

## **Sprawozdanie Zarządu SM „Michał” z działalności za 2013 rok**

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Michał” na dzień 31.12.2013 r. zrzesza **1 705** członków. Spółdzielnia posiada ogółem **2 735** mieszkań, w tym: **54** mieszkań lokatorskich, **935** mieszkań własnościowych, **1 070** mieszkań to odrębna własność, **435** mieszkań na podstawie umowy najmu, **209** mieszkań bez tytułu prawnego oraz **32** mieszkania puste – przeznaczone do sprzedaży w drodze przetargu, na lokale socjalne, zamienne.

### **Działalność członkowsko-mieszkaniowa na przestrzeni 2013 r.:**

	<b>DZIAŁALNOŚĆ CZŁONKOWSKO - MIESZKANIOWA ZA 2013 ROK</b> <b>(zmiany na przestrzeni 2013 roku)</b>	Ilość
1.	ustanow. spółdz. lokatorskiego prawa	<b>16</b>
2.	umowy z tytułu spadków	<b>21</b>
3..	umowy z tytułu darowizn	<b>9</b>
4.	umowy z tytułu kupna na rynku wtórnym ( kupno/ sprzedaż )	<b>34</b>
5.	mieszkania sprzedane przez SM Michał ( w drodze przetargu )	<b>10</b>
	<b>Razem:</b>	<b>90</b>
6.	umowy najmu	<b>53</b>

### **Salda funduszy Spółdzielni Mieszkaniowej „Michał” na dzień 31.12.2013 r.**

#### **FUNDUSZ REMONTOWY:**

Saldo na 31.12.2012 r.	– 235 597,50 zł
Naliczenie – 2013 r.	2 211 924,07 zł
Wykon. – 2013 r.	<u>1 994 115,28 zł</u>
Saldo na <b>31.12.2013 r.</b>	– 17 788,71 zł

## **FUNDUSZ REMONTOWY CENTRALNY:**

Saldo na **31.12.2013 r.**            565 680,41 zł

## **FUNDUSZE PODSTAWOWE:**

- |   |                        |
|---|------------------------|
| • (804) Fundusz Wkładów Lokatorskich                        | <b>346 360,34 zł</b>   |
| • (805) Fundusz Wkładów Budowlanych                         | <b>6 406 784,64 zł</b> |
| • (806) Fundusz Wkładów – (garaże własn. + lokale użytkowe) | <b>308 741,45 zł</b>   |
| • (803) Fundusz Zasobowy (wpisowe itp.)                     | <b>263 948,75 zł</b>   |
| • (802) Fundusz Zasobów Mieszkaniowych                      | <b>7 506 238,44 zł</b> |
| • Fundusz Udziałowy   | <b>443 794,00 zł</b>   |

## **WYNIK SPÓŁDZIELNI ZA ROK 2013**

1. Nadwyżka przychodów nad kosztami z gospodarki zasobami mieszkaniowymi wynosi na dzień 31.12.2013 r. **107 051,35 zł** przechodzi na gosp. zasobami na 2014 r.
2. Wynik na pozostałej działalności operacyjno-finansowej wynosi netto **448 568,53 zł**.

## **Zatrudnienie w Spółdzielni w 2013 r. :**

Zarząd: 2 osoby - do 30.09.2013 r.; 3 osoby- od 01.10.2013 r.

30 osób – pracownicy umysłowi

10 osób - pracownicy fizyczni

Razem: **43 osoby**

## **OPIS DZIAŁALNOŚCI POSZCZEGÓLNYCH ADMINISTRACJI SM MICHAŁ**

1. Administracja nr 1 w Michałkowicach w analizowanym okresie zatrudniała 8 pracowników, w tym trzech pracowników na stanowiskach nierobotniczych:

- Kierownik ds. techniczno-administracyjnych (½ etatu)
- Z-ca Kierownika ADM
- Specjalista ds. obsługi mieszkańców

Pięciu pracowników na stanowiskach robotniczych:

- Instalator wod-kan i co,gaz                      2 osoby

- Elektryk 1 osoba
- Dekarz 1 osoba
- Instalator kanalizacji 1 osoba

2. Administracja nr 2 w Siemianowicach Śląskich w analizowanym okresie zatrudniała 8 pracowników, w tym trzech pracowników na stanowiskach nierobotniczych:

- Kierownik ds. techniczno-administracyjnych (½ etatu)
- Z-ca Kierownika ADM
- Specjalista ds. obsługi mieszkańców

Pięciu pracowników na stanowiskach robotniczych:

- Instalator wod-kan i co, gaz 1 osoba
- Elektryk 1 osoba
- Murarz 1 osoba
- Instalator kanalizacji 1 osoba
- Ślusarz 1 osoba

3. Administracja nr 1 oraz nr 2 w analizowanym okresie zatrudniała pracowników na warunkach umowa-zlecenie.

Pracownicy zatrudnienie na umowę-zlecenie wykonali prace zlecone przez S.M. „Michał”:

- w zakresie robót-prace gospodarcze, utrzymanie terenów zielonych (grabienie, dosadzanie żywopłotów, prace porządkowe, itp.).

W miesiącach styczeń-marzec – akcja zima, tj. prace związane z odśnieżaniem, zabezpieczanie ciągów komunikacyjnych piaskiem i solą, utrzymanie dróg osiedlowych.

W miesiącu maj – wymiana piasku w piaskownicach oraz konserwacja elementów małej architektury.

4. 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 (konserwatorzy jak i przez firmy zewnętrzne).

Brali czynny udział w tworzeniu planu remontowego na rok 2013, 2014. czuwali nad prawidłową gospodarką związaną z działalnością Administracji, angażowali się w działalność kulturalno-sportową.

**WYMIANA STOLARKI OKIENNEJ I DRZWIOWEJ ORAZ PRAC NAPRAWCZYCH PRACOWNIKÓW**  
**ADM-ÓW W 2013 R.**

W roku 2013 wymieniono 36 sztuk drzwi wejściowych do klatek schodowych, w tym:

- ADM Michałkowice - 17 sztuk
- ADM Siemianowice - 19 sztuk

oraz 222 okna, w tym:

- ADM Michałkowice – 181 sztuk
- ADM Siemianowice – 41 sztuk

Wyplacono dofinansowania do wymiany stolarki okiennej na kwotę **65 371,09 zł**, w tym:

- ADM Michałkowice – 11 614,05 zł
- ADM Siemianowice – 53 757,04 zł

W ramach swojej działalności konserwatorzy obu Administracji wykonali prace naprawcze i awaryjne:

**ZESTAWIENIE PRAC NAPRAWCZYCH WYKONANYCH PRZEZ PRACOWNIKÓW ADM**

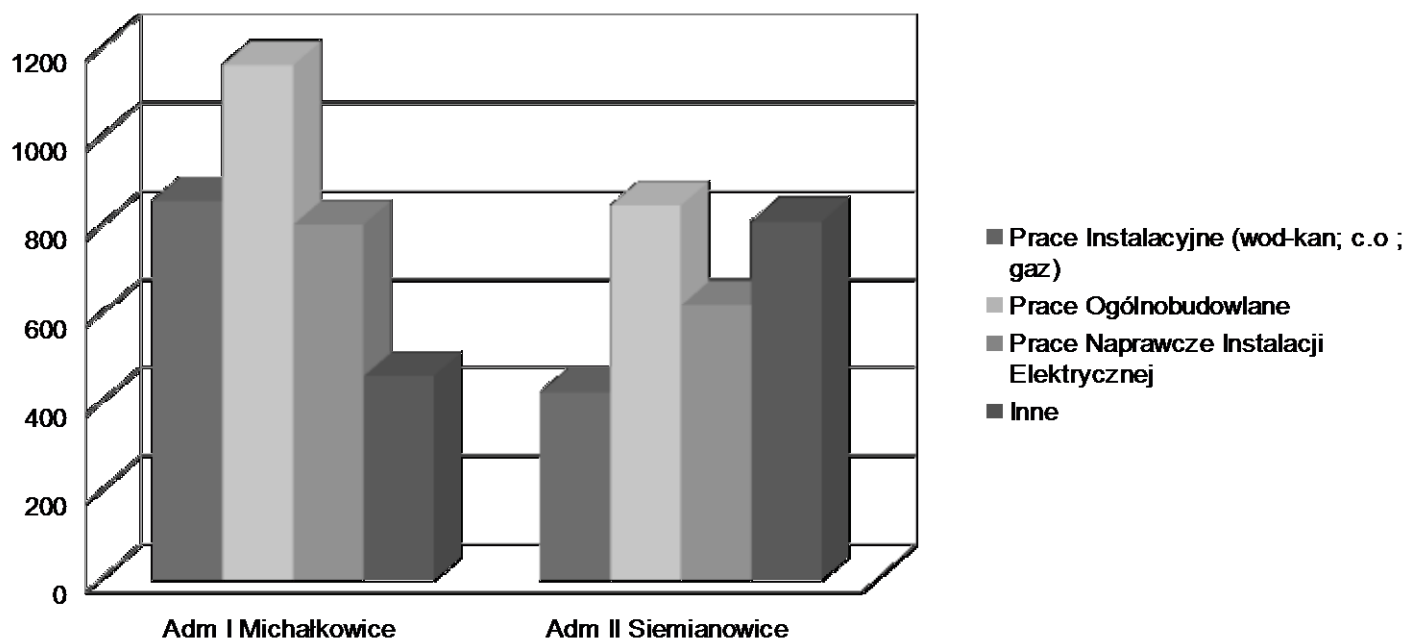
L.P.	Rodzaj robót	ADM Michałkowice	ADM Siemianowice	Razem
1.	Ogólnobudowlane	1166	850	2016
2.	Elektryczne	807	624	1431
3.	Instalacyjne	859	426	1285
4.	Inne	463	813	1276
	<b><i>Ogółem</i></b>	<b>3295</b>	<b>2713</b>	<b><u>6008</u></b>

