarządu,
Krzysztof Schmidt - Wiceprezes Zarządu,

- 24 osób – pracownicy umysłowi
- 9 osób - pracownicy fizyczni

Razem: 36 osób.

IV. Opis działalności poszczególnych Administracji SM MICHAŁ.

1. Administracja nr 1 w Michałkowicach oraz Administracja nr 2 w Siemianowicach w analizowanym okresie zatrudniała:

- od 01.01.2016 do 31.12.2016 – 13 pracowników

- Kierownik GZM
- Mistrz konserwatorów
- Specjalista ds. Obsługi mieszkańców – 2 osoby
- Pracownicy na stanowisku – konserwator – 9 osób
- Pracownicy na warunkach umowa-zlecenie, którym w zakres robót wchodziło: prace gospodarcze, utrzymanie terenów zielonych (grabienie, dosadzanie żywopłotów, prace porządkowe, itp.), pomoc przy eksmisjach.

2. Administracje poza bieżącymi naprawami i utrzymaniem odpowiedniego stanu technicznego nieruchomości były odpowiedzialne min. za kontrolę i współpracę z firmą "Strach" w zakresie utrzymania porządku w budynkach jak całej nieruchomości.

W miesiącu kwietniu- przegląd małej architektury połączony z wymianą piasku w piaskownicach.

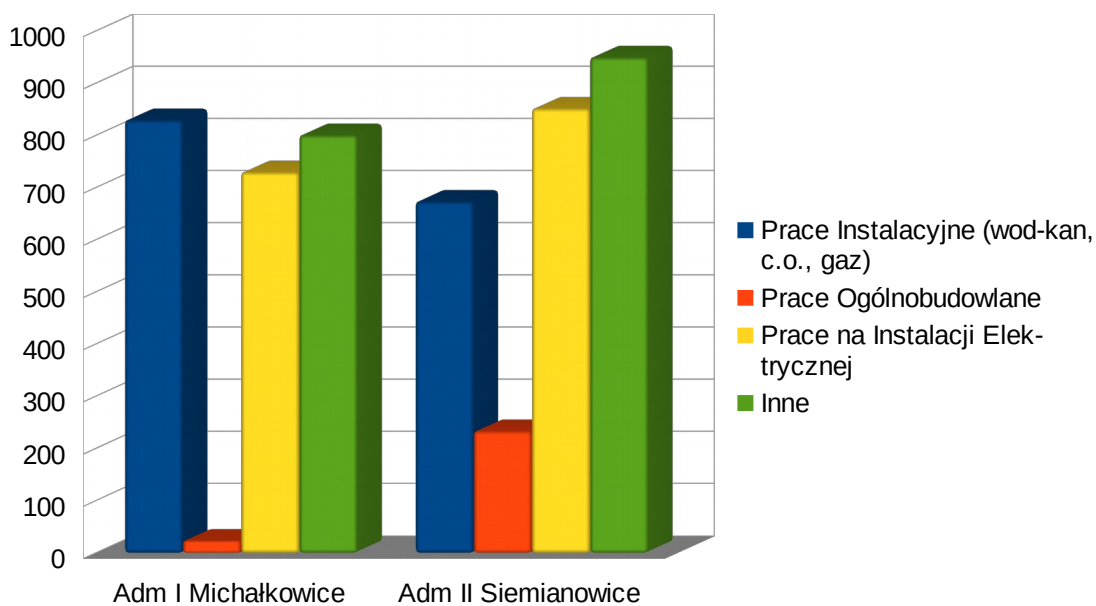
3. Pracownicy na stanowiskach nierobotniczych brali udział w posiedzeniach i dyżurach rady osiedla, dokonywali wizji lokalnych, rozwiązywali konflikty i spory pomiędzy mieszkańcami, prowadzili kontrolę i nadzór wykonywanych prac przez siły własne (konserwatorów) jak i przez firmy zewnętrzne.

Brali czynny udział w tworzeniu planu remontowego na rok 2017, czuwali nad prawidłową gospodarką związaną z działalnością Administracji, angażowali się w działalność kulturowo-sportową. Aktywnie współdziałali w przygotowaniu wniosków WFOŚIGW, rozliczaniu udzielonej pożyczki, negocjacjach zakresu i wartości zawieranych umów.

