

INFORMACJA ZARZĄDU GSBM DLA MIESZKAŃCÓW ZASOBÓW SPÓŁDZIELNI ZA ROK 2014

I. Dane statystyczne

Dane dotyczące zasobów na dzień 31.12.2014:

Ilość nieruchomości : **37**

Ilość budynków : **95** (w tym Rybnik – 41, Jastrzębie Zdrój – 49, Wodzisław Śl. – 5)

Ilość mieszkań w/w budynkach : **2447**

Ilość mieszkańców w zasobach GSBM : **6011**

Spółdzielnia zarządza także **37** lokalami użytkowymi, **60** garażami, nieruchomościami gruntowymi oraz wspólnotą mieszkaniową w Rybniku.

Informacje na temat bieżącej działalności w roku 2014:

- do spółdzielni wpłynęły **5.724** pisma, natomiast wysłano **4.636** pism.

- w trakcie 2014r. odbyło się **18** posiedzeń Zarządu (dotyczących głównie wniosków o rozłożenie zaległości na raty, skreśleń z rejestru członków, przyjęcia nowych członków, rozpatrzenia protokołów komisji przetargowej, ustalania wysokości opłat dla mieszkańców zgodnie z obowiązującymi regulaminami, zmian w obowiązujących regulaminach, ustalania kar umownych dla wykonawców robót, innych bieżących spraw). Podjęto **188** uchwał Zarządu.

Przeprowadzone kontrole w GSBM:

- PKO BP SA w zakresie ewidencji analitycznej zadłużenia z tytułu kredytów – nie stwierdzono nieprawidłowości

II. Omówienie istotnych kwestii działalności spółdzielni.

1. Windykacja.

Podobnie jak w przypadku innych spółdzielni, zarządców nieruchomości czy zasobów miejskich jednym z priorytetów Zarządu jest podejmowanie działań, które przeciwdziałają wzrostowi zaległości opłat mieszkańców. Dane z lat ubiegłych jednoznacznie wskazują, że sposób działania w tym zakresie należy uznać za prawidłowy. Od roku 2007 widać stałą tendencję do zmniejszania się wielkości zadłużenia na lokalach mieszkalnych nie tylko w stosunku do wielkości rocznych przychodów, ale także w wielkości nominalnej zadłużenia, co biorąc pod uwagę stały wzrost kosztów w tym okresie (głównie tych niezależnych od spółdzielni) należy uznać za potwierdzenie słuszności obranego kierunku działania. Należy podkreślić, że tak dobry wynik w tym zakresie spółdzielnia uzyskała wyłącznie poprzez zaangażowanie własnych pracowników. Nigdy nie korzystaliśmy z usług zewnętrznych firm

windykacyjnych, dzięki czemu osoby, które spłacały zadłużenie nie musiały ponosić dodatkowych kosztów. Także na rok 2015 nie przewidujemy zaangażowania takich firm. W 2014r zakończyliśmy współpracę z Krajowym Rejestrem Dłużników, ponieważ nie odnotowaliśmy znaczącego wpływu wpisywania dłużników do KRD na wielkość spłacanego zadłużenia, a musieliśmy z tego powodu ponosić dodatkowe koszty. Poniżej przedstawiamy część działań windykacyjnych, które można ująć w ramy statystyczne, oprócz tego w roku ubiegłym zintensyfikowane zostały bezpośrednie kontakty z osobami posiadającymi zadłużenie w celu wspólnego wypracowania optymalnego sposobu spłaty zadłużenia.