**WYKONANIE PRAC NAPRAWCZYCH PRZEZ KONSERWATORÓW**

**SM „MICHAŁ” ZA**

**12 M-CY 2013 ROKU**

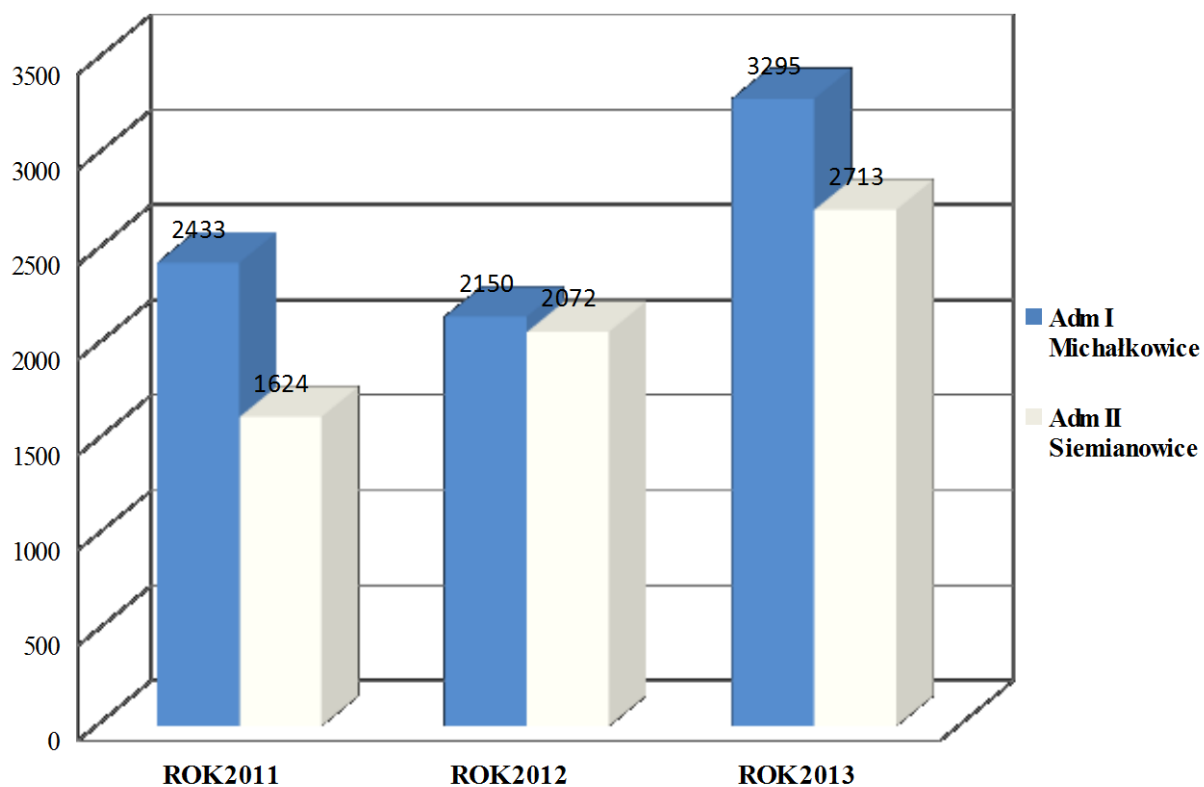
Jednostka Organizacyjna	Prace Instalacyjne (wod-kan; c.o ; gaz)	Prace Ogólnobudowlane	Prace Naprawcze Instalacji Elektrycznej	Inne	Razem
<b>Adm I Michałkowice</b>	859	1166	807	463	<b>3295</b>
<b>Adm II Siemianowice</b>	426	850	624	813	<b>2713</b>
<b>Ogółem</b>	<b>1285</b>	<b>2016</b>	<b>1431</b>	<b>1276</b>	<b>6008</b>



