

Sprawozdanie Zarządu SM „Michał” z działalności za 2018 rok

I. Działalność członkowsko-mieszkaniowa na przestrzeni 2018 r.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Michał” na dzień 31.12.2018 r. zrzesza 1879 członków. Spółdzielnia posiada ogółem 2735 mieszkań, w tym: 41 mieszkań lokatorskich, 891 mieszkań własnościowych, 1169 mieszkań to odrębna własność, 486 mieszkań na podstawie umowy najmu, 113 mieszkań bez tytułu prawnego oraz 35 mieszkań pustych – przeznaczonych do sprzedaży w drodze przetargu, na lokale socjalne, zamienne.

DZIAŁALNOŚĆ CZŁONKOWSKO - MIESZKANIOWA ZA 2018 ROK (zmiany na przestrzeni 2018 roku)		ilość
1.	Zmiana gł. lokatora z tytułu spadków	26
2.	Zmiana gł. lokatora z tytułu darowizn	22
3.	Zmiana gł. lokatora z tytułu kupna na rynku wtórnym (kupno/ sprzedaż)	85
4.	Zmiana gł. lokatora z tytułu podziału majątku, umowy dożywocia, zamiany praw	23
5.	Przekształcenie/przeniesienie własności spółdzielczego-własnościowego prawa w odrębna własność	25
6.	Mieszkania przejęte przez SM „Michał” w drodze licytacji komorniczych	2
7.	Mieszkania sprzedane przez SM „Michał” (w drodze przetargu)	6
8.	Umowy najmu	91

II. Salda funduszy Spółdzielni Mieszkaniowej „Michał” na dzień 31.12.2018 r.

FUNDUSZ REMONTOWY w tym BO z 2018 r.:

Naliczenie – 2018 r. 4 130.965,34 zł

Wykon. – 2018 r. 5 890.642,33 zł

Saldo na **31.12.2018 r.** – 1 759.676,99 zł

W prezentowanym saldzie funduszu remontowego zostały rozliczone prace związane z termomodernizacją budynków finansowanych częściowo z pożyczki z WFOŚiGW w Katowicach.

Prace dotyczyły budynków przy ulicy:

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

FUNDUSZ REMONTOWY CENTRALNY:

Saldo na **31.12.2018 r.** 873.464,02 zł

FUNDUSZE PODSTAWOWE na dzień 31.12.2018 r. wynoszą:

• Fundusz udziałowy	502.338,00 zł
• Fundusz wkładów mieszkaniowych	80.415,37 zł
• Fundusz wkładów budowlanych	4 289.161,91 zł
	4 871.915,28 zł

FUNDUSZ ZASOBOWY WPISOWY na dzień 31.12.2018 r. wynosi 8 653.788,96 zł, w tym:

- Fundusz zasobowy wpisowy 318.639,75 zł
- Fundusz zasobów mieszkaniowych 8 335.149,21 zł

STAN ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH W KASIE I NA RACHUNKACH BANKOWYCH na dzień 31.12.2018 r. wynosi: 7 319.367,06 zł

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „MICHAŁ” W 2018 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 2018:

- Nadwyżka przychodów nad kosztami z gospodarki zasobami mieszkaniowymi wynosi na dzień 31.12.2018 r. **135.398,37 zł**, przechodzi na gosp. zasobami na 2019 r.
- Wynik netto na pozostałej opodatkowanej podatkiem dochodowym od osób prawnych działalności operacyjno-finansowej w roku 2018 wynosi: **719.489,42 zł**.

III. Zatrudnienie w Spółdzielni w 2018 r.

Zarząd:

- od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r. działalnością bieżącą kierował Zarząd Spółdzielni w składzie:

Grażyna Solorz- Prezes Zarządu,

Robert Kochanek – Wiceprezes Zarządu,

Krzysztof Schmidt - Wiceprezes Zarządu,

- 24 osoby – pracownicy umysłowi
- 8 osób - pracownicy fizyczni

Razem: 35 osób.

IV. Opis działalności poszczególnych Administracji SM MICHAŁ.

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

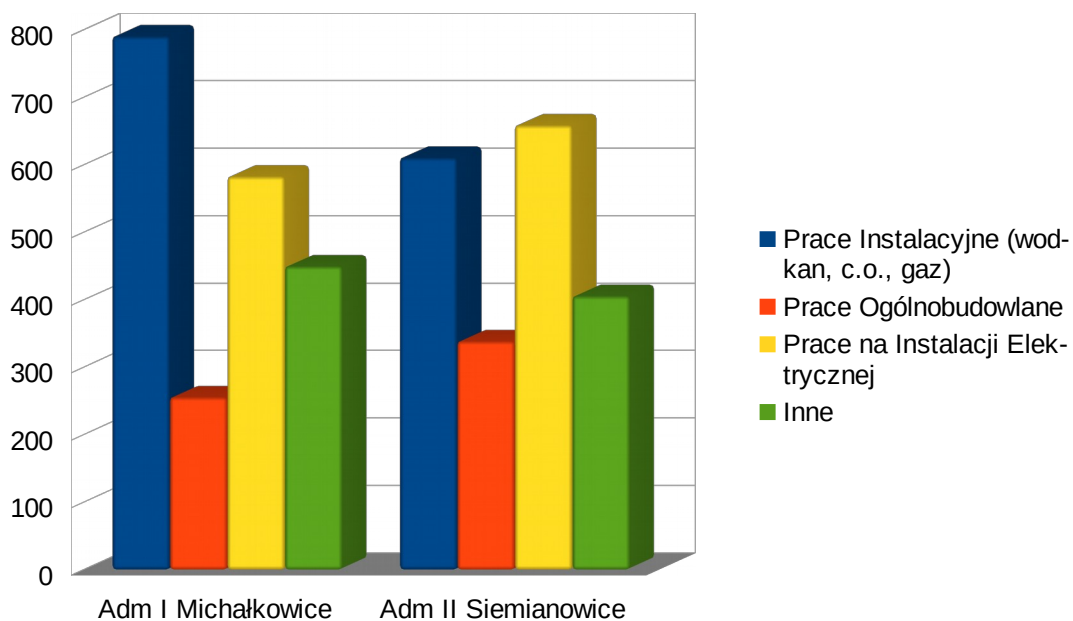
- od 01.01.2018 do 31.12.2018 – 12 pracowników