4. Informacja o ilości i rodzaju wykonywanych prac naprawczych przez konserwatorów SM „Michał” za rok 2016.

**WYKONANIE PRAC NAPRAWCZYCH WYKONANYCH PRZEZ
KONSERWATORÓW SM "MICHAŁ":**

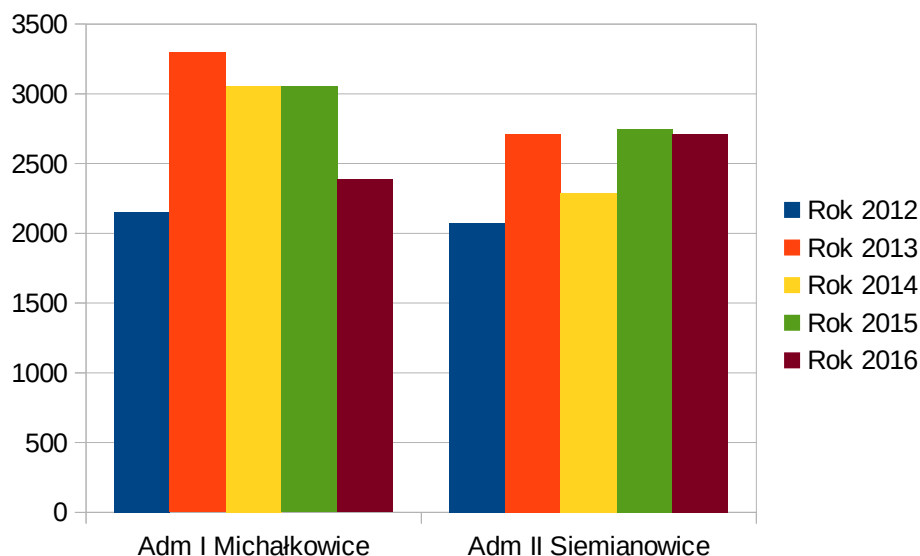
Jednostka organizacji	Prace Instalacyjne (wod-kan, c.o., gaz)	Prace ogólnobudowlane	Prace na instalacji elektrycznej	Inne	Razem
Adm I Michałkowice	830	24	730	801	2385
Adm II Siemianowice	674	234	852	950	2710
Ogółem	3384	258	1582	1751	5095



WYKONANIE PRAC NAPRAWCZYCH PRZEZ KONSERWATORÓW S.M.

"MICHAŁ" W LATACH 2012-2016:

Jednostka organizacji	Rok 2012	Rok 2013	Rok 2014	Rok 2015	Rok 2016	Razem
Adm I Michałkowice	2150	3295	3054	3053	2385	13937
Adm II Siemianowice	2072	2713	2286	2748	2710	12529
Ogółem	4222	6008	5340	5801	5095	26466



V. Opis działalności SM MICHAŁ pod względem pozyskiwania środków z ramach projektów, dofinansowań oraz współpracy z różnymi podmiotami.

1. W 2015 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa „Michał” otrzymała z WFOŚIGW kwotę 464 629,00 zł. W chwili obecnej wykonanie projektu jest zakończone i następuje jego rozliczanie.
W trakcie realizacji są kolejne złożone wnioski z ulicy Stawowej 3, 3a, Budryka 10 oraz Katowickiej 28.
2. SM MICHAŁ jako jedyna w Siemianowicach Śląskich, przeszła pozytywną weryfikację o dofinansowanie, złożonego projektu „Usunięcie azbestu i odtworzenie elewacji

na budynkach mieszkalnych przy ul. Lipowej 2 i 4 w Siemianowicach Śląskich. Projekt działa w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Śląskiego na lata 2014-2020 z Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego dla osi priorytetowej: V Odnowa środowiska i efektywne wykorzystanie zasobów dla działania: 5.2 Gospodarka odpadami dla poddziałania: 5.2.1 Gospodarka odpadami ZIT.

3. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Michał” złożyła projekt pt.: „Śródosiedlowe oazy – zakrzewienia przyjazne ptakom i owadom zapylającym” do Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w ramach programu priorytetowego „Wzmocnienie działań społeczności lokalnych dla zrównoważonego rozwoju”. Projekt został złożony poprzez Fundację Sendzimira.

Z pośród z 48 złożonych projektów z całej Polski wyłoniono 13 najlepiej ocenionych. Koncept złożony przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Michał” znalazł się na 3 miejscu.

Zarząd Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej, w listopadzie 2016 roku, postanowił udzielić dofinansowania w kwocie 11 000,00 zł.

Kwota zostaje przeznaczona w głównej mierze na zakup sadzonek, ziemi, narzędzi, ale również na wykonanie projektów nasadzeń w oraz przeprowadzenie warsztatów terenowych z mieszkańcami przy ul. Stawowej- przy placu zabaw, Bytomskiej- przy placu zabaw, Katowickiej 28.

Zamysłem programu jest ukazanie problemu coraz bardziej malejącej populacji owadów zapylający oraz ptaków w miastach. Inicjatywa ma na celu integrację społeczeństwa.

Nasadzenia będą wykonywane przez Spółdzielnię wspólnie z lokatorami.

4. Nasza Spółdzielnia co roku organizuje szereg imprez o charakterze sportowo-rekreacyjnym i kulturowym. W 2016 r. odbyły się:

- Piknik Rodzinny połączony z Dniem Dziecka na os. Przy ul. Bytomskiej,
- Promocja projektów Budżetu Obywatelskiego,
- Wakacje w Mieście,
- Impreza Mikołajkowa dla Dzieci,
- Konkurs „Moje Wakacje w Obiektywie”,
- Konkurs „Spółdzielnia w kwiatkach”,
- Konkurs Czyszowy.

