

V SPRAWOZDANIE

z działalności LOKATORSKO – WŁASNOŚCIOWEJ

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

W KNUROWIE za rok 2016

1. Organizacja wewnętrzna Spółdzielni

Kierownictwo Spółdzielni stanowią:

1. **Prezes Zarządu Pan Eugeniusz Jurczyga**, który koordynuje i nadzoruje pracę Zarządu pod względem funkcyjnym i merytorycznym oraz bezpośrednio podległych jemu jednostek organizacyjnych tj.: Stanowisko ds. kontroli wewnętrznej, Głównego Księgowego, Działu społeczno – kulturalnego, Działu ds. mieszkaniowych, organizacyjnych i obrotu nieruchomościami.
2. **Zastępca Prezesa Zarządu Pan Wojciech Kołodziej**, który nadzoruje pracę Działu Gospodarki Zasobami Spółdzielczymi, Stanowisko ds. obsługi kadrowej, Stanowisko ds. informatyki oraz Stanowisko ds. zaopatrzenia i obsługi bieżącej.
3. **Członek Zarządu Pan Lech Apryasz** – kieruje pracą Działu Gospodarki Zasobami Spółdzielczymi.
4. **Główna Księgowa Pani Janina Badura**, której podlegają Działy: Finansowo-Księgowy i Ekonomiczno - Rozliczeniowy.

Przeciętne zatrudnienie w 2016 roku w porównaniu do roku poprzedniego obrazuje tabela:

Lp.	Wyszczególnienie	Zatrudnienie średnie w roku w etatach	
		2015 r.	2016 r.
1.	<u>Ogółem w Spółdzielni</u>	55,15	54,49
	w tym: robotnicze	5,50	5,12
	nierobotnicze	49,65	49,37
2.	<u>Zarząd</u>	28,74	29,07
	w tym: robotnicze	1,50	1,50
	nierobotnicze	27,24	27,57
3.	<u>GZS</u>	19,25	17,87
	w tym: robotnicze	1,50	1,12
	nierobotnicze	17,75	16,75
4.	<u>Dział Społeczno – Kulturalny</u>	7,16	7,55
	w tym: robotnicze	2,50	2,50
	nierobotnicze	4,66	5,05

2. Działalność Członkowsko – Mieszkaniowa i Terenowo – Prawna

1. Lokatorsko – Własnościowa Spółdzielnia Mieszkaniowa w Knurowie zarządza gruntami obejmującymi 166 działek gruntu o łącznym obszarze 401 193,00 m² (wg stanu na dzień 31.12.2016 r.) w tym:
 - 164 działki będące w użytkowaniu wieczystym lub współużytkowaniu o łącznej powierzchni 399 843,00 m²,
 - 2 działki przejęte w użyczenie od Gminy Knurów o łącznej powierzchni 1 350,00 m²,
2. Zasoby Lokatorsko – Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Knurowie stanowią:
 - 134 budynki mieszkalne, w których znajduje się 5 712 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej 287 083,91 m²,
 - 20 pawilonów handlowo – usługowo – biurowych o łącznej powierzchni użytkowej 17 496,51 m²,
 - 7 garaży o powierzchni użytkowej 156,86 m².

Łączna powierzchnia użytkowa zasobów zarządzanych przez Lokatorsko – Własnościową Spółdzielnię Mieszkaniową w Knurowie wynosi 304 737,28 m².

3. Na dzień 31.12.2016 r. Lokatorsko – Własnościowa Spółdzielnia Mieszkaniowa w Knurowie zrzeszała 5 562 członków Spółdzielni z czego 5 560 członków to osoby fizyczne, a 2 członków to osoby prawne.

Poszczególne grupy członków przedstawiają się następująco:

– członkowie zamieszkali	5 138
– członkowie przyjęci do członkostwa współmałżonka	305
– członkowie oczekujący	111
– członkowie posiadający spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego	3
– członkowie posiadający odrębną własność lokalu użytkowego	3
– członkowie prawni	<u>2</u>
Razem:	5 562

4. Lokale mieszkalne znajdujące się w zasobach Lokatorsko – Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Knurowie użytkowano na podstawie:

– spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu	97
– spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu	3 427
– odrębnej własności lokalu	2 141
– najmu lokalu	42
– bez tytułu prawnego	<u>5</u>
Razem:	5 712

5. Użytkownicy prowadzący działalność gospodarczą zajmowali w zasobach Spółdzielni lokale użytkowe na podstawie:

- spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu	3
- odrębnej własności lokalu	4
- najmu lokalu	<u>137</u>
Razem:	144

6. Na prowadzenie własnej działalności gospodarczej Lokatorsko – Własnościowa Spółdzielnia Mieszkaniowa w Knurowie wykorzystuje 8 lokali użytkowych.