- Kierownik GZM
- Mistrz konserwatorów
- Specjalista ds. Obsługi mieszkańców – 2 osoby
- Pracownicy na stanowisku – konserwator – 8 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.

4. Informacja o ilości i rodzaju wykonywanych prac naprawczych przez konserwatorów SM „Michał” za rok 2018.

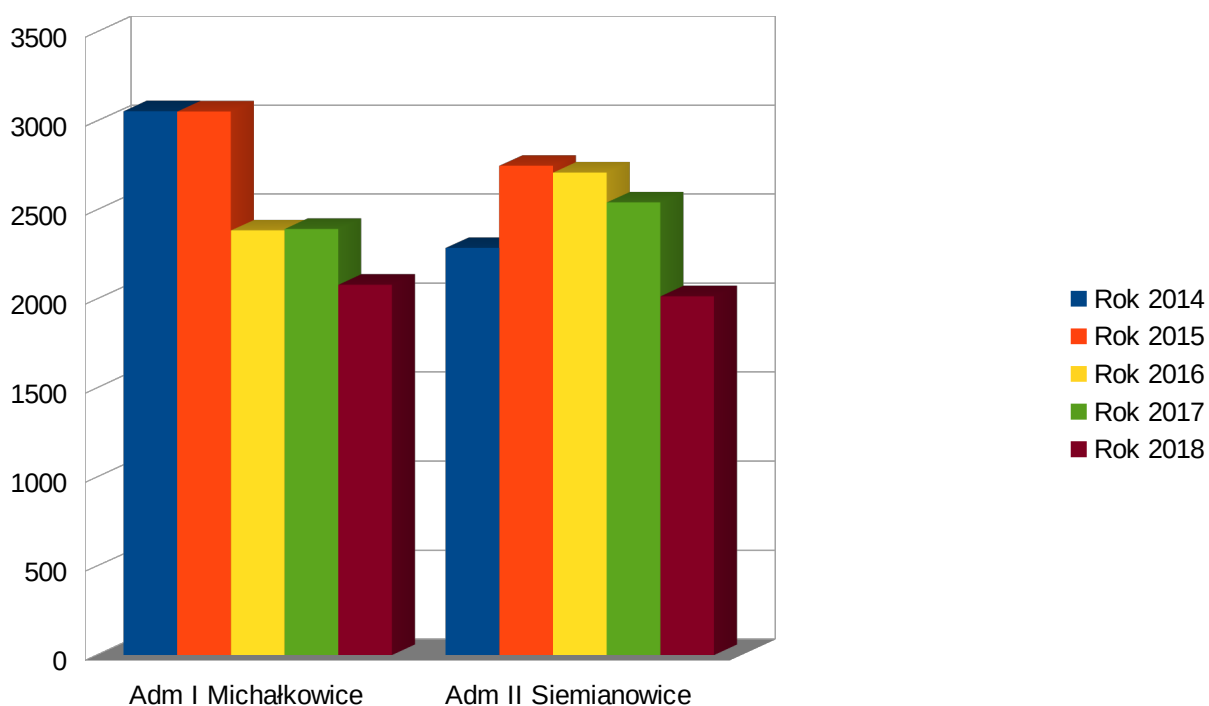
**WYKONANIE PRAC NAPRAWCZYCH WYKONANYCH PRZEZ
KONSERWATORÓW SM "MICAŁ" 01.01.2018r.-31.12.2018r.:**

Jednostka organizacji	Prace Instalacyjne (wod-kan, c.o., gaz)	Prace ogólnobudowlane	Prace na instalacji elektrycznej	Inne	Razem
Adm I Michałkowice	791	256	583	450	2080
Adm II Siemianowice	611	339	659	406	2015
Ogółem	1402	595	1242	856	4095



**WYKONANIE PRAC NAPRAWCZYCH PRZEZ KONSERWATORÓW SM
"MICHAŁ" W LATACH 2013-2018:**

Jednostka organizacji	Rok 2013	Rok 2014	Rok 2015	Rok 2016	Rok 2017	Rok 2018	Razem
Adm I Michałkowi ce	3295	3054	3053	2385	2393	2080	16260
Adm II Siemianowi ce	2713	2286	2748	2710	2542	2015	15014
Ogółem	6008	5340	5801	5095	4935	4095	31274



V. Zestawienie robót wykonanych w SM Michał.

Parkingi, drogi, chodniki: 620,00 m²

- Bytomska 18-30 parking 150,00 m²
- Stawowa 17-19 chodnik 75,00 m²
- Bytomska 27 chodnik 45,00 m²