Tego typu przedsięwzięcia wymagają ogromu pracy na wielu płaszczyznach. Organizacją zajmuje się Zarząd, Rada Nadzorcza, Komisja Kultury i Sportu, Rady Osiedla i Pracownicy Spółdzielni. Należy podkreślić owocną współpracę z Siemianowickim Centrum Kultury,

Firmą MMJ, w dwóch przypadkach patronat nad imprezami objął Prezydenta Miasta Siemianowice Śląskie (Piknik Rodzinny połączony z Dniem Dziecka na oś. przy ul. Bytomskiej, Wakacje w Mieście). Finansowanie odbywa się ze środków pozyskanych od sponsorów.

5. Spółdzielnia brała udział w różnych akcjach, projektach organizowanych przez UM Siemianowice Śląskie jak również inne instytucje i przedsiębiorstwa. Były nimi:

- akcja „Nie dla czadu 2016/2017 w mieście Siemianowice Śląskie”,
- „Budżet Obywatelski 2017”,
- akcja dot. pomocy osobom bezdomnym, starszym, samotnym czy niepełnosprawnym w czasie występowania mrozów,
- pomoc w realizacji projektu firmy MMJ dot. dostępu do darmowego internetu- zainstalowanie hotspot w 11 punktach miasta.

VI. Zaległości czynszowe oraz sprawy sądowe i eksmisyjne – stan na dzień 31.12.2016 r.

Zaległości czynszowe to poważny problem spółdzielni mieszkaniowych. Statystyki dotyczące spółdzielni mieszkaniowych w Polsce opracowane przez Główny Instytut Statystyczny wskazują, że łączna kwota zaległości z tytułu nieuiszczenia opłat za mieszkanie w 2015 roku wyniosła prawie 1,9 mld zł. Z ponad 6 mln zasobów mieszkaniowych objętych badaniem 26 % stanowią mieszkania lokatorów zalegających z opłatami za mieszkanie. Udział lokatorów mieszkań pozostających w zasobach spółdzielni mieszkaniowych w ogólnej kwocie zaległości wynosi aż 40,7 %, co daje kwotę 758.425,70 mln zł, tym samym w największym stopniu przyczynia się do wartości zadłużenia. W samym województwie śląskim problem z płatnościami w 37,3 % dotyczy lokatorów mieszkań pozostających w zasobach spółdzielni mieszkaniowych.

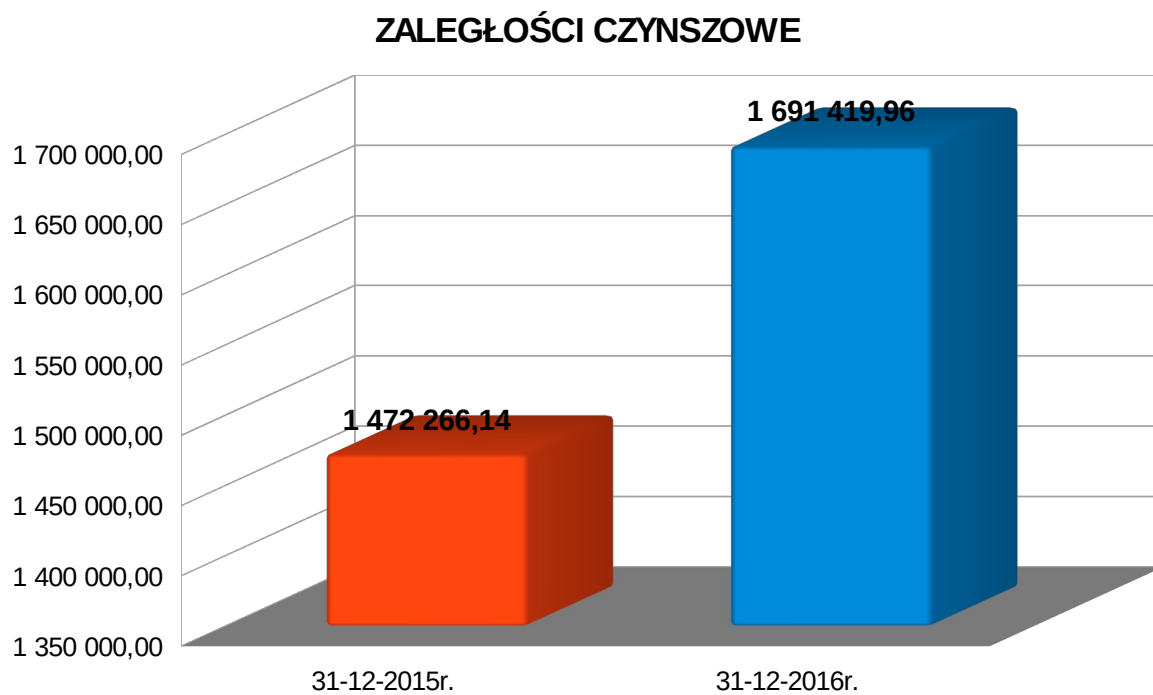
Analiza statystyk z ubiegłych lat pozwala stwierdzić, że zadłużenie czynszowe mieszkań spółdzielczych systematycznie maleje, jednakże wciąż pozostaje poważnym problemem.

