

## Sprawozdanie Zarządu SM „Michał” z działalności za 2017 rok

### I. Działalność członkowsko-mieszkaniowa na przestrzeni 2017 r.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Michał” na dzień 31.12.2017 r. zrzesza **1882** członków. Spółdzielnia posiada ogółem **2734** mieszkań, w tym: **41** mieszkań lokatorskich, **910** mieszkań własnościowych, **1141** mieszkań to odrębna własność, **467** mieszkań na podstawie umowy najmu, **125** mieszkań bez tytułu prawnego oraz **50** mieszkań pustych – przeznaczonych do sprzedaży w drodze przetargu, na lokale socjalne, zamienne.

<b>DZIAŁALNOŚĆ CZŁONKOWSKO - MIESZKANIOWA ZA 2017 ROK</b> <b>(zmiany na przestrzeni 2017 roku)</b>		ilość
1.	Zmiana gł. lokatora z tytułu spadków	<b>22</b>
2.	Zmiana gł. lokatora z tytułu darowizn	<b>16</b>
3.	Zmiana gł. lokatora z tytułu kupna na rynku wtórnym ( kupno/ sprzedaż )	<b>58</b>
4.	Zmiana gł. lokatora z tytułu podziału majątku, umowy dożywocia, zamiany praw	<b>17</b>
5.	Przekształcenie spółdzielczego-własnościowego prawa w odrębna własność	<b>5</b>
6.	Mieszkania przejęte przez SM „Michał” w drodze licytacji komorniczych	<b>2</b>
7.	Mieszkania sprzedane przez SM „Michał” ( w drodze przetargu )	<b>5</b>
8.	Umowy najmu	<b>76</b>

### II. Salda funduszy Spółdzielni Mieszkaniowej „Michał” na dzień 31.12.2017 r.

#### **FUNDUSZ REMONTOWY w tym BO z 2016 r.:**

Naliczenie – 2017 r.	3 651.236,76 zł
Wykon. – 2017 r.	<u>5 712.473,74 zł</u>
Saldo na <b>31.12.2017 r.</b>	- 2 061.236,98 zł

Otrzymana pożyczka z WFOŚiGW na pokrycie termomodernizacji w kwocie **760.719,00 zł:**

- ul. Stawowa 3,3a:	273.207,00 zł
- ul. Budryka 10:	487.512,00 zł

#### **FUNDUSZ REMONTOWY CENTRALNY:**

Saldo na <b>31.12.2017 r.</b>	892.032,47 zł
-------------------------------	---------------

**FUNDUSZE PODSTAWOWE na dzień 31.12.2017 r. wynoszą:**

- Fundusz udziałowy 507.438,00 zł
  - Fundusz wkładów mieszkaniowych 1.512,38 zł
  - Fundusz wkładów budowlanych 4 462.898,56 zł
- 
- 5 051.848,94 zł**

**FUNDUSZ ZASOBOWY WPISOWY na dzień 31.12.2017 r. wynosi 8 840.163,54 zł, w tym:**

- Fundusz zasobowy wpisowy 298.639,75 zł
- Fundusz zasobów mieszkaniowych 8 541.523,79 zł

**STAN ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH W KASIE I NA RACHUNKACH BANKOWYCH na dzień 31.12.2017 r. wynosi: 5 784.416,93 zł**

**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „MICHAŁ” W 2017 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 2017:**

- Nadwyżka przychodów nad kosztami z gospodarki zasobami mieszkaniowymi wynosi na dzień 31.12.2017 r. **129.473,62 zł**, przechodzi na gosp. zasobami na 2018 r.
- Wynik netto na pozostałej opodatkowanej podatkiem dochodowym od osób prawnych działalności operacyjno-finansowej w roku 2017 wynosi: **575.633,94 zł**.

### **III. Zatrudnienie w Spółdzielni w 2017 r.**

Zarząd:

- od 01.01.2017 r. do 31.12.2017 r. działalnością bieżącą kierował Zarząd Spółdzielni w składzie:

**Grażyna Solorz**- Prezes Zarządu,

**Robert Kochanek** – Wiceprezes Zarządu,

**Krzysztof Schmidt** - Wiceprezes Zarządu,

- 22 osoby – pracownicy umysłowi
- 9 osób - pracownicy fizyczni

**Razem: 34 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 01.01.2017 do 31.12.2017 – 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.

