

# WSPÓLNE SPRAWY

ISSN 1232-5929

Zarząd Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej  
oraz Rada i Administracja Osiedla Graniczna  
uprzejmie zapraszają na

## **ZEBRANIE OSIEDLowe**

które odbędzie się we wtorek, 5 marca 2013 roku  
o godz. 17<sup>00</sup> w Gimnazjum nr 4  
przy ul. Granicznej 46 w Katowicach

# OSIEDLA GRANICZNA

## SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI RADY OSIEDLA KSM „GRANICZNA” ZA ROK 2012

### SKŁAD RADY OSIEDLA W 2012 ROKU

Ewa CZECH – przewodnicząca, Krzysztof LASON – wiceprzewodniczący, Arkadiusz GRANIEL - sekretarz, Andrzej CABAN, Wojciech GRZYMEK, Roman KACZMARCZYK i Jerzy SALIK – członkowie.

### ORGANIZACJA PRACY

Rada Osiedla pracowała w trybie plenarnych posiedzeń zwyczajnych, których w roku sprawozdawczym było 10 (przeciętna frekwencja w skali roku wyniosła 96%) oraz zebrań zwoływanych z tytułu zaproszeń osób zadłużonych (6 spotkań). W rozmowach z dłużnikami, uczestniczyła większa część członków Rady. Członkowie Rady brali udział w przeglądzie wiosennym i jesiennym zasobów Osiedla, a także w wyborze wykonawców prac remontowo-budowlanych. Wszystkie posiedzenia były protokołowane. Protokół był każdorazowo przez Radę zatwierdzany na najbliższym, następnym zebraniu.

Zebrań odbywały się zgodnie z przyjętym planem rocznym. Tematyka ulegała w stosunku do planu nieznacznemu poszerzeniu. Część materiałów, w zakresie uzgodnionym z Radą Osiedla, była przygotowywana przez Administrację. Przedstawiciel Osiedla w Radzie Nadzorczej przekazywał na bieżąco informacje dotyczące bezpośrednio Osiedla, a także zagadnienia wspólne dla całej społeczności Spółdzielni.

### DZIAŁALNOŚĆ RADY OSIEDLA „GRANICZNA” W 2012 ROKU

Rada, działając w oparciu o Statut KSM oraz Regulamin RO, omawiała i analizowała funkcjonowanie Osiedla w zakresie następujących ważniejszych zagadnień:

- stanu ekonomiczno-finansowego w zakresie eksploatacji i remontów oraz działalności społeczno-kulturalnej Osiedla w odniesieniu do zadłużenia Osiedla (na bieżąco),
- opracowania i przyjęcia sprawozdania z działalności w 2011 roku,



- analizy stawek opłat za lokale mieszkalne, użytkowe i garaże oraz ich zmian w porównaniu z innymi Osiedłami KSM,
  - założeń ekonomiczno-finansowych, planu remontów i planu działalności społeczno-kulturalnej na rok 2013 oraz strategii remontowo-modernizacyjnej Osiedla na lata 2013-14,
  - procedur przetargowych w KSM oraz oceny trafności wyboru wykonawców analizy i oceny stanu zaawansowania rzeczowego wykonania planu remontów i ich weryfikacji,
  - analizy i oceny prowadzenia działalności społeczno-kulturalnej w ciągu całego roku ze szczególnym naciskiem na okres letni i zimowy,
  - analizy dostaw i opłat za zużycie wody, c. o. i c.c.w. w Osiedlu z rozbiciem na poszczególne budynki Osiedla,
  - analizy i monitorowania stanu realizacji wniosków zgłoszonych na zebraniach Grupy Członkowskiej w 2011 i analiza wykonania przez Administrację wniosków i zaleceń Rady Osiedla,
  - okresowych przeglądów budynków (maj' 12, październik' 12) wraz z kompleksowym przeglądem garaży przy ul. Floriana-Kraśnińskiego,
  - oceny współpracy z Zakładami Celowymi KSM.
- Podjęto 11 uchwał (w przedmiotach, w których obligatoryjnie stanowisko Rady musi być wyrażone uchwałą) w następujących sprawach:
- **Nr 1 z dnia 27.02.2012 r.** dot. zmiany stawek opłaty za najem komórek i pomieszczeń,
  - **Nr 2 z dnia 27.02.2012 r.** dot. pokrycia kosztów udziału mieszkańców Osiedla w przedstawieniu „Oskar i Ruth”,
  - **Nr 3 z dnia 28.05.2012 r.** dot. udzielenia dofinansowania na materiały do celów edukacyjnych dla 12 uczniów SP nr 12, będących mieszkańcami naszego Osiedla,
  - **Nr 4 z dnia 28.05.2012 r.** w sprawie zmiany stawki odpisu na fundusz remontowy „B”,
  - **Nr 5 z dnia 28.05.2012 r.** dot. finansowej korekty planu remontów,
  - **Nr 6 z dnia 28.05.2012 r.** dot. zmiany wartości kosztów i przychodów na 2012 r. w założeniach gospodarczo-ekonomicznych,

(Dokończenie na str. 2)

# SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI RADY OSIEDLA KSM „GRANICZNA” ZA ROK 2012

(Dokończenie ze str. 1)

- **Nr 7 z dnia 29.10.2012 r.** dot. regulacji stawek na eksploatacji,
- **Nr 8 z dnia 29.11.2012 r.** dot. zatwierdzenia kosztów i przychodów w zakresie eksploatacji na 2013 rok,
- **Nr 9 z dnia 29.11.2012 r.** dot. uchwalenia planu remontów na 2013 rok,
- **Nr 10 z dnia 29.11.2012 r.** dot. uchwalenia planu działalności społeczno-kulturalnej na 2013 rok,
- **Nr 11 z dnia 29.11.2012 r.** dot. regulacji stawek na eksploatacji i funduszu remontowego „B”.

Ponadto każdorazowo Rada Osiedla zajmowała się różnymi bieżącymi sprawami wniesionymi (58) oraz zgłoszonymi na zasadzie wolnych wniosków (34) łącznie – 92, które wymagały analizy, wypracowania oceny a następnie podjęcia decyzji, sformułowania treści korespondencji, wydania oceny lub tylko przyjęcia do wiadomości. Dotyczyły one różnych spraw związanych z Osiedlem oraz Spółdzielnią: zgłoszeń odnośnie konieczności drobnych prac interwencyjnych w zasobach spółdzielczych Osiedla, organizacji pracy własnej Rady i funkcjonowania Osiedla, jak również Spółdzielni; pism o wynajem lokali i następstw z tym związanych; przyspieszenia refundacji za wymienione okna; miejsc parkingowych; dewastacji w budynkach i na terenie Osiedla; malej architektury, odśnieżania, świadczenia pomocy społecznej indywidualnej i zbiorowej oraz imprez kulturalnych; reklam, propozycji odznaczeń i wyróżnień działaczy i członków KSM.

W 2012 roku nie wpłynęła żadna skarga ani zastrzeżenia od mieszkańców Osiedla „Graniczna” odnośnie działalności Rady Osiedla.

Wprowadzona już w poprzedniej kadencji inicjatywa dyżurów członków Rady w siedzibie Administracji celem przyjmowania skarg i uwag mieszkańców Osiedla Graniczna spotkała się z całkowitym brakiem zainteresowania. Pomimo oczekiwania na mieszkańców, przez cały rok nie pojawiła się żadna osoba.

Niewątpliwie do najtrudniejszych spraw należały problemy uchwalania nowych stawek opłat mieszkaniowych. Rada temu zagadnieniu poświęcała wyjątkowo dużo uwagi, analizując w każdym aspekcie uzasadnienie ich podjęcia. Zgodnie z protokołem Rady Nadzorczej nr 6/573/12 w sprawie zmniejszania ujemnego salda na funduszu „A” (dla Osiedla Graniczna wynosi 3.490.337 zł i przy aktualnej stawce funduszu „B” wyrównanie salda wyniosłoby 8 lat 6 miesięcy). Osiedla KSM zostały zobligowane do przekazania odpisu w wysokości 0,2 zł z każdego m<sup>2</sup>. Kwota, jaką Osiedle musiało przerzucić z funduszu „B” na „A” wyniosła 41.529,00 zł. Aby wykonać zaplanowane na rok 2012 prace remontowo-budowlane, a będące już częściowo

w realizacji, Rada Osiedla zmuszona była podjąć uchwałę o podwyższeniu od 1 października stawki na fundusz „B” z 1,42/m<sup>2</sup> na 1,60/m<sup>2</sup>. Natomiast podwyżka stawki opłaty mieszkaniowej zależna od Rady została podjęta na zebraniu w listopadzie '12, z mocą obowiązującą od 1 kwietnia 2013 i dotyczyła tylko 1 pozycji „koszty administracji”; stawka 32 zł od mieszkania została zmieniona na 34,65 zł. Na dzień 31 grudnia 2012 opłata za 50 m<sup>2</sup> mieszkanie zajmowane przez 3 osoby bez dźwigu wyniosła **567,67 zł** natomiast z dźwigiem - **600,67 zł** i była wyższa od roku poprzedniego o 25,23 zł, tj. o 4,2%. Konieczność podwyżki była podyktowana obligacyjnym wzrostem cen mediów, usług oraz najniższego wynagrodzenia krajowego, a więc czynników niezależnych od Rady Osiedla.

## DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO-KULTURALNA

Rada Osiedla wraz z Administracją zorganizowały dla mieszkańców Osiedla w lipcu trzydniową wycieczkę do Pragi. Cieszy coraz większe zainteresowanie tą formą wypoczynku. Martwi jednak całkowity brak zainteresowania imprezami organizowanymi przez kluby osiedlowe KSM. Należy przypomnieć, że zgodnie z podjętą uchwałą przez Radę Osiedla zarówno wycieczki, jak i uczestnictwo w imprezach kulturalnych organizowanych przez placówki KSM są częściowo dofinansowywane z funduszu społeczno-kulturalnego.

Wraz z upływem lat i nowymi przepisami spółdzielczymi znacząco zmienia się struktura lokali według rodzajów własności. Gdy jeszcze całkiem niedawno większość mieszkań w KSM stanowiły mieszkania lokatorskie, dzisiaj na naszym Osiedlu na 401 mieszkań ich ilość spadła do 12, 288 lokali to własnościowe, 13 na umowę najmu, a 88 to odrębna własność. Struktura ta ma ścisły związek z funduszem społeczno-kulturalnym. Zwiększanie się liczby lokali o statusie odrębnej własności to zmniejszanie wpływów na ten fundusz. Dlatego wydatki z niego muszą być rozsądne i uzasadnione. W roku 2013 wpływy na fundusz społeczno-kulturalny szacuje się na kwotę **7.200 zł** (mieszkania 6.600 zł, garaże 160 zł oraz lokale użytkowe 440 zł).

## WYNIKI OSIEDLA „GRANICZNA” ZA 2012 ROK

Wynik finansowy Osiedla względem roku ubiegłego zasadniczo uległ poprawie. Przy wpływach na eksploatację i fundusz remontowy część „B” wynoszących **1.491.374 zł**, koszty na tej działalności stanowiły **1.397.897 zł**, co daje bilans otwarcia na dzień 1.01.2013 - **93.479 zł**. Na funduszu remontowym uzyskany został również wynik dodatni chociaż skromniejszy **41.469 zł**, pomimo znaczących inwestycji na Osiedlu

m.in. zainstalowania platformy dla osób niepełnosprawnych, modernizacji dźwigu, wymiany drzwi wejściowych, wymiany i refundacji stolarki okiennej, a także ostatecznej spłaty pożyczki na remont balkonów przy ul. Granicznej 19 z Funduszu Interwencyjnego. W roku bieżącym wpływy na fundusz remontowy i eksploatację już zostały zagospodarowane na zaplanowane niezbędne remonty. Ten dość znaczący dodatni wynik finansowy nie napawa jednak optymizmem.

Głównym zmartwieniem pozostaje nadal wysokie wobec Spółdzielni. zadłużenie mieszkańców, najemców a także właścicieli lokali użytkowych. Jeżeli porównać kwotę zaległości lokatorów z dodatnim wynikiem finansowym (**112.756 zł**), okazuje się, że porównywany w danych faktycznych wynik staje się o **106.982 zł** „ujemny”. Zadłużenie lokatorów w 2012 r. wyniosło **241.930 zł** (zaległości zasądzone **83.717 zł**), co stanowi około **12,6%** - naliczonych wpływów Osiedla. Odpowiada to zadłużeniu w wysokości **603 zł** na każdy lokal mieszkalny (spadek do roku ubiegłego o **145 zł**). Trzeba jednak stwierdzić, że dzięki rozmowom z dłużnikami, informowaniu ich o możliwościach spłaty poprzez rozłożenie długu na raty czy też uzyskaniu należnej pomocy z MOPS-u, a także niekiedy bardziej zdecydowanym działaniom zadłużenie względem roku poprzedniego zmniejszyło się o **57.969 zł**. Charakterystycznym jest też, że praktycznie nie przybywa nowych dłużników. Wysokie zadłużenie lokali mieszkalnych wygenerowali tradycyjnie ci sami nie płacący od lat mieszkańcy, tj. „wykluczeni” z ul. Granicznej 63-63c - 7 osób, przeznaczeni do eksmisji i wykluczeni z ul. Krasieńskiego 28 - 3 osoby,; Paderewskiego 14 - 1 osoba, Floriana 18-22 -1 osoba. Stan ten na pewno uwarunkowany jest w dużym stopniu trudną sytuacją ogólnospołeczną, wzrastającym bezrobociem, które dotyka mieszkańców Osiedla, trudnością prowadzenia dochodowej działalności gospodarczej w regionie o znaczących problemach restrukturyzacyjnych, biedniejszymi budżetami rodzinnymi. Ale niestety nie odnosi się to do wszystkich osób zalegających z opłatami. Wielu z nich mając środki świadomie „pasożytuje”, zaciągając dług u sąsiadów, którzy wnosząc nieraz z wielkim trudem opłaty mieszkaniowe, kredytuują mieszkańców zadłużonych

Wierzmy również, że także coraz bardziej zdecydowane działania Zarządu KSM w bieżącym roku wobec uciążliwych dłużników pozwolą Osiedlu odzyskać znaczącą część zadłużenia, co będzie miało przełożenie na przyspieszenie prac remontowo-modernizacyjnych, w mocno starzejących się zasobach Osiedla, które z powodu braku środków, niebezpiecznie są odkładane na najbliższe lata.

RADA OSIEDLA „GRANICZNA”

# SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ W OSIEDLU „GRANICZNA” W 2012 ROKU

**A**dministracja Osiedla „Graniczna” w 2012 roku, realizując zadania ujęte w planie gospodarczo-finansowym wynikające z obowiązujących przepisów wewnętrznych, jak też Prawa Budowlanego, zmierzała przede wszystkim do zapewnienia prawidłowych warunków zamieszkiwania w Osiedlu. Dążyliśmy do efektywnego wykorzystania środków finansowych i rzeczowych będących w naszej dyspozycji.

Administracja Osiedla od wielu lat pracuje w tym samym składzie:

- obsługa techniczno-administracyjna 2,5 etatu
- konserwatorzy 2 etaty

Na rzecz Osiedla usługi świadczyły odrębne podmioty gospodarcze, z którymi zawarto umowy cywilno-prawne:

- 3 podmioty gospodarcze pełniące obowiązki gospodarzy,
- 1 podmiot gospodarzy w zakresie konserwacji i naprawy dźwigów,
- 1 podmiot gospodarzy w zakresie konserwacji domofonów.

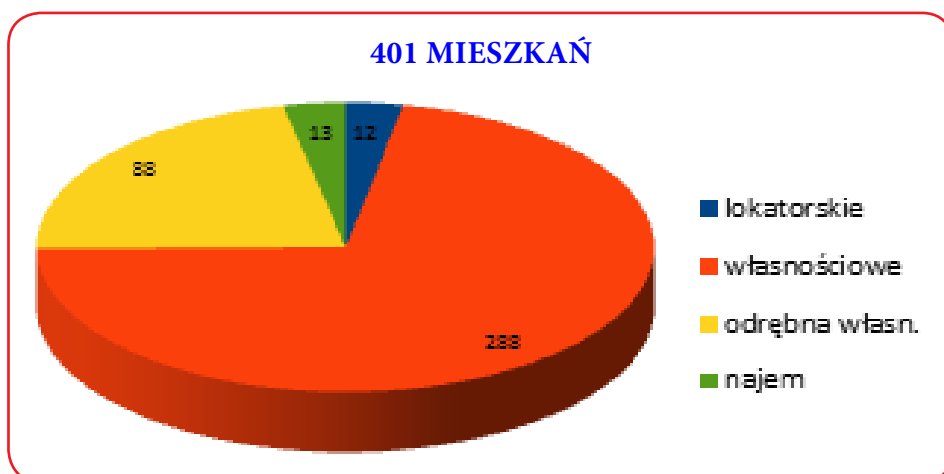
Prowadząc swoją działalność Administracja opierała się na Statucie KSM, uchwałach Rady Nadzorczej, wewnętrznych regulaminach KSM oraz zadaniach przyjętych w planie gospodarczo-finansowym przyjętym przez Radę Osiedla „Graniczna” w dniu 29.11.2011 r. Uchwałą Nr 10/2011.

Administracja zajmuje się między innymi:

- przyjmowaniem zgłoszeń od użytkowników lokali o usterekach i nieprawidłowościach występujących w lokalach lub na terenie budynku,
- ustalaniem przyczyn powstania usterek oraz powołaniem komisji i zlecaniem wykonawcom usunięcie szkód,
- wykonywaniem nadzoru nad jakością wykonywanych prac prowadzonych przez konserwatorów, wykonawców obcych i Zakłady Celowe,
- udziałem w organizowanych wyborach wykonawców na roboty remontowe,
- udziałem w komisjach i sporządzaniem protokołów odbioru wykonanych robót,
- wystawianiem zleceń na roboty (w tym awaryjne) i usuwanie stwierdzonych usterek w protokołach z przeglądów okresowych oraz w zaleceniach kominiarskich,
- prowadzeniem kontroli nad pracą gospodarzy budynków,
- współpracą z przedstawicielami urzędów państwowych i instytucji zewnętrznych w ramach posiadanych uprawnień.

Administracja sprawuje zarząd powierzonymi budynkami i lokalami usytuowanymi w różnych częściach dzielnicy Katowic:

- 6 budynkami mieszkalnymi z 401 lokalami mieszkalnymi o łącznej powierzchni użytkowej 21.274,25 m<sup>2</sup>,



- 34 garażami o powierzchni użytkowej 464,86 m<sup>2</sup>,
- 3 lokalami użytkowymi usytuowanymi o łącznej powierzchni użytkowej 189,56 m<sup>2</sup> (do 30.09.2012 r. Administracja zarządzała lokalem użytkowym – basenem w budynku przy ul. Francuskiej 70b, który został przekazany do Centrum Zarządzająco-Usługowego).

Lp	Budynek	Ilość mieszkań	Powierzchnia
1	Graniczna 63 - 63c	159	8.886,09
2	Graniczna 19	45	1.731,05
3	Graniczna 25a,b,c	22	1.206,34
4	Floriana 18,20,22	43	2.347,63
5	Krasińskiego 26,28	51	2.975,40
6	Francuska 70b	51	2.660,65
7	Paderewskiego 14,16	30	1.467,09

## KOSZTY EKSPLOATACJI

Roczne wpływy z opłat naliczonych (tzn. gdyby 100% użytkowników lokali wносиło terminowo opłaty) z lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży wyniosłyby wraz z bilansem otwarcia w 2012 roku **1.491.377,00 zł**, a na pokrycie rzeczywiście poniesionych kosztów związanych z eksploatacją wydano kwotę **1.397.897 zł**.

Koszty eksploatacji związane są z bieżącą działalnością i utrzymaniem części wspólnych budynków i terenów osiedlowych, a także z opłatami za dostawę mediów i wykonaniem obowiązkowych przeglądów wynikających z przepisów Prawa Budowlanego i obowiązków zarządcy.

W roku 2012 na podane wyżej roczne koszty eksploatacji złożyły się następujące wydatki:

1. zużycie energii elektrycznej (poza mieszkaniami) **67.066,00 zł**
2. zużycie wody i odprowadzenie ścieków **384.646,00 zł**
3. wywóz nieczystości **109.954,00 zł**
4. konserwację dźwigów **42.338,00 zł**
5. konserwację domofonów **8.026,00 zł**

6. konserwację gniazd RTV **15.940,00 zł**
7. usługi gospodarzy **78.795,00 zł**
8. koszty rozliczeń wody **9.149,00 zł**
9. koszty Administracji **227.890,00 zł**
10. inne koszty utrzymania budynków **454.093,00 zł**

w tym między innymi:

- koszty pracy konserwatorów **78.554,00 zł**
- opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów **31.497,00 zł**
- podatek od nieruchomości **58.442,00 zł**
- ubezpieczenia rzeczowe **13.331,00 zł**
- pielęgnacja zieleni, odsnieżanie **37.293,00 zł**
- koszty rocznych i doraźnych kontroli (stanu technicznego budynków, instalacji p.poż, elektrycznej, przewodów kominiowych i szczelności instalacji gazowej, usługi serwisu technicznego) **77.423,00 zł**
- pozostałe koszty (dezynsekcji, deratyzacji, konserwacja wentylatorów, wyrównanie płytek chodnikowych, wykonanie zaleceń kominiarskich, montaż nasad wentylacyjnych, likwidacja barier dla niepełnosprawnych, usuwanie dewastacji, odprowadzenie podatku inne) **157.553,00 zł**

W celu bilansowania się poszczególnych pozycji na eksploatacji i remontach Rada Osiedla, działając na podstawie § 103 ust. 1 pkt 1, 2 Statutu Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej, podjęła szereg uchwał ustalających stosownie do ponoszonych kosztów stawki opłat z tytułu użytkowania lokali. Administracja Osiedla „Graniczna” poprzez zatrudnionych konserwatorów, sama w znacznej części usuwała zgłaszane przez mieszkańców i gospodarzy awarie i drobne naprawy. Z usług Serwisu Technicznego korzystano w przypadku wystąpienia większych awarii oraz w dni wolne od pracy.

W 2012 roku na usuwanie dewastacji poniesiono koszty **2.380,00 zł**, z czego wykonano:

- uzupełnianie zniszczonych kloszy,

(Ciąg dalszy na str. 4)

# SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ W OSIEDLU „GRANICZNA” W 2012 ROKU

(Ciąg dalszy ze str. 3)

- uzupełnianie wyłączników elektrycznych,
- wstawianie wybitych szyb w drzwiach wejściowych i okienkach piwnicznych,
- odnawianie ścian na korytarzach,
- wymienianie zniszczonych samozamykaczy
- uzupełnianie klamek po kradzieżach.

Z uwagi na nasilające się w ubiegłym roku dewastacje zwracamy się z apelem do mieszkańców o natychmiastowe reagowanie na przejawy wandalizmu. Prosimy o zgłaszanie zauważonych zniszczeń poprzez osobisty kontakt z Administracją, a w szczególności zgłaszanie dewastacji na Komisariat Policji, oraz dzielnicowemu.

## DZIAŁALNOŚĆ REMONTOWA

Według naliczeń (gdyby wszyscy użytkownicy wnosili terminowo opłaty) wynikających z opłat miesięcznych z lokali mieszkalnych oraz garaży, opłat za korzystanie z dźwigów po uwzględnieniu bilansu otwarcia wpływu na część „B” Fundusz Remontowego w 2012 roku wyniosłyby: **430.484,00 zł**.

W 2012 roku wykonano za kwotę łączną **389.015,00 zł** następujące roboty remontowe:

- 1. Wymiana stolarki okiennej - 16.568,00 zł**
  - wymiana przez Spółdzielnię - 9.549,00 zł
  - refundacja do wymienionych okien przez lokatorów - 7.019,00 zł
- 2. Dźwigi - 62.343,00 zł (dotyczy udziału w 50% z osiedlowej części funduszu remontowego).**
  - modernizacja dźwigu ul. Floriana 22
- 3. Roboty dekarские - 6.480,00 zł**
  - naprawa dachu usuwanie nieszczelności i przecieków ul. Graniczna 63, Graniczna 19
- 4. Roboty murarskie - 59.627,00 zł**
  - naprawa schodów ul. Floriana 18
  - naprawa tynków na balkonach ul. Graniczna 25a,b
  - naprawa tynków i malowanie wejść do piwnic Graniczna 19
  - malowanie wejścia na dach ul. Francuska 70b
  - naprawa pionu zsykowego ul. Graniczna 63a
- 5. Roboty kanalizacyjne - 41.377,00 zł**
  - wymiana pionów kanalizacyjnych w mieszkaniach ul. Graniczna 19
  - wymiana pionu kanalizacyjnego ul. Paderewskiego 14
  - wymiana pionów kanalizacyjnych w piwnicach ul. Francuska 70b
- 6. Roboty elewacyjne 15.990,00 zł**
  - wymiana stalowych okien wystawowych ul. Graniczna 25b

Adres budynku	Razem koszty za lata 1992-2012	Wpływy z odpisów za lata 1997-2012	Saldo	Saldo na 1m2 p.u.	Średnie saldo statystycznie na 1 lokal
1	2	3	4	5	6
Paderewskiego 14-16	486.073	341.002	- 145.071	- 98,88	-4.835,71
Floriana 18-22 Kraśnińskiego 26,28	1.391.506	1.246.268	- 145.238	- 27,28	- 1.545,09
Francuska 70b	1.016.576	617.668	- 398.908	- 149,93	- 7.821,73
Graniczna 19,25	1.613.149	693.516	- 919.633	- 313,08	- 13.725,86
Graniczna 63-63c	3.859.229	2.055.984	- 1.803.244	- 202,93	- 11.341,16
<b>Razem</b>	<b>8.366.533</b>	<b>4.954.438</b>	<b>- 3.412.095</b>	<b>- 160,39</b>	<b>- 8.508,96</b>

### 7. Inne roboty - 140.582,00 zł

- podwyższenie balustrad, wykonanie poręczy do piwnic ul. Graniczna 25,19
- ocieplenie i otynkowanie tylnej ściany garaży Graniczna 19
- naprawa dachu, likwidacja zacieków ul. Floriana 18 – 22
- remont balkonów ul. Paderewskiego 14
- naprawa wentylatorów dachowych ul. Francuska 70b
- uzupełnienie posadzki przed komorami zsykowymi.

### 8. Spłata pożyczki - 40.608,00 zł

- pobranej z Funduszu Interwencyjnego na remont balkonów w budynku przy ul. Graniczna 19

### 9. Odpis na fundusz interwencyjny - 5.440,00 zł

### 10. Ponadto w 2012 roku na Fundusz Remontowy „A” przekięgowano kwotę 41.529,00 zł

- przyspieszenie spłaty zobowiązań nieruchomości w osiedlu

W minionym roku jako Osiedle otrzymaliśmy dofinansowanie ze wspólnie zgromadzonych przez wszystkich spółdzielców KSM środków, w ramach części „A” Funduszu Remontowego w wysokości **133.702,00 zł** na następujące roboty:

- dofinansowanie do wymiany stolarki okiennej - 7.130,00 zł
- pokrycie kosztów kredytów zaciągniętych na docieplanie elewacji - 48.965,00 zł
- wymiana wodomierzy - 3.108,00 zł
- rata za podzielniki ciepła - 12.156,00 zł
- dofinansowanie do remontu dźwigu - 62.343,00 zł

*W powyższej tabeli zestawiono koszty ulepszeń i prac poniesionych w latach 1992 do 2012 z centralnej części funduszy remontowych Spółdzielni wraz z naliczonymi wpływami z odpisów na działania energooszczędne i termomodernizacyjne.*

Łącznie wpływy Osiedla z bieżących opłat w 2012 roku wyniosły według naliczeń w skali roku:

- eksploatacja **1.491.377,00 zł**
  - fundusz remontowy „B” **430.485,00 zł**
  - **RAZEM: 1.921.862,00 zł**
- natomiast poniesione koszty:
- eksploatacja **1.397.897,00 zł**
  - remonty „B” **389.015,00 zł**
  - **RAZEM: 1.786.912,00 zł**

oznacza to, że rok obrachunkowy (eksploatacja i remonty) zamknął się saldem dodatnim w hipotetycznej wysokości **134.950,00 zł**.

Jednak nie wszystkimi wpływami naliczonymi Osiedle dysponuje, gdyż należy wziąć pod uwagę wysokie zadłużenie jakie występuje na osiedlu tj. kwota **334.756,37 zł** przypadająca na:

- zadłużeniabieżące: 241.930,72
- zasądzone: 83.717,85
- sporne: 9.107,80

*Stan zaległości w opłatach z podziałem na poszczególne nieruchomości przedstawiono w tabeli na str. 5.*

Omawiając działalność Administracji w 2012 roku nie możemy pominąć współpracy na rzecz naszego Osiedla Zakładów Celowych naszej Spółdzielni oraz Zarządu KSM. Działania te wspierały Osiedle w trudnych sytuacjach służąc nam pomocą rzeczową, prawną oraz organizacyjną.

W tym miejscu pragniemy podziękować kierownictwu Serwisu Technicznego i Zakładu Ciepłowniczego za bardzo dobrą współpracę w realizacji robót na rzecz Osiedla. Dziękujemy Radzie Nadzorczej i Zarządowi, oraz Radzie Osiedla za pomoc, zaangażowanie, a także partnerskie współdziałanie oraz współpracę przy rozwiązywaniu zaistniałych problemów w czasie wykonywania złożonych, częstokroć niełatwych zadań. Pragniemy nadal kontynuować oraz inicjować nowe działania na rzecz i dla dobra mieszkańców Osiedla. Dziękując, wyrażamy nadzieję, że plany działalności Osiedla przyjęte do realizacji w 2013 roku zostaną zrealizowane na miarę rzeczy-

# SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ W OSIEDLU „GRANICZNA” W 2012 ROKU

Adres budynku	Ilość m-k	Powierzchnia użytkowa	Wysokość zadłużenia	Zaległość na 1 m-k	Zaległość na 1m2
Graniczna 63-63c bieżące zasądzone sporne	159	8886,09	52.461,09 63.947,40 9.107,80	329,94 402,18 57,28	5,90 7,20 1,02
<b>Razem :</b>			<b>125.516,29</b>	<b>789,41</b>	<b>14,12</b>
Graniczna 19 bieżące zasądzone sporne	45	1731,05	4.840,77 0 0	107,57 0 0	2,79 0 0
<b>Razem :</b>			<b>4.840,77</b>	<b>107,57</b>	<b>2,79</b>
Graniczna 25a,b,c bieżące zasądzone sporne	22	1,206,34	6.473,13 0 0	294,23 0 0	5,37 0 0
<b>Razem :</b>			<b>6.473,13</b>	<b>294,23</b>	<b>5,37</b>
Floriana 18,20,22 bieżące zasądzone sporne	43	2.347,63	15.759,73 4.796,19 0	366,50 111,54 0	6,71 2,04 0
<b>Razem :</b>			<b>20.555,92</b>	<b>478,04</b>	<b>8,75</b>
Kraśnińskiego 26 , 28 bieżące zasądzone sporne	51	2975,40	18.909,86 5.782,35 0	370,78 113,38 0	6,36 1,94 0
<b>Razem :</b>			<b>24.692,21</b>	<b>484,16</b>	<b>8,30</b>
Francuska 70b bieżące zasądzone sporne	51	2.660,65	9.884,50 0 0	193,81 0 0	3,72 0 0
<b>Razem :</b>			<b>9.884,50</b>	<b>193,81</b>	<b>3,72</b>
Paderewskiego 14,16 bieżące zasądzone sporne	30	1.467,09	17.935,56 9.373,91 0	597,85 312,46 0	12,23 6,39 0
<b>Razem :</b>			<b>27.309,47</b>	<b>910,32</b>	<b>18,61</b>
<b>Ogółem mieszkania</b>	<b>401</b>	<b>21274,25</b>	<b>213.604,65</b>	<b>532,68</b>	<b>10,04</b>
<b>Lokale użytkowe</b>			<b>115.444,24</b>		
<b>Garaże</b>			<b>221,84</b>		
<b>Razem zadłużenie :</b>			<b>334.756,37</b>		

wiszę zgromadzonych środków finansowych w sposób satysfakcjonujący mieszkańców Osiedla.

## SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPOŁECZNO-KULTURALNEJ W 2012 ROKU

Na fundusz społeczno-kulturalny w 2012 roku wraz z bilansem otwarcia roku wpłynęła kwota **40.049,00 zł** z zaplanowanej kwoty wydano **20.537,00 zł**:

1. „Akcja Lato” koszt 13.838,00 zł
  - wycieczka do Pragi dla 24 uczestników
2. okolicznościowe paczki dla 30 seniorów koszt 3.999,00 zł

### 3. dofinansowania zewnętrzne

koszt 1.200,00 zł

- paczki na pomoce szkolne dla dzieci
- dofinansowanie do obiadów dla dzieci

### 4. dofinansowania wewnętrzne

koszt 1.500,00 zł

- do imprez organizowanych przez kluby spółdzielcze KSM, których uczestnikami byli nasi członkowie (Dzień Dziecka, Dni Seniora, wigilia dla samotnych, mikołajki, w których uczestniczyło ogółem 28 osób).

W związku z małym zainteresowaniem mieszkańców wyjazdami turystyczno-krajoznawczymi zorganizowana została tylko jedna wycieczka. Mamy jednak nadzieję, że w przyszłym ro-

ku zgłosi się więcej chętnych na wyjazdy, gdyż organizowane wycieczki są bardzo atrakcyjne programowo i cenowo.

Zauważamy jednak coraz większe zainteresowanie mieszkańców naszego osiedla uczestnictwem w stałych sekcjach działających w Klubach Spółdzielczych KSM zlokalizowanych w osiedlach „Centrum” i „Zawodzie”. Zachęcamy wszystkich członków KSM mieszkańców Osiedla „Graniczna” do większego udziału w działalności społeczno-kulturalnej i liczniejszego uczestnictwa w imprezach organizowanych przez Administrację i Dział Społeczno-Kulturalny KSM.

## REALIZACJA WNIOSKÓW PODJĘTYCH PRZEZ ZEBRANIE OSIEDLÓWE OSIEDLA „GRANICZNA” W DNIU 7.03.2012 R.

Na Zebraniu Osiedlowym Osiedla „Graniczna” w dniu 7.03.2012 r. został złożony jeden wniosek skierowany do realizacji przez Administrację i Radę Osiedla następującej treści :

### WNIOSEK NR 1

– Rozważyć budowę parkingu przy budynku ul. Floriana – Kraśnińskiego.

– W miesiącu maju 2012 roku wystąpiono do mieszkańców budynku przy ul. Kraśnińskiego 26, 28 i ul. Floriana 18, 20, 22 z ankietą, w której mieli się określić, czy są za budową parkingu. W związku z tym, że za wykonaniem parkingu przy terenach zielonych opowiedziało się 75% mieszkańców budynków. Rada Osiedla na posiedzeniu w dniu 25.06.2012 roku podjęła decyzję o ewentualnym wykonaniu parkingu po sprawdzeniu przez Administrację kosztu realizacji zadania oraz ilości powstałych miejsc parkingowych. Obecnie Administracja zleciła do opracowania projekt techniczny wraz z kosztorysem inwestorskim.

## PLAN DZIAŁALNOŚCI REMONTOWEJ OSIEDLA „GRANICZNA” NA 2013 ROK

Plan remontów na 2013 rok sporządzono w oparciu o potrzeby remontowe wynikłe z przeglądów stanu technicznego budynków oraz konieczności sfinansowania robót rozpoczętych w 2012 roku z uwzględnieniem rzeczywistych możliwości finansowych Osiedla.

Na posiedzeniu Rady Osiedla „Graniczna” w dniu 29.11.2012 roku został jednomyślnie

(Dokończenie na str. 6)

# SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ W OSIEDLU „GRANICZNA” W 2012 ROKU

(Dokończenie ze str. 5)

nie przyjęty plan remontów na 2013 rok, w którym przewiduje się koszty w kwocie **450.230,00 zł** przy planowanych wpływach hipotetycznie naliczonych wraz z bilansem otwarcia **450.230,00 zł**,

a w tym:

## 1. Wymiana stolarki okiennej na kwotę 40.000,00 zł

- realizowana przez spółdzielnię i refundację dla mieszkańców

## 2. Wymiana stolarki drzwiowej na kwotę 10.000,00 zł

- drzwi wejścia awaryjnego do budynku ul. Graniczna 25
- drzwi wejściowe ul. Francuska 70b

## 3. Roboty dekarские na kwotę 50.000,00 zł

- naprawa dachu ul. Paderewskiego 14,16 Graniczna 63
- malowanie obróbek blacharskich ul. Francuska 70b, Graniczna 25,19, garaże ul. Graniczna 19

## 4. Roboty murarsko – tynkarskie na kwotę 50.000,00 zł

- naprawa tynków i posadzki ul. Graniczna 25
- naprawa schodów zewnętrznych ul. Floriana – Krasieńskiego
- naprawa czapek kominowych ul. Graniczna 63, Floriana, Paderewskiego 14
- remont balkonów ul. Graniczna 25c

## 5. Roboty instalacyjne na kwotę 36.000,00 zł

- wymiana pionów kanalizacyjnych ul. Paderewskiego 16
- wymiana kanalizacji deszczowej Graniczna 25a
- wymiana zaworów na instalacji wodnej Graniczna 63, 63c
- naprawa kanalizacji Francuska 70b

## 6. Mała architektura na kwotę 50.000,00 zł

- remont tarasu ul. Floriana - Krasieńskiego

## 7. Remont dźwigów na kwotę 77.000,00 zł

- bieżące naprawy dźwigu ul. Francuska 70b
- platforma dla niepełnosprawnych

## 8. Inne roboty na kwotę 80.210,00 zł

- wykonanie balustrad zewnętrznych ul. Floriana 18, 20
- naprawa drogi ul. Paderewskiego 14
- wykonanie wyjścia na dach ul. Paderewskiego 14
- nawodnienie instalacji p-poż ul. Krasieńskiego 26

## 9. Przesunięcie środków do części „A” Funduszu Remontowego na kwotę 51.060,00 zł

- przyspieszenie spłaty zobowiązań nieruchomości usytuowanych w osiedlu

## 10. Odpis na fundusz interwencyjny na kwotę 5.440,00 zł

W zakresie eksploatacji podstawowej na 2013 rok zgodnie z uchwalonym planem kosztów i przychodów dotyczących eksploatacji i utrzymania nieruchomości zaplanowano kwotę: **2.167.670,00 zł** między innymi na pokrycie kosztów:

- zimna woda i odprowadzenie ścieków - 440.390,00 zł
- wywóz nieczystości - 116.200,00 zł
- koszty utrzymania nieruchomości - 475.200,00 zł
- energia elektryczna - 59.830,00 zł
- opłaty i podatki lokalne - 87.630,00 zł
- konserwacje i kontrole techniczne - 227.210,00 zł
- działalność społeczno-kulturalna - 6.760,00 zł
- koszty c. o. - 712.440,00 zł
- koszty eksploatacji lokali użytkowych - 26.990,00 zł
- koszty eksploatacji garaży - 15.020,00 zł

## PLAN DZIAŁALNOŚCI SPOŁECZNO-KULTURALNEJ NA 2013 ROK

W roku 2013 przewiduje się na działalność społeczno-kulturalną kwotę **34.000,00 zł**. Fundusze te pozyskujemy w wyniku opłat członków wnoszonych według stawki 0,03 zł/m<sup>2</sup>

mieszkania, oraz najemców lokali użytkowych według stawki 0,30 zł/m<sup>2</sup> powierzchni lokalu łącznie z sumą bilansu otwarcia roku.

Zgodnie z przyjętym planem środki te będą przeznaczone dla mieszkańców na:

- organizację wycieczek dla 50 osób planowane koszty - 16.000,00 zł w terminie II i IV kwartał
- pokrycie kosztów paczek dla seniorów dla 30 osób planowane koszty - 5.000,00 zł w terminie IV kwartał
- organizacja Mikołaja kwartał - 3.000,00 zł w terminie IV kwartał
- formy pomocowe zaplanowana kwota - 4.000,00 zł do obiadów w szkole dla 15 dzieci pomoc osobom w trudnej sytuacji materialnej w terminie II do IV kwartał
- dofinansowanie zewnętrzne zaplanowana kwota - 1.500,00 zł na pokrycie zorganizowania paczek dla 10 dzieci dofinansowanie do kolonii i zimowisk dla 5 dzieci
- dofinansowanie wewnętrzne zaplanowano kwotę - 4.500,00 zł dla mieszkańców z naszego osiedla uczestniczących w imprezach organizowanych przez Kluby Spółdzielcze KSM .

**Kierownik Administracji Osiedla  
ANDRZEJ ŚCIBOR**

