

SPRAWOZDANIE
Z DZIAŁALNOŚCI ZARZĄDU
ZA 2013 ROK

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.:

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

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 31.12.2013 r.	17 788,71 zł

FUNDUSZ REMONTOWY CENTRALNY:

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

FUNDUSZE PODSTAWOWE:

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

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,

przewadzili 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

Wyłacono 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

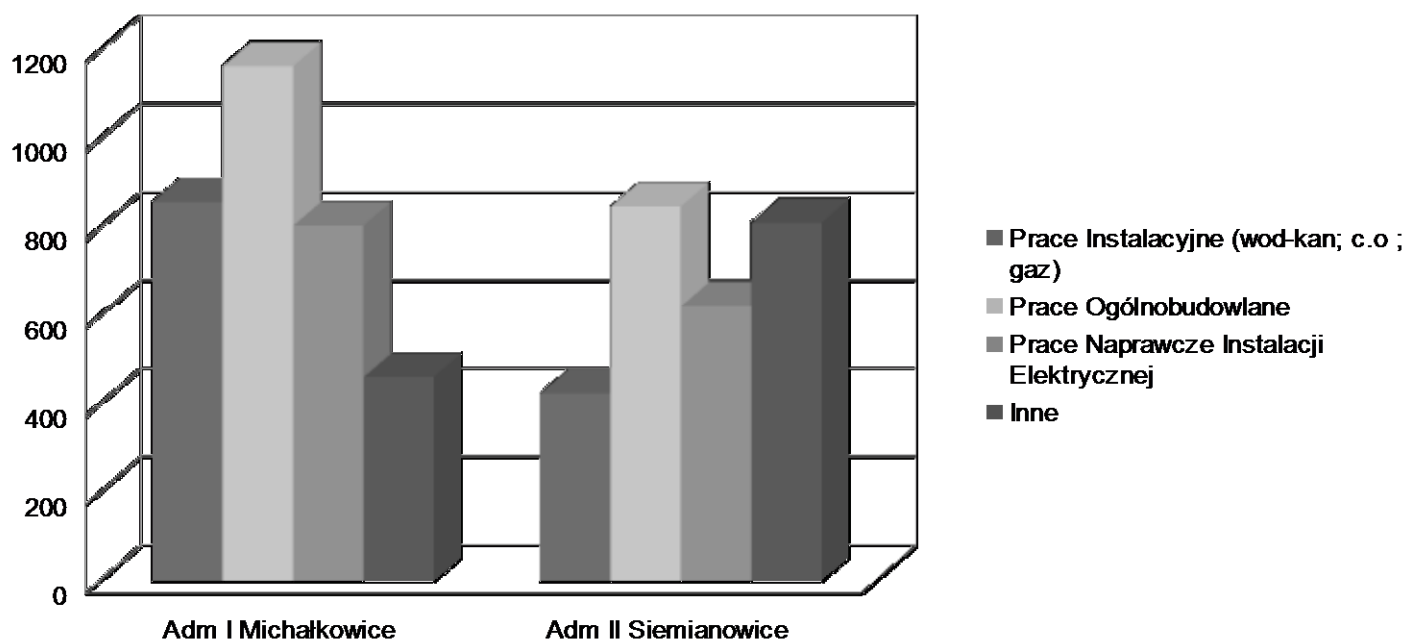
4.	Inne	463	813	1276
	<i>Ogółem</i>	3295	2713	<u>6008</u>