W badaniach przeprowadzonych na zlecenie Krajowego Rejestru Długów ankietowani jako powód zaległości najczęściej wymieniają niewystarczające dochody oraz brak pracy. Potwierdza to fakt korzystania przez dużą liczbę lokatorów z pomocy społecznej, jakiej udziela Państwo, w tym dodatków mieszkaniowych. Jednak wciąż zmniejszający się poziom bezrobocia w mieście Siemianowice Śląskie, który obecnie wynosi 8,20 % (o 3,80% mniej

niż w ubiegłym roku) pozwala sądzić, że problem zaległości jest spowodowany lekceważeniem przez najemców i członków Spółdzielni podstawowych obowiązków ustawowych i statutowych.

Ogółem zaległości (narastająco) na dzień 31.12.2016 r. wynoszą : **3 590.288,45 zł** w tym:

- zaległości czynszowe	1 691.419,96 zł w tym:
• saldo lokale mieszkalne	1 571.845,50 zł w tym:
◦ saldo Administracja Siemianowice	802.780,48 zł
◦ saldo Administracja Michałkowice	769.065,02 zł
• saldo lokale użytkowe	106.974,38 zł
• saldo garaże	12.600,08 zł



- saldo zadłużenia spraw sądowych **1 878.344,85 zł**

Ogólne rozliczenie spraw sądowych:

Saldo spraw sądowych narastająco na dzień 31.12.2016 r.	4 406.939,39 zł
bezskuteczna egzekucja	2 528.594,54 zł

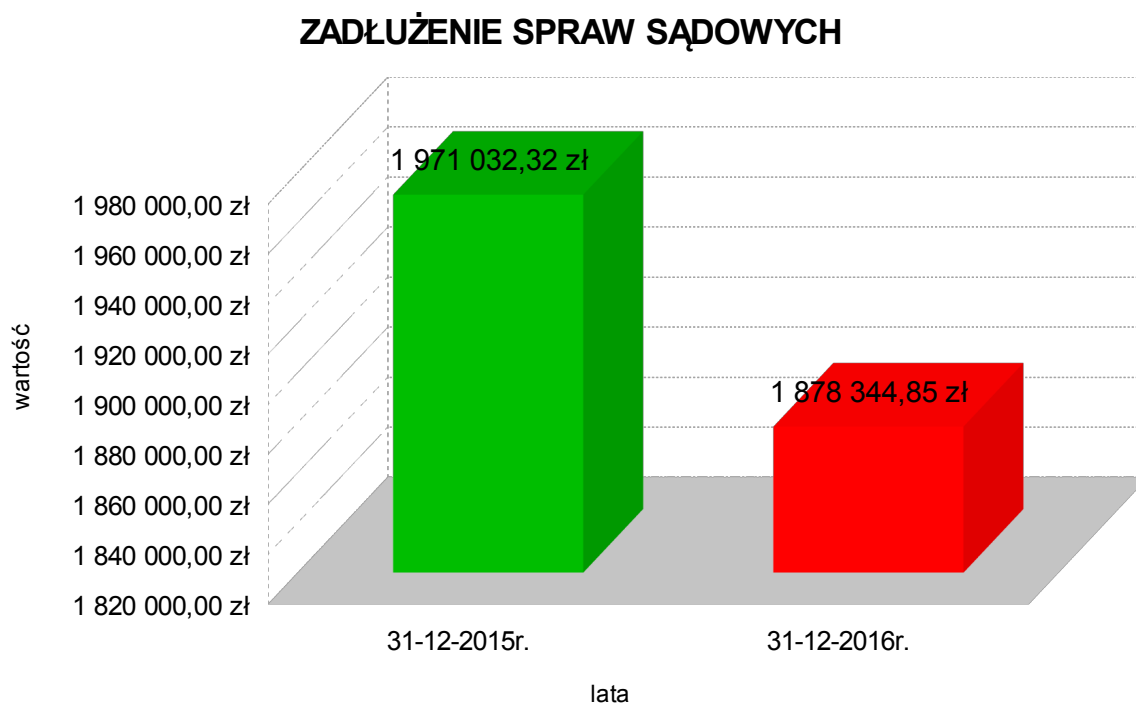
Saldo 2016 r. 1 878.344,85 zł

Bezskuteczna egzekucja na 31.12.2015 r. (narastająco)	2 624.867,76 zł
• Utworzenie rezerwy na 2016 r.	79.750,45 zł
• Umorzenie po 10 latach	- 106.607,71 zł
• Rozwiązanie rezerwy z uwagi na wpłaty	- 56.929,99 zł
• Rozwiązanie rezerwy odszkodowania	- 12.488,97 zł
<hr/>	
• Bezskuteczna egzekucja (narastająco)	2 528.594,54 zł