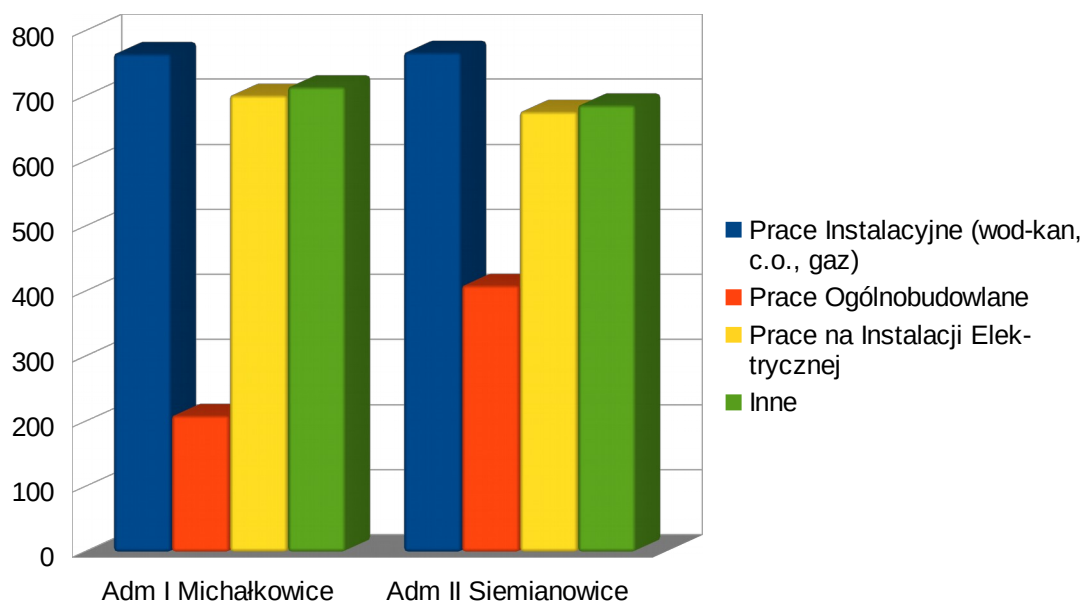
Brali czynny udział w tworzeniu planu remontowego na rok 2018, czuwali nad prawidłową gospodarką związaną z działalnością Administracji, angażowali się w działalność kulturowo-

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 2017.

**WYKONANIE PRAC NAPRAWCZYCH WYKONANYCH PRZEZ  
KONSERWATORÓW SM "MICHAŁ" 01.01.2017r.-31.12.2017r.:**

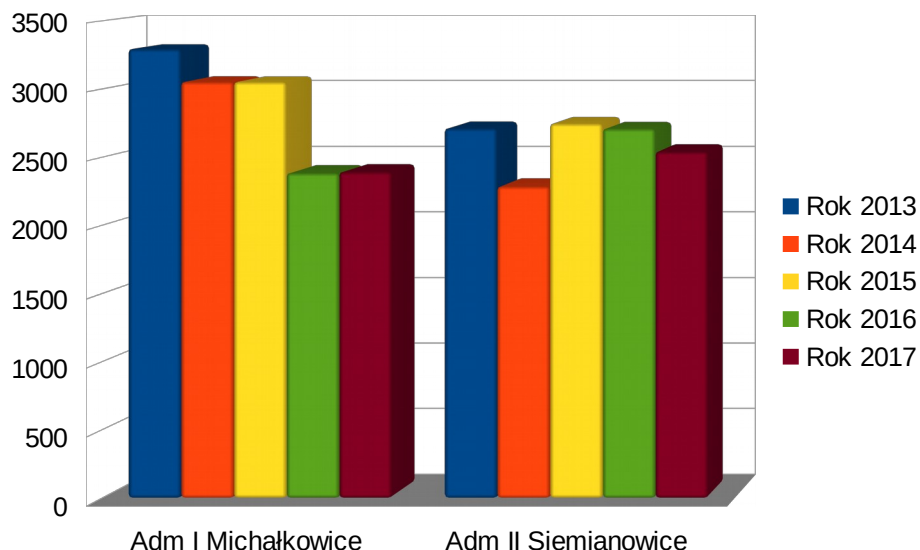
Jednostka organizacji	Prace Instalacyjne (wod-kan, c.o., gaz)	Prace ogólnobudowlane	Prace na instalacji elektrycznej	Inne	Razem
Adm I Michałkowice	766	210	702	715	2393
Adm II Siemianowice	768	410	677	687	2542
Ogółem	1534	620	1379	1402	4935



## WYKONANIE PRAC NAPRAWCZYCH PRZEZ KONSERWATORÓW S.M.

### "MICHAŁ" W LATACH 2013-2017:

Jednostka organizacji	Rok 2013	Rok 2014	Rok 2015	Rok 2016	Rok 2017	Razem
Adm I Michałkowice	3295	3054	3053	2385	2393	14180
Adm II Siemianowice	2713	2286	2748	2710	2542	12999
Ogółem	6008	5340	5801	5095	4935	27179



### V. Zestawienie robót wykonanych w S.M. Michał.

#### **Parkingi, drogi, chodniki 1700 m<sup>2</sup>:**

- Lipowa 4a,b,c chodnik -230 m<sup>2</sup>
- Stawowa 15-17 parking – 560 m<sup>2</sup>
- Jana Pawła II 4-7 podwórze – 750 m<sup>2</sup>
- Staszica 4 droga asfaltowa 160m<sup>2</sup>