**WYKONANIE PRAC NAPRAWCZYCH PRZEZ KONSERWATORÓW  
LATACH 2011-2013**

**SM „MICHAŁ” W**

Jednostka Organizacyjna	ROK 2011	ROK 2012	ROK 2013	RAZEM
ADM I MICHAŁKOWICE	2433	2150	3295	<b>7878</b>
ADM II SIEMIANOWICE	1624	2072	2713	<b>6409</b>
<b>OGÓŁEM</b>	<b>4057</b>	<b>4222</b>	<b>6008</b>	<b>14287</b>



#### **ZAŁĘGŁOŚCI NA POSZCZEGÓLNE REJONY – stan na dzień 31.12.2013 r.**

- saldo zadłużenia spraw sądowych **1 904 690,08 zł**

#### **Ogólne rozliczenie spraw sądowych:**

Saldo spraw sądowych narastająco

na dzień 31.12.2013 r.

4 291 840,98 zł

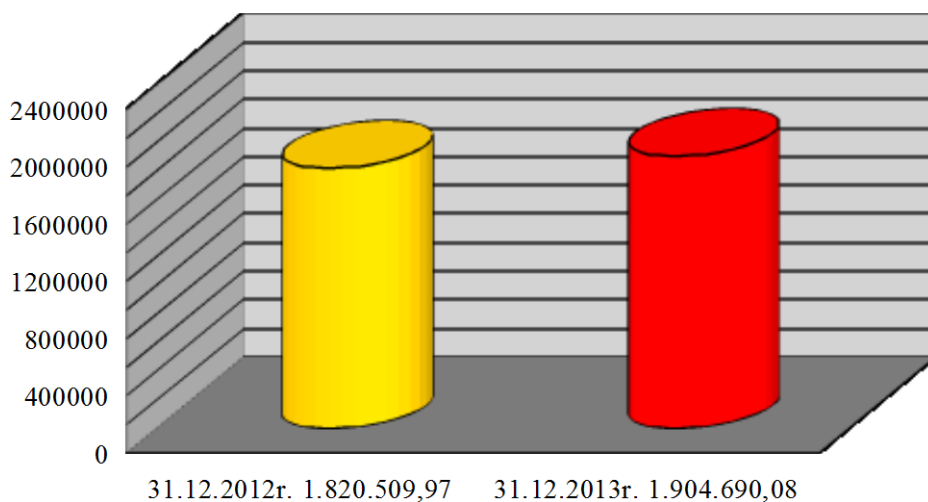
bezskuteczna egzekucja

2 387 150,90 zł

**Saldo 2013 r.**

**1 904 690,08 zł**

### ZADŁUŻENIE SPRAW SĄDOWYCH



Bezskuteczna egzekucja na 31.12.2012 r. (narastająco) 1 820 129,26 zł

• Utworzenie rezerwy na 2013 r.	683 768,49 zł
• Umorzenie po 10 latach	- 22 884,35 zł
• Umorzenie z uwagi na zgon	- 57 293,82 zł
• Rozwiązanie rezerwy z uwagi na wpłaty	- 36 568,68 zł
<hr/>	
• Bezskuteczna egzekucja (narastająco)	<b>2 387 150,90 zł</b>

Stan zadłużenia zaległości spraw sądowych na dzień 31.12.2013 r. w porównaniu do stanu na dzień 31.12.2012 r. zwiększył się o kwotę **84 180,11 zł** z uwzględnieniem bezskutecznej egzekucji.