Stan zadłużenia zaległości bieżących na dzień 31.12.2016 r. w porównaniu do stanu na dzień 31.12.2015 r. wzrósł o kwotę **219.153,82 zł**

Stan zadłużenia zaległości spraw sądowych na dzień 31.12.2016 r. w porównaniu do stanu na dzień 31.12.2015 r. zmniejszył się o kwotę **92.687,47 zł** z uwzględnieniem bezskutecznej egzekucji.

Stan zadłużenia zaległości spraw sądowych na dzień 31.12.2016 r. w porównaniu do stanu na dzień 31.12.2015 r. zmniejszył się o kwotę 188.960,69 zł bez uwzględnienia bezskutecznej egzekucji.



Z uwagi na duże zaległości w opłatach czynszowych wysłano do lokatorów uchylających się z regulowaniem czynszu **831** wezwań ostateczne na kwotę **1 056.336,91 zł** w tym :

- 402 z Administracji Siemianowic Śl. na kwotę 519.665,75 zł
- 429 z Administracji Michałkowic na kwotę 536.671,16 zł

W 2016 r. skierowano do Sądu 352 sprawy o zapłatę na kwotę 977.133,97 zł w tym :

- Administracja Siemianowice 173 sprawy na kwotę 495.069,57 zł
- Administracja Michałkowice 174 spraw na kwotę 474.689,36 zł
- Garaże 3 sprawy na kwotę 742,26 zł
- Lokale użytkowe 2 sprawy na kwotę 6.632,78 zł

Prawomocnymi wyrokami zakończyło się 48 spraw o zapłatę na kwotę 113.117,47 zł w tym :

- Administracja Siemianowice 11 spraw na kwotę 24.888,15 zł
- Administracja Michałkowice 36 spraw na kwotę 88.001,64 zł
- Garaże 1 sprawa na kwotę 227,68 zł

Aktualnie w Sądzie na wyroki oczekują 304 sprawy o zapłatę na kwotę 864.016,50 zł w tym :

- Administracja Siemianowice 162 spraw na kwotę 470.181,42 zł
- Administracja Michałkowice 138 spraw na kwotę 386.687,72 zł
- Garaże 2 sprawy na kwotę 514,58 zł
- Lokale użytkowe 2 sprawy na kwotę 6.632,78 zł

W 2016 r. Komornik przekazał 33 postanowienia egzekucyjne o umorzeniu na kwotę **79.750,45 zł.**

Odzyskano ze spraw sądowych zasądzonych w latach wcześniejszych kwotę **91.736,35 zł** (wpłaty komornika i lokatorów) :

- styczeń 2016 r. 8.581,12 zł.
- luty 2016 r. 4.058,93 zł
- marzec 2016 r. 32.803,77 zł
- kwiecień 2016 r. 6.099,60 zł

- maj 2016 r. 15.474,37 zł
- czerwiec 2016 r. 5.475,86 zł
- lipiec 2016 r. 3.419,16 zł
- sierpień 2016 r. 9.935,55 zł
- wrzesień 2016 r. 1.385,09 zł
- październik 2016 r. 254,16 zł
- listopad 2016 r. 1.786,81 zł
- grudzień 2016 r. 2.461,93 zł

W 2016 r. przekazano do Kancelarii Prawnej 12 spraw o eksmisję z niżej wymienionych ulic:

- ul. Bohaterów Westerplatte 26 - 1 sprawa o eksmisję
- ul. Bohaterów Westerplatte 28 - 1 sprawa o eksmisję
- ul. Śmiłowskiego 19A - 1 sprawa o eksmisję
- ul. Bohaterów Westerplatte 26 - 1 sprawa o eksmisję
- ul. Jana Pawła II 5 - 1 sprawa o eksmisję
- ul. Górnicza 8 - 1 sprawa o eksmisję
- ul. Składowa 2 - 1 sprawa o eksmisję
- ul. Bytomska 17 - 1 sprawa o eksmisję
- ul. Bytomska 18A - 1 sprawa o eksmisję
- ul. Bytomska 21B - 1 sprawa o eksmisję
- ul. Bytomska 23A - 1 sprawa o eksmisję
- ul. Pocztowa 4 - 1 sprawa o eksmisję

Posiadamy 98 wyroków eksmisyjnych z lat 2000-2016 z niżej wymienionych ulic:

- ul. Składowa 2 - 1 wyrok z lokalem socjalny
- ul. Górnicza 3 - 2 wyroki z lokalem socjalnym
- ul. Górnicza 5 - 1 wyrok z lokalem socjalny
- ul. Górnicza 8 - 1 wyrok z lokalem socjalnym
- ul. Jana Pawła II 6 - 2 wyroki z lokalem socjalnym
- ul. Jana Pawła II 7 - 2 wyroki z lokalem socjalnym
- ul. Katowicka 26 - 1 wyrok z lokalem socjalnym

- ul. Kościuszki 11 - 1 wyrok z lokalem socjalnym
- ul. Krupanka 23 - 3 wyroki z lokalem socjalnym
- ul. Le Ronda 69 - 1 wyrok z lokalem socjalnym
- ul. Michałkowicka 3 - 1 wyrok z lokalem socjalnym
- ul. Michałkowicka 27 - 1 wyrok z lokalem socjalnym
- ul. Michałkowicka 32 - 1 wyrok z lokalem socjalnym
- ul. Michałkowicka 35 - 1 wyrok z lokalem socjalnym
- ul. Michałkowicka 33 - 2 wyroki z lokalem socjalnym
- ul. Michałkowicka 46 - 2 wyroki z lokalem socjalnym
- ul. Mysłowicka 2 - 1 wyrok z lokalem socjalnym
- ul. Mysłowicka 22 - 1 wyrok z lokalem socjalnym
- ul. Mysłowicka 24 - 1 wyrok z lokalem socjalnym
- ul. Składowa 1 - 4 wyroki z lokalem socjalnym
- ul. Bohaterów Westerplatte 34 - 4 wyroki z lokalem socjalnym
- ul. Bohaterów Westerplatte 32 - 5 wyroków z lokalem socjalnym
- ul. Bohaterów Westerplatte 26 - 1 wyrok z lokalem socjalnym
- ul. Bohaterów Westerplatte 28 - 2 wyroki z lokalem socjalnym
- ul. Bohaterów Westerplatte 30 - 6 wyroków z lokalem socjalnym
- ul. Bohaterów Westerplatte 24 - 1 wyrok z lokalem socjalnym
- ul. Wyspiańskiego 2 - 1 wyrok z lokalem socjalnym
- ul. Bytomska 1 - 1 wyrok z lokalem socjalnym
- ul. Bytomska 2 - 1 wyrok z lokalem socjalnym
- ul. Bytomska 3A - 1 wyrok z lokalem socjalnym
- ul. Bytomska 5 - 1 wyrok z lokalem socjalnym
- ul. Bytomska 16 - 1 wyrok z lokalem socjalnym
- ul. Bytomska 17A - 1 wyrok z lokalem socjalnym
- ul. Bytomska 21 - 1 wyrok z lokalem socjalnym
- ul. Bytomska 27 - 1 wyrok z lokalem socjalnym
- ul. Bytomska 28 - 1 wyrok z lokalem socjalnym
- ul. Bytomska 31 - 1 wyrok z lokalem socjalnym
- ul. Bytomska 32 - 1 wyrok z lokalem socjalnym

- ul. Bytomska 32A - 1 wyrok z lokalem socjalnym
- ul. Bytomska 40 - 1 wyrok z lokalem socjalnym
- ul. Budryka 6 - 5 wyroków z lokalem socjalnym
- ul. Budryka 8 - 2 wyroki z lokalem socjalnym
- ul. Krakowska 2 - 1 wyrok z lokalem socjalnym
- ul. Ks. Brandysa 25 - 1 wyrok z lokalem socjalnym
- ul. Kościelna 3 - 1 wyrok z lokalem socjalnym
- ul. Kościelna 10 - 1 wyrok z lokalem socjalnym
- ul. Kościelna 14 - 3 wyroki z lokalem socjalnym
- ul. Maciejkowicka 4 - 1 wyrok z lokalem socjalnym
- ul. Maciejkowicka 6 - 1 wyrok z lokalem socjalnym
- ul. Bohaterów Września 6 - 1 wyrok z lokalem socjalnym
- ul. Poczтова 2A - 2 wyroki z lokalem socjalnym
- ul. Poczтова 5 - 1 wyrok z lokalem socjalnym
- ul. Wojciecha 2 - 1 wyrok z lokalem socjalnym
- ul. Wojciecha 2A - 1 wyrok z lokalem socjalnym
- ul. Wojciecha 4 - 1 wyrok z lokalem socjalnym
- ul. Jana Pawła II 5 - 1 wyrok bez lokalu socjalnego
- ul. Krupanka 27 - 1 wyrok bez lokalu socjalnego
- ul. Górnicza 6 - 1 wyrok bez lokalu socjalnego
- ul. Górnicza 7 - 1 wyrok bez lokalu socjalnego
- ul. Górnicza 8 - 2 wyroki bez lokalu socjalnego
- ul. Kościuszki 11 - 1 wyrok bez lokalu socjalnego
- ul. Bytomska 1 - 1 wyrok bez lokalu socjalnego
- ul. Bytomska 3 - 1 wyrok bez lokalu socjalnego
- ul. Bytomska 17a - 1 wyrok bez lokalu socjalnego
- ul. Bytomska 23A - 1 wyrok bez lokalu socjalnego
- ul. Poczтова 5A - 1 wyrok bez lokalu socjalnego