#### **Termomodernizacja ścian budynków 7425 m<sup>2</sup>:**

- Górnicza 3 ściana szczytowa – 145 m<sup>2</sup>
- Kościelna 14a ściany fundamentowe – 140 m<sup>2</sup>
- Michałkowicka 46 gzyms – 20 m<sup>2</sup>
- Budryka 8 ½ ściany zachodniej – 525 m<sup>2</sup>
- Maciejkowicka 6 ściana w przejeździe – 55 m<sup>2</sup>
- Budryka 10 ściana wsch. i zach. - 3350 m<sup>2</sup>

- Śląska 32                      ściana frontowa – 680 m<sup>2</sup>
- Budryka 6                     1/3 ściany zachodniej – 525 m<sup>2</sup>
- Katowicka 28                cały budynek – 745 m<sup>2</sup>
- Stawowa 3a                  cały budynek – 1170 m<sup>2</sup>
- Stawowa 3                    ściany fundamentowe -70 m<sup>2</sup>

**Docieplenie stropodachów                      3702 m<sup>2</sup>:**

- Budryka 8                      397 m<sup>2</sup>
- Górnicza 1                     280 m<sup>2</sup>
- Wyspiańskiego 2            180 m<sup>2</sup>
- Michałkowicka 46          280 m<sup>2</sup>
- Budryka 10                    920 m<sup>2</sup>
- Katowicka 28                140 m<sup>2</sup>
- Stawowa 3a                  280 m<sup>2</sup>
- Stawowa 3                    280 m<sup>2</sup>
- Bytomska 7                    472,50 m<sup>2</sup>
- Bytomska 21                 472,50 m<sup>2</sup>

**Uszczelnienie spoin płyt                      255 mb:**

- Budryka 6-8                    160 mb
- Stawowa 12-21                95 mb

**Spoinowanie cegieł                              1285 m<sup>2</sup>:**

- Górnicza 4                      160 m<sup>2</sup>
- Boh. Westerplatte 26,28,30,32,34      1125 m<sup>2</sup>

**Remont klatek schodowych                    11 255 m<sup>2</sup>:**

- Łukasińskiego 59              142 m<sup>2</sup>
- Górnicza 8 - 2 klatki          428 m<sup>2</sup>
- Michałkowicka 5                430 m<sup>2</sup>
- Katowicka 18                    220 m<sup>2</sup>
- Kościuszki 9                    478 m<sup>2</sup>
- Bytomska 16,16a                790 m<sup>2</sup>
- Śląska 32 – 2 klatki          832 m<sup>2</sup>
- Pocztowa 4a                    265 m<sup>2</sup>
- M. Dąbrowskiej 12a,b,c        1080 m<sup>2</sup>
- Michałkowicka 44              470 m<sup>2</sup>
- Stawowa 12-21                 5040 m<sup>2</sup>
- Bytomska 30 – 3 klatki        1080 m<sup>2</sup>

**Remont, naprawy dachów                      3 415 m<sup>2</sup>:**

- Kościuszki 9                    240 m<sup>2</sup>
- Wyspiańskiego 2                190 m<sup>2</sup>
- Mysłowicka 2                    240 m<sup>2</sup>
- Górnicza 7                      80 m<sup>2</sup>
- Łukasińskiego 53                160 m<sup>2</sup>
- Łukasińskiego 61                160 m<sup>2</sup>

- Bytomska 24, 24a 360 m<sup>2</sup>
- Krupanka 23 40 m<sup>2</sup>
- Budryka 10 375 m<sup>2</sup>
- Boh. Westerplatte 26-34 150 m<sup>2</sup>
- Kościelna 14a 40 m<sup>2</sup>
- Górnicza 9 60 m<sup>2</sup>
- Łukasińskiego 51 160 m<sup>2</sup>
- Michałkowicka 25,27 560 m<sup>2</sup>
- Śmiłowskiego 19 60 m<sup>2</sup>
- Maciejkowicka 2,4,6 90 m<sup>2</sup>
- Awaryjne naprawy (przecieków) 450 m<sup>2</sup>

**Wymiana stolarki okiennej 66,2 m<sup>2</sup>:**

- Staszica 4 4 szt 6,8m<sup>2</sup>
- Krupanka 23, 25, 27, 29 40 szt 28,5m<sup>2</sup>
- Mysłowicka 22, 24, 26 10 szt 18,0 m<sup>2</sup>
- Górnicza 6, 7, 8, 9 8 szt 5,7m<sup>2</sup>
- Bytomska 1-32 12 szt 7,2m<sup>2</sup>

**Wymiana stolarki drzwiowej oraz bram 71,45 m<sup>2</sup>:**

- Górnicza 8 1,8m<sup>2</sup>
- Kościuszki 11 8,9m<sup>2</sup>
- Kościuszki 1 9,6m<sup>2</sup>
- Mysłowicka 22, 24, 26 19,8m<sup>2</sup>
- Śląska 59 4,5m<sup>2</sup>
- Michałkowicka 44 3,6m<sup>2</sup>
- Śląska 32 3,5m<sup>2</sup>
- Michałkowicka 5 1,8m<sup>2</sup>
- Katowicka 16, 18 7,5m<sup>2</sup>
- Bytomska 5a 3,75m<sup>2</sup>
- Stawowa 12a,b 3,6m<sup>2</sup>
- Bytomska 32 3,0m<sup>2</sup>