1. wezwania do zapłaty – wysyłane są na bieżąco	260
2. odpowiedzi na wnioski skierowane do Zarządu w sprawach spłaty zadłużenia	93
3. porozumienia w sprawie dobrowolnej ratalnej spłaty zadłużenia	37
4. sprawy o zapłatę należności wniesione do sądu -	83
5. sprawy egzekucyjne o należności skierowane do komornika	37
6. sprawy o eksmisję z lokali mieszkalnych w sądzie	1
7. uzyskane wyroki eksmisyjne	3
8. wykonane eksmisje z lokali mieszkalnych	7
9. wezwania Dłużników na posiedzenie Rady Nadzorczej i Komisji Ekonomicznej	45
10. Wezwania do zapłaty pod rygorem odcięcia instalacji	54

Dzięki podejmowanym przez spółdzielnię działaniom w roku 2014 udało się odzyskać kwotę zaległości łącznie w wysokości **1.009.243,88 zł**. W tej kwocie mieszczą się kwoty uzyskane w ramach odszkodowania za niedostarczenie lokali socjalnych z Urzędów Miasta Rybnika i Jastrzębia-Zdroju (w wysokości 86.809,75 zł), kwoty wyegzekwowane w wyniku podjętych działań przez komornika po wcześniejszych, wytoczonych przez spółdzielnię, sprawach sądowych (236.237,30 zł) oraz kwoty wyegzekwowane w wyniku bezpośrednich działań pracowników spółdzielni wobec dłużników w wysokości 686.196,83 zł.. Zarząd spółdzielni w obecnym składzie pracuje od 2007r a poniższy wykres pokazuje jak zmieniło się w tym czasie zadłużenie na lokalach mieszkalnych. Procentowy spadek zadłużenia o połowę jest dużym sukcesem, szczególnie biorąc pod uwagę dostępne dane GUS pokazujące, że w tym okresie w Polsce nastąpił nominalny wzrost zadłużenia zarówno w zasobach spółdzielczych jak i w zasobach komunalnych. Tymczasem zadłużenie w naszej spółdzielni w tym okresie spadło o prawie 600 tys. zł co biorąc pod uwagę wielkość naszej spółdzielni jest bardzo znaczącą kwotą. Zagrozeniem tej pozytywnej tendencji mogą być kłopoty spółek węglowych, które mogą przełożyć się na problemy z płatnościami części mieszkańców.