W 2016 r. zostały przeprowadzone eksmisje z niżej wymienionych ulic :

- z ul. Bytomskiej 21A na ul. Kołłątaja 13

- z ul. Śląskiej 64 zdano
- z ul. Budryka 8 zdano
- z ul. Bohaterów Westerplatte 30 zdano
- z ul. Budryka 6 na ul. Powstańców 17
- z ul. Bohaterów Westerplatte 28 na ul. Sobieskiego 29
- z ul. Bytomskiej 3A zdano
- z ul. Budryka 6 zdano
- z ul. Bohaterów Westerplatte 32 na ul. Pszczelniczą 10
- z ul. Michałkowickiej 32 na ul. Kołłątaja 4
- z ul. Bohaterów Westerplatte 26 zdano
- z ul. Pocztovej 2A zdano
- z ul. Krakowskiej 1 na ul. Kołłątaja 10
- z ul. Budryka 6 zdano
- z ul. Michałkowickiej 32 na ul. Wapienną 17
- z ul. Kościelnej 14 zdano
- z ul. Mysłowickiej 2 na ul. Wapienną 17
- z ul. Bohaterów Westerplatte 28 na ul. Wapienną 17
- z ul. Bohaterów Westerplatte 30 na ul. Wapienną 17
- z ul. Śląskiej 64 zdano
- z ul. Ks. Brandysa 24 na ul. Wapienną 17
- z ul. Bytomskiej 18A zdano
- z ul. Bohaterów Westerplatte 28 zdano
- z ul. Katowicka 16 zdano
- z ul. Budryka 6 zdano
- z ul. Składowej 3 zdano

Z analizy zaległości czynszowych przeprowadzonej na dzień 31.12.2016 r., wynika iż na 2 734 mieszkań, 1 676 mieszkań nie posiadało zaległości czynszowych, natomiast 1 058 mieszkań posiadało zaległości czynszowe, w tym:

- Administracja Siemianowice - na 1 074 mieszkania, 615 mieszkań nie posiadało zaległości czynszowych, natomiast 459 mieszkania posiadało zaległości czynszowe w tym:

- 1 miesięczne 169 mieszkań 15,74 %
- 3 miesięczne 131 mieszkań 12,20 %
- 6 miesięczne 60 mieszkań 5,59 %
- powyżej 6 miesięcy 99 mieszkań 9,22 %
- bez zaległości 615 mieszkań 57,26 %

- Administracja Michałkowice - na 1 660 mieszkania, 1061 mieszkań nie posiadało zaległości czynszowych, natomiast 599 mieszkań posiadało zaległości czynszowe w tym:

- 1 miesięczne 292 mieszkania 17,59 %
- 3 miesięczne 162 mieszkania 9,76 %
- 6 miesięczne 51 mieszkań 3,07 %
- powyżej 6 miesięcy 94 mieszkania 5,66 %
- bez zaległości 1061 mieszkań 63,92 %

- Administracja zlecona – od 01.01.2014 r. nie zarządzamy budynkami administracji zleconej i do wszystkich lokatorów , którzy zalegali z opłatami czynszowymi wysłano wezwania ostateczne i obecnie oczekujemy na nakazy zapłaty. Jedno mieszkanie spłaca zaległości w miesięcznych ratach.

- powyżej 6 miesięcy - 6 mieszkań

- Garaże - na 162 garaże, w tym:

- 54 garaży spółdzielczych w budynkach
- 108 garaży spółdzielczych wolnostojących,
- 131 garaże nie posiadały zaległości czynszowych, natomiast
- 31 garaży posiadały zaległości czynszowe, w tym:
 - 1 miesięczne 18 garaży 11,12 %
 - 3 miesięczne 7 garaży 4,32 %
 - 6 miesięczne 3 garaże 1,85 %
 - powyżej 6 miesięcy 3 garaże 1,85 %
 - bez zaległości 131 garaże 80,86 %

- Lokale użytkowe - posiadamy 49 lokali użytkowych, 12 dzierżawców terenów, 22 reklamy, 20 pomieszczeń gospodarczych oraz 14 dzierżaw ogródków, ogółem 117 użytkowników w tym zaległości posiadało:

33 lokali użytkowych

5 dzierżaw terenu

5 reklam

2 dzierżawy ogródka

• 1 miesięczne	31 użytkowników	26,49 %
• 3 miesięczne	4 użytkowników	3,42 %
• 6 miesięczne	2 użytkowników	1,71 %
• powyżej 6 miesięcy	8 użytkowników	6,84 %
• bez zaległości	72 użytkowników	61,54 %