Termomodernizacja ścian budynków: 9258 m²

- Górnica 3 (ściana szczytowa) 145,00 m²
- Sobieskiego 23 (ściana balkon.) 270,00 m²
- Sobieskiego 26 (ściany szczyt.) 125,00 m²
- Śląska 32 a (ściana balkonowa) 720,00 m²
- Budryka 6 (II i III segment) 050,00 m²
- Brandysa 25 (ściana szczytowa) 205,00 m²
- Bytomska 12 (pawilon-tył i bok) 120,00 m²
- Budryka 8 (II segment) 525,00 m²
- Górnica 1 (cały budynek) 1167,00 m²
- Górnica 5a (cały budynek) 1175,00 m²
- Lipowa 2 a, b, c, d (cały budynek) 2822,00 m²
- Bytomska 36 (narożniki) 56,00 m²
- Staszica 4,4a (ściana frontowa) 630,00 m²
- Kościelna 14a (ściana szczytowa) 248,00 m²

Docieplenie stropodachów: 2751,00 m²

- Stawowa 15 a, b, c 648,00 m²
- Stawowa 21 a, b 432,00 m²
- Michałkowicka 44 280,00 m²
- Kapicy 1 a,b 432,00 m²
- Łukasińskiego 63 95,00 m²
- Lipowa 2 a, b, c, d 864,00 m²

Uszczelnienie spoin płyt elewacyjnych: 183,00 mb.

- Stawowa 12 – 21 97,00 mb.
- Budryka 6-8 86,00 mb.

Spoinowanie cegieł elewacji : 179 m²

- Kościuszki 9-17 95,00 m²
- Boh. Westerplatte 32, 34 84,00 m²

Remont klatek schodowych : 10485,00 m²

- Poczтова 4 b	265,00 m ²
- M. Dąbrowskiej 12 a, b, c	1080,00 m ²
- Michałkowicka 44	470,00 m ²
- Górnicza 7 (2 klatki)	430,00 m ²
- Bytomska 40 (kl.środk.)	320,00 m ²
- Śmiłowskiego 19	680,00 m ²
- Bytomska 31	395,00 m ²
- Michałkowicka 3	443,00 m ²
- Bytomska 18, 18a	720,00 m ²
- Bytomska 20, 20a, 20b	1080,00 m ²
- Staszica 4 a,b	720,00 m ²
- Śląska 32a (I i II klatka)	720,00 m ²
- Górnicza 5a	470,00 m ²
- Kościelna 10	584,00 m ²
- Poczтова 2a	459,00 m ²
- Krakowska 1 (2-klatki)	1649,00 m ²

Remonty, naprawy dachów : 4420 m²

- Budryka 10	360,00 m ²
- Maciejkowicka 2, 4, 6	85,00 m ²
- Budryka 6	180,00 m ²
- Krakowska 1	95,00 m ²
- Bytomska 17, 17a	360,00 m ²
- Górnicza 6, 7	98,00 m ²
- Boh. Września 3	240,00 m ²
- Śląska 59	340,00 m ²
- Łukasińskiego 63	95,00 m ²
- Michałkowicka 3a	200,00 m ²
- Łukasińskiego 60	95,00 m ²
- Boh. Westerplatte 26-34	150,00 m ²
- Bytomska 18, 18a	432,00 m ²
- Wojciecha 4	34,00 m ²

- Michałkowicka 29	180,00 m ²
- Kapicy 1	216,00 m ²
- Śląska 64	60,00 m ²
- Wyspiańskiego 2	40,00 m ²
- Łukasińskiego 56	25,00 m ²
- Krupanka 27	45,00 m ²
Awaryjne naprawy przecieków	890,00 m ²

Wymiana stolarki okiennej : 90,50 m²

- Wojciecha 2, 4 (piwniczne)	4,50 m ²
- Śląska 32, 32a (piwniczne i strych)	19,20 m ²
- Sobieskiego 23 (piwniczne)	9,50 m ²
- Boh. Westerplatte 24b (kl. schod.)	1,70 m ²
- Bytomska 29 (piwniczne)	12,50 m ²
- Staszica 4, 4a (piwniczne)	8,30 m ²
- Mysłowicka 22, 24 (piwniczne)	9,80 m ²
- M. Dąbrowskiej 12 a,b,c (piwniczne)	9,40 m ²
- Bytomska 34-38 (piwniczne)	7,40 m ²
- Bytomska 1-32 (piwniczne)	8,20 m ²

Wymiana stolarki drzwiowej oraz bram: 99,20 m²

- M. Dąbrowskiej 12 a, b, c	14,20 m ²
- Jana Pawła II 7 (brama zabytkowa)	10,80 m ²
- Mysłowicka 22, 24, 26 (drzwi piwn.)	12,60 m ²
- Boh. Września 5 (zsypy i piony instal.)	48,00 m ²
- Łukasińskiego 49	2,00 m ²
- Boh. Westerplatte 24b	1,80 m ²
- Sobieskiego 27 (drzwi zabytkowe)	4,00 m ²
- Śmiłowskiego 19	3,60 m ²
- Michałkowicka 44	2,20 m ²

Remont schodów : 104,50 m²

- ul. Stawowa 12 c; 13b; 15 a, b; 17a; 19a 54,00 m² (zewn. do klatek schodowych
- żelbetowe)
- ul. Boh. Westerplatte 28a 28,60 m² (wewnątrz klatki schodowej –
drewniane)
- ul. Pocztowa 5a 17, 40 m² (wewnątrz klatki schodowej –
drewniane)
- ul. Łukasieńskiego 66 4,50 m² (zewnętrzne betonowe)

Dostosowanie instalacji C.O. po wykonanej termomodernizacji (zmiana nastaw zaworów , kryzowanie , uzupełnienie izolacji rur , częściowa wymiana rur , montaż automatyki : 3 budynki

- Budryka 10
- Górnicza 5a
- Górnicza 1

Montaż i modernizacja domofonów: 24 klatki = 306 szt.