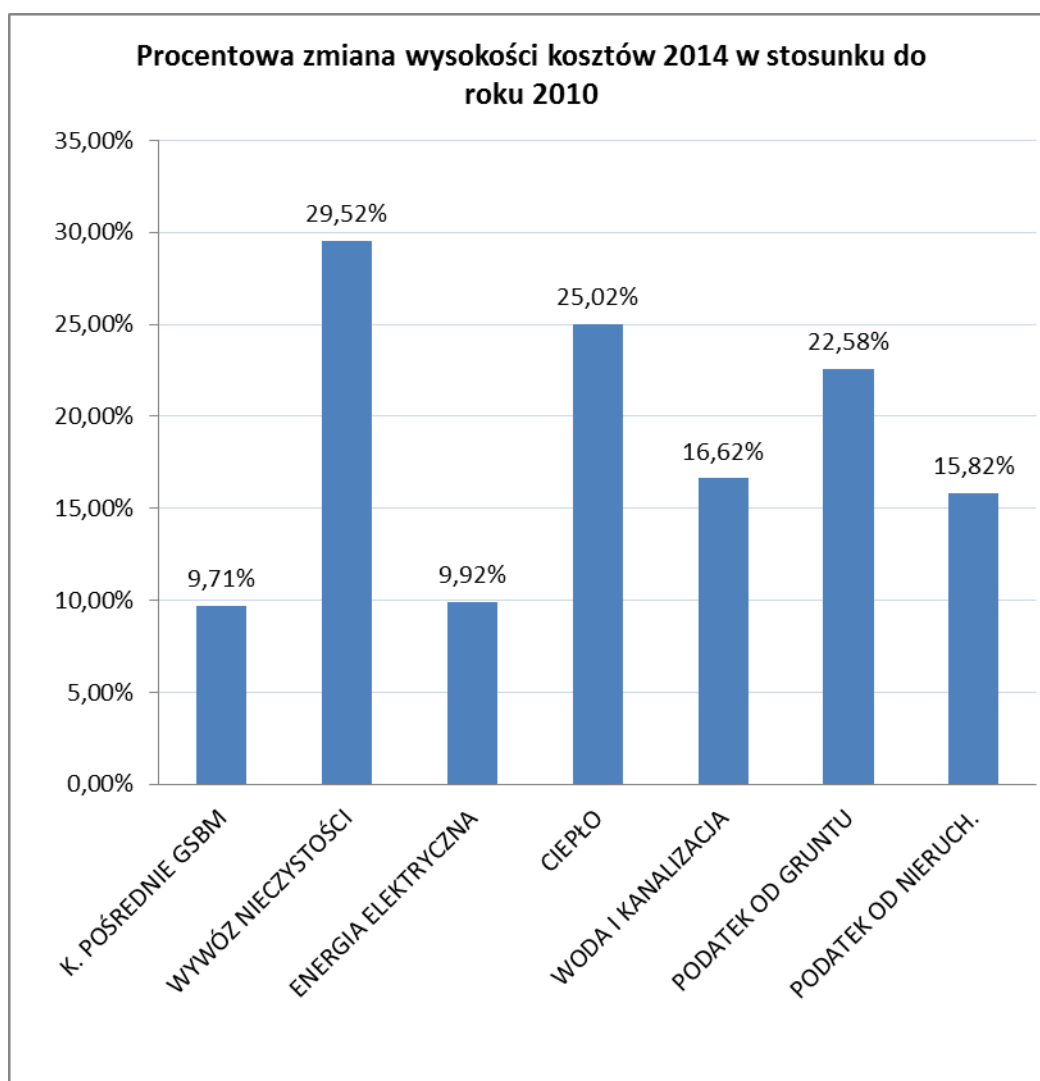
Niestety w ubiegłym roku pogorszyła się sytuacja zadłużenia w segmencie lokali użytkowych, gdzie zadłużenie nadal rośnie głównie z powodu braku należnych opłat od jednej z firm, właściciela 5 lokali użytkowych.. Na chwilę obecną należność główna, którą firma M. zalega wobec spółdzielni wynosi prawie 800 tys. zł. Dotychczas spółdzielnia złożyła przeciwko tej firmie trzy pozwy o zapłatę. Tylko jedna z tych spraw zakończyła się prawomocnym wyrokiem w Sądzie Apelacyjnym w Katowicach (w marcu 2015r). Wyrok jest korzystny dla spółdzielni, a dotyczył kwoty ponad 236 tys. zł należności głównej. Niestety procesy te toczą się latami (np. jedna z tych spraw toczy się już ponad 6 lat). Podobnie jak w roku ubiegłym zwracamy uwagę na fakt, że z tego tytułu spółdzielnia jest zmuszona tworzyć corocznie odpisy aktualizacyjne., które znacząco wpływają na zmniejszenie wyniku z działalności spółdzielni.

2. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi, wyniki z działalności GSBM i f. remontowy.

Pomimo tego, że w ostatnich kilku latach (okres 2012-2014) podwyżki opłat eksploatacyjnych na poszczególnych nieruchomościach dla członków spółdzielni należały do rzadkości (a dotyczyły głównie zwiększających się kosztów niezależnych od spółdzielni) to udało się poprzez redukcję zbędnych kosztów, a także dzięki zyskom uzyskanym z działalności spółdzielni doprowadzić do sytuacji, gdy minimalnie ujemny wynik na GZM na koniec 2014r występuje tylko na jednej nieruchomości (Kiliński). Takiej sytuacji jeszcze nie było, a trzeba dodać, że jeszcze niedawno ujemny wynik na eksploatacji notowano aż na kilkunastu nieruchomościach.

Na podstawie kosztów GZM za rok 2014 i przewidywanych zysków z działalności spółdzielni za rok 2014 przyjęto prognozy GZM na rok 2015 i nowe stawki opłat na nieruchomościach. Ostatecznie dla członków spółdzielni podwyższono opłaty na 22 nieruchomościach, obniżono

opłaty na 8 nieruchomościach, natomiast na 7 nieruchomościach pozostały one bez zmian. Obecna wysokość opłaty eksploatacyjnej dla członków z odrębną własnością waha się od 1,44 zł / m² (nier. Żołnierzy Września), 1,46 zł / m² (nier. Patriotów), 1,57 zł / m² (nier.26 Marca 112-114) do 2,30 zł / m² (dwa budynki na nier. Boczna) i 2,31 zł / m² (nier. Wrębowa). Dla większości nieruchomości (30 spośród 37) opłata dla tej grupy użytkowników lokali jest niższa niż 2,00 zł / m², a wyższa dotyczy nieruchomości na których sprzątane przez spółdzielnię są klatki schodowe, zainstalowane są elektryczne wentylatory dachowe lub też w koszty eksploatacji wchodzi utrzymanie wyjątkowo dużego terenu wokół nieruchomości. Trzeba zaznaczyć, że podwyżki opłaty eksploatacyjnej wystąpiły ze względu na przyjęcie w prognozach na rok 2015 niższych zysków z działalności spółdzielni za rok 2014. Wyniki te są bowiem znacząco niższe niż za rok 2013. Na taką sytuację wpływ miały różne czynniki, między innymi konieczność utworzenia rezerwy na wykonanie projektu rozbiórki nadbudowy budynku przy ul. Północnej, dalsze niewywiązywanie się z wnoszenia opłat przez firmę M. (5 lokali użytkowych), spadające ceny wynajmu lokali użytkowych i trudności z ich wynajęciem, spadające oprocentowanie lokat, malejąca sprzedaż mieszkań i garaży. Prawdopodobnie ta tendencja utrzyma się także w roku 2015, dlatego ważne jest utrzymanie kosztów na możliwie jak najniższym poziomie.



W 2014 roku wykonano zdecydowaną większość robót ujętych w planie remontów a suma wydatków na funduszu remontowym na nieruchomościach wyniosła **2.275.386,61 zł** (szczegółowy zakres wykonanych prac na poszczególnych nieruchomościach zostanie jak co roku podany do wiadomości mieszkańców tych nieruchomości). Znaczący wynik ujemny występuje na 6 nieruchomościach. Są to następujące nieruchomości: Karłowicza (gdzie docieplono cztery budynki i obecnie spłacane są zaciągnięte pożyczki z WFOŚiGW), Chwałowicka (gdzie spłacany jest jeszcze koszt docieplenia jednego z budynków), Żołnierzy Września (przy okazji remontu loggi zdecydowano dodatkowo pomalować ściany wewnętrzne i zewnętrzne loggii co zwiększyło koszty), dwie nieruchomości osiedla 11 Listopada (gdzie kończy się spłata wykonanych kilka lat temu robót dociepleniowych), Broniewskiego (wykonano w ubiegłym roku kompleksową izolację ścian fundamentowych i drenaż budynków, po odkrywce gruntu okazało się że trzeba zwiększyć zakres planowanych prac). Nie udało się wykonać zaplanowanych wcześniej remontów balkonów (Kiliński i 11 Listopada – nierozstrzygnięte przetargi), robót brukarskich na osiedlu Ruchu Oporu (z uwagi na niewykonanie budowy kanalizacji przez JSW), a na rok 2015 przełożono prace związane z doszczelnieniem złącz i remontem elewacji budynku na Boguszowicach (przetarg w roku 2015 będzie obejmował większy zakres robót dzięki czemu uzyska się korzystniejszą cenę).

Ze względu na przekroczenie terminu umownego wykonania robót nałożono na firmy zewnętrzne kary umowne w łącznej wysokości 8.019,93 zł.

Ze środków funduszu remontowego trwa także sukcesywna wymiana tradycyjnych wodomierzy na wodomierze umożliwiające odczyt radiowy. Pozwala to na rozliczenie wody i kanalizacji w budynku bez konieczności wejścia do poszczególnych lokali, a dodatkowo powoduje zmniejszenie różnic pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego, a sumą wodomierzy mieszkaniowych. Do końca 2014r wymieniono 5126 sztuk wodomierzy na 74 budynkach spółdzielni (tj. 78 % wszystkich budynków), a cała operacja wymiany w zasobach spółdzielni zakończona zostanie w roku 2015.

Pomimo tego, że w ostatnich latach na części nieruchomości podwyższono odpis na fundusz remontowy to niestety nadal jego wysokość na wielu nieruchomościach jest niższa niż wynikałoby z kosztów robót jakie należy na nich wykonać i znacząco niższa od średniej wysokości takich odpisów w innych spółdzielniach mieszkaniowych jak i wspólnotach mieszkaniowych. Wysokość odpisu do 1,20 zł / m² (a dotyczy to aż 16 nieruchomości) jest rażąco niska i należy dążyć w porozumieniu z mieszkańcami tych nieruchomości do urealnienia tych kwot. Na koniec roku 2014 wysokość odpisu na f. remontowy w zasobach spółdzielni wahała się od 0,90 zł/m² (jedna z nier. na os. Boguszowice) do 3,50 zł/m² (jeden z budynków na os. Karłowicza w Rybniku, gdzie spłacane są środki pozyskane na pokrycie kosztów docieplenia budynku). Znacząco wyższa wysokość odpisu na fundusz remontowy dotyczyła tych nieruchomości, na których wcześniej wykonano termomodernizację budynków i obecnie trwa spłata zaciągniętej pożyczki. Na nieruchomościach, gdzie powołane są Rady Nieruchomości trzyletnie plany remontów, jak co roku przed ich przyjęciem przez

Radę Nadzorczą, konsultowane były z członkami tych Rad. Ze względu na ograniczoną ilość osób chętnych do działania w Radach Nieruchomości, w tym roku chcemy zachęcić większą ilość osób do współuczestnictwa w tworzeniu planów remontów. Te osoby, które nie mogą brać udziału w spotkaniach Rad Nieruchomości będą mogły złożyć pisemnie propozycje remontów do wykonania na danej nieruchomości. Wszystkie te propozycje będą rozpatrzone następnie na spotkaniach Rad Nieruchomości, a wnioskodawcy zostaną powiadomieni o sposobie rozpatrzenia ich wniosku. O terminie składania tych propozycji zostaną Państwo poinformowani poprzez ogłoszenie wywieszane na klatce schodowej.

3. Media i usługi komunalne.

Rok 2014 był drugim rokiem obowiązywania nowej ustawy dotyczącej wywozu nieczystości. Poprawiło się zaopatrzenie osiedli w pojemniki do segregacji odpadów, również rzadziej występowały przypadki niewywożenia odpadów i przypadki ich zalegania przy śmietnikach. Aktualna wysokość opłaty za wywóz nieczystości, w poszczególnych miastach wynosi:

Wodzisław Śl. – 10,80 zł / os

Rybnik – 9,00 zł / os

Jastrzębie Zdrój – 7,00 zł /os

Kwota ta nie obejmuje zarówno kosztów dzierżawy czy zakupu pojemników, jak i kosztów utrzymania ich w czystości. Obecnie spółdzielnia dzierżawi pojemniki, natomiast po rozstrzygnięciach nowych przetargów w poszczególnych miastach rozpatrzona zostanie ewentualność zakupu takich pojemników przez spółdzielnię. Jak twierdzą władze wszystkich 3 miast w których posiadamy budynki, mieszkańcy osiedli spółdzielczych segregują śmieci w o wiele mniejszym stopniu niż właściciele budynków jednorodzinnych. Może to w przyszłości skutkować zwiększoną opłatą ze względu na brak wypełnienia norm ilości segregowanych śmieci, które muszą spełnić miasta.

Na początku 2015r weszła w życie istotna nowelizacja ustawy, która ma za zadanie uporządkować nieuregulowane wcześniej problemy związane z wywozem nieczystości.

Podobnie jak w latach ubiegłych w zakresie zapotrzebowania w ciepło (c.o. i c.w.u) w całych zasobach dostawcą był PEC Jastrzębie-Zdrój, energia elektryczna dostarczana była przez Grupę TAURON, na dostarczanie wody i odprowadzanie kanalizacji podpisane były umowy z przedsiębiorstwami wodociągowymi w danych miastach. Ceny za usługi ciepłownicze są ustalane niezależnie od spółdzielni przez Urząd Regulacji Energetyki zaś w przypadku wody i kanalizacji przez Rady Miasta.

Rozliczenie na podstawie podzielników kosztów ciepła (dot. 2 budynków w Wodzisławiu Śl.) realizuje firma Ciepło z Sosnowca, natomiast odczyty radiowych wodomierzy mieszkaniowych firma Metrona Polska z Warszawy.

Należy odnotować fakt, że w 2014r po trójstronnych negocjacjach z udziałem spółdzielni, Urzędu Miasta Rybnika i PEC Jastrzębie-Zdrój porozumiano się co do konieczności wybudowania sieci ciepłowniczej w rejonie ulicy Gliwickiej w Rybniku co miało zapewnić dostawę tego ogrzewania także do naszych budynków (zamiast drogiego ogrzewania gazowego z przestarzałej kotłowni). Według zapewnień PEC inwestycja powinna być

realizowana w roku 2015, jednak z informacji otrzymanych przez spółdzielnię w kwietniu b.r. wynika, że z uwagi na problemy z uzyskaniem zgody właścicieli gruntów na budowę sieci na ich terenie do końca września 2015r przedłużono etap projektowania. Podpisano nową, korzystniejszą umowę z firmą Orange na usługi telekomunikacyjne. Po długich negocjacjach doprowadziliśmy również do istotnego obniżenia składki ubezpieczeniowej (polisa w firmie UNIQUA).

3. Nowa strona internetowa, E-kartoteka.

Od grudnia 2014r działa zmodernizowana, nowa strona internetowa spółdzielni. W sposób bardziej czytelny pokazane są informacje dotyczące funkcjonowania spółdzielni, na bieżąco aktualizowane są ogłoszenia o przetargach budowlanych, usługowych jak i te dotyczące wolnych lokali mieszkalnych i użytkowych. Opublikowana została także obszerna informacja dotycząca bezpiecznego użytkowania mieszkań mając na uwadze prawidłową wentylację i prawidłowe użytkowanie urządzeń gazowych.

Za pośrednictwem strony internetowej można także na bieżąco korzystać ze swojej kartoteki mieszkaniowej, wystarczy wcześniej udać się na administrację w celu uzyskania loginu i hasła. Do marca 2015r pobrano 600 loginów (co stanowi ok. 25% zasobów), najwięcej w zasobach Administracji Boguszowice 42 %, a najmniej w Administracji Jastrzębiu-Zdroju zaledwie 13%. Zachęcamy wszystkich mieszkańców do korzystania z tej możliwości.

4. Inne istotne wydarzenia.

- Ze środków na działalność kulturalną, oświatową i społeczną w roku 2014 w Jastrzębiu-Zdroju prowadzono akcję wydawania biletów dla młodzieży na basen i lodowisko, korzystano z Sali gimnastycznej ZSMS. Część pozostałych środków przeznaczono na zakup urządzeń na placówki zabaw. W Rybniku Centrum zorganizowano „impresę na działkach” w której uczestniczyli przedstawiciele policji i Wiceprezydent Miasta, , odbyła się także jak co roku zabawa mikołajkowa dla dzieci z ul Gliwickiej i Karłowicza, a także spotkanie opłatkowe dla seniorów.

Zakupiono także dwa urządzenia na placówki zabaw. Na osiedlu w Rybniku-Boguszowicach jak co roku odbyły się imprezy z okazji Dnia Dziecka i mikołajkowa, a także dodatkowa grill dla dzieci. Oprócz tego na tym osiedlu działa świetlica w której codziennie organizowane dla dzieci zajęcia, które cieszą się coraz większym zainteresowaniem. W 2014r przeprowadzono remont w świetlicy, a w 2015r w miarę naszych możliwości dokonamy zakupów, które jeszcze bardziej uatrakcyjnią pobyt tam dzieci. Współfinansujemy także działalność siłowni na tym osiedlu. W Niedobczycach zorganizowano po raz pierwszy imprezę dla seniorów.

- Po kilku latach starań spółdzielni, mieszkańców a także dzięki poparciu Rady Dzielnic w 2014r oddano do użytku duży plac zabaw na osiedlu Boguszowice. Zgodnie z zapowiedziami Urzędu Miasta ma on być rozbudowywany w kolejnych latach.

Warto także odnotować wysoką frekwencję naszych mieszkańców w trakcie głosowania nad wyborem projektu obywatelskiego.

- Na osiedlu Zofiówka powstało boisko ze sztuczną nawierzchnią zbudowane na terenie, który spółdzielnia wcześniej odsprzedała Urzędowi Miasta. Środki uzyskane z tej sprzedaży zostaną przeznaczone na budowę drogi z parkingiem na tym osiedlu.
- Do końca 2015r obowiązuje umowa z firmą Tauron na dostarczanie po korzystnych taryfach energii elektrycznej dla części wspólnych nieruchomości, a także dla innych budynków spółdzielni. Obecnie trwają negocjacje co do kolejnych umów na następny okres i oceniając złożone oferty jest prawdopodobne, że od stycznia 2016r nastąpi zmiana dostawcy energii.
- Według wcześniejszych ustaleń pomiędzy przedsiębiorstwem wodociągowym a JSW w 2015r miała być realizowana na osiedlu Zofiówka inwestycja związana z przebudową kanalizacji sanitarnej i budową przepompowni ścieków. Po ostatnich zawirowaniach w górnictwie zostaliśmy poinformowani, że termin rozpoczęcia tej inwestycji został przesunięty na II kwartał 2016. To powoduje także konieczność przesunięcia robót planowanych przez spółdzielnię na terenie osiedla na okres późniejszy.
- Coraz bardziej skomplikowana staje się sytuacja prowadzonej od roku 1995 na budynku przy ulicy Północnej nadbudowy. Po trwającym od roku 2009 postępowaniu prowadzonym przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Jastrzębiu-Zdroju wobec osoby prowadzącej tę nadbudowę, niespodziewanie w 2014r PINB wydał decyzję (podtrzymaną później przez ŚWINB w Katowicach) o zobowiązaniu spółdzielni, jako zarządcy budynku, do jej rozbiórki. Zarząd spółdzielni nie kwestionując samej decyzji o rozbiórce nie zgadza się z nałożeniem tego obowiązku na spółdzielnię, w związku z czym złożyliśmy odwołanie od tej decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Obecnie oczekujemy na wyrok w tej sprawie. Trwa także proces dotyczący nadbudowy wytoczony przez spółdzielnię o zapłatę 4,5 procent wartości robót (zgodnie z wcześniej podpisanymi umowami). Spółdzielnia utworzyła także rezerwę na wykonanie projektu rozbiórki nadbudowy, pomimo bowiem trwającego procesu odwoławczego termin wykonania rozbiórki nałożony na spółdzielnię (do końca 2015r) nie uległ zmianie.