

WSPÓLNE SPRAWY

ISSN 1232-5929

Materiały sprawozdawcze

na Zebranie Osiedlowe

OSIEDLA GRANICZNA

Obrady we wtorek, 7 stycznia 2014 roku

o godz. 17⁰⁰ w Gimnazjum Nr 4

ul. Graniczna 46 w Katowicach

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ Z DZIAŁALNOŚCI W 2013 ROKU

SZANOWNI SPÓŁDZIELCY!

Zarząd Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej, zgodnie z postanowieniami § 94 ust. 3 Statutu KSM, przedstawia niniejszym Członkom KSM okresową (roczną) informację sprawozdawczą o działalności Spółdzielni w 2013 roku i sytuacji ekonomicznej naszego przedsiębiorstwa spółdzielczego. Zawarte w informacji dane zostały sporządzone na bazie sprawozdań za okres od 1.01.2013 r. do 30.09.2013 r. oraz przewidywanego wykonania w IV kwartale 2013 roku.

Działalność Spółdzielni w okresie sprawozdawczym koncentrowała się na realizacji zadań objętych rocznym planem gospodarczo-finansowym oraz działalności społeczno-kulturalnej i oświatowej zaktualizowanym przez Radę Nadzorczą KSM – w ślad ze zmianami dokonanymi przez Radę Osiedli – w październiku 2013 r. – Uchwałą nr 73/2013, a także na zatwierdzonej przez Walne Zgromadzenie KSM Strategii Ekonomicznej KSM oraz na wykonywaniu długoterminowych i bieżących zaleceń organów samorządowych, jak też innych wynikających z obowiązujących przepisów i ustaw, w tym m. in. tych,

które zalecały lub nakazywały poddanie się określonym kontrolom i lustracjom.

Wspomniana wcześniej potrzeba aktualizacji rocznego planu działalności KSM przez Radę Nadzorczą została wywołana głównie ekonomicznymi skutkami wdrożenia tzw. „ustawy śmieciowej”, aktualizacją rozliczeń wynikających z wewnętrznych regulaminów KSM, w tym dotyczących działalności społeczno-kulturalnej i oświatowej oraz innych.

Na przestrzeni 2013 roku Spółdzielnia prowadziła – w znacznej mierze jako kontynuację działań – prace związane z:

1. realizacją zadań ujętych w planach rocznych uchwalonych przez Radę Nadzorczą i Walne Zgromadzenie, uszczegółowionych w planach wycinkowych określonych dla wydzielonych na wewnętrzny rozrachunek jednostek organizacyjnych, tj. Centrum Zarządzająco-Uslugowego, Zakładów Celowych, Osiedli i placówek społeczno-kulturalnych i oświatowych,
2. dążeniem do uzyskania właściwych relacji i wskaźników ekonomicznych oraz utrzymania stabilnej sytuacji finansowej Spółdzielni,

3. prowadzeniem czynności organizacyjno-prawnych i finansowych niezbędnych do realizacji wniosków członków związanych z dalszym przekształceniem lokali spółdzielczych na ich odrębną własność, przygotowaniem i podejmowaniem kolejnych uchwał Zarządu określających odrębną własność lokali w poszczególnych nieruchomościach budynkowych, bieżącą aktualizację uchwał podjętych w poprzednich latach dostosowującą ich treść do zachodzących w tym okresie zmian w strukturze osób uprawnionych do lokali oraz kontynuowaniem prac zmierzających do uporządkowania spraw terenowo-prawnych dla wszystkich nieruchomości spółdzielczych i mienia spółdzielczego,
4. dążeniem do uzyskania korzystnych dla Spółdzielni i Spółdzielców zapisów w nowo opracowanych przez Radę Miasta planach zagospodarowania przestrzennego Katowic,

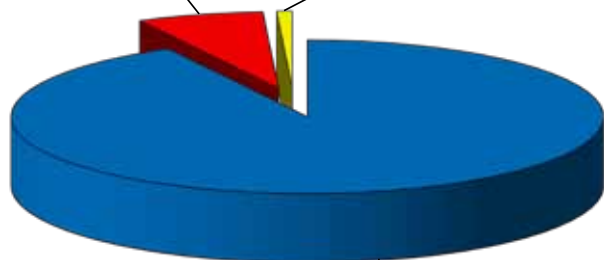
(Ciąg dalszy na str. 2)

STRUKTURA WARTOŚCI MAJĄTKU TRWAŁEGO KSM W 2013 ROKU

Wykres nr 1

grunty własne i prawa wieczystego użytkowania
19.939 tys. zł, tj. 6,94%

pozostałe środki trwałe (dźwigi i urządzenia) 2.438 tys. zł, tj. 0,85%



budynki i obiekty inżynierii lądowej i wodnej 264.897 tys. zł, tj. 92,21%

PORZĄDEK OBRAD ZEBRANIA OSIEDLOWEGO

1. Otwarcie Zebrania, wybór Prezydium Zebrania Osiedlowego, zapoznanie z porządkiem obrad Zebrania oraz wybór Komisji: Mandatowo-Skrutacyjnej i Wnioskowej.
2. Okresowe sprawozdania:
 - a) Zarządu z działalności w roku 2013,
 - b) Rady Osiedla z działalności w roku 2013,
 - c) kierownictwa Osiedla z działalności Administracji Osiedla w roku 2013, w tym z realizacji wniosków uchwalonych przez poprzednie Zebranie Osiedlowe.
3. Przedstawienie projektu osiedlowego planu działalności gospodarczo-finansowej i społeczno-kulturalnej na 2014 rok.
4. Dyskusja.
5. Sprawozdanie Komisji Wnioskowej i uchwalenie wniosków odnośnie do działalności gospodarczej, społecznej i kulturalnej Osiedla.
6. Zakończenie Zebrania.

**ZARZĄD
KATOWICKIEJ
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KSM

(Ciąg dalszy ze str. 1)

a w szczególności – bieżące śledzenie i analizowanie projektowanych zapisów, opiniowanie i wnioskowanie zmian w tym zakresie, podejmowanie niezbędnych interwencji, itp.,

5. bieżącym monitorowaniem i analizowaniem warunków wykonawczych zakresu rzeczowego i finansowego zadań remontowych i modernizacyjnych, mających na względzie niezbędne oszczędności i minimalizację wydatków z funduszu remontowego (część „A” i część „B”).

Rok 2013, podobnie jak lata poprzednie, zapisał się niestety jako kolejny rok nieprzychylnych dla spółdzielczości trendów w zakresie zmian legislacyjnych, a zwłaszcza dotyczącej nas sfery mieszkaniowej, podważających dorobek i dokonania wielu pokoleń spółdzielców oraz wypracowanych przez nich zasad funkcjonowania organizacji spółdzielczych.

Zauważalne było również dalsze postępujące pogarszanie się warunków prowadzenia działalności gospodarczej przez polskie spółdzielnie. Z tych względów nasza Spółdzielnia czynnie

misję Nadzwyczajną ds. ustaw spółdzielczych wysłuchaniu publicznym dotyczącym tych projektów ustawowych oraz w konferencjach i spotkaniach z posłami obejmującymi tematykę istotną dla ruchu spółdzielczego i dla przyszłych uregulowań prawnych.

Występujące w gospodarce krajowej, jak i lokalnej, niekorzystne zjawiska o kryzysogennym charakterze powodowały konieczność permanentnego monitorowania wydatków działalności, podejmowania renegocjacji obowiązujących umów, jak również aktualizacji części regulaminów wewnętrznych Spółdzielni dostosowujących je do zmieniającego się prawa warunków gospodarczych.

Wiele dodatkowej pracy wymagało wprowadzenie od lipca br. Uchwały – podjętej przez Radę Miasta Katowice – na mocy znowelizowanej ustawy o utrzymaniu i porządku w gminach (zobowiązywała ona gminy do utrzymania czystości i porządku na swoim terenie, w tym wyboru firm świadczących usługi związane z wywozem nieczystości, określenie dla wszystkich mieszkańców i zarządców nieruchomości wysokości opłat z tego tytułu, itp.). Mając na uwadze

wania stanów zamieszkania w poszczególnych nieruchomościach i lokalach (a w ślad za tym druk nowych informacji o opłatach za lokale, itd.).

Pomimo występowania w bieżącym działaniu przytoczonych szczerkowo licznych niekorzystnych uwarunkowań zewnętrznych i wewnętrznych naszej Spółdzielni, udało się podsumować mijający rok relatywnie pozytywnymi wynikami, jak również odnotować zauważalną poprawę poziomu utrzymania zarządzanych przez Spółdzielnię zasobów mieszkaniowych.

Roczne sprawozdanie finansowe Zarządu, jak co roku, poddane będzie badaniu przez biegłych rewidentów księgowych wybranych przez Radę Nadzorczą KSM, a ich ocena znajdzie potwierdzenie wydaniem stosownej, wymaganej przepisami o rachunkowości, opinii wraz z raportem po zakończeniu badania. Dokumenty te zostaną przedstawione Spółdzielcom wraz z materiałami sprawozdawczymi przed Walnym Zgromadzeniem w I półroczu 2014 roku.

Dane do oceny sytuacji ekonomicznej Spółdzielni w poszczególnych elementach składowych sprawozdania przedstawiają się następująco:

I. MAJĄTEK TRWAŁY

Wartość majątku trwałego ogółem netto Spółdzielni na koniec 2013 roku wyniesie **287.274 tys. zł**, z czego przypada:

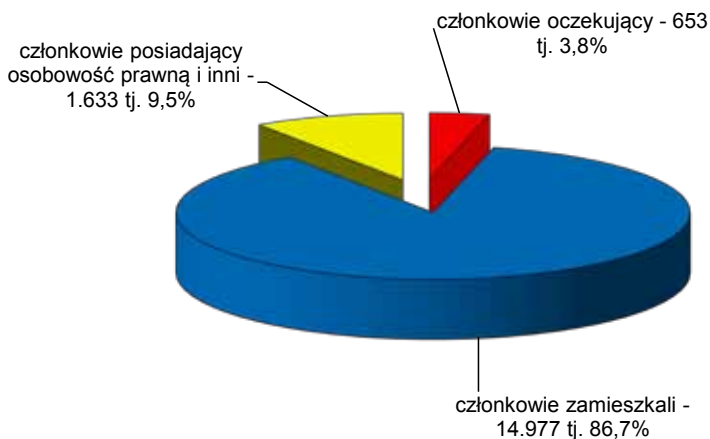
- 1) na budynki i obiekty inżynierii lądowej i wodnej – 264.897 tys. zł, tj. 92,21%,
- 2) grunty własne i prawa wieczystego użytkowania – 19.939 tys. zł, tj. 6,94%,
- 3) pozostałe środki trwałe (dźwigi i urządzenia) – 2.438 tys. zł, tj. 0,85%.

Przewagę w strukturze majątku trwałego stanowią (zgodnie ze specyfiką działalności Spółdzielni) budynki i budowle, z których większość to budynki mieszkalne wielorodzinne, a nadto pawilony wolno stojące, garaże, kotłownie lokalne i inne obiekty infrastruktury techniczno-użytkowej (parkingi, drogi, sieci, itd.). Stan majątkowy Spółdzielni nie obejmuje wartości nieruchomości (lokali i udziałów w częściach wspólnych), które aczkolwiek pozostają w zarządzie Spółdzielni, stanowią przedmiot odrębnej własności użytkowników tych lokali.

Ogółem w latach 2008-2013 nastąpiło zmniejszenie majątku trwałego Spółdzielni w sumie o **299.298 tys. zł** – z czego w związku z procesem wyodrębnienia własności lokali na rzecz poszczególnych członków o **251.452 tys. zł** – ale nadal w administracji Spółdzielni pozostaje majątek trwały o wartości **538.726 tys. zł**. **Strukturę wartości majątku trwałego przedstawia wykres nr 1 na str. 1.**

Wykres nr 2

STRUKTURA CZŁONKÓW KSM W 2013 ROKU (WG STANU NA PAŹDZIERNIK 2013 R.)



przyłączyła się do akcji protestacyjnej m. in. do ogólnopolskiego protestu Spółdzielców Rzeczypospolitej Polskiej, którzy przekazali na ręce przewodzącego Nadzwyczajnej Komisji Sejmowej d/s ustaw spółdzielczych pisma na Sejm RP list protestacyjny przeciwko projektom ustaw, wskazując na zagrożenie w razie ich uchwalenia likwidacją polskiej spółdzielczości mieszkaniowej, skierowany wcześniej również do Marszałka Sejmu, Premiera RP, Przewodniczących Klubów Parlamentarnych i Posłów na Sejm RP.

Uczestniczyliśmy też, w czerwcu br. w zorganizowanym przez Sejmową Ko-

zadania, których realizacja ma docelowo doprowadzić do maksymalnej segregacji wszelkiego rodzaju odpadów, określono zróżnicowane stawki opłat związane z liczbą osób zamieszkałych w lokalach, ale wszystkie stawki nawet przy pełnej segregacji odpadów w skutkach wywołały nie tylko znaczną podwyżkę dotychczasowych kosztów związanych z wywozem nieczystości, lecz nadto poza uchwalonymi opłatami pozostał problem wywozu tzw. wielkich gabarytów, liści, itp. Tak więc w ich efekcie płacimy więcej za mniejszy zakres usług, a ponadto, w interesie mieszkańców, powstał nowy obowiązek nieustannego comiesięcznego aktualizowa-

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KSM

II. SPRAWY CZŁONKOWSKIE

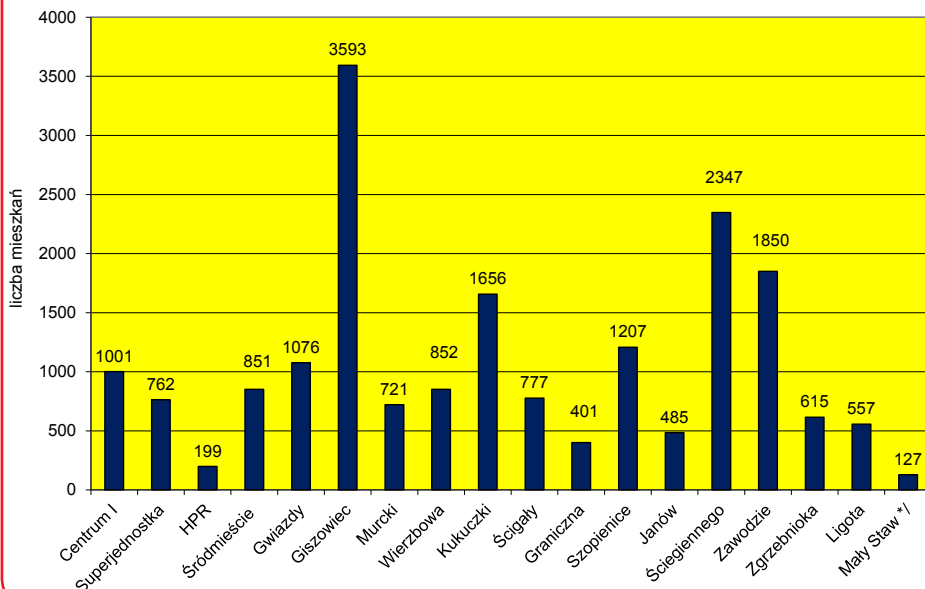
W 2013 roku Spółdzielnia liczyła **17.263** członków (w 2012 r. – **17.571** członków), a ponadto w rejestrach Spółdzielni figuruje jeszcze – pochodzących z zapisów w latach

ne dalej „Centrum” przy wykorzystaniu również strukturalnie wyodrębnionych dla realizacji określonych zadań (usług) specjalistycznych oraz działających na wewnętrznym rozrachunku gospodarczym czterech Zakładów Celowych.

koszty konserwacji, napraw i bieżących remontów (w zakresie finansowanym z funduszu remontowego część „B”) – wyniosą ogółem **101.861.885 zł**, stanowiąc 99,56% kosztów planowanych, natomiast na pokrycie tych kosztów naliczone wpływy z opłat za lokale stanowią razem kwotę **100.194.210 zł**, (tj. 100,94% wpływów planowanych), co wskazuje, że roczne wpływy są niższe od poniesionych kosztów o **1.667.675 zł**. Należy wyjaśnić, że wykazana wysokość „wplywów” jest podawana zgodnie z obowiązującymi w gospodarce spółdzielczej przepisami – w wielkościach naliczonych, a nie w wysokości wpływów rzeczywiście uzyskanych, bowiem w rachunkowości spółdzielni mieszkaniowych ma zastosowanie zasada rachunkowości memoriałowej, a nie kasowej. Powyższe oznacza, iż po stronie „wplywów” nie uwzględnia się występujących w opłatach za lokale zaległości i „niedopłat”. Wynik roku – skorygowany o naliczony i odprowadzony do budżetu państwa podatek dochodowy oraz pożyczki z działalności gospodarczej Spółdzielni, a także po uwzględnieniu bilansów otwarcia (saldo) zamknie się nadwyżką w wysokości **3.797.380 zł** (obliczonej także memoriałowo).

LICZBA LOKALI MIESZKALNYCH W OSIEDLACH KSM W 2013 ROKU

Wykres nr 3



*/ nowe mieszkania z procesu inwestycyjnego br. (mieszkania w trakcie zasiedlania - budynki administrowane - przejściowo - przez Zakład Usług Parkingowych KSM) docelowo zostaną włączone do osiedla Graniczna.

80-tych ubiegłego stulecia – **2.925** kandydatów na członków KSM (w 2012 r. – **2.929** kandydatów). W bazie członkowskiej na przestrzeni 2013 roku odnotowaliśmy następujące zmiany: zmniejszenie stanu osobowego na skutek wystąpienia ze Spółdzielni, wykreślenia lub wykluczenia **478** osób, powiększenie wskutek przystąpienia do Spółdzielni nowych członków **170 osób** (per saldo liczba członków zmniejsza się o **308**).

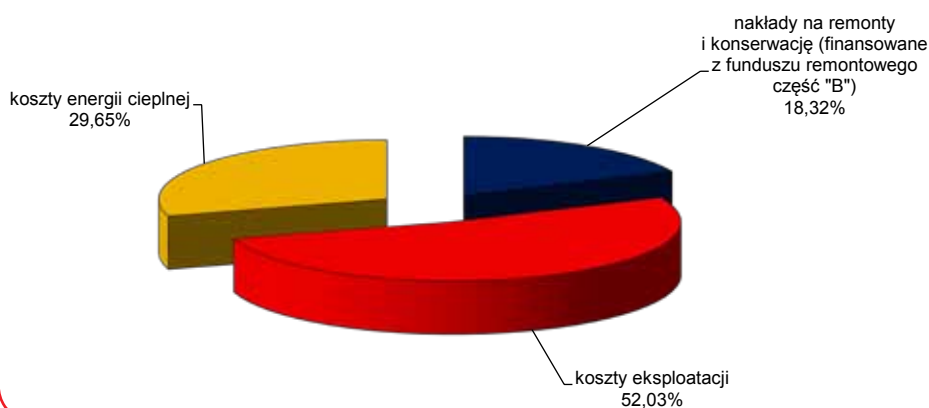
Strukturę członków Spółdzielni w 2013 roku (stan na październik 2013 r.) prezentuje wykres nr 2 na str. 2.

III. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

Zasoby mieszkaniowe Spółdzielni (łącznie własne i mienie wyodrębnione pozostające w zarządzie Spółdzielni z tytułu współwłasności), składają się z: **345** budynków mieszkalnych wielorodzinnych o **19.074** mieszkaniach, **3** domków jednorodzinnych, **1.078** garaży wolno stojących i **28** wolno stojących pawilonów handlowych. Zarządzanie i administrowanie zasobami prowadzone jest w oparciu o **17** – wyodrębnionych organizacyjnie i ekonomicznie osiedli (16 administracji) oraz Centrum Zarządzająco-Usługowe, zwa-

STRUKTURA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI KSM W 2013 ROKU

Wykres nr 4



Liczbę mieszkań w poszczególnych osiedlach przedstawia powyżej wykres nr 3.

Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi w 2013 roku, w skali całej Spółdzielni (łącznie wszystkie osiedla) obejmujące: koszty utrzymania i bieżącej eksploatacji nieruchomości, koszty zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków w lokalach i częściach wspólnych nieruchomości oraz koszty dostawy i zużycia ciepła i podgrzania wody w lokalach, także

licznie wykresy nr 4 powyżej i nr 5 na str. 4.

Sytuacja w poszczególnych częściach strukturalnych gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku 2013 określona została na podstawie wykonania za trzy kwartały br. z doszacowaniem wielkości (odpowiednio) za IV kwartał br. przedstawia się jak niżej:

1. eksploatacja podstawowa

(Ciąg dalszy na str. 4)

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KSM

(Ciąg dalszy na str. 3)

- koszty i wpływy dotyczące eksploatacji zasobów mieszkalnych (bez kosztów ciepła i podgrzania wody):
- koszty poniesione – 52.993.690 zł, co odpowiada wykonaniu kosztów planowanych w 99,42%. Stanowią one 52,03% kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni,
- wpływy – 53.558.200 zł, tj. 98,90% wpływów planowanych,
- wynik netto po uwzględnieniu salda – nadwyżki z lat ubiegłych (B. O.) oraz odprowadzonego należnego budżetowi państwa podatku dochodowego i pożytków wynosi 2.208.620 zł.

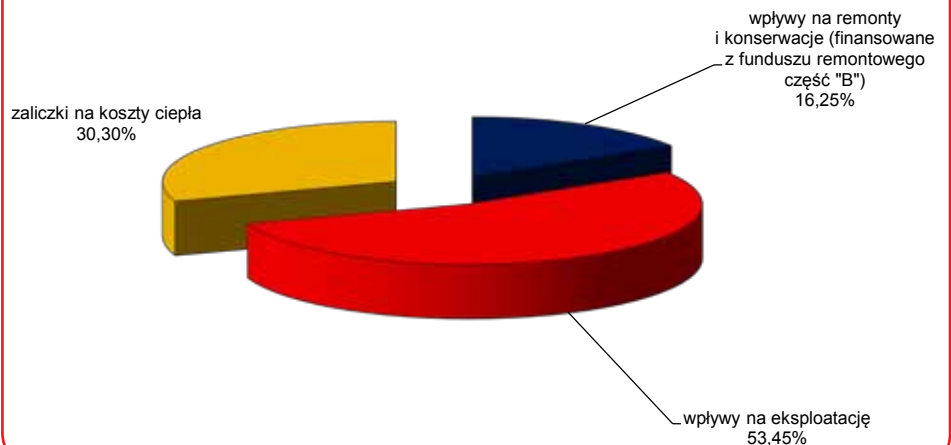
Statystyczne roczne koszty jednostkowe i średnie jednostkowe wpływy na eksploatację zasobów w poszczególnych osiedlach KSM (w przeliczeniu na 1 m²) przedstawia poniżej wykres nr 6.

Uszczegółowiona informacja o sytuacji ekonomicznej i wynikach działania osiedli jest prezentowana odrębnie – w sprawozdaniach opracowanych przez poszczególne kierownictwa osiedli i Rady Osiedlowe.

2. dostawa ciepła

- koszty i wpływy dotyczące dostawy ciepła i podgrzania wody:
- koszty – 30.206.730 zł, stanowią one 29,65% kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni,
- wpływy zaliczkowe – (do rozliczenia) – 30.361.820 zł (wysokość zaliczek wynika z indywidualnego zużycia ciepła w lokalach w poprzednim okresie

Wykres nr 5
STRUKTURA WPŁYWÓW (NALICZONYCH) GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI KSM W 2013 ROKU



rozliczeniowym i jest ustalana dla każdego lokalu odrębnie),

- wynik statystyczny netto (różnica między kwotą wpłat zaliczkowych do rozliczenia i wysokością poniesionych w roku kalendarzowym kosztów rzeczywistych – wg faktur) wyniósł za rok sprawozdawczy 155.090 zł, zaś w rachunku ciągnionym, tj. uwzględniając B.O. oraz podatek dochodowy wynosi (-) 1.798.600 zł.

– remonty

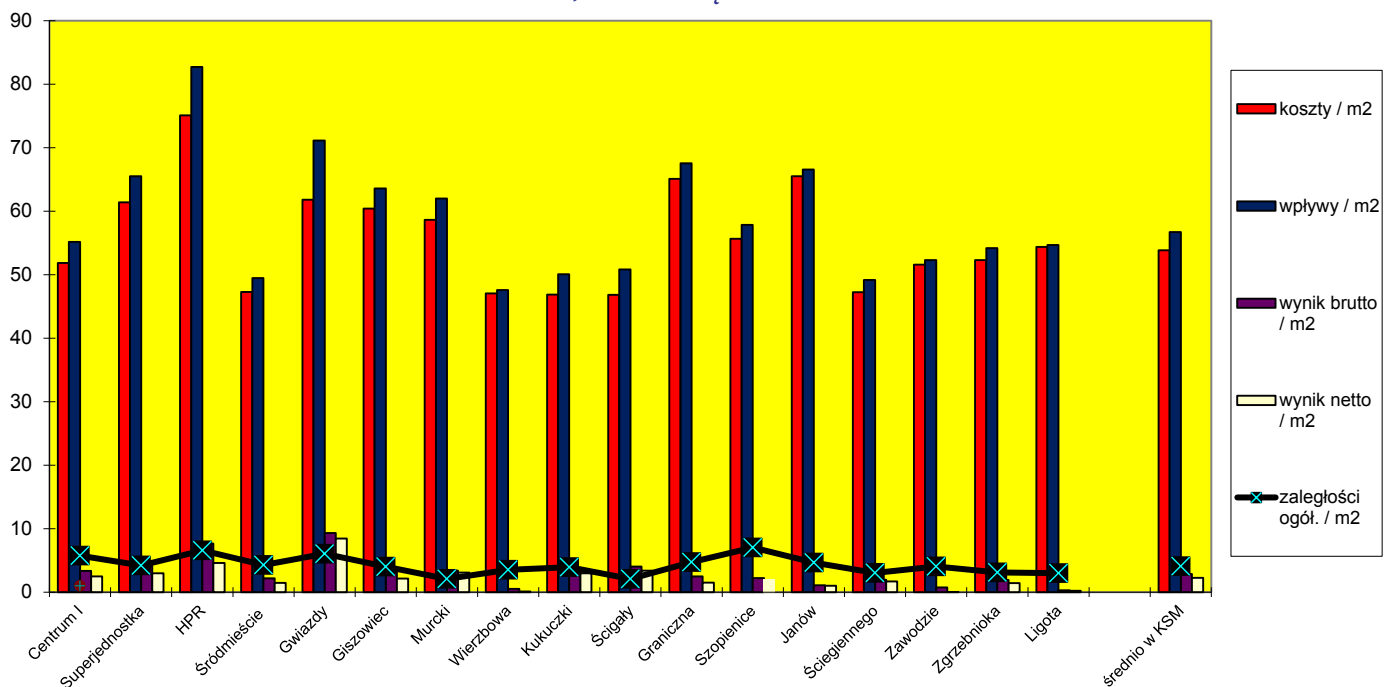
- koszty remontów bieżących i wpływy są odnoszone i rozliczane w ramach funduszu remontowego część „B” i omówione w części dotyczącej gospodarki remontowej.

Gospodarka remontowa prowadzona była w oparciu o stosowne plany przyjęte przez właściwe statutowo organy Spółdzielni (Rady Osiedli, Rada Nadzorcza i Walne Zgromadzenie) i właściwe regulaminy wewnętrzne oraz w powiązaniu z obowiązującą dla całej Spółdzielni Strategią Ekonomiczną. Zakres finansowy i rzeczowy rocznych wydatków funduszu określiła Rada Nadzorcza na podstawie planów wycinkowych przyjętych przez Radę Osiedla, a zatwierdziło Walne Zgromadzenie.

Realizacją remontów w Spółdzielni zajmują się:

- **Osiedla KSM** – w granicach dyspozycji funduszem remontowym część „B”

Wykres nr 6
ROCZNE JEDNOSTKOWE KOSZTY I WPŁYWY NA EKSPLOATACJĘ ZASOBÓW (BEZ CO I CCW) Z B.O., PODATKIEM DOCHODOWYM I POŻYTKAMI ZA 2013 ROK, Z UWZGLĘDNIENIEM ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH ZA LOKALE



SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KSM

Tabela nr 1

WYKONANIE FUNDUSZU REMONTOWEGO CZĘŚĆ „A” ZA 2013 ROK

| L.p. | Fundusz remontowy część "A" | j.m. | Plan na 2013 rok | Wykonanie za 2013 rok | % wykonania planu |
|------|--|------|------------------|-----------------------|-------------------|
| 1. | 2. | 3. | 4. | 5. | 6. |
| 1. | Wpływy, w tym: | zł | 30 502 000 | 25 185 314 | 82,57% |
| | z działalności gospodarczej (80% nadwyżki Zakładów Celowych) | " | 78 610 | 0 | |
| | odpis na fundusz termomodernizacyjny 1,22 zł/m ² | " | 13 505 000 | 13 505 000 | |
| | działania energooszczędne 0,34 zł/m ² | " | 4 100 200 | 4 100 000 | |
| | jednorazowe wpłaty z tyt. przydziału lokali | " | 4 000 | 1 500 | |
| | odpłatność za podzielniki radiowe | " | 530 000 | 530 000 | |
| | przesunięcie śr. finan. do fund. rem. część "A" | " | 2 271 500 | 2 268 094 | |
| | odpłatność za wodomierze i ciepłomierze | " | 600 000 | 600 720 | |
| | splata zadłużenia | " | 120 000 | 180 000 | |
| | płatności odroczone III strona finansowania | " | 9 292 690 | 4 000 000 | |
| 2. | Wydatki, w tym: | zł | 30 172 800 | 25 146 530 | 83,34% |
| | remont dźwigów | " | 955 000 | 702 020 | |
| | wymiana sieci ciepłowniczej i modernizacja urządzeń grzewczych ZC | " | 6 081 500 | 2 036 680 | |
| | modernizacja ociepleń | " | 17 287 900 | 17 008 400 | |
| | stolarka okienna | " | 15 000 | 15 000 | |
| | splata kosztów podzielników kosztów ogrzewania (1/10 kosztów) | " | 548 670 | 564 850 | |
| | opłata skarbową, audyty, dokumentacja, opłaty za wpis do ksiąg | " | 276 000 | 27 300 | |
| | splata kredytów wraz z kosztami obsługi, prowizji i odsetek od kredytów termomodern. | " | 4 405 950 | 4 010 940 | |
| | montaż uzupełniający wodomierzy | " | 0 | 26 790 | |
| | wentylacja | " | 602 780 | 716 850 | |
| | niedobór Zakładów Celowych | " | 0 | 37 700 | |
| 3. | Wynik roku | " | 329 200 | 38 784 | 11,78% |
| 4. | 1.01.2013 r. | " | -3 466 909 | -3 466 909 | |
| 5. | Wynik roku z B.O. | " | -3 137 709 | -3 428 125 | |

dźwigów w budynkach i wymiana stolarki okiennej w mieszkaniach jeszcze niektórych osiedli. Uwzględniono tu po stronie wydatków także założoną w planie splatę wymagalnych w tym okresie rat kredytowych (związanych z finansowaniem robót zrealizowanych w osiedlach w latach minionych) ze środków tego funduszu.

Nakłady na remonty kapitalne i modernizacje finansowane z funduszu remontowego część „A” oraz źródła wpływów na ten fundusz w 2013 roku przedstawia obok tabela nr 1.

IV. ZALEGŁOŚCI W OPLATACH I WINDYKACJA NALEŻNOŚCI SPÓŁDZIELNI

Bieżącą możliwością realizacji rzeczowych zadań planowych, jak i płynność finansową Spółdzielni ogranicza niestety, występujące zjawisko zadłużeń finansowych mieszkańców wynikające z niezachowania statutowych terminów wnoszenia opłat.

Zaległości w 2013 roku oscylują w wysokości **11 mln zł**. W stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego następuje, mimo intensyfikacji działań windykacyjnych, wzrost zaległości w opłatach, co po części jest w naszej ocenie konsekwencją wpływu niekorzystnych zjawisk gospodarczych na kondycję finansową budżetów domowych wielu zamieszkujących w naszych zasobach rodzin. Wskaźnik zaległości w opłatach liczony w stosunku do wpływów memoriałowych w 2013 roku przekracza **8%**.

W 2013 roku wykorzystywano na bieżąco różnorodne prawnie dozwolone instrumenty windykacji należności oraz działania na drodze wewnątrzspółdzielczej (Rady Osiedli, Zarząd i Rada Nadzorcza), a także zewnętrzne formy dochodzenia należności prowadzone na zlecenie Spółdzielni przez wyspecjalizowane firmy windykacyjne.

W okresie od 1. 01. 2013 roku do 31. 10. 2013 roku w ramach działań zmierzających do poprawy sytuacji na odcinku dochodzenia należności:

- wysłano 4.408 wezwań do zapłaty,
- odbyto dotychczas 10 posiedzeń Zarządu, na które zaproszono 386 zadłużonych członków,
- wszczęto ogółem 354 sprawy, w tym 283 pozwoły o zapłatę za lokal, a 21 pozwów o eksmisję z lokalu,
- ponadto wszczęto 8 postępowań sądowych o stwierdzenie nabycia spadku w celu ustalenia osób zobowiązanych do uiszczenia opłat za lokale, a także 12 innych spraw dotyczących najmu terenu, stwierdzenia zasiedzenia nieruchomości przez Spółdzielnię, wezwania do uregulowania stanu prawnego nieruchomości, zawezwania do próby ugodowej, wniosków o wpis do ksiąg

(Ciąg dalszy na str. 6)

– gdzie tę część opłat miesięcznych w formie stawki odpisu na fundusz remontowy część „B” ustalają poszczególne Rady Osiedli w relacji do przyjętych osiedlowych planów wydatków remontowych, uczestniczące także w wyborze wykonawców tych prac i w odbiorach powykonawczych,

- **Centrum Zarządzająco-Usługowe** – w zakresie gospodarowania funduszem remontowym część „A” w ramach zakreślonych przez Walne Zgromadzenie w uchwale, uszczegółowionej dla konkretnego roku, wieloletniej Strategii Ekonomicznej. Stawkę odpisu na tę część funduszu remontowego w zakresie dotyczącym działań termomodernizacyjnych i modernizacyjnych uchwała najwyższy organ Spółdzielni, zaś w części odnoszącej się do tzw. działań energooszczędnych – Rada Nadzorcza. Wysokość stawki dotycząca działań termomodernizacyjnych pozostaje na niezmiennym poziomie od stycznia 2004 roku, a dotycząca działań energooszczędnych od lipca 2001 roku – przy ogólnym wzroście wszystkich kosztów. Dobór wykonawców prowadzony jest w oparciu o przetargi i wybór ofert organizowane przez Zarząd, a przeprowadzony przez wieloosobową Komisję Przetargową Spółdzielni. Poprawność i efektywność przeprowadzonych procedur przetargowych podlega corocznej ocenie Rady Nadzorczej KSM, a także jest kontrolowana w toku okresowych lustracji zewnętrznych.

W finansowanych z funduszu remontowego część „A” odbiorach robót wykonywanych w poszczególnych osiedlach uczestniczą obok przedstawicieli „Cen-

trum” przedstawiciele administracji i Rad Osiedli.

W roku 2013:

– **koszty i wpływy dotyczące funduszu remontowego część „B”**

- koszty poniesione – ogółem 18.661.465 zł, co odpowiada wykonaniu kosztów planowanych w 92,14%,
- wpływy – ogółem (wg naliczeń) 16.274.190 zł, tj. 98,66% wpływów planowanych,
- wynik finansowy roku na funduszu remontowym część „B” (na koniec 2013 roku) wynosi (-) 2.387.270 zł, natomiast liczony w rachunku ciągnionym wynosi 3.387.350 zł; jest to jednak wartość teoretyczna (wynikająca z zasady rachunkowości memoriałowej), bo weryfikuje ją poziom zaległości w opłatach.

– **koszty i wpływy dotyczące funduszu remontowego część „A”**

- koszty poniesione – ogółem 25.146.530 zł, co odpowiada wykonaniu kosztów planowanych w 83,34%,
- wpływy – ogółem 25.185.314 zł, tj. 82,57% wpływów planowanych,
- wynik finansowy roku na funduszu remontowym część „A” (na koniec 2013 roku) wynosi 38.784 zł, natomiast liczony w rachunku ciągnionym wynosi (-) 3.428.125 zł.

Z funduszu remontowego część „A” finansowane były prace wynikające dla roku 2013 ze Strategii Ekonomicznej oraz zatwierdzonego na ten rok planu remontów, a w szczególności: modernizacja istniejących dociepleń i modernizacja infrastruktury, remonty c.o., niezbędna wymiana wodomierzy (finansowanych do 100% kosztów) oraz w formie częściowego dofinansowania – remonty kapitalne

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KSM

(Ciąg dalszy na str. 5)

wieczystych i Krajowego Rejestru Sądowego, zgłoszenia wierzytelności Spółdzielni w postępowaniu upadłościowym, skargi na interpretację prawa podatkowego,

- uzyskano łącznie 238 nakazów zapłaty, bądź wyroków w sprawach o zapłatę, z czego 152 orzeczenia zostały wydane w sprawach wszczętych w 2013 roku, a 86 orzeczeń dotyczyło spraw z roku ubiegłego,
- w sprawach o eksmisję z lokalu uzyskano 4 wyroki w sprawach wszczętych w 2013 roku i 4 wyroki w sprawach wszczętych w roku ubiegłym,
- skierowano do egzekucji komorniczej 200 wniosków o wyegzekwowanie należności zasadzonych na rzecz Spółdzielni w latach 2012-2013; jednocześnie zostały wszczęte egzekucje z własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub lokalu stanowiącego odrębną własność w stosunku do 102 dłużników; odzyskano łącznie 34 mieszkania od dłużników, w stosunku do których zostały wydane wyroki eksmisyjne,
- przesłano do Urzędu Miasta Katowice 364 wezwania do zapłaty odszkodowania za niedostarczenie lokali socjalnych na kwotę 709.530 zł – zawarto 307 ugód na kwotę 584.060 zł,
- spółdzielnia potwierdziła 533 wnioski do Urzędu Miasta o pomoc finansową dla konkretnych mieszkańców w formie dodatków mieszkaniowych (pomoc taką otrzymało 425 mieszkańców na łączną kwotę 1.033.086 zł), w sytuacjach uzasadnionych nasza Spółdzielnia wyraziła zgodę na ratalną spłatę zadłużeń dla 429 osób.

V. INWESTYCJE

Notowany w kraju już od kilku lat regres na rynku mieszkaniowym – utrzymujący się również w roku 2013 – spowodował, iż Spółdzielnia nasza kontynuowała zaleconą przez Radę Nadzorczą politykę spowolnienia procesów przygotowania i realizacji części planowanych inwestycji, stosując w zakresie tych zamierzonych inwestycyjnych przygotowanie tzw. „bezkosztowe” (czyli beznakładowe lub niskonakładowe). Powyższe dotyczy także części inwestycji, co do których przygotowanie i realizację limitowały występujące – niezależnie od Spółdzielni – uwarunkowania zewnętrzne, uniemożliwiające ich szybką realizację.

Realizując założenia dotyczące spowolnienia procesu przygotowania inwestycji w zakresie związanym z opracowaniem (warunkującej przyszłe pozwolenia na budowę) dokumentacji, kierowano się ponadto racjonalnymi przesłankami prawnotechnicznymi, wynikającymi m.in.

z ograniczonej okrośności ważności dokumentacji, ważności warunków dostawy podstawowych mediów, itp., jako, że po wznowieniu starań o nowe uzgodnienia branżowe – w przyszłości mogą być podane zupełnie inne uwarunkowania, a także w przypadku wyprzedzającego zawarcia z gestorami mediów konkretnych umów i braku możliwości ich dotrzymania przez inwestora (np. w zakresie terminów dla tych mediów) mogłyby skutkować niekorzystnymi konsekwencjami finansowymi. Powyższe obawy i przesłanki prawne powodujące, że dokumentacja teoretycznie ważna 3 lata (okres ważności pozwolenia na budowę) może się wcześniej zdezaktualizować – są dodatkowym argumentem na rzecz zasadności przyjętej polityki w tym zakresie i jej kontynuowania również w roku 2013.

Z planowanych na rok 2013 efektów mieszkaniowych zrealizowano 127 mieszkań oraz 128 miejsc postojowych w garażach podziemnych w ramach inwestycji **Rekreacyjna Dolina „Mały Staw”**, które obecnie znajdują się w fazie zagospodarowywania. Uzyskano również Decyzję Prezydenta Miasta Katowic zatwierdzającą projekt techniczny i udzielającą pozwolenie na budowę zespołu mieszkalno-usługowego w ramach inwestycji **Rekreacyjna Dolina „Duży Staw”**.

Spółdzielnia pełniła również funkcję inwestora zastępczego w procesie przygotowania odcinka drogi niezbędnego dla skomunikowania zabudowy mieszkaniowej „Małego i Dużego Stawu” z drogą publiczną. W ramach współpracy z Urzędem Miasta opracowano kompleksową dokumentację projektową drogi KD 1/2 oraz uzyskano Decyzję Prezydenta Miasta Katowic zatwierdzającą projekt i udzielającą pozwolenie na jej budowę, co było niezbędne dla rozpoczęcia realizacji przez właściwego inwestora Miasto Katowice, bowiem Miasto Katowice jest inwestorem bezpośrednim tejże drogi).

W ramach „bezkosztowego” przygotowania inwestycji w roku 2013 uzyskano m.in. decyzję nr 278/2013 o warunkach zabudowy dla parkingu wielopoziomowego (z częścią handlowo-biurową) w rejonie ulic Podhalańskiej i Bohaterów Monte Cassino, która umożliwia przeprowadzenie podziału geodezyjnego w celu wydzielenia z zasobów miasta terenu niezbędnego do pozyskania przez KSM dla realizacji tej inwestycji.

Należy podkreślić, że spowalnianie i ograniczanie w roku 2013 realizacji planowanych zakresów rzeczowych inwestycji było także przyjętą przez Radę Nadzorczą i Zarząd realizacją sugestii Lustratora Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielczości Mieszkaniowej, w zakresie bieżącego monitorowania sytuacji na rynku mieszkaniowym i podejmowania działań mających na celu zminimalizowanie ryzyka ekonomicznego

planowanych inwestycji. W świetle przedstawionych zaleceń – proces przygotowania nowych inwestycji został czasowo spowolniony, lecz w takim zakresie, iż w każdej chwili w interesie Spółdzielni działania przygotowawcze mogą zostać podjęte i zintensyfikowane.

VI. DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA

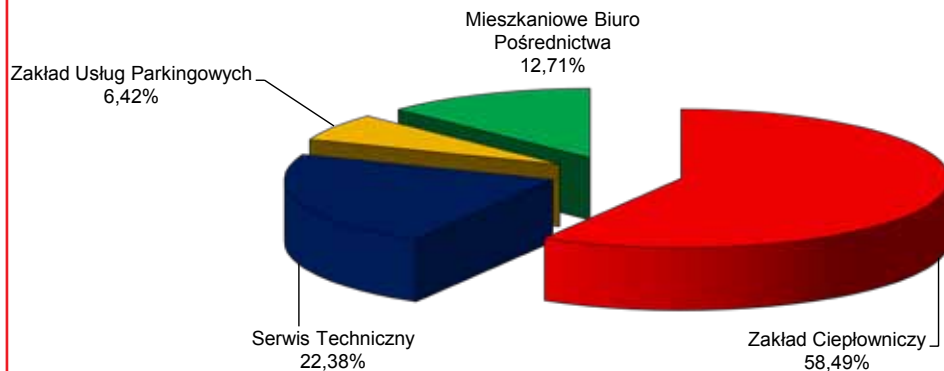
Na przestrzeni roku sprawozdawczego na potrzeby obsługi technicznej majątku Spółdzielni i szeroko rozumianego pośrednictwa w obrocie lokalami funkcjonowały cztery Zakłady Celowe wyodrębnione gospodarczo i ekonomicznie (w oparciu o wewnętrzny rozrachunek gospodarczy, lecz bez osobowości prawnej), są to: **Serwis Techniczny, Zakład Ciepłowniczy, Zakład Usług Parkingowych i Mieszkaniowe Biuro Pośrednictwa**. Łączny wynik rocznej działalności zakładów zamknie się wprawdzie (po uwzględnieniu podatku dochodowego) niedoborem w wysokości (-) 37.700 zł – przy rocznych kosztach funkcjonowania zakładów w wysokości **12.771.400 zł** i wartości zrealizowanych usług (sprzedaży) w wysokości **12.771.250 zł**. Wynik ten wymaga skomentowania, bowiem nie świadczy o nieopłacalności ich działalności dla Spółdzielni. Decydujący wpływ na uzyskany wynik ma saldo finansowe działalności Mieszkaniowego Biura Pośrednictwa (bowiem pozostałe Zakłady Celowe uzyskują wyniki dodatnie), któremu ze względu na uwarunkowania rynkowe udało się w roku 2013 zrealizować założony program finansowy związany ze sprzedażą nowych mieszkań, głównie z powodu realizowanej przez banki polityki ograniczenia dostępności do kredytów mieszkaniowych dla potencjalnych i realnych klientów Biura, tylko w części. Przy braku dostatecznych środków własnych był to najczęstszy powód wycofywania się klientów Biura z zamierzonych, jak i uzgodnionych wcześniej transakcji zakupu lokali. W koszty działalności Biura zarachowane jest wydawanie „Wspólnych Spraw”. Podkreślić również należy, że wynik Biura – wskutek obowiązujących przepisów – nie zawiera pełnego i zrealizowanego finansowego efektu pośrednictwa mieszkaniowego w zakresie dotyczącym prowadzonej działalności statutowej Spółdzielni, a obejmującej zbywanie lokali spółdzielczych, rozliczanych na funduszu zasobowym (mającej odzwierciedlenie w zwiększeniu majątku Spółdzielni). Powyższe sprawia, iż uzyskany przez Biuro wynik z działalności bieżącej nie oznacza jego negatywnego wpływu na gospodarkę Spółdzielni.

Udział poszczególnych Zakładów Celowych w sprzedaży ogółem w 2013 roku przedstawiono na wykresie nr 7 na str. 7.

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KSM

Wykres nr 7

STRUKTURA UDZIAŁU SPRZEDAŻY USŁUG POSZCZEGÓLNYCH ZAKŁADÓW CELOWYCH KSM W ICH SPRZEDAŻY OGÓŁEM W 2013 ROKU



VII. INFORMACJA O PRACY ZARZĄDU I CENTRUM ZARZĄDZAJĄCO-USŁUGOWEGO KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

W okresie od 1. 01. 2013 roku do 31. 10. 2013 roku Zarząd Spółdzielni pracował w składzie:

- mgr **Krystyna Piasecka** – Prezes Zarządu, Dyrektor Spółdzielni,
- mgr **Urszula Smykowska** – Zastępca Prezesa Zarządu, Zastępca Dyrektora ds. Ekonomiczno-Księgowych Główny Księgowy,
- mgr **Zbigniew Olejniczak** – Zastępca Prezesa Zarządu, Zastępca Dyrektora ds. Gospodarki Zasobami Spółdzielni.

Obowiązki Zarządu wynikające z postanowień Statutu KSM były wykonywane na bieżąco. Zarząd odbył 56 protokołowanych posiedzeń i podjął 375 uchwał.

Do stałych zagadnień rozpatrywanych kolegią Zarząd należały: sprawy członkowsko-mieszkaniowe (cotygodniowo) oraz bieżąca analiza, monitoring, ocena realizacji zadań i wyników gospodarczo-finansowych Spółdzielni (comiesięcznie).

Na posiedzeniach Zarządu rozpatrywane były również zagadnienia dotyczące inwestycji (10 razy), gospodarki zasobami mieszkaniowymi i działalności osiedli oraz współpracy z samorządem osiedlowym (17 razy), zadłużeń w opłatach za lokale (comiesięcznie, w tym 10-krotnie bezpośrednich spotkań z dłużnikami), remontów kapitalnych i modernizacji zasobów (7 razy), działalności społeczno-kulturalnej i oświatowej (10 razy), wyników wewnętrznych i zewnętrznych kontroli działalności Spółdzielni (5 razy), spraw pracowniczych i socjalnych (10 razy), zmian w regulaminach wewnętrznych, spraw organizacyjnych, skarg i wniosków i inne. Ponadto Zarząd uczestniczył we wszystkich posiedzeniach Rady

Nadzorczej, jak również w Zebraniach Osiedlowych oraz we wszystkich trzech częściach Walnego Zgromadzenia KSM odbytego w maju 2013 roku.

W okresie sprawozdawczym wydano łącznie 9 zarządzeń wewnętrznych, 1 aneks do zarządzenia, 1 pismo okólne i 7 poleceń.

Na przestrzeni roku wg aktualnych na datę przygotowania informacji do Spółdzielni wpłynęło (do dnia 14. 11. br.) 21.580 pism i podań oraz 9.470 faktur i rachunków zewnętrznych. Obok bieżącej działalności gospodarczej i merytorycznej Zarząd i Kierownicy Osiedli (którzy wyposażeni zostali przez Zarząd w odpowiednie pełnomocnictwa) reprezentowali Spółdzielnię na zewnątrz w konferencjach, seminariach, spotkaniach i naradach tematycznych, w tym z władzami województwa i miasta, a także uczestniczyli przy sporządzaniu aktów notarialnych dotyczących przenoszenia własności lokali na odrębną własność członków, ustanawiania nowych terminów użytkowania wieczystego działek, nabywania i zbywania nieruchomości, regulacji spraw terenowych i wieczystoksięgowych.

Współpraca z Radami Osiedli, stosownie do wieloletniej i sprawdzonej praktyki lat minionych, utrzymywana była nie tylko za pośrednictwem protokołów i pism, ale także przez bezpośrednie (na wnioski zainteresowanych Osiedli) uczestnictwo przedstawicieli Zarządu Spółdzielni w posiedzeniach Rad Osiedli, bądź ze względu na inne okoliczności, roboczych spotkaniach Zarządu z Radami Osiedli.

Kontynuowane było wydawanie własnego miesięcznika „Wspólne Sprawy” – dostarczanego nieodpłatnie członkom – mieszkańcom Spółdzielni. Praca kolegium redakcyjnego była prowadzona społecznie, a tematyczne artykuły członków Zarządu i pracowników Spółdzielni, a także członków Rady Nadzorczej opracowywane bezpłatnie. Koszty wydawnictwa częściowo finansowane były z wpływów uzyska-

nych od reklamodawców, ale w głównej mierze obciążały koszty działalności Biura Pośrednictwa Mieszkaniowego jako wydawnictwa o charakterze marketingowo-informacyjnym dla członków i mieszkańców KSM.

W ocenie zewnętrznej na przestrzeni 2013 roku za swą działalność Spółdzielnia nasza została uhonorowana prestiżowymi wyróżnieniami, a wśród nich:

- I miejscem w województwie śląskim w programie „Dobra Spółdzielnia 2013” organizowanym przez Redakcję Magazynu Gospodarczego Strefa Biznesu Dziennika Gazeta Prawna,
- tytułem GRAND PRIX programu „Dobra Spółdzielnia 2013” w ogólnopolskim rankingu najlepszych spółdzielni mieszkaniowych organizowanym przez Redakcję Magazynu Gospodarczego Strefa Biznesu Dziennika Gazeta Prawna,
- tytułem „Symbol Polskiej Spółdzielczości Mieszkaniowej 2013” w kategorii „Symbol Nowoczesnego Mieszkania” w konkursie organizowanym przez „Monitor Rynkowy” (za m. in. inwestycję „Mały Staw”),
- tytułem „Lider Rozwoju Regionalnego 2013” w programie wizerunkowym prowadzonym przez Polską Agencję Przedsiębiorczości wraz z Forum Przedsiębiorczości w Dzienniku Gazecie Prawnej.

VIII. FUNDUSZE SPÓŁDZIELNI

1. Fundusze podstawowe – własne (bez funduszu udziałowego) obejmują fundusz zasobowy i wkładów. Wartość funduszy własnych na przestrzeni lat (podobnie jak majątku trwałego) ulega ciągłemu zmniejszeniu, co także jest bezpośrednim skutkiem postępującego wyodrębnienia praw do lokali. Prognozowany stan funduszy podstawowych netto w 2013 roku wyniesie 289.838 tys. zł, co oznacza ich zmniejszenie w stosunku do roku ubiegłego o kwotę 5.892 tys. zł, tj. 2,0%.
2. Fundusze celowe Spółdzielni, w skład których wchodzi: fundusz interwencyjny, fundusz inwestycyjny, fundusz gruntowy oraz omówiony wcześniej, fundusz remontowy składający się z dwóch części „A” oraz części „B” uzyskały – poza funduszem remontowym część „A” (wynik „narastający”) – salda dodatnie, potwierdzając skuteczność zintegrowanych wysiłków podejmowanych w tym kierunku przez Zarząd, Radę Nadzorczą i Rady Osiedlowe.

IX. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA, OŚWIATOWA I KULTURALNA

Funkcje i zadania działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej realizowane

(Dokończenie na str. 8)

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KSM

(Dokończenie ze str. 7)

były na mocy uchwał właściwych organów samorządowych Spółdzielni uściślonych dla 2013 roku i mających zastosowanie dla wszystkich naszych placówek terenowych, jak i Działu Społeczno-Kulturalnego, organizującego w strukturze KSM imprezy o zasięgu ogólnospółdzielczym.

Kluby spółdzielcze zlokalizowane w osiedlach: Centrum I, Gwiazdy, Giszowiec, Zawodzie, im. ks. P. Ściegiennego i im. J. Kukuczki – licząc do końca br. zorganizują ponad 680 imprez, w tym o charakterze artystycznym, prozdrowotnym, literackim, rekreacyjnym i turystycznym. Ponadto w placówkach na bieżąco przeprowadzane są zajęcia edukacyjne, kulturalne i ruchowe, w formie sekcji, kół zainteresowań, grup językowych i zespołów tematycznych w liczbie 71 form, w których udział wzięło ponad tysiąc osób.

W Osiedlach, na terenie których nie funkcjonują kluby spółdzielcze, zrealizowanych zostało lub będzie wykonanych do końca 2013 roku (samodzielnie lub we współpracy z lokalnymi partnerami oświatowymi czy kulturalnymi) łącznie około 65 imprez, w których uczestniczyło ponad 2.300 uczestników, a w ramach działalności ogólnospółdzielczej około 30 imprez. W liczbie tej mieszczą się 4 imprezy o zasięgu wojewódzkim, które miały miejsce:

- w Siewierzu w dniu 8 czerwca br. – Piknik Osób Niepełnosprawnych,
- w Mikołowie w dniu 29 czerwca br. - w ramach obchodów Międzynarodowego Dnia Spółdzielczości – Przegląd Spółdzielczych Zespołów Artystycznych,
- w Śląskim Parku w Chorzowie w dniu 24 sierpnia br. – bieg na dystansie 10 km o Puchar Prezesa Zarządu KSM,
- na Jurze Krakowsko-Częstochowskiej w dniu 14 września br. – Rodzinny Złaz Mieszkańców Osiedli Spółdzielczych Województwa Śląskiego.

Ogółem według przewidywań na ponad 850 formach i imprezach do końca 2013 roku czynne uczestnictwo dotyczy ponad 19 tys. osób. Przewiduje się, że w skali Spółdzielni na organizację powyższych działań wpływy w bieżącym roku zamkną się kwotą 1.464 tys. zł przy wydatkach w wysokości 1.334 tys. zł.

Działania społeczne są prowadzone również przez Fundację KSM oraz Stanowisko ds. pomocy członkom i wolontariat. Ogniskują się one od kilku lat głównie wokół problematyki z zakresu: chorób wieku starszego, zaburzeń psychosomatycznych, niewydolności finansowo-bytowej, kwestii dotyczących opieki udzielanej w specjalistycznych ośrodkach, a także wywołujących reakcje motywacyjne i aktywizujące osoby w ich jednostkowych potrzebach życiowych. Działania społeczne prowadzone na przestrzeni bieżącego roku obejmowały

także czynności wspierające mieszkańców Spółdzielni w sprawach związanych z działalnością instytucji i organizacji powołanych ustawowo lub celowo do udzielania pomocy i opieki społecznej.

X. KONTROLE

W 2013 roku Spółdzielnia kontrolowana była przez następujące zewnętrzne organy kontrolne:

- Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Katowicach, który przeprowadził 20 kontroli, w tym 13 kontroli w osiedlach (w zakresie oceny przygotowania i przebiegu akcji deratyzacji oraz oceny stanu sanitarnego nieruchomości budynkowych i posesji) oraz 7 kontroli w zakresie dotyczącym gospodarki odpadami komunalnymi,
- Inspektor Pracy Państwowej Inspekcji Pracy Okręgowego Inspektoratu Pracy w Katowicach, którego zakres kontroli obejmował techniczne bezpieczeństwo pracy podczas wykonywania prac w pawilonie handlowym przy al. Roździeńskiego 203,
- Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Katowicach, który przeprowadził oględziny stanu technicznego budynku przy ul. Szeligiewicza 6 w Katowicach,
- Urząd Miasta Katowice Wydział Zarządzania Kryzysowego przeprowadził kontrolę problemową w zakresie realizacji zadań obrony cywilnej w KSM,
- Naczelnik Pierwszego Śląskiego Urzędu Skarbowego w Sosnowcu – w zakresie wywiązywania się z obowiązków wynikających z przepisów prawa podatkowego: w podatku CIT – podatek od osób prawnych za okres 1. 01. 2009 - 31. 12. 2009 r., a nadto przeprowadził sprawdzenie całokształtu działalności gospodarczo-finansowej Spółdzielni w tym okresie,
- Regionalny Związek Rewizyjny w Katowicach – lustracja pełna z zakresu całokształtu działalności gospodarczo-finansowej KSM za lata 2010-2012 (w toku).

Kontrole wewnętrzne wynikające z rocznego planu przeprowadzone w roku 2013 dotyczyły:

- całokształtu działalności placówki społeczno-kulturalnej i oświatowej – Klub „Józefinka”, Klub „Pod Gwiazdami”,
- prawidłowości zasad ustalania i egzekwowania należności wynikających z ustawowych praw do służebności drogi dojazdowej do garaży wolno stojących zarządzanych przez Zakład Usług Parkingowych,
- całokształtu działalności Administracji Osiedli: Centrum I, Murcki, im. Zgrzebniocka,
- czynności sprawdzających sposób realizacji zaleceń i uwag wynikających z kontroli wewnętrznych przeprowa-

dzonych w administracjach osiedlowych w latach 2011-2012.

Komórka ds. kontroli wewnętrznej współopiniowała – przy wiodącym udziale Działu obsługi prawnej – wnioski, instrukcje i regulaminy wewnętrzne oraz:

- uczestniczyła w pracach Głównej Komisji Inwentaryzacyjnej KSM,
- współdziałała z biegłymi sądowymi w działaniach sprawdzających zleconych przez sąd – w celu przygotowania opinii dla potrzeb toczących się spraw sądowych,
- na bieżąco – koordynowała sporządzanie materiałów sprawozdawczych przygotowywanych przez służby Spółdzielni poprzez elektroniczny portal sprawozdawczy dla Głównego Urzędu Statystycznego, jak też za pośrednictwem Działu ds. informatyki, informacji aktualizujących strony internetowe KSM,
- uczestniczyła w szkoleniach i spotkaniach podnoszących kwalifikacje zawodowe oraz uzupełniających wiedzę w zakresie powierzonych zadań.

Na przestrzeni 2013 roku w Spółdzielni odnotowano wpływ:

- 57 skarg i wniosków,
- 23 pism związanych z zakłócaniem spokoju i nieprzestrzegania Regulaminu porządku domowego, poprzez sąsiadów i inne osoby,
- 25 pism zakwalifikowanych jako interwencje w określonych sprawach.

Przedstawiając niniejsze sprawozdanie, Zarząd składa podziękowanie wszystkim, którzy przyczynili się do niezakłóconej bieżącej pracy Spółdzielni, do realizacji omówionych i przedstawionych w nim zadań, do pozytywnego postrzegania Spółdzielni oraz uzyskanych wyróżnień. Zwłaszcza zaś szczególne podziękowania Zarząd kieruje do działaczy wszystkich organów samorządowych Spółdzielni, którzy na bieżąco, sprawując funkcje nadzorczo-kontrolne, przyczyniają się do doskonalenia pracy Zarządu Spółdzielni i lepszych wyników działania Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Podziękowanie przekazujemy także pracownikom Spółdzielni za ich rzetelną pracę na rzecz społeczności spółdzielczej i tym wszystkim Członkom, którzy aktywnie włączają się w rozwiązywanie codziennych problemów Spółdzielni poprzez bezpośrednie działania i dbałość o wspólne mienie, bądź słuszną, lecz kulturalną krytykę zauważonych niedociągnięć i nieprawidłowości oraz konstruktywne wnioski.

Katowice, listopad 2013 rok

**ZARZĄD
KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ**

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI RADY OSIEDLA GRANICZNA ZA ROK 2013

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 odbyła w trybie plenarnym 10 protokolowanych posiedzeń zwyczajnych, (przeciętna frekwencja w skali roku wyniosła 96%) oraz 6 zebrań zwoływanych z tytułu zaproszeń osób zadłużonych. W rozmowach z dłużnikami, uczestniczyła większa część członków Rady. Protokoły były każdorazowo przez Radę zatwierdzane na najbliższym, następnym zebraniu.

Członkowie Rady brali udział w przeglądzie wiosennym i jesiennym zasobów Osiedla, a także w wyborze wykonawców prac remontowo-budowlanych.

Zebrania 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 dotyczące całej społeczności Spółdzielni.

DZIAŁALNOŚĆ RADY OSIEDLA GRANICZNA W 2013 ROKU

Podjęto 10 uchwał (w przedmiotach, w których obligatoryjnie stanowisko Rady musi być wyrażone uchwałą) w następujących sprawach:

- **Nr 1 z dnia 25.03.2013 r.** dot. organizacji wycieczki Budapeszt-Esztergom-Eger.
- **Nr 2 z dnia 25.05.2013 r.** w sprawie udzielenia dofinansowania do wyjazdu na „zieloną szkołę” dla dziecka mieszkańca Osiedla Graniczna.
- **Nr 3 z dnia 26.06.2013 r.** w sprawie udzielenia dofinansowania do wyjazdu na „zieloną szkołę” dla dziecka mieszkańca Osiedla Graniczna.
- **Nr 4 z dnia 25.09.2013 r.** w sprawie udzielenia dofinansowania do wyjazdu na kolonie 2 dzieci.
- **Nr 5 z dnia 30.10.2013 r.** dot. finansowej korekty planu remontów.
- **Nr 6 z dnia 30.10.2013 r.** dot. dofinansowania do wyjazdu zorganizowanego przez Dział Społeczno-Kulturalny KSM.
- **Nr 7 z dnia 28.11.2013 r.** dot. uchwalenia projektu planowanych kosztów i przychodów w zakresie eksploatacji, utrzymania nieruchomości oraz funduszu płac na 2014 rok.
- **Nr 8 z dnia 28.11.2013 r.** dot. uchwalenia projektu planu rzeczowo-finansowego remontów na 2014 rok
- **Nr 9 z dnia 28.11.2013 r.** dot. uchwalenia projektu planu działalności społeczno-kulturalnej na 2014 rok
- **Nr 10 z dnia 28.11.2013 r.** dot. zorganizowania paczek świątecznych dla mieszkańców Osiedla Graniczna.

Rada działając w oparciu o Statut KSM oraz Regulamin RO omawiała i analizowała 46 spraw



wniesionych pod obrady przez Administrację oraz 26 wniesionych przez członków Rady Osiedla, które dotyczyły m. in.:

- wniosków różnych firm prowadzących działalność gospodarczą o bezpłatne udostępnienie terenu i miejsca na reklamy, a także płatne udostępnienie z równoczesnym ustaleniem odpłatności za te usługi,
- wyrażenia zgody na prowadzenie działalności gospodarczej na terenie Osiedla z równoczesnym wydzierżawieniem terenu,
- przyspieszenia refundacji za wymienione okna,
- małej architektury wokół budynków Osiedla (przycinanie trawy, drzew i krzewów, utrzymanie zieleńców, odśnieżanie),
- utrzymania czystości wewnątrz budynków przez gospodarzy domów
- odpowiadania na wnioski, skargi i prośby mieszkańców w różnych sprawach zarówno zbiorowych, jak i indywidualnych,
- propozycji odznaczeń i wyróżnień działaczy i członków KSM.

Ponadto Rada Osiedla koncentrowała się na ważnych tematach ekonomicznych związanych z funkcjonowaniem Osiedla, a dotyczących następujących ważniejszych zagadnień:

- stanu ekonomiczno-finansowego w zakresie eksploatacji i remontów oraz działalności społeczno-kulturalnej Osiedla w odniesieniu do zadłużenia Osiedla (na bieżąco),
- analizy stawek opłat za lokale mieszkalne, użytkowe i garaże oraz ich zmian w porównaniu z innymi Osiedlami KSM,
- założeń ekonomiczno-finansowych planu remontów i planu działalności społeczno-kulturalnej na rok 2014 oraz strategii remontowo-modernizacyjnej Osiedla na najbliższe lata,
- procedur przetargowych w KSM oraz oceny trafności wyboru wykonawców oraz 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 rozbiorem na poszczególne budynki Osiedla,
- analizy i monitorowania stanu realizacji wniosków zgłoszonych na zebraniach Grupy Członkowskiej w 2012 i analiza wykonania przez Administrację wniosków i zaleceń Rady Osiedla,
- okresowych przeglądów budynków (maj '13, październik '2013),
- oceny współpracy z Zakładami Celowymi KSM.

W 2013 roku nie wpłynęła żadna skarga ani zastrzeżenie 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.

DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO-KULTURALNA

Rada Osiedla wraz z Administracją zaplanowały dla mieszkańców Osiedla w lipcu czterodniową wycieczkę Budapeszt-Esztergom-Eger. Niestety już prawie do tradycji Osiedla należy minimalne zainteresowanie imprezami organizowanymi zarówno przez Osiedle Graniczna, jak i przez inne 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. Struktura ta ma ścisły związek z funduszem społeczno-kulturalnym.

(Dokończenie na str. 10)

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI RADY OSIEDLA GRANICZNA ZA ROK 2013

(Dokończenie ze str. 9)

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 2014 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 EKONOMICZNE OSIEDLA GRANICZNA ZA 2013 ROK

Niewątpliwie do najtrudniejszych spraw należą zawsze problemy uchwalania nowych stawek opłat mieszkaniowych. Rada temu zagadnieniu poświęcała wyjątkowo dużo uwagi, analizując w każdym aspekcie uzasadnienie ich podjęcia. W roku 2013 tak udało się gospodarować budżetem Osiedla, że po raz pierwszy od wielu lat nie podjęto uchwały o podwyższeniu żadnego z czynników wchodzących w skład opłaty mieszkaniowej. Na dzień 31 października 2013 opłata za 50 m² mieszkanie

zajmowane przez 3 osoby bez dźwigu wyniosła **592,23 zł** natomiast z dźwigiem - **625,23 zł** i była wyższa od roku poprzedniego o 1,04%.

Głównym zmartwieniem pozostaje nadal wysokie wobec Spółdzielni zadłużenie mieszkańców, najemców, a także właścicieli lokali użytkowych. Zadłużenie lokatorów na koniec października 2013 r. wyniosło **186.918 zł**, co stanowi około 8% naliczonych wpływów Osiedla. Rada Osiedla na minionym okresie wysłała 6 razy zaproszenie na spotkanie lokatorom zadłużonych lokali celem wyjaśnienia ich sytuacji prawnej i życiowej oraz wskazania i uzgodnienia ewentualnych sposobów spłaty zadłużenia. Niestety na spotkania te nie przybyła żadna zainteresowana osoba. Jednak kilkanaście osób zgłosiło się telefonicznie lub spłaciło częściowo lub całkowicie zadłużenie. Dzięki tym działaniom Rady Osiedla udało się odzyskać około 20% zadłużenia. Rada Osiedla nadal apeluje do osób, które znalazły się w ciężkiej sytuacji losowej i są dłużnikami, o kontakt

z Administracją celem wypracowania możliwości wyjścia z tego impasu.

Rada Osiedla zdecydowała, że w okresie najbliższych 2 lat zostaną przeprowadzone m. in. 3 bardzo drogie (dla Osiedla) inwestycje, tj. odbudowa drogi i budowa parkingu przy budynku Graniczna 63, miejsc postojowych przy ul. Floriana-Kraśnińskiego oraz malowanie klatek schodowych bloku Floriana-Kraśnińskiego. Ponieważ fundusz remontowy Osiedla nie jest w stanie udźwignąć w tak krótkim okresie tak kapitałochłonnych zadań, aby uniknąć podwyższenia funduszu w części „B” zdecydowaliśmy o wystąpieniu do Zarządu KSM o pożyczkę z funduszu interwencyjnego.

Rada Osiedla zaprasza mieszkańców do uczestnictwa w dorocznym Zebraniu Osiedlowym oraz zachęca do rzeczowej dyskusji o problemach ich nurtujących.

RADA OSIEDLA GRANICZNA

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ W OSIEDLU GRANICZNA W 2013 ROKU

Administracja Osiedla Graniczna w 2013 roku zarządzała:

- 401 mieszkaniami o powierzchni użytkowej 21.274,10 m² (*patrz tabela obok i wykres poniżej*),
- 3 lokalami użytkowymi o powierzchni użytkowej 193,79 m²,
- 34 garażami o powierzchni użytkowej 464,86 m².

Obsługą wyżej podanych zasobów zajmowało 5 pracowników administracji 3 pracowników do obsługi administracyjno-technicznej oraz 2 konserwatorów.

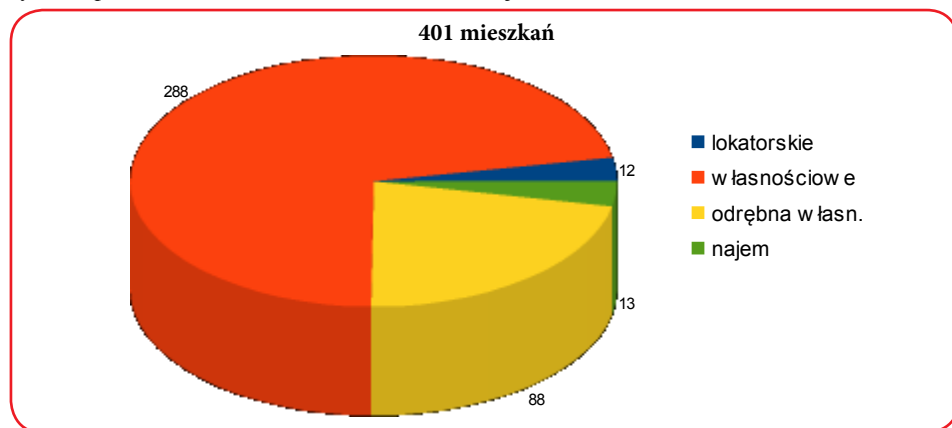
Na rzecz Osiedla usługi świadczyły odrębne podmioty gospodarcze, z którymi zawarto umowy cywilno-prawne:

| 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 | Kraśnińskiego 26,28 | 51 | 2.975,40 |
| 6 | Francuska 70b | 51 | 2.660,65 |
| 7 | Paderewskiego 14,16 | 30 | 1.467,09 |

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

Do podstawowych obowiązków Administracji należało:

- nadzorowanie prac firm wykonujących usługi na rzecz osiedla w zakresie utrzymania porządku i czystości w budynkach oraz terenie zewnętrznym przynależnym do budynków, pielęgnacją zieleni, odśnieżaniem,
- zlecenie wyspecjalizowanym firmom przeprowadzania deratyzacji wiosennej i jesiennej, usuwania szkód spowodowanych przez gołębie i bieżącą dezynfekcją piwnic i korytarzy w budynkach,
- kontrola urządzeń znajdujących się na placach zabaw i zgłaszanie dezynfekcji piaskownic wraz z wymianą piasku,
- ustalanie terminów ponownych kontroli instalacji gazowej, przewodów kominowych i instalacji elektrycznej dla użytkowników lokali nieobecnych podczas przeprowadzanych kontroli,
- przyjmowanie zgłoszeń od użytkowników lokali o usterkach i nieprawidłowościach występujących w lokalach lub na terenie budynku,



SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ W OSIEDLU GRANICZNA W 2013 ROKU



- prowadzenie książki rejestracji awarii zgłaszanych przez mieszkańców i wypisywanie zleceń konserwatorom na usunięcie usterek,
- ustalanie przyczyn powstania usterek oraz powołanie komisji i zlecenie wykonawcom usunięcie szkód,
- nadzór nad jakością wykonywanych prac prowadzonych przez konserwatorów, wykonawców obcych i Zakłady Celowe KSM,
- udział w organizowanych wyborach wykonawców na roboty remontowe,
- udział w komisjach i sporządzanie protokołów odbioru wykonanych robót,
- wystawianie zleceń na roboty (w tym awaryjne) i usuwanie stwierdzonych usterek w protokołach z przeglądów okresowych oraz w zaleceniach kominiarskich,
- organizowanie i udział w wiosennych i jesiennych przeglądach osiedla z udziałem przedstawicieli Rady Osiedla,
- przestrzeganie porządku na terenie budynków pod względem zgodności przepisami przeciwpożarowymi,
- współpraca z przedstawicielami Policji, Straży Miejskiej w sprawie zachowania porządku na osiedlu, wysiedlania osób bezdomnych z budynków i rozwiązywania konfliktów sąsiedzkich,
- współpraca z pracownikami Urzędu Miasta w sprawie sprawdzania ksiąg meldunkowych, zgłaszanie zauważonych nieprawidłowości technicznych i udział w spotkaniach organizo-

wanych przez instytucje zewnętrzne w ramach posiadanych uprawnień.

W okresie objętym sprawozdaniem Administracja zarejestrowała 179 pism, na które zostało udzielonych 116 odpowiedzi. Załatwienie wielu spraw wymagało przeprowadzenia wizji pracowników Administracji z przedstawicielami Rady Osiedla czy z wydelegowanymi pracownikami odpowiednich jednostek z centrum zarządzającego. Wystosowano 52 pisma z zawiadomieniami do mieszkańców o dodatkowych terminach przeprowadzanych kontroli instalacji gazowej, kominów oraz instalacji elektrycznej w mieszkaniach.

Administracja przyjęła 683 zgłoszenia od mieszkańców dotyczących usterek awarii w zakresie instalacji elektrycznej, instalacji wodno-kanalizacyjnej, ślusarskich, szklarskich i murarskich. Zespół konserwatorów przepracował 1.848 godzin, zużywając materiałów za 12.345,00 zł. W godzinach wieczornych oraz w dni wolne od pracy mieszkańcy zgłaszali awarie do Serwisu Technicznego KSM, które były usuwane na bieżąco.

Z dniem 1.07.2013 r. weszła w życie Ustawa o zmianie ustawy o utrzymaniu i porządku i czystości w gminach, w związku z tym wzrosły koszty wywozu nieczystości. Odprowadzana do Urzędu Miasta opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi wynosi 14 zł od zamieszkałej osoby za śmieci segregowane, 20 zł za śmieci nieselekcjonowanych. W naszym Osiedlu zamieszkuje 885 osób. Wszyscy mieszkańcy w złożonych deklaracjach oświadczyli, że będą segregować śmieci. Należy jednak zaznaczyć, że powyższa

opłata nie obejmuje wywozu odpadów wielkogabarytowych i gruzu, które muszą być wywiezione na koszt zarządcy nieruchomości, co automatycznie powiększa koszty wywozu nieczystości.

Administracja na bieżąco współpracowała z przedstawicielami Rady Osiedla, rozwiązując bieżące problemy mieszkańców związane między innymi z:

- parkowaniem samochodów na terenie osiedla,
- usytuowaniem pojemników na odpady selekcyjne,
- sprawą osób bezdomnych,
- naprawą drogi przy ul. Granicznej 63-63c,
- gołębiami zagnieżdżonymi na dachu w budynku ul. Krasieńskiego 26-28.

Administracja Osiedla dążyła do zapewnienia prawidłowych warunków zamieszkiwania w Osiedlu przy efektywnym wykorzystaniu posiadanych środków finansowych i rzeczowych będących w naszej dyspozycji.

Pracownicy Administracji na bieżąco zajmowali się sprawdzaniem faktur pod względem merytorycznym i rachunkowym obciążających nasze Osiedle za energię elektryczną, wodę, ciepło, konserwację dźwigów, domofonów oraz wykonane usługi porządkowe. Prowadziła comiesięczną kontrolę, żeby koszty nie przekroczyły otrzymywanych wpływów z opłat za lokale.

KOSZTY EKSPLOATACJI

Administracja na pokrycie kosztów eksploatacji dysponowała naliczonymi wpływami z lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży wraz z bilansem otwarcia w 2013 roku 1.399.080,00 zł, a na pokrycie rzeczywiście poniesionych kosztów związanych z eksploatacją wydano kwotę 1.454.320,00 zł. Po dodaniu dodatniego bilansu otwarcia 87.960,00 zł, wynik na koniec roku wyniesie 32.720,00 zł. Koszty eksploatacji związane były 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 2013 na podane wyżej roczne koszty eksploatacji złożyły się następujące wydatki:

1. zużycie energii elektrycznej (poza mieszkaniami) 53.500,00 zł
2. zużycie wody i odprowadzenie ścieków 449.560,00 zł
3. wywóz nieczystości 130.390,00 zł
4. konserwację dźwigów 27.700,00 zł
5. konserwację domofonów 10.570,00 zł

(Ciąg dalszy na str. 12)

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ W OSIEDLU GRANICZNA W 2013 ROKU

(Ciąg dalszy ze str. 11)

| | |
|-------------------------------------|----------------------|
| 6. konserwację gniazd RTV | 16.000,00 zł |
| 7. usługi gospodarzy | 80.640,00 zł |
| 8. koszty rozliczeń wody | 3.620,00 zł |
| 9. koszty Administracji | 228.450,00 zł |
| 10. inne koszty utrzymania budynków | 453.890,00 zł |

w tym między innymi:

- prace konserwatorów i Serwisu technicznego **118.400,00 zł**
- podatki i opłaty lokalne **73.400,00 zł**
- ubezpieczenia rzeczowe **12.500,00 zł**
- wywóz nieczystości poza Urzędem Miasta **5.560,00 zł**
- pielęgnacja zieleni, odśnieżanie **53.780,00 zł**
- koszty rocznych i doraźnych kontroli (stanu technicznego budynków, instalacji ppoż., elektrycznej, przewodów kominowych i szczelności instalacji gazowej) **30.990,00 zł**

- pozostałe koszty (dezynsekcja, deratyzacja, konserwacja wentylatorów, wyrównanie płytek chodnikowych, wykonanie zaleceń kominarskich, montaż nasad wentylacyjnych, likwidacja barier dla niepełnosprawnych, usuwanie dewastacji, czyszczenie pionów kanalizacyjnych, usuwanie awarii przez Serwis Techniczny, odprowadzenie podatku inne) **159.260,00 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 w grudniu 2012 roku podjęła uchwałę obowiązującą od 1.04.2013 r. regulującą wysokość opłat stosownie do ponoszonych kosztów z tytułu użytkowania lokali. W roku 2013 nie zostały wprowadzone podwyżki opłat w pozycjach zależnych od Spółdzielni. Większość usterek i awarii zgłaszanych przez mieszkańców usuwana jest przez osiedlowych konserwatorów, natomiast w dni wolne od pracy i godzinach nocnych korzystano w tym celu z usług Serwisu Technicznego KSM.

W 2013 roku na usuwanie dewastacji poniesiono koszty **3.820,00 zł**, z czego wykonano:

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

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 bądź telefoniczny kontakt z Administracją, a w szczególności zgłaszanie dewastacji na Komisariat Policji oraz dzielnicowemu.

DZIAŁALNOŚĆ REMONTOWA W 2013 ROKU

Według naliczeń wynikających z opłat miesięcznych z lokali mieszkalnych oraz garaży, opłat za korzystanie z dźwigów po uwzględnieniu bilansu otwarcia, wpływy na część „B” Funduszu Remontowego w 2013 roku wyniosły: **461.560,00 zł**.

W 2013 roku wykonano za kwotę łączną **461.560,00 zł** następujące roboty remontowe:

| | |
|---|---------------------|
| 1. Wymiana stolarki okiennej | 72.000,00 zł |
| ● wymiana okien przez Spółdzielnię | 26.880,00 zł |
| ● refundacja kosztów wymian okien dokonanych przez lokatorów | 45.120,00 zł |
| 2. Dźwigi | 77.340,00 zł |
| ● platforma dla niepełnosprawnych | 61.340,00 zł |
| ● bieżące naprawy dźwigów | 16.000,00 zł |
| 3. Roboty dekarские | 59.410,00 zł |
| ● naprawa dachu ul. Graniczna 63, Paderewskiego 14-16 | 30.000,00 zł |
| ● malowanie obróbek blacharskich ul. Paderewskiego 14-16, Graniczna 19, 25, Francuska 70b | 13.410,00 zł |
| ● naprawa dachu ul. Floriana 18 | 11.000,00 zł |
| ● naprawa komina ul. Paderewskiego 16 | 5.000,00 zł |
| 4. Roboty murarskie | 68.180,00 zł |
| ● naprawa schodów ul. Floriana 18, 28 Krasieńskiego 28 | 18.510,00 zł |
| ● naprawa tynków na balkonach ul. Graniczna 25c | 19.630,00 zł |
| ● naprawa tynków, posadzki oraz wjazdu do garażu Graniczna 25a | 7.200,00 zł |
| ● naprawa czap kominowych ul. Floriana 18, 20, Graniczna 63 | 7.410,00 zł |
| ● naprawa drogi wjazdowej ul. Paderewskiego 14 | 5.300,00 zł |
| ● ułożenie płytek chodnikowych ul. Floriana 18 | 3.530,00 zł |
| ● rozebranie i wymurowanie nowej ścianki działowej ul. Graniczna 63/7 | 6.600,00 zł |
| 5. Roboty kanalizacyjne | 47.300,00 zł |
| ● wymiana kanalizacji deszczowej ul. Graniczna 25a | 9.750,00 zł |

| | |
|--|---------------------|
| ● wymiana pionu kanalizacyjnego ul. Paderewskiego 16 | 9.550,00 zł |
| ● wymiana kanalizacji ul. Francuska 70b | 25.000,00 zł |
| ● wymiana zaworów przyłącza wody ul. Graniczna 63 i 63c | 3.000,00 zł |
| 6. Inne roboty | 72.520,00 zł |
| ● nawodnienie instalacji ppoż. ul. Krasieńskiego 26 | 30.000,00 zł |
| ● wykonanie wejścia na dach ul. Paderewskiego 14 | 10.000,00 zł |
| ● wykonanie barierek ul. Floriana 18 | 11.900,00 zł |
| ● wykonanie krat do piwnic | 20.620,00 zł |
| 7. Spłata odsetek od kredytu zaciągniętego na remont dźwigu ul. Floriana 22 | 8.310,00 zł |
| 8. Odpis na fundusz interwencyjny | 5.440,00 zł |
| 9. Ponadto w 2013 roku na Fundusz Remontowy „A” przeięgowano kwotę | 51.060,00 zł |
| ● przyspieszenie spłaty zobowiązań nieruchomości usytuowanych 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 **38.921,00 zł** na następujące roboty:

| | |
|---|--------------|
| ● dofinansowanie do wymiany stolarki okiennej | 15.000,00 zł |
| ● pokrycie kosztów kredytów zaciągniętych na docieplanie elewacji | 10.754,00 zł |
| ● wymiana wodomierzy | 1.042,00 zł |
| ● rata za podzielniki kosztów ciepła | 12.125,00 zł |

Łącznie wpływy Osiedla z bieżących opłat wraz z bilansem otwarcia roku na eksploatacji i remontach w 2013 roku wyniosły według naliczeń w skali roku:

| | |
|------------------------|------------------------|
| ● eksploatacja | 1.487.040,00 zł |
| ● fundusz rem. cz. „B” | 461.560,00 zł |
| razem : | 1.948.600,00 zł |

natomiast poniesione koszty:

| | |
|--|------------------------|
| ● eksploatacja | 1.454.320,00 zł |
| ● koszty remontów pokryte z części „B” funduszu rem. | 461.560,00 zł |
| razem: | 1.915.880,00 zł |

Oznacza to, że rok obrachunkowy (eksploatacja i remonty) zamknął się saldem dodatnim w hipotetycznej wysokości **32.720,00 zł**.

Taki stan rzeczy jest niestety hipotetyczny ponieważ nie wszystkimi wpływami naliczonymi Osiedle dysponuje, gdyż należy wziąć pod uwagę wysokie zadłużenia użytkowników lokali w zakre-

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ W OSIEDLU GRANICZNA W 2013 ROKU

| Adres budynku | Ilość m-k | Powierzchnia użytkowa | Wysokość zadłużenia | Zaległość na 1 m-k | Zaległość na 1m ² | |
|---------------------------|------------|-----------------------|---------------------|--------------------|------------------------------|------|
| Graniczna 63-63c | | 8886,09 | bieżące | 52.259,16 | 328,67 | 5,88 |
| | | | zasądzone | 48.447,27 | 304,70 | 5,45 |
| | | | sporne | 7.248,15 | 45,59 | 0,82 |
| Razem : | | | 107.954,58 | 674,52 | 12,15 | |
| Graniczna 19 | 45 | 1731,05 | bieżące | 3.513,35 | 78,07 | 2,03 |
| | | | zasądzone | 0 | 0 | 0 |
| | | | sporne | 0 | 0 | 0 |
| Razem : | | | 3513,35 | 78,07 | 2,03 | |
| Graniczna 25a,b,c | 22 | 1.206,34 | bieżące | 7.527,12 | 342,14 | 6,24 |
| | | | zasądzone | 8.203,61 | 372,89 | 6,80 |
| | | | sporne | 0 | 0 | 0 |
| Razem : | | | 15.730,73 | 715,03 | 13,04 | |
| Floriana 18,20,22 | 43 | 2.347,63 | bieżące | 3.036,08 | 70,60 | 1,29 |
| | | | zasądzone | 4.977,47 | 115,76 | 2,12 |
| | | | sporne | 0 | 0 | 0 |
| Razem : | | | 8.012,95 | 186,34 | 3,41 | |
| Kraśnińskiego 26 , 28 | 51 | 2.975,40 | bieżące | 13.808,32 | 270,75 | 4,64 |
| | | | zasądzone | 1.397,80 | 27,40 | 0,47 |
| | | | sporne | 0 | 0 | 0 |
| Razem : | | | 15.206,12 | 298,15 | 5,11 | |
| Francuska 70b | 51 | 2.660,65 | bieżące | 5.888,91 | 115,46 | 2,21 |
| | | | zasądzone | 0 | 0 | 0 |
| | | | sporne | 0 | 0 | 0 |
| Razem : | | | 5.888,91 | 115,46 | 2,21 | |
| Paderewskiego 14,16 | 30 | 1.467,09 | bieżące | 10.048,73 | 334,96 | 6,85 |
| | | | zasądzone | 11.712,50 | 390,41 | 7,98 |
| | | | sporne | 5.826,70 | 94,22 | 3,97 |
| Razem : | | | 27.587,33 | 919,58 | 18,8 | |
| Ogółem mieszkania | 401 | 21.274,25 | 183.895,18 | 458,59 | 8,64 | |
| Lokale użytkowe | | | 1.221,62 | | | |
| Garaże | | | 436,51 | | | |
| Razem zadłużenie : | | | 185.553,31 | | | |

się opłat związanych z ich użytkowaniem. Zadłużenia te stanowią niebagatelną kwotę **185.553,31 zł**, na które składają się należności:

- bieżące: 96.081,68 zł
- zasądzone: 66.535,04 zł
- sporne: 21.278,46 zł

Stan zaległości w opłatach z podziałem na poszczególne nieruchomości przedstawiono w tabeli na str. 13.

Omawiając działalność Administracji w 2013 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 projekty planów działalności Osiedla przyjęte do realizacji i w 2014 roku zostaną zrealizowane na miarę rzeczywistości

zgrupowanych środków finansowych w sposób satysfakcjonujący mieszkańców Osiedla.

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPOŁECZNO-KULTURALNEJ W 2013 ROKU

Środki zgromadzone na osiedlowym funduszu społeczno-kulturalnym w 2013 roku wraz z bilansem otwarcia roku stanowiły kwotę **40.049,00 zł**. Na zorganizowanie różnych form działalności z posiadanej kwoty wydano **20.537,00 zł**

1. **okolicznościowe paczki dla 30 seniorów**
koszt 4.997,00 zł
2. **dofinansowania zewnętrzne**
koszt 1.200,00 zł
 - dofinansowanie na „zieloną szkołę” dla dzieci,
 - dofinansowanie do obozów dla dzieci.
3. **dofinansowania wewnętrzne**
koszt 1.300,00 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 sierpniu 2013 roku Osiedle planowało zorganizować dla mieszkańców osiedla wycieczkę do Budapesztu – Esztergom – Eger. Wycieczka była atrakcyjna pod względem cenowym i programowym, lecz z uwagi na małe zainteresowanie mieszkańców nie została zrealizowana.

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 liczniejsze uczestnictwo w imprezach organizowanych przez Administrację i Dział Społeczno-Kulturalny KSM.

REALIZACJA WNIOSKÓW PODJĘTYCH PRZEZ ZEBRANIE OSIEDŁOWE OSIEDLA GRANICZNA W DNIU 7.03.2013 ROKU

Na Zebraniu Osiedlowym Osiedla Graniczna w dniu 7 marca 2013 r. został złożony jeden wniosek skierowany do realizacji przez Administrację i Radę Osiedla następującej treści:

– **Modernizacja oświetlenia w budynku przy ul. Granicznej 63 – 63c.**

– Z uwagi na szeroki zasób robót remontowych zaplanowanych do wykonania na 2013 rok w zakresie posiadanych środków finanso-

(Dokończenie na str. 14)

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ W OSIEDLU GRANICZNA W 2013 ROKU

(Dokończenie ze str. 13)

wych, Administracja wraz z Radą Osiedla nie wprowadziła do planu remontów modernizacji oświetlenia w budynku przy ul. Granicznej 63 – 63c. Administracja w 2013 roku rozpoczęła sukcesywną wymianę żarówek zwykłych na energooszczędne, co pozwoliło na zmniejszenie zużycia energii w budynku. W miarę posiadanych środków finansowych w 2014 roku sukcesywnie poszczególnymi klatkami będą zakładane czujniki ruchu przy lampach oświetleniowych na korytarzach.

PROJEKT PLANU DZIAŁALNOŚCI REMONTOWEJ OSIEDLA GRANICZNA NA 2014 ROK

Plan remontów na 2014 rok sporządzono w oparciu o potrzeby remontowe wynikłe z przeglądów stanu technicznego budynków i zaleceniami zawartymi w protokołach