7. W ewidencji majątku Spółdzielni znajduje się 7 garaży w tym 1 garaż na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do garażu, natomiast 6 garaży na zasadzie najmu.

8. 5 lokali spółdzielczych zajmowanych jest bez tytułu prawnego, z czego w stosunku do 3 orzeczono eksmisję, a 2 nie posiadają wyroku.

9. W 2016 roku 147 lokali zmieniło właścicieli w tym:

- 116 w drodze sprzedaży,
- 26 w drodze darowizny
- 5 w drodze zamiany.

10. 5 osób, które nabyły lokale mieszkalne w 2016 r. na podstawie aktu notarialnego nie nabyły praw członkowskich w Spółdzielni.

11. Ogółem na dzień 31.12.2016 r. 399 osób posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub odrębną własność lokalu nie nabyły praw członkowskich w Spółdzielni.

12. 103 osoby posiadają 2 mieszkania, 2 osoby posiadają 3 mieszkania, natomiast 1 osoba posiada 4 mieszkania.

13. W roku 2016 ustanowiono i przeniesiono odrębną własność 35 lokali mieszkalnych w tym:

- 7 umów ze spółdzielczego lokatorskiego prawa,
- 28 umów ze spółdzielczego własnościowego prawa.

3. Gospodarka Zasobami Spółdzielczymi

Zasoby zarządzane przez Spółdzielnię wg stanu na dzień 31.12.2016 r. stanowią 304 737,28 m²
Szczegółowy podział na osiedla przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Nazwa osiedla	Budynki mieszkalne			Pawilony użytkowe		Garaże	
		Ilość bud. (szt.)	Ilość mieszk. (szt.)	Pow. użyt. (m ²)	Ilość (szt.)	Pow. użyt. (m ²)	Ilość (szt.)	Pow. użyt. (m ²)
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	ul. Pocztowa i Spółdzielcza	13	347	15 127,93	2	1 994,07	7	156,86
2	Szczygłowice	8	450	24 874,89	1	234,86	-	-
3	1000 lecia PP	32	1 909	88 614,03	7	5 024,10	-	-
4	WPI	22	1 498	72 950,90	5	7 794,66	-	-
5	WP II	59	1 508	85 516,16	5	2 448,82	-	-
	Razem	134	5 712	287 083,91	20	17 496,51	7	156,86

Nakłady na remonty i modernizacje w 2016 r. wyniosły 10 707 460,06 zł z tego:

- na lokale mieszkalne przypada 10 560 641,91 zł
- na lokale użytkowe przypada 146 818,15 zł

Sprawozdanie z wykonania planu remontów w 2016 roku.

I. Prace remontowe dotyczące budynków mieszkalnych i ich otoczenia.

Osiedle Wojska Polskiego I

1. Prace remontowe w klatkach schodowych w zakresie:
 - malowanie, docieplenie ścian w obrębie wejść do klatek - 6 budynków /26 klatek,
 - malowanie klatek wraz z ułożeniem płytek na biegach, podestach i w wiatrołapach - 2 budynki XI kondygnacyjne / 4 klatki.
2. Remont balkonów - 24 balkony.
3. Modernizacja instalacji domofonowej - 19 klatek.
4. Wymiana opraw oświetleniowych w klatkach schodowych na oprawy typu LED w ilości 116 sztuk.