**Dostosowanie instalacji C.O. po wykonanej termomodernizacji 4 budynki (zmiana nastaw zaworów, kryzowanie, uzupełnienie izolacji rur, częściowa wymiana rur, montaż automatyki):**

- Katowicka 28
- Stawowa 3a
- Stawowa 3
- Budryka 10

**Montaż, modernizacja domofonów:**

- Bytomska 33
- Stawowa 3
- Stawowa 3a
- M. Dąbrowskiej 12a,b,c
- Michałkowicka 25,27,29,31,31a,33,35

- Śląska 64
- Kapicy 1a,1b

**Instalacje – wymiana pionów wod-kan. 447 mb:**

- Górnicza 5a - 3szt 114mb
- Składowa 2 – 2szt 42mb
- Śląska 32 – 2szt 63mb
- Staszica 4 30mb
- Poczтовая 4b 15mb
- Michałkowica 44 22mb
- Kościelna 10 19mb
- Boh. Westerplatte 28d 17mb
- Boh. Westerplatte 30b 18mb
- Krótka 10 33mb
- Pl. Boh. Września 2 44mb
- Górnicza 4 - 2szt 30mb

**Wymiana przyłączy, poziomów kanalizacji (rozbiórka nawierzchni, wykop, montaż studni, ułożenie rur, podłączenie, zasypanie, odtworzenie nawierzchni):**

- Boh. Westerplatte 34a
- Boh. Westerplatte 26a
- Krupanka 27
- Krupanka 29
- Stawowa 15a
- Jana Pawła II 5-7
- Łukasieńskiego 52
- Śląska 32a
- Wojciecha 2
- Maciejkowicka 2-6

**Wymiana pionów, przyłączy gazowych 1398 mb:**

- Boh. Września 2,5,6 1249mb
- Bytomska 15 8mb
- Sobieskiego 26a,b,c,d 15mb
- Budryka 6 126mb

**Remont instalacji elektrycznej 3122 mb:**

- Bytomska 25,25a 418mb
- M. Dąbrowskiej 12a,b,c 39mb
- Krakowska 1 16mb
- Św. Barbary 24 546mb
- Bytomska 13 100mb
- Katowicka 18 58mb
- Krupanka 23 360mb
- Kapicy 1a,b 120mb
- Pl. Boh. Września 2 30mb
- Bytomska 20,a,b 910mb



- Bytomska 18, 18a 525mb

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

1. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Michał” uzyskała w ramach programów WFOŚiGW lub innych RPO Województwa Śląskiego kredyty wraz z premią termomodernizacyjną na nw. nieruchomości:

L.p.	Nieruchomość	Rok zawarcia umowy	Kwota przyznana z WFOŚiGW zgodnie z umową	Kwota uzyskana z roku 2017	Pozostała kwota do wpłaty po rozliczeniu zadania	Uwagi
1.	Bohaterów Września	2015	464 629,00	0,00		inwestycja zakończona , rozliczona na dzień 31.12.2017r.
2.	Budryka 10	2017	541 681,00	487 512,00	54 169,00	
3.	Stawowa 3 i 3a	2017	335 851,00	273 207,00	62 644,00	
4.	Katowicka 28	2017	208 001,00	0,00	208 001,00	
	Suma:		1 550 162,00	760 719,00	324 814,00	

Jednym z warunków ubiegania się o umorzenia pożyczki przyznanej z WFOŚiGW w Katowicach jest min. spłata co najmniej 50% zobowiązania .

Po spełnieniu warunków na podstawie umowy nr 180/2017/68/OA/OE/U została umorzona częściowo pożyczka z WFOŚiGW na kwotę 185.851,00 zł.

2. W roku 2018 przygotowywane są wnioski wraz z projektami lub planowane jest rozpoczęcie realizacji termomodernizacji na nw. nieruchomościach:
- ul. Śląska 32,
  - ul. Śląska 32a,
  - ul. Staszica 4,
  - ul. M. Dąbrowskiej 12 a, b, c,
  - ul. Poczтовая 4,
  - ul. Górnicza 1,
  - ul. Górnicza 5a,
  - ul. Lipowa 2 , 4.
3. SM MICHAŁ jako jedyna w Siemianowicach Śląskich, przesłała 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. W roku 2017 została podpisana umowa z Urzędem Marszałkowskim wydział Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego. Całkowita wartość projektu wynosi 649.701,46 zł a współfinansowanie UE jest w kwocie 552.246,24 zł. Obecnie jesteśmy na etapie wyboru wykonawcy. Równocześnie będzie prowadzona kontynuacja termomodernizacji budynku:

- ul. Budryka 6,
  - ul. Budryka 8,
  - ul. Sobieskiego 23-26.
4. Zarząd SM „Michał” podjął rozmowy z przedstawicielami Banków komercyjnych celem, pozyskania preferencyjnych kredytów dedykowanych m.in. dla Spółdzielni Mieszkaniowych z przeznaczeniem na remonty lub termomodernizację. Nadmieniamy, iż oprocentowanie tychże produktów jest na poziomie zbliżonym do oferty WFOŚIGW. Potencjalne wykorzystanie takich kredytów umożliwiłoby uzyskanie jeszcze większej dynamiki wykonywanych remontów dla Naszych mieszkańców bez potrzeby wykonywania lokat długoterminowych zabezpieczających pożyczki z WFOŚIGW.
5. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Michał” wraz z mieszkańcami ul. Stawowej, Bytomskiej oraz Katowickiej wykonała nasadzenia w ramach projektu pt.: „Śródosiedlowe oazy – zakrzewienia przyjazne ptakom i owadom zapylającym”. Projekt ten został złożony do Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej, poprzez Fundację Sendzimira, w ramach programu priorytetowego „Wzmocnienie działań społeczności lokalnych dla zrównoważonego rozwoju”.
- Uzyskane dofinansowanie w kwocie 11.000,00 zł zostało przeznaczone 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.
6. Nasza Spółdzielnia co roku organizuje szereg imprez o charakterze sportowo-rekreacyjnym i kulturowym. W 2017 r. odbyły się:
- Piknik Rodzinny na oś. Przy ul. Bytomskiej,
  - Promocja projektów Budżetu Obywatelskiego,

- Wakacje w Mieście,
- Impreza Mikołajkowa dla Dzieci,
- Konkurs „Moje Wakacje w Obiektywie”,
- Konkurs „Spółdzielnia w kwiatkach”,
- Konkurs Czynszowy.

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 Prezydent Miasta Siemianowice Śląskie (Piknik Rodzinny na os. 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 2017/2018 w mieście Siemianowice Śląskie”,
- „Budżet Obywatelski 2018”,
- akcje dot. pomocy osobom bezdomnym, starszym, samotnym czy niepełnosprawnym w czasie występowania mrozów, Wigilia dla samotnych.

## **VII. Zaległości czynszowe oraz sprawy sądowe i eksmisyjne – stan na dzień 31.12.2017 r.**

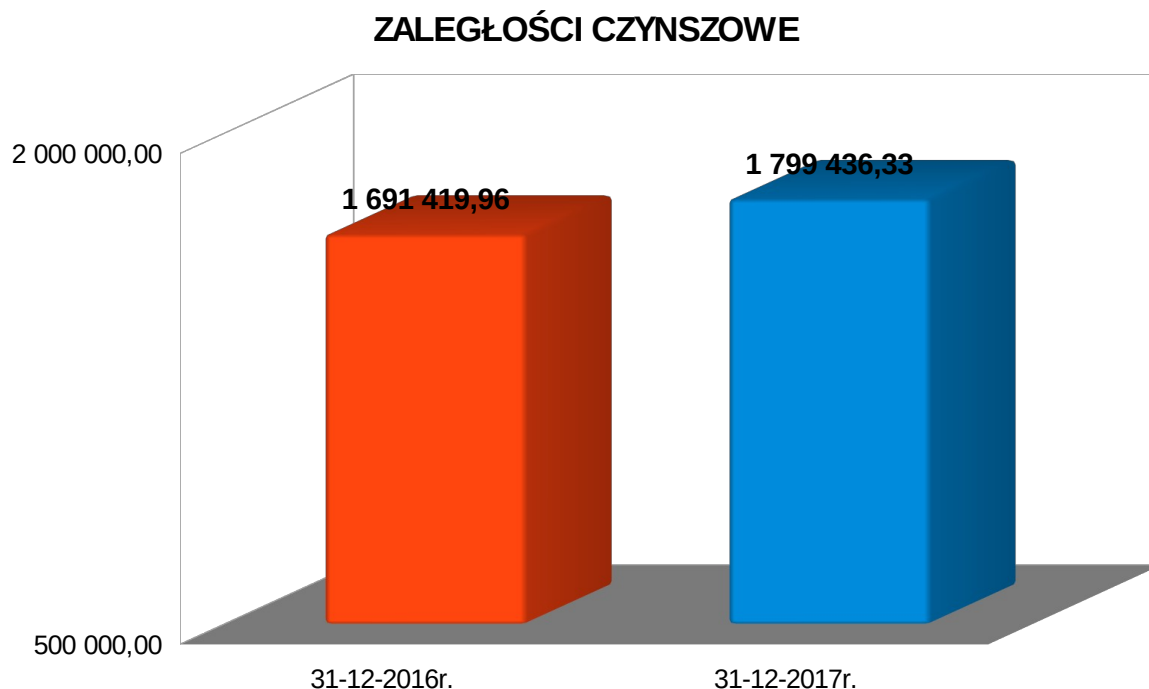
Zaległości czynszowe to poważny problem spółdzielni mieszkaniowych. Statystyki dotyczące spółdzielni mieszkaniowych w Polsce opracowane przez Główny Instytut Statystyczny wskazują, że łączna kwota zaległości z tytułu nieuiszczenia opłat za mieszkanie w 2016 roku wyniosła prawie 4,6 mld zł. Z ponad 7,5 mln zasobów mieszkaniowych objętych badaniem 25,8 % stanowią mieszkania lokatorów zalegających z opłatami za mieszkanie. Udział lokatorów mieszkań pozostających w zasobach spółdzielni mieszkaniowych w ogólnej kwocie zaległości wynosi aż 27,2 %, co daje kwotę 1 249.760,70 mln zł, tym samym w największym stopniu przyczynia się do wartości zadłużenia. W samym województwie śląskim problem z płatnościami w 28,2 % 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 6,50 % (o 1,70% 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 31.12.2017 r. wynoszą : **3 366.665,78 zł** w tym:

- zaległości czynszowe **1 799.436,33 zł** w tym:
  - saldo lokale mieszkalne 1 718.070,87 zł w tym:
    - saldo Administracja Siemianowice 880.605,09 zł
    - saldo Administracja Michałkowice 837.465,78 zł
  - saldo lokale użytkowe 66.787,18 zł
  - saldo garaże 14.578,28 zł



- saldo zadłużenia spraw sądowych **1 567.229,45 zł**

### Ogólne rozliczenie spraw sądowych:

Saldo spraw sądowych narastająco

na dzień 31.12.2017 r. 3 849.755,57 zł

bezskuteczna egzekucja 2 282.526,12 zł

---

**Saldo 2017 r. 1 567.229,45 zł**

Bezskuteczna egzekucja na 31.12.2016 r. (narastająco) 2 528.594,54 zł

- Utworzenie rezerwy na 2017 r. 16.803,48 zł
- Umorzenie po 10 latach - 206.483,17 zł
- Rozwiązanie rezerwy z uwagi na wpłaty - 26.984,15 zł
- Rozwiązanie rezerwy odszkodowania - 29.404,58 zł

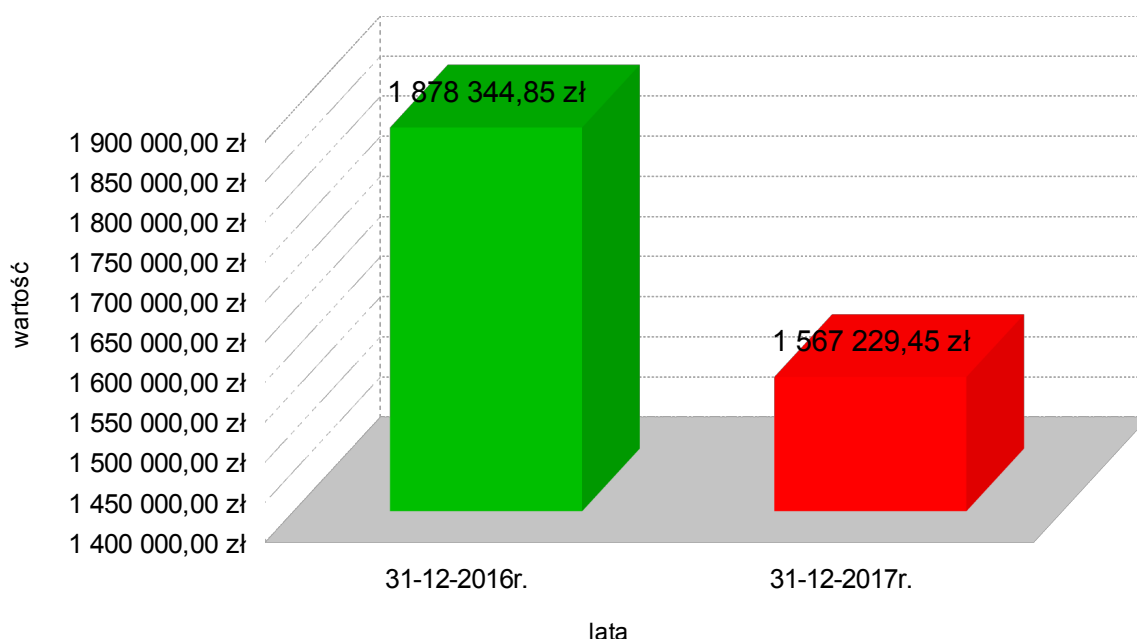
---

• Bezskuteczna egzekucja (narastająco) **2 282.526,12 zł**

Stan zadłużenia zaległości bieżących na dzień 31.12.2017 r. w porównaniu do stanu na dzień 31.12.2016 r. wzrósł o kwotę **108.016,37 zł**.

Stan zadłużenia zaległości spraw sądowych na dzień 31.12.2017 r. w porównaniu do stanu na dzień 31.12.2016 r. zmniejszył się o kwotę 557.183,82 zł bez uwzględnienia bezskutecznej egzekucji.