- M. Dąbrowskiej 12 a, b, c 35 szt.
- Michałkowicka 25 – 35 31 szt.
- Michałkowicka 44 25 szt.
- Kapicy 1a, b 30 szt.
- Staszica 4a, b 30 szt.
- Górnicza 5a 25 szt.
- Górnicza 1 25 szt.
- Lipowa 2 i 4 105 szt.

Instalacje – wymiana pionów wod.-kan. : 320 mb.

- Boh. Westerplatte 28 d 18 mb.
- Krótka 10 33 mb.
- Katowicka 26 a 15 mb.
- Bytomska 29 b 33 mb.
- Św. Barbary 24a 66 mb.
- Górnicza 1 33 mb.

- Boh. Września 5 47 mb.
- Górnica 3 15 mb.
- Bytomska 7 b 33 mb.

Wymiana przyłączy poziomów C.O. , poziomów kanalizacji (rozbiórka nawierzchni,wykop, montaż studni, ułożenie rur i podłączenie , zasypanie, odtworzenie nawierzchni) : 1003 mb.

- Stawowa 15 a 8 mb.
- Maciejkowicka 2, 4, 6 14 mb.
- Stawowa 21a 8 mb.
- Orzeszkowej 22 47 mb.
- Kościelna 22 15 mb.
- Mysłowicka 22 18 mb.
- Stawowa 13a, b 446 mb.
- Budryka 6, 8, 10 (sieć C.O.) 66 mb.
- Łukasińskiego 63 3 mb. oraz wymiennik
- Kapicy 1a, b 378 mb.

Wymiana pionów , przyłączy gazowych : 3734 mb.

- Bytomska 34, 35, 38 228 mb.
- Boh. Września 2, 5, 6 1878 mb.
- Górnica 5a 172 mb.
- Boh. Września 3, 4 1352 mb.
- Bytomska 8 104 mb.

Remont instalacji elektrycznej : 3402 mb.

- M. Dąbrowskiej 12 a, b, c 73 mb.
- Bytomska 25, 25a 416 mb.
- Bytomska 14, 14a 345 mb.
- Boh. Września 5 40 mb.
- Katowicka 16, 18 60 mb.
- Śmiłowskiego 19 110 mb.
- Jana Pawła II 7 87 mb.

- Boh. Września 5	180 mb.
- Sobieskiego 27a	168 mb.
-Krótka 10, Św. Barbary 24a	180 mb.
- Kościelna 10	75 mb.
- Pocztowa 2a	150 mb.
- Śląska 64	310 mb.
- SM Michał-lokale użyt.	1200 mb.

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

1. W roku 2018 rozpoczęto lub kontynuowano realizację termomodernizacji na nw. nieruchomościach:
 - ul. Śląska 32,
 - ul. Śląska 32a,
 - ul. Staszica 4,
 - ul. M. Dąbrowskiej 12 a, b, c,
 - ul. Pocztowa 4,
 - ul. Górnicza 1,
 - ul. Górnicza 5a,
 - ul. Lipowa 2 , 4.
 - ul. Budryka 6,
 - ul. Budryka 8,
 - ul. Sobieskiego 23-26.
2. Zarząd SM „Michał” podjął rozmowy z przedstawicielami Banków oraz Towarzystw Ubezpieczeniowych 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 przy wykorzystaniu gwarancji ubezpieczeniowej.

Największym zadaniem remontowym w roku 2018-2019 jest termomodernizacja wraz z likwidacją płyt asbestowych zawierających azbest budynków przy ul. Lipowej 2-4. Wartość zadania to kwota 2.227.500,39 zł netto, zakończenie robót nastąpi zgodnie z umową do dnia 30.05.2019 r.

3. Nasza Spółdzielnia co roku organizuje szereg imprez o charakterze sportowo-rekreacyjnym i kulturowym. W 2018 r. odbyły się:

- Piknik Rodzinny na oś. przy ul. Bytomskiej,
- Zakończenie Wakacji,
- Impreza Mikołajkowa dla Dzieci,
- Konkurs „Spółdzielnia w kwiatkach”,
- Konkurs Czynnzowy.

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, Siemianowickimi Wodociągami Aqua-Sprint, OSP w Siemianowicach Śląskich. 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:

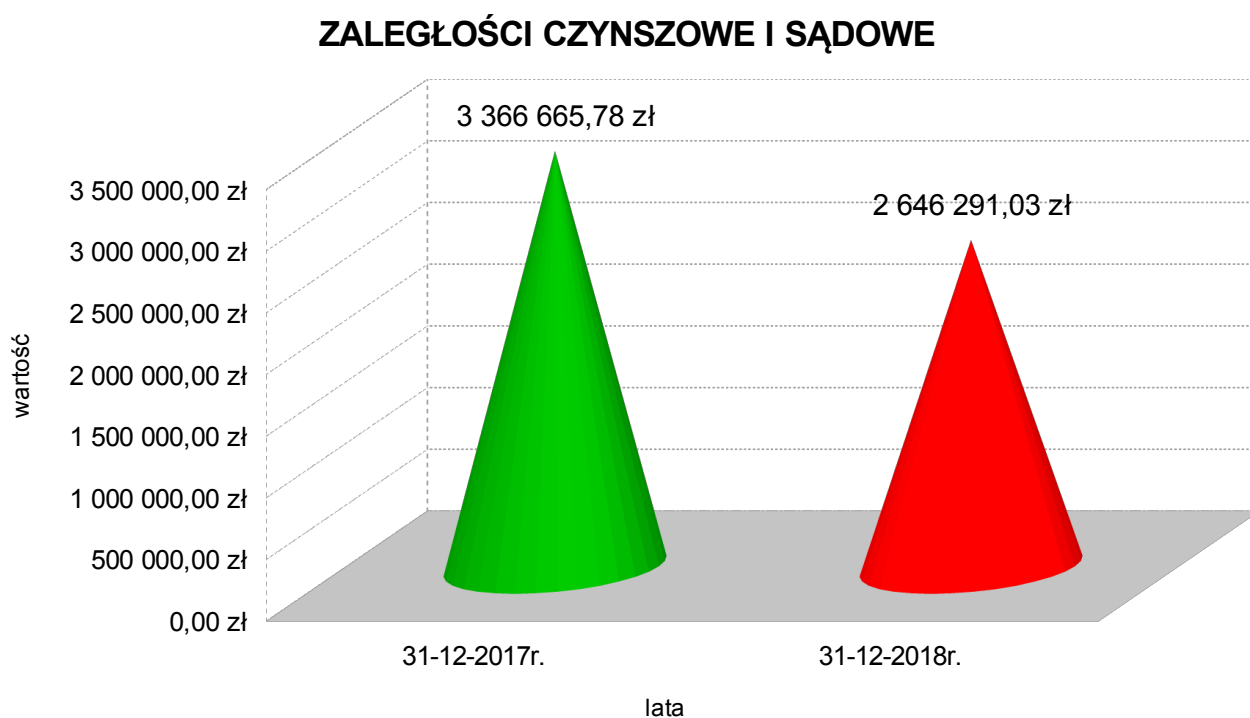
- „Nie dla czadu 2018/2019 w mieście Siemianowice Śląskie”
- „Budżet Obywatelski 2019”
- „Nie Wypalaj TRAW!”
- „Wigilia dla samotnych”
- „Droga Pożarowa Drogą Życia”
- „Śniadanie Wielkanocne dla samotnych”
- akcje dot. pomocy osobom bezdomnym, starszym, samotnym czy niepełnosprawnym w czasie występowania mrozów

VII. Zaległości czynszowe oraz sprawy sądowe i eksmisyjne– stan na dzień 31.12.2018 r.

Zaległości czynszowe to poważny problem Spółdzielni. Spowodowany jest on lekceważeniem przez najemców i członków Spółdzielni podstawowych obowiązków ustawowych i statutowych. Analiza statystyk z ubiegłych lat pozwala stwierdzić, że zadłużenie czynszowe mieszkań spółdzielczych systematycznie maleje, jednakże wciąż pozostaje poważnym problem. W badaniach przeprowadzonych na zlecenie Krajowego

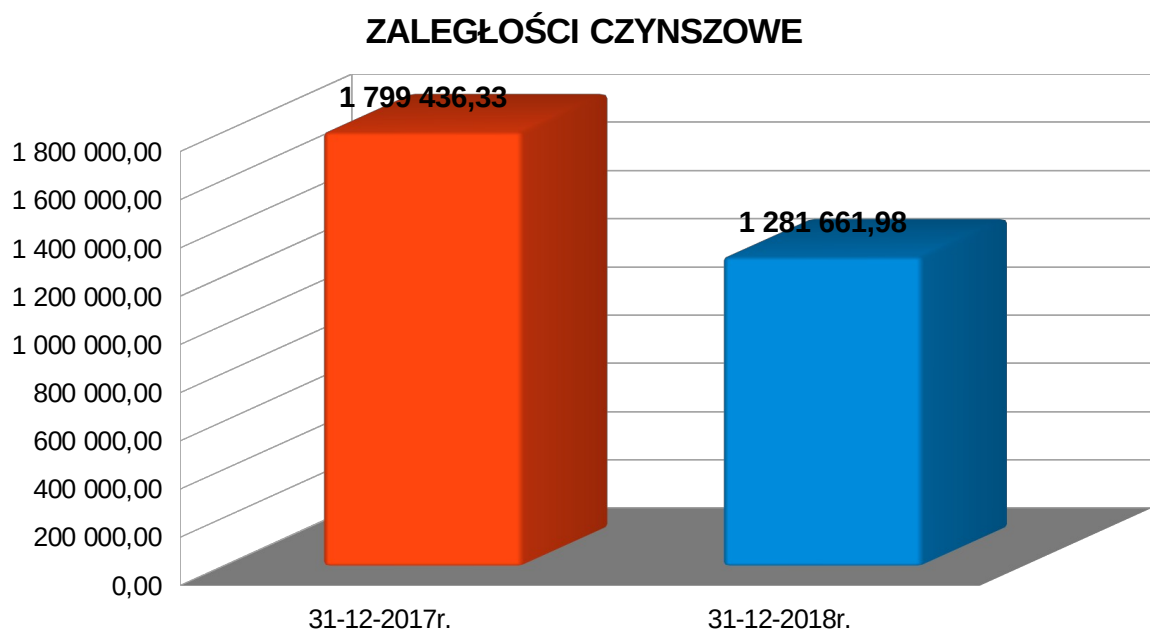
Rejestru Długów ankietowani jako powód zaległości najczęściej wymieniają niewystarczające dochody oraz brak pracy. Potwierdza to fakt korzystania przez dużą liczbę lokatorów z pomocy społecznej, jakiej udziela Państwo, w tym dodatków mieszkaniowych. Jednak wciąż zmniejszający się poziom bezrobocia w mieście Siemianowice Śląskie, który obecnie wynosi 5,20 % (o 1,30 % 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 31.12.2018r. wynoszą : **2 646 291,03 zł** w tym:



Stan zadłużenia zaległości czynszowych i sądowych na dzień 31.12.2018r. w porównaniu do stanu na dzień 31.12.2017 r. zmniejszył się o kwotę **720.374,75 zł. tj. 21,40 %.**

- saldo lokale mieszkalne 1 251 246,09 zł w tym:
-
- saldo Administracja Siemianowice 609 766,18 zł
- saldo Administracja Michałkowice 641 479,91 zł
- saldo lokale użytkowe 22 482,39 zł
- saldo garaże 3 805,15 zł



Stan zadłużenia zaległości bieżących na dzień 31.12.2018r. w porównaniu do stanu na dzień 31.12.2017 r. zmniejszył się o kwotę **517 774,35 zł. tj. 28,77 %.**

- saldo zadłużenia spraw sądowych **1 364 629,05 zł**

Ogólne rozliczenie spraw sądowych:

Saldo spraw sądowych narastająco

na dzień 31.12.2018r. 3 489 006,84 zł

bezskuteczna egzekucja 2 124 377,79 zł

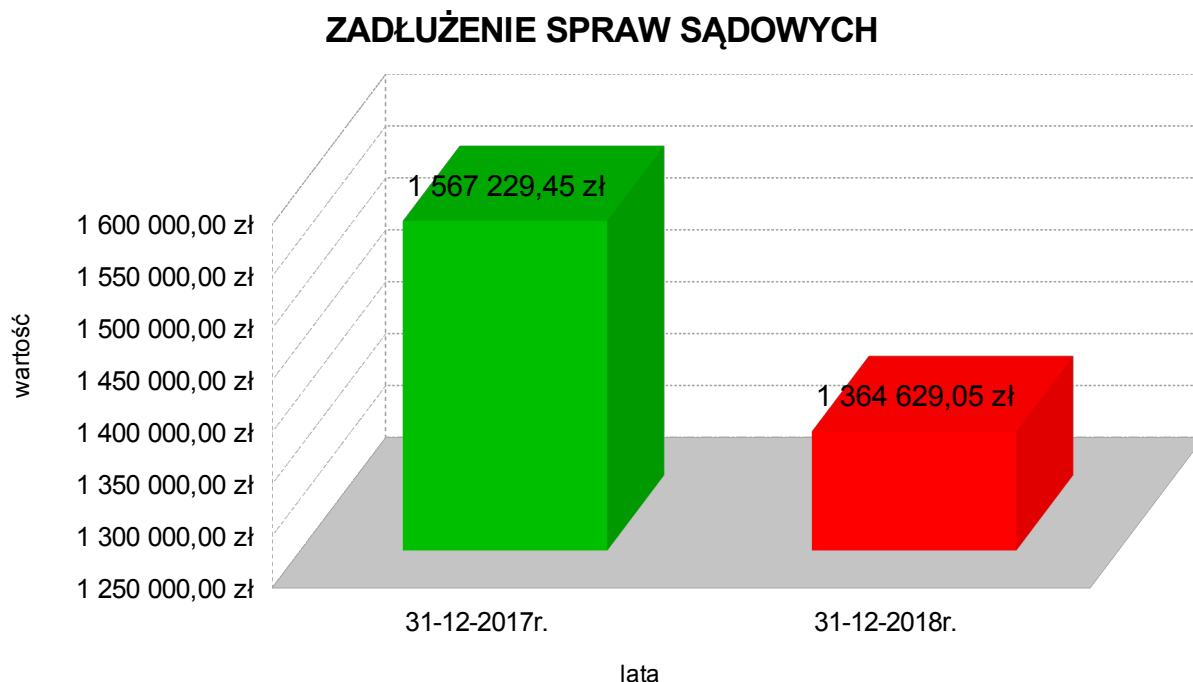
Saldo 2018 r. 1 364 629,05 zł

Bezskuteczna egzekucja na 31.12.2017 r. (narastająco) 2 282 526,12 zł

- Utworzenie rezerwy na 2018 r. 60 979,88 zł
- Umorzenie po 10 latach - 176 107,54 zł
- Rozwiązanie rezerwy z uwagi na wpłaty - 38 861,58 zł
- Rozwiązanie rezerwy upadłość konsumencka - 4 159,09 zł

• Bezskuteczna egzekucja (narastająco) **2 124 377,79 zł**

Stan zadłużenia zaległości spraw sądowych na dzień 31.12.2018r. w porównaniu na dzień 31.12.2017r. zmniejszył się o kwotę **360 748,73 zł. tj. 9,37 %** bez uwzględnienia bezskutecznej egzekucji.



Z uwagi na duże zaległości w opłatach czynszowych wysłano do lokatorów uchylających się w regulowaniu czynszu **668** wezwań ostatecznych na kwotę **640.139,94 zł.** w tym :

- 352 z Administracji Siemianowic Śl. na kwotę 288.250,78 zł.
- 316 z Administracji Michałkowic na kwotę 351.889,16 zł.