Osiedle Wojska Polskiego II

1. Termomodernizacja i remont elewacji czterech budynków o łącznej powierzchni 8 075 m².
2. Remont dachu 1 budynku w zakresie: wymiana pokrycia dachowego z papy pow. 425 m².
remont kominów, wymiana obróbek blacharskich dachu i dylatacji, naprawa i konserwacja ogniomuru.
3. Remont kominów – 7 budynków / 82 kominy.
4. Malowanie klatek schodowych - 8 budynków / 20 klatek.
5. Przebudowa wiatrołapów - 1 budynek / 4 wejścia.
6. Remont balkonów - 88 balkonów.
7. Remont nawierzchni miejsc postojowych i chodników – pow. 567 m².
8. Montaż urządzeń do bezprzewodowego elektronicznego osuszania murów – zamontowano w 7 budynkach / 12 urządzeń.
9. Budowa placu rekreacyjno-zabawowego w obrębie budynków ul. Lotników 7-9-11.
10. Wymiana drzwi wejściowych w 5 budynkach / 7 sztuk.
11. Przebudowa wewnętrznej instalacji gazowej zgodnie z zatwierdzonym projektem – 2 budynki.
12. Wymiana opraw oświetleniowych w klatkach schodowych na oprawy typu LED w ilości 1176 sztuk.
13. Modernizacja instalacji domofonowej - 22 klatki.
14. Termomodernizacja / II etap, cz.II – dla 29 budynków; III etap, cz.I – dla 22 budynków / w zakresie:
 - wymiana instalacji c.o. w poziomie piwnic wraz z zabudową układów stabilizacji ciśnienia oraz regulacją instalacji – 14 budynków,
 - wymiana głowic termostatycznych na głowice 16 plus - 36 budynków / 4286 sztuk,
 - montaż zaworów termostatycznych pod pionami cyrkulacyjnymi c.w.u.–16 budynków/113 szt.
 - izolacja instalacji c.w.u. w poziomie piwnic – 16 budynków,
 - docieplenie stropodachów w 22 budynkach o łącznej powierzchni 9962 m²,
 - docieplenie stropów piwnic w 14 budynkach o łącznej powierzchni 5070 m²,
 - wymiana okienek piwnicznych na okienka PCV - 13 budynków / 111 m².

Osiedle 1000 lecia PP

1. Wymiana opraw oświetleniowych w klatkach schodowych na oprawy typu LED w ilości 710 sztuk.
2. Remont dachu w zakresie: wymiana rynien, pasów pod i nadrynnowych, koszy zlewowych oraz remont kominów – 2 budynki.
3. Remont balkonów – 43 balkony.
4. Montaż monitoringu wizyjnego w 2 budynkach XI kondygnacyjnych.
5. Przebudowa wewnętrznej instalacji gazowej zgodnie z zatwierdzonym projektem – 2 budynki.
6. Termomodernizacja i remont elewacji 2 budynków XI kondygnacyjnych o łącznej powierzchni 4 900 m².
7. Modernizacja instalacji hydrantowej w 1 budynku XI kondygnacyjnym.
8. Dobudowa balkonów zgodnie z zatwierdzonym projektem w 1 budynku w ilości 33 sztuki.
9. Wymiana drzwi wejściowych – 3 budynki / 7 sztuk.
10. Remont instalacji elektrycznej w obrębie klatek schodowych – 2 budynki / 4 klatki.
11. Malowanie klatek schodowych – 2 budynki / 4 klatki.
12. Modernizacja instalacji domofonowej – 8 klatek.
13. Docieplenie stropu piwnic – 2 budynki / 707 m².

Osiedle Poczтова

1. Przebudowa instalacji gazowej zgodnie z zatwierdzonym projektem – 1 budynek.
2. Malowanie klatki schodowej - 1 budynek / 1 klatka.
3. Termomodernizacja i remont elewacji 1 budynku o łącznej powierzchni 1060 m².
4. Dokonano wymiany opraw oświetleniowych w klatkach schodowych na oprawy typu LED w ilości 30 sztuk.
5. Remont dachu garaży zlokalizowanych przy ul. Pocztovej.

Osiedle Szczygłowice

1. Malowanie klatek schodowych w budynku XI kondygnacyjnym 2 klatki.
2. Izolacja ścian fundamentowych oraz wykonanie drenażu 1 budynku.
3. Montaż instalacji domofonowej – 2 budynki XI kondygnacyjne / 4 klatki.

II. Prace remontowe dotyczące budynków handlowo usługowych i ich otoczenia.

1. Montaż urządzenia do bezprzewodowego elektronicznego osuszania murów ul. Armii Krajowej 1 - 1 urządzenie.
2. Wykonanie przyłącza kanalizacji sanitarnej do lokalu handlowego ul. J. Sobieskiego 6.
3. Remont dachu pawilonu usługowo-handlowego ul. Kapelanów Wojskowych 2D.
4. Remont dachu budynków usługowo-handlowych ul. Łokietka nr 3, ul. Łokietka nr 1.
5. Wymiana drzwi wejściowych w 2 lokalach handlowych.

4. Sprawozdanie z działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej

Działalność społeczno – kulturalna w roku 2016 prowadzona była na bazie klubów „Gama” „Lokatorek” i „Maluch”. Głównym celem prowadzonej działalności jest organizowanie czasu wolnego dla dzieci i młodzieży. Nasze placówki udostępniane są również licznym Stowarzyszeniom, Kołom, Klubom i mieszkańcom w celu organizowania zebrań, spotkań i imprez okolicznościowych.

W klubach w okresie przerw od zajęć dydaktycznych codziennie przebywało od 40 do 80 osób. W tym czasie organizowaliśmy akcję „**Zima w mieście**” oraz „**Lato w mieście**” podczas których dzieciom i młodzieży zapewniona została fachowa opieka pedagogiczna, bogaty program gier i zabaw świetlicowych, zajęcia sportowe, konkursy manualne i intelektualne, zajęcia plastyczne zakończone prezentacją prac oraz wręczeniem nagród w postaci słodyczy.

Odbływały się również liczne warsztaty np.: chemiczne lub fizyczne, na których dzieci mogły zaobserwować wiele ciekawych zjawisk i nabyć nowych doświadczeń. Organizowane były wyjazdy do kina Cinema City w Gliwicach i jednodniowe wycieczki turystyczno - krajoznawcze, które jak co roku cieszyły się dużym zainteresowaniem. Łącznie z 7 zorganizowanych w ciągu roku wycieczek skorzystały 243 osoby natomiast w 4 wyjazdach do kina uczestniczyło 156 osób.

Zarówno ferie jak i akcja „Lato” zakończona została imprezą o charakterze sportowym, gdzie uczestnicy przy muzyce mogli zmierzyć się w kilku konkurencjach takich jak: skakanka, rzut piłką do kosza, hula hop, krzeselka, tenis stołowy, piłkarzyki itp. Nagrodą za wygraną konkurencji były słodycze, a imprezę zakończył pokaz baniek mydlanych i robienie zwierząt z balonów.

W każdym z klubów dzieci mogły korzystać z bezpłatnej pomocy w nauce i przy odrabianiu lekcji. Na uwagę zasługuje fakt, że wszystkie kluby osiedlowe integrują środowisko Seniorów, umożliwiając prowadzenie działalności Kół Emerytów, Uniwersytetu Trzeciego Wieku dzięki czemu członkowie mogą poszerzać swoją wiedzę z zakresu języków obcych, zajęć plastycznych, turystycznych, teatralnych, psychologii czy lekcji śpiewu.

Zorganizowano szereg imprez okolicznościowych np: zabawy karnawałowe, Dzień Kobiet, Dzień Matki, Dzień Dziecka, Andrzejki, Mikołaj czy Sylwester.

W klubach jak co roku odbywały się liczne zebrania i spotkania cykliczne między innymi:

Klub „Gama”:

1. Zajęcia Uniwersytetu Trzeciego Wieku takie jak:

- j. angielski - każdy poniedziałek
- j. włoski - każdy wtorek
- j. rosyjski - każda środa
- j. niemiecki - każda środa
- teatr - każda środa
- turystyka - czwarta środa miesiąca
- plastyka - co drugi czwartek

2. Spotkania członków Związku Emerytów, Rencistów i Inwalidów-koło nr. 4 - trzy poniedziałki.

3. Spotkanie emerytów "Stary Knurów" – ostatni poniedziałek.

4. Rozgrywki ligi Skata – każdy wtorek.

5. Dyżury Rady Osiedla WP I – wg harmonogramu.

6. Zebrania Knurowskiego Stowarzyszenia Diabetyków – drugi czwartek miesiąca.

7. Spotkania byłych pracowników LWSM - ostatni czwartek.

8. Swoją siedzibę w klubie ma Fundacja Dzieci i Młodzieży Niepełnosprawnej „Promyczek”.

9. Wynajęcia przez mieszkańców na imprezy okolicznościowe.

Klub "Maluch":

1. Kółko plastyczne dla dzieci – każdy poniedziałek.
2. Kółko robótek ręcznych dla dorosłych – każda środa.
3. Zajęcia twórcze z papieru dla UTW od października do maja – każdy wtorek w godz. 15:30 – 16:30
4. Spotkania stowarzyszenia TRION – każdy pierwszy wtorek i trzeci poniedziałek miesiąca.
5. Wynajęcie sali dla bioenergoterapeutów – w każdy trzeci czwartek miesiąca.
6. W godzinach rannych ze stołu tenisowego w klubie korzystają dwie grupy dorosłych mężczyzn.

Klub "Lokatorek":

1. Lekcje śpiewu Uniwersytetu Trzeciego Wieku - każdy poniedziałek.
2. Posiedzenia Rady Nadzorczej Lokatorsko – Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Knurowie - pierwszy poniedziałek miesiąca.
3. Warsztaty teatralne dla członków Stowarzyszenia Rodzin i Przyjaciół Osób z Niepełnosprawnością Intelektualną - każdy wtorek.
4. Zebrania Związku Filatelistów i Numizmatyków - pierwszy wtorek miesiąca.
5. Dyżury przewodniczącego Związków Zawodowych Emerytów Górniczych – dwa – trzy wtorki w miesiącu.
6. Zajęcia prowadzone przez fundację „Promyczek” - każda środa.
7. Zebrania, zabawy Klubu Seniora - każdy czwartek
8. Warsztaty taneczne dla członków Stowarzyszenia Rodzin i Przyjaciół Osób z Niepełnosprawnością Intelektualną - każdy piątek.
9. Zajęcia z psychologii dla słuchaczy Uniwersytetu Trzeciego Wieku - jeden piątek w miesiącu.
10. Dyskoteki i inne okolicznościowe uroczystości organizowane przez Szkołę Specjalną w Knurowie.
11. Turnieje Szachowe.
12. Imprezy okolicznościowe organizowane przez knurowskie szkoły.
13. Doroczne spotkanie z Mikołajem.
14. Zabawa sylwestrowa Klubu Seniora.

5. Zaległości w opłatach lokali

Na dzień 31 grudnia 2016r. zaległości w opłatach lokali mieszkalnych i użytkowych wynosiły 2 113 375,00 zł i zmniejszyły się w stosunku do roku ubiegłego o kwotę 80 378,00 zł.

W celu pozyskania należności Zarząd Spółdzielni wykonał szereg czynności w odzyskaniu należnych środków finansowych.

Działania te polegały na:

- indywidualnych rozmowach z osobami posiadającymi zaległości w opłatach, przy udziale przedstawiciela Zarządu, pracownika windykacji a także w miejscu zamieszkania dłużnika. Rozmów takich przeprowadzono 174
- przeprowadzono także rozmowy telefoniczne z 135 dłużnikami
- wysłano 607 wezwań do zapłaty do osób posiadających zaległości w opłatach w tym:
 - 522 wezwań do użytkowników lokali mieszkalnych
 - 85 wezwań do użytkowników lokali użytkowych
- wystosowano 180 wniosków do Sądu Rejonowego w Gliwicach o nadanie klauzuli wykonalności nakazów zapłaty oraz innych spraw,
- wystąpiono z 42 wnioskami do Komornika Sądowego o wszczęcie bądź zakończenie egzekucji komorniczej,
- wystosowano do Komornika 18 wniosków o wszczęcie egzekucji lub przyłączenie do prowadzonej egzekucji z praw do lokali spółdzielczych własnościowych i odrębnych własności celem spłaty zaległości,

W stosunku do członków, którzy pomimo rozmów i złożonych deklaracji, spłaty należności nie dokonują, kierowane są pozwy do Sądu Rejonowego w Gliwicach.

W 2016r. skierowano do Sądu 130 pozwów o zasądzenie należności na kwotę 420 169,00 zł w tym:

- 128 pozwów o zasądzenie należności z lokali mieszkalnych na kwotę 410 547,00 zł
- 2 pozwy o zasądzenie należności z lokali użytkowych na kwotę 9 622,00 zł.

W wyniku postępowania sądowego i działań windykacyjnych na rzecz Spółdzielni uzyskaliśmy środki finansowe w kwocie 1 628 821,00 zł oraz odsetki ustawowe w kwocie 81 841,00 zł naliczone od nieterminowo dokonywanych opłat za używanie lokali.

ZESTAWIENIE ZALEGŁOŚCI CZYNSZOWYCH ZA 2016 ROK

Osiedle	Należności I - XII 2016	Razem zaległości na 31.12.2016 r. kol.6+kol.8	% ogółem do należności kol4:kol3	Zaległość bieżąca na 31.12.2016 r	% zaległości bieżących do należ.ogół kol6:kol3	Windykacja zaległości zasądzonych	% zaległości zasądzon.do zaległ.ogół. kol8:kol4
2	3	4	5	6	7	8	9
Pocztowa	1 164 511,00	124 328,00	10,68%	51 921,00	4,46%	72 407,00	58,24%
1000-lecia	9 363 418,00	627 262,00	6,70%	211 520,00	2,26%	415 742,00	66,28%
WP-I	7 926 622,00	388 702,00	4,90%	179 240,00	2,26%	209 462,00	53,89%
WP-II	9 795 221,00	414 960,00	4,24%	136 179,00	1,39%	278 781,00	67,18%
Szczygłowie	2 580 756,00	186 490,00	7,23%	51 399,00	1,99%	135 091,00	72,44%
Razem lokale mieszkalne	30 830 528,00	1 741 742,00	5,65%	630 259,00	2,04%	1 111 483,00	63,81%
Lokale użytkowe	3 963 574,00	371 633,00	9,38%	273 555,00	6,90%	98 078,00	26,39%
Razem za 2016 r.	34 794 102,00	2 113 375,00	6,07%	903 814,00	2,60%	1 209 561,00	57,23%