Stan zadłużenia zaległości spraw sądowych na dzień 31.12.2013 r. w porównaniu do stanu na dzień 31.12.2012 r. zwiększył się o kwotę **651 201,75 zł** bez uwzględnienia bezskutecznej egzekucji.



## **Wykaz spraw przekazanych do kancelarii prawnej w 2013 r. :**

### **1. W 2013 r. skierowano do Sądu 584 sprawy o zapłatę na kwotę 1 391 081,06 zł w tym :**

- Administracja Siemianowice 303 spraw na kwotę 697 816,45 zł
- Administracja Michałkowice 240 spraw na kwotę 561 667,69 zł
- Administracja Zlecona 29 sprawy na kwotę 69 339,48 zł
- Garaże 2 sprawy na kwotę 367,64 zł
- Lokale użytkowe 7 spraw na kwotę 55 652,27 zł
- Reklamy 1 sprawa na kwotę 107,93 zł
- Dzierżawa terenu 2 sprawy na kwotę 6 129,60 zł

### **2. Prawomocnymi wyrokami zakończyło się 458 spraw o zapłatę na kwotę 1 068 324,87 zł w tym :**

- Administracja Siemianowice 215 spraw na kwotę 501 436,34 zł
- Administracja Michałkowice 218 spraw na kwotę 512 927,46 zł
- Administracja Zlecona 21 spraw na kwotę 50 686,02 zł
- Garaże 2 sprawy na kwotę 367,64 zł
- Lokale użytkowe 1 sprawa na kwotę 2 799,48 zł
- Reklamy 1 sprawa na kwotę 107,93 zł

### **3. Aktualnie oczekuje w Sądzie na wyroki 126 spraw o zapłatę na kwotę 322 756,19 zł w tym :**

- Administracja Siemianowice 88 spraw na kwotę 196 380,11 zł
- Administracja Michałkowice 22 sprawy na kwoty 48 740,23 zł
- Administracja Zlecona 8 spraw na kwotę 18 653,46 zł
- Lokale użytkowe 6 spraw na kwotę 52 852,79 zł
- Dzierżawa terenu 2 sprawy na kwotę 6 129,60 zł

**4. W 2013 r. odzyskano ze spraw sądowych zasądzonych kwotę 408 875,08 zł (wpłaty komornika i lokatorów).**

**5. Do Kancelarii przekazano 29 spraw o eksmisję w tym:**

- Administracja Siemianowice 13 spraw
- Administracja Michałkowice 14 spraw
- Lokale użytkowe 2 sprawy

**6. Otrzymano 17 wyroków eksmisyjnych w tym :**

- **Administracja Siemianowice :**

IC 827/12 ul. Jana Pawła II 7/2

IC 819/12 ul. Michałkowicka 32/2

IC 659/12 ul. Kościuszki 17/17

IC 110/12 ul. Wieczorka 1/15

IC 117/13 ul. Świerczewskiego 64/5

IC 112/13 ul. Rutkowskiego 2/9

IC 817/12 ul. Wieczorka 3/5

IC 114/13 ul. Wieczorka 5/7

IC 662/12 ul. Wieczorka 4/15

IC 971/13 ul. Gen. Le Ronda 69/5

- **Administracja Zlecona :**

IC 115/13 ul. Kościuszki 4/1

- **Administracja Michałkowice :**

IC 223/12 ul. Pocztowa 6a/1

IC 111/13 ul. Budryka 8/57

IC 627/13 ul. Bytomska 3a/2

IC 828/12 ul. Krakowska 1/12

IC 838/12 ul. Budryka 6/44

IC 820/12 ul. Bytomska 16a/10

Gmina Siemianowice Śląskie od miesiąca stycznia do grudnia 2013 r. na podstawie n/w wyroków eksmisyjnych przyznała dłużnikom 4 lokale socjalne :

Sygn. akt IC 237/07/K lokal socjalny ul. Matejki 3b/1 Siemianowice Śl.

Sygn. akt IC 228/06/3 lokal socjalny ul. Matejki 3a/2 Siemianowice Śl.

Sygn. akt IC 97/07/2 lokal socjalny ul. Brandysa 23/11 Siemianowice Śl.

Sygn. akt IC 434/06/3 lokal tymczasowy ul. Pszczelnicza 10 Siemianowice Śl.

Z wyrazami szacunku

ZARZĄD

Spółdzielni Mieszkaniowej „Michał”

Wiceprezes Zarządu

Robert Kochanek

Prezes Zarządu

Grażyna Solorz