### ZADŁUŻENIE SPRAW SĄDOWYCH



Z uwagi na duże zaległości w opłatach czynszowych wysłano do lokatorów uchylających się z regulowaniem czynszu **787** wezwań ostateczne na kwotę **979.063,02 zł** w tym :

- 304 z Administracji Siemianowic Śl. na kwotę 412.198,85 zł
- 483 z Administracji Michałkowice na kwotę 566.864,17 zł

**W 2017 r. skierowano do Sądu 310 spraw o zapłatę na kwotę 903.431,80 zł w tym :**

- Administracja Siemianowice 149 sprawy na kwotę 452.332,22 zł
- Administracja Michałkowice 155 spraw na kwotę 444.265,58 zł
- Garaże 1 sprawa na kwotę 124,25 zł
- Lokale użytkowe 2 sprawy na kwotę 4.891,41 zł
- Dzierżawa gruntu 3 sprawy na kwotę 1.818,34 zł

**Prawomocnymi wyrokami zakończyło się 175 spraw o zapłatę na kwotę 477.316,01 zł w tym :**

- Administracja Siemianowice 89 spraw na kwotę 250.746,52 zł
- Administracja Michałkowice 83 sprawy na kwotę 224.612,61 zł
- Garaże 1 sprawa na kwotę 124,25 zł
- Dzierżawa gruntu 1 sprawa na kwotę 1.139,20 zł
- Lokale użytkowe 1 sprawa na kwotę 693,43 zł

**Aktualnie w Sądzie na wyroki oczekują 135 sprawy o zapłatę na kwotę 426.115,79 zł w tym :**

- Administracja Siemianowice 60 spraw na kwotę 201.585,70 zł
- Administracja Michałkowice 72 sprawy na kwotę 219.652,97 zł
- Dzierżawa gruntu 2 sprawy na kwotę 679,14 zł
- Lokale użytkowe 1 sprawa na kwotę 4.197,98 zł

W 2017 r. Komornik przekazał 16 postanowienia egzekucyjne o umorzeniu na kwotę **16.343,62 zł.**

Odzyskano ze spraw sądowych zasądzonych w latach wcześniejszych kwotę **85.332,77 zł** (wpłaty komornika i lokatorów) :

- styczeń 2017 r. 12.828,35 zł.
- luty 2017 r. 46.425,89 zł
- marzec 2017 r. 9.326,17 zł
- kwiecień 2017 r. 568,79 zł
- maj 2017 r. 887,32 zł
- czerwiec 2017 r. 1.433,11 zł
- lipiec 2017 r. 1.730,44 zł
- sierpień 2017 r. 495,78 zł
- wrzesień 2017 r. 1.592,98 zł
- październik 2017 r. 3.936,97 zł
- listopad 2017 r. 3.880,41 zł
- grudzień 2017 r. 2.226,56 zł

**W 2017 r. przekazano do Kancelarii Prawnej 9 spraw o eksmisję z niżej wymienionych ulic:**

- ul. Bohaterów Westerplatte 32a - 1 sprawa o eksmisję
- ul. Górnicza 4 - 1 sprawa o eksmisję
- ul. Górnicza 7 - 1 sprawa o eksmisję
- ul. Michałkowicka 31b - 1 sprawa o eksmisję
- ul. Bytomska 18 - 1 sprawa o eksmisję
- ul. Budryka 6 - 2 sprawy o eksmisję
- ul. Budryka 10 - 1 sprawa o eksmisję
- ul. Wojciecha 2 - 1 sprawa o eksmisję

**Posiadamy 98 wyroków eksmisyjnych z lat 2000-2017 z niżej wymienionych ulic:**

- ul. Górnicza 3 - 2 wyroki z lokalem socjalnym
- ul. Górnicza 5 - 1 wyrok z lokalem socjalny
- ul. Górnicza 8 - 2 wyroki 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. Mysłowska 2 - 1 wyrok z lokalem socjalnym
- ul. Mysłowska 22 - 1 wyrok z lokalem socjalnym
- ul. Mysłowska 24 - 1 wyrok z lokalem socjalnym
- ul. Składowa 1 - 4 wyroki z lokalem socjalnym
- ul. Bohaterów Westerplatte 34 - 3 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 - 5 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 16a - 1 wyrok z lokalem socjalnym
- ul. Bytomska 17 - 1 wyrok z lokalem socjalnym
- ul. Bytomska 17a - 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. Budryka 6 - 2 wyroków z lokalem socjalnym



- ul. Krakowska 2 - 1 wyrok z lokalem socjalnym
- ul. Ks. Brandysa 25 - 2 wyroki 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. Poczтовая 4 - 1 wyrok z lokalem socjalnym
- ul. Poczтовая 5 - 1 wyrok z lokalem socjalnym
- ul. Wojciecha 2A - 2 wyroki z lokalem socjalnym
- ul. Wojciecha 4 - 1 wyrok z lokalem socjalnym
- ul. Jana Pawła II 5 - 1 wyrok bez lokalu socjalnego
- ul. Górnicza 8 - 1 wyrok bez lokalu socjalnego
- ul. Śląska 32a - 1 wyrok bez lokalu socjalnego
- ul. Michałkowicka 31a - 1 wyrok bez lokalu socjalnego
- ul. Bytomska 1 - 1 wyrok bez lokalu socjalnego
- ul. Bytomska 17a - 1 wyrok bez lokalu socjalnego
- ul. Bytomska 18a - 1 wyrok bez lokalu socjalnego
- ul. Bytomska 23A - 1 wyrok bez lokalu socjalnego
- ul. Kościelna 3 - 1 wyrok bez lokalu socjalnego

**W 2017 r. zostały przeprowadzone eksmisje z niżej wymienionych ulic :**

- z ul. Bytomskiej 3a zdano
- z ul. Bytomskiej 3 zdano
- z ul. Bytomskiej 5 na ul. Kołłątaja 10
- z ul. Bytomskiej 17 na ul. Komuny Paryskiej 9
- z ul. Bytomskiej 32a wykonano (dłużnik nieobecny)
- z ul. Budryka 6 zdano 2 lokale mieszkalne
- z ul. Budryka 8 na ul. Matejki 13a
- z ul. Budryka 8 na ul. Sienną 1

- z ul. Pocztowej 5a                      na ul. Niepodległości 12a
- z ul. Wojciecha 2                        zdano
- z ul. Kościuszki 11                      na ul. Pszczelniczą 10
- z ul. Górnicy 6                          zdano
- z ul. Górnicy 8                          na ul. Pszczelniczą 10

Z analizy zaległości czynszowych przeprowadzonej na dzień 31.12.2017 r., wynika iż na 2.734 mieszkań, 1.772 mieszkań nie posiadało zaległości czynszowych, natomiast **962** mieszkań posiadało zaległości czynszowe, w tym:

- Administracja Siemianowice - na 1 074 mieszkania, 648 mieszkań nie posiadało zaległości czynszowych, natomiast 426 mieszkania posiadało zaległości czynszowe w tym:

- 1 miesięczne                      179 mieszkań                      16,66 %
- 3 miesięczne                      124 mieszkania                      11,55 %
- 6 miesięczne                      45 mieszkań                      4,19 %
- powyżej 6 miesięcy                78 mieszkań                      7,26 %
- bez zaległości                      648 mieszkań                      60,34 %

- Administracja Michałkowice - na 1 660 mieszkania, 1.124 mieszkań nie posiadało zaległości czynszowych, natomiast **536** mieszkań posiadało zaległości czynszowe w tym:

- 1 miesięczne                      280 mieszkań                      16,87 %
- 3 miesięczne                      134 mieszkania                      8,07 %
- 6 miesięczne                      56 mieszkań                      3,37 %
- powyżej 6 miesięcy                66 mieszkania                      3,98 %
- bez zaległości                      1124 mieszkania                      67,71 %

- 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.

- powyżej 6 miesięcy - 5 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                    20 garaży            12,35 %
  - 3 miesięczne                    7 garaży             4,32 %
  - 6 miesięczne                    2 garaże             1,23 %
  - powyżej 6 miesięcy            2 garaże             1,23 %
  - bez zaległości                 131 garaże          80,87 %

- Lokale użytkowe - posiadamy 49 lokali użytkowych, 27 dzierżawców gruntów, 21 reklam, 22 pomieszczenia gospodarcze, ogółem 119 użytkowników w tym zaległości posiadało:

33 lokali użytkowych

5 dzierżaw gruntu

6 reklam

1 pomieszczenie gospodarcze

- 1 miesięczne                    32 użytkowników    26,89 %
- 3 miesięczne                    8 użytkowników    6,72 %
- 6 miesięczne                    1 użytkowników    0,84 %
- powyżej 6 miesięcy            4 użytkowników    3,36 %
- bez zaległości                 74 użytkowników    62,19 %

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,

- wypowiedzanie umów najmu,
- wezwania do zdania mieszkania na podstawie posiadanych wyroków eksmisyjnych,
- eksmisje.

W celu spłaty zadłużenia czynszowego na kwotę 32.404,18 zł zatrudniono 4 osoby z lokali mieszkalnych w charakterze gońca w tym 1 osoba zrezygnowała, natomiast 3 osoby nadal odpracowują zadłużenie.

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 2017 roku 180 rodzin, których zadłużenie opiewa na kwotę **352.802,96 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 **3 370.978,00 zł**, w tym **1 082.963,15 zł** w roku 2017 i **389.158,51 zł** w lutym 2018 roku.

Kolejne ugody na kwotę **107.744,28 zł** zostały przekazane do radcy prawnego reprezentującego Spółdzielnię, celem negocjacji warunków spłaty.

Przedmiotem odrębnych negocjacji są odsetki w kwocie **158.615,80 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 2017 r. zawarto **35 ugód** dotyczących spłaty zaległości czynszowych na kwotę **297.842,17 zł**:

- **24 ugód** na kwotę **194.522,03 zł** dotyczących rejonu Siemianowice
- **11 ugód** na kwotę **103.320,14 zł** dotyczących rejonu Michałkowice.

Zawarte umowy opiewające na kwotę 3.757,35 zł spłaciły 2 osoby, spłacają natomiast 33 osoby na kwotę 294.084,79 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 2017 r. skierowano wnioski o egzekucję z nieruchomości względem 23 lokatorów. Z uwagi na brak licytantów w obu licytacjach po dokładnej analizie finansowej w 2 przypadkach postępowanie egzekucyjne zakończyło się przejściem 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