Zarząd Spółdzielni podejmuje stale szereg działań w celu zmniejszenia zadłużeń naszych lokatorów, są to:

- wezwania do zapłaty,
- ponaglenia indywidualne na spotkaniach z Zarządem,
- zawieranie porozumień w sprawie ratalnej spłaty zadłużenia,
- zamiany mieszkań ze spłatą zaległości,
- pomoc przy uzyskiwaniu dodatków z UM,
- kierowanie spraw na drogę postępowania sądowego,
- kierowanie spraw na drogę postępowania egzekucyjnego w celu dokonania zajęć rachunków bankowych, wierzytelności, ruchomości oraz nieruchomości,
- przejęcia zadłużonych nieruchomości,
- wypowiedanie umów najmu,
- wezwania do zdania mieszkania na podstawie posiadanych wyroków eksmisyjnych,
- eksmisje.

W celu spłaty zadłużenia czynszowego na kwotę 9.606,74 zł zatrudniono 9 osób z lokali mieszkalnych w charakterze gońca .

Lokatorów znajdujących się w trudnej sytuacji materialnej poinformowano o możliwości uzyskania dotacji mieszkaniowej, w tym celu skierowano ich do Urzędu Miejskiego – Wydział Gospodarki Mieszkaniowej po stosowny wniosek, a następnie udzielono pomocy w jego wypełnieniu. Z tej formy skorzystało w 2016 roku 206 rodzin, których zadłużenie opiewa na kwotę **392.634,43 zł**. Dodatkowo informowano lokatorów o stosunkowo nowej formie pomocy jaką jest dodatek energetyczny.

Odzyskiwanie należności od dłużników jest długotrwałym i kosztownym procesem. Dlatego też wyniki prowadzonych przez Spółdzielnię działań windykacyjnych będzie można dostrzec w dłuższym okresie czasu. Jednakże już w chwili obecnej Spółdzielnia może pochwalić się efektywnymi działaniami podejmowanymi w oparciu o art. 18§ 5 ustawy o ochronie praw lokatorów.

Działania te doprowadziły do uzyskania od gminy odszkodowań za niedostarczenie lokali socjalnych w łącznej kwocie **1 899.357,22 zł**, w tym 116.250,00 zł w roku 2016.

Wciąż oczekujemy na wpłatę pozostałych należności w kwocie **765.538,04 zł**, objętych ugodami skierowanymi do Urzędu Miasta Siemianowice Śląskie.

Kolejne ugody na kwotę **148.206,55 zł** zostały przekazane do radcy prawnego reprezentującego Spółdzielnię, celem negocjacji warunków spłaty.

Przedmiotem odrębnych negocjacji są odsetki w kwocie **191.797,32 zł**, które wciąż rosną, za zwłokę w zapłacie ze strony Urzędu.

Spółdzielnia podejmuje również szereg działań zmierzających do zawarcia ugód dotyczących spłaty zaległości w ratach. Działanie to niewątpliwie przyczynia się do szybszej spłaty zadłużenia, niżby za pośrednictwem komornika sądowego. Do grudnia 2016 r. zawarto **17** ugód dotyczących spłaty zaległości czynszowych na kwotę **172.144,24 zł**:

- **10** ugód na kwotę **77.972,69 zł** dotyczących rejonu Siemianowice

- **7** ugód na kwotę **94.171,55 zł** dotyczących rejonu Michałkowice.

Zawarte ugody opiewające na kwotę 1.129,16 zł spłaciła 1 osoba, spłaca natomiast 11 osób na kwotę 92.914,96 zł.

Ponadto względem uchylających się od płatności lokatorów zajmujących lokale na podstawie prawa własności lub odrębnej własności Spółdzielnia korzysta z jednego ze sposobów zaspokojenia się z majątku dłużnika jakim jest egzekucja z nieruchomości zgodnie z przepisami kodeksu postępowania cywilnego. W 2016 r. skierowano wnioski o egzekucję z nieruchomości względem **23** lokatorów. Z uwagi na brak licytantów w obu

licytacjach po dokładnej analizie finansowej w 6 przypadkach postępowanie egzekucyjne zakończyło się przejęciem nieruchomości przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Michał”.

Nadal będziemy kierować do sądu wnioski o eksmisję przeciwko lokatorom uporczywie uchylającym się od opłat oraz wywierać nacisk na dokonywanie przez nich zamian dotychczas zajmowanych mieszkań na lokale mieszkalne mniejsze i o niższym standardzie technicznym. Ponadto regularnie sporządzane będą pisma do Urzędu Miasta z prośbą o pilne wyznaczanie lokali socjalnych i tymczasowych.

Z wyrazami szacunku

ZARZĄD

Spółdzielni Mieszkaniowej „Michał”

Wiceprezes Zarządu

Wiceprezes Zarządu

Prezes Zarządu

Krzysztof Schmidt

Robert Kochanek

Grażyna Solorz