W 2018 r. skierowano do Sądu 250 spraw o zapłatę na kwotę 692.572,67 zł. w tym :

- Administracja Siemianowice 131 spraw na kwotę 379.897,22 zł.
- Administracja Michałkowice 112 spraw na kwotę 300.350,79 zł.
- Garaże 2 sprawy na kwotę 624,93 zł.
- Dzierżawa gruntu 3 sprawy na kwotę 462,16 zł.
- Lokale użytkowe 2 sprawy na kwotę 11.237,57 zł.

Prawomocnymi wyrokami zakończyło się 129 spraw o zapłatę na kwotę 371.174,96 zł. w tym :

- Administracja Siemianowice 73 sprawy na kwotę 214.617,83 zł.
- Administracja Michałkowice 49 spraw na kwotę 144.232,47 zł.

- Garaże	2 sprawy na kwotę	624,93 zł.
- Dzierżawa gruntu	3 sprawy na kwotę	462,16 zł.
- Lokale użytkowe	2 sprawy na kwotę	11.237,57 zł.

Aktualnie w Sądzie na wyroki oczekuje 121 spraw o zapłatę

na kwotę 321.397,71 zł. w tym :

- Administracja Siemianowice	58 spraw na kwotę	165.279,39 zł.
- Administracja Michałkowice	63 sprawy na kwotę	156.118,32 zł.

W 2018 r. Komornik przekazał 21 postanowień egzekucyjnych o umorzeniu na kwotę 60.979,88 zł.

Odzyskano ze spraw sądowych zasądzonych w latach wcześniejszych kwotę **106.401,47 zł.**
(wpłaty komornika i lokatorów) :

- styczeń 2018 r. 7.038,10 zł.
- luty 2018 r. 9.049,61 zł
- marzec 2018 r. 7.672,91 zł
- kwiecień 2018 r. 16.545,44 zł
- maj 2018 r. 5.084,49 zł
- czerwiec 2018 r. 6.822,02 zł
- lipiec 2018 r. 8.238,37 zł
- sierpień 2018 r. 19.945,27 zł
- wrzesień 2018 r. 8.949,72 zł
- październik 2018 r. 4.885,68 zł
- listopad 2018 r. 5.256,54 zł
- grudzień 2018 r. 6.913,32 zł

W 2018 r. przekazano do Kancelarii Prawnej 13 spraw o eksmisję z niżej wymienionych ulic:

- ul. Jana Pawła II 6	- 1 sprawa o eksmisję
- ul. Lipowa 2 D	- 1 sprawa o eksmisję
- ul. Śmiłowskiego 19 B	- 1 sprawa o eksmisję
- ul. Śląska 59	- 1 sprawa o eksmisję
- ul. Śląska 64	- 1 sprawa o eksmisję

- ul. Sobieskiego 25 C - 1 sprawa o eksmisję
- ul. Krupanka 23 - 1 sprawa o eksmisję
- ul. Bytomska 3 - 1 sprawa o eksmisję
- ul. Bytomska 18 - 1 sprawa o eksmisję
- ul. Bytomska 23 A - 1 sprawa o eksmisję
- ul. Budryka 6 - 1 sprawa o eksmisję
- ul. Wojciecha 4 - 1 sprawa o eksmisję
- ul. Pocztowa 5 - 1 sprawa o eksmisję

Posiadamy 84 wyroki eksmisyjne z lat 2000-2018 z niżej wymienionych ulic:

- ul. Górnicza 3 - 2 wyroki z lokalem socjalnym
- ul. Górnicza 5 - 1 wyrok z lokalem socjalny
- ul. Górnicza 7 - 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. 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 22 - 1 wyrok z lokalem socjalnym
- ul. Mysłowicka 24 - 1 wyrok z lokalem socjalnym
- ul. Składowa 1 - 3 wyroki z lokalem socjalnym
- ul. Składowa 2 - 1 wyrok z lokalem socjalny
- 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 - 3 wyroki z lokalem socjalnym
- ul. Bohaterów Westerplatte 30 - 3 wyroki z lokalem socjalnym
- ul. Bohaterów Westerplatte 24 - 1 wyrok z lokalem socjalnym
- ul. Śląska 59 - 1 wyrok z lokalem socjalnym
- ul. Sobieskiego 25 - 1 wyrok z lokalem socjalnym
- ul. Bytomska 3 - 1 wyrok z lokalem socjalnym
- ul. Bytomska 2 - 1 wyrok z lokalem socjalnym
- ul. Bytomska 16 A - 1 wyrok z lokalem socjalnym
- ul. Bytomska 17 - 1 wyrok z lokalem socjalnym
- ul. Bytomska 17A - 1 wyrok z lokalem socjalnym
- ul. Bytomska 18 A - 1 wyrok z lokalem socjalnym
- ul. Bytomska 23 A - 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 - 3 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. Pocztowa 4 - 1 wyrok z lokalem socjalnym
- ul. Pocztowa 5 - 1 wyrok z lokalem socjalnym
- ul. Wojciecha 2 - 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. Śląska 32 A - 1 wyrok bez lokalu socjalnego
- ul. Wyspiańskiego 2 - 1 wyrok bez lokalu socjalnego

- | | |
|---------------------|---------------------------------|
| - ul. Górnicza 8 | - 1 wyrok bez lokalu socjalnego |
| - ul. Bytomska 1 | - 1 wyrok bez lokalu socjalnego |
| - ul. Bytomska 17A | - 1 wyrok bez lokalu socjalnego |
| - ul. Bytomska 18 A | - 1 wyrok bez lokalu socjalnego |

Z w/w ulic zgłosiło się 15 osób, z którymi podpisano ugody na spłatę zaległości w ratach.

W 2018 r. zostało przeprowadzonych 11 eksmisji z niżej wymienionych ulic :

- | | |
|-------------------------------------|------------------------|
| - z ul. Bytomskiej 40 | na ul. Głowackiego 1 |
| - z ul. Wojciecha 2 A | na ul. Piastowską 6 |
| - z ul. Bohaterów Westerplatte 30 A | na ul. Kołłątaja 10 |
| - z ul. Bohaterów Westerplatte 30 B | na ul. Boczna 1 |
| - z ul. Bohaterów Westerplatte 34 A | zdano |
| - z ul. Bytomskiej 1 | na ul. K. Miarki 12 |
| - z ul. Bohaterów Westerplatte 32 B | na ul. Śmiłowskiego 17 |
| - z ul. Składowej 1 | na ul. Kołłątaja 12 |
| - z ul. Kościelnej 3 | na ul. Pszczelniczą 10 |
| - z ul. Michałkowickiej 31 B | na ul. Sobieskiego 43 |
| - z ul. Mysłowickiej 2 | na ul. Zieloną 8 |

Z analizy zaległości czynszowych przeprowadzonej na dzień 31.12.2018r., wynika iż na 2 734 mieszkania, 1 872 mieszkania nie posiadały zaległości czynszowych, natomiast 862 mieszkania posiadały zaległości czynszowe, w tym:

- **Administracja Siemianowice** na 1 074 mieszkania,
699 mieszkań nie posiadało zaległości czynszowych, natomiast
375 mieszkań posiadało zaległości czynszowe w tym:

- | | | |
|----------------------|--------------|---------|
| • 1 miesięczne | 191 mieszkań | 17,78 % |
| • 3 miesięczne | 99 mieszkań | 9,22 % |
| • 6 miesięczne | 40 mieszkań | 3,72 % |
| • powyżej 6 miesięcy | 45 mieszkań | 4,19 % |
| • bez zaległości | 699 mieszkań | 65,09 % |

- **Administracja Michałkowice** na 1 660 mieszkań,
1173 mieszkania nie posiadały zaległości czynszowych, natomiast

487 mieszkań posiadało zaległości czynszowe w tym:

- 1 miesięczne 293 mieszkania 17,65 %
- 3 miesięczne 108 mieszkań 6,51 %
- 6 miesięczne 43 mieszkania 2,59 %
- powyżej 6 miesięcy 43 mieszkania 2,59 %
- bez zaległości 1173 mieszkania 70,66 %

- **Administracja zlecona** – od 01.01.2014r. 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 163 garaży, w tym:

54 garaży spółdzielczych w budynkach

109 garaży spółdzielczych wolnostojących,

131 garaży nie posiadało zaległości czynszowych, natomiast

32 garaży posiadało zaległości czynszowe, w tym:

- 1 miesięczne 22 garaże 13,33 %
- 3 miesięczne 3 garaże 1,82 %
- 6 miesięczne 4 garaże 2,42 %
- powyżej 6 miesięcy 3 garaże 1,82 %
- bez zaległości 131 garaży 80,61 %

- **Lokale użytkowe** - posiadamy 49 lokali użytkowych, 22 dzierżawców terenów , 22 reklamy, 22 pomieszczenia gospodarcze, 15 dzierżaw ogródków ogółem 130 użytkowników, w tym zaległości posiadało:

12 lokali użytkowych

6 dzierżaw gruntu

8 reklam

1 pomieszczenie gospodarcze

- 1 miesięczne 20 użytkowników 15,38 %
- 3 miesięczne 4 użytkowników 3,08 %
- 6 miesięczne 3 użytkownik 2,31 %
- powyżej 6 miesięcy 0 użytkowników 0,00 %
- bez zaległości 103 użytkowników 79,23 %

Zarząd Spółdzielni stale podejmuje szereg działań zmierzających do 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,
- 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 32 448,96 zł. zatrudniono 3 osoby z lokali mieszkalnych w charakterze gońca w tym : 3 osoby zrezygnowały.

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 2018 roku 166 rodzin, których zadłużenie opiewa na kwotę **265 001,11 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 3.354.286,19 zł, w tym 2.981.819,49 zł do roku 2017 i 372.466,70 zł. za rok 2018.

Jednocześnie otrzymaliśmy odsetki od Gminy odnośnie wypłaconych odszkodowań za niedostarczenie lokali socjalnych w wysokości **158.615,80 zł.**:

- w kwietniu 2018r. za okres od września 2014r. do września 2016r. w wysokości 39.831,10 zł.

- w czerwcu 2018r. za okres od stycznia 2012r. do sierpnia 2014r. w wysokości 118.784,70 zł.

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 2018r. zawarto 66 ugód dotyczących spłaty zaległości czynszowych na kwotę 469.774,53 zł:

- 22 ugody na kwotę 72.825,39 zł. dotyczących rejonu Siemianowice

- 44 ugody na kwotę 396.949,14 zł. dotyczących rejonu Michałkowice.

Zawarte ugody opiewające na kwotę 49.836,49 zł spłaciło 15 osób, spłacają natomiast 51 osób na kwotę 419.938,04 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 2018 r. skierowano wnioski o egzekucję z nieruchomości względem 13 właścicieli. Z uwagi na brak licytantów w obu licytacjach po dokładnej analizie finansowej w 2 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