WYKONANIE PRAC NAPRAWCZYCH PRZEZ KONSERWATORÓW

SM „MICHAŁ” ZA

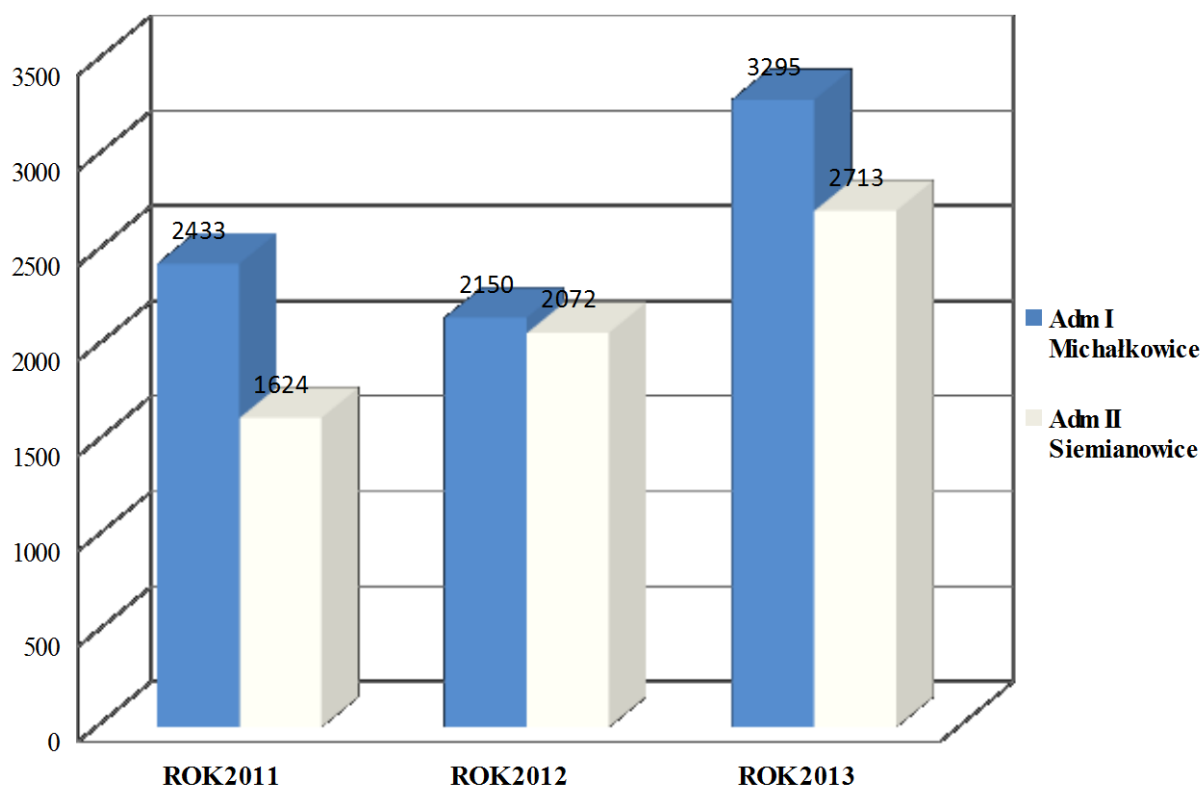
12 M-CY 2013 ROKU

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



**WYKONANIE PRAC NAPRAWCZYCH PRZEZ KONSERWATORÓW SM „MICAŁ”
W LATACH 2011-2013**

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



ZAŁEGŁOŚCI NA POSZCZEGÓLNE REJONY – stan na dzień 31.12.2013 r.

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

Ogólne rozliczenie spraw sądowych:

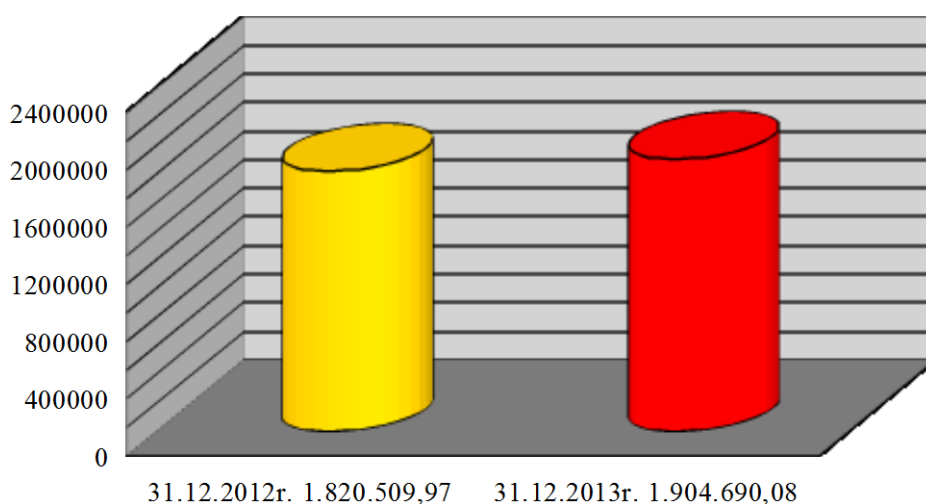
Saldo spraw sądowych narastająco

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**

Bezskuteczna egzekucja (narastająco) **2 387 150,90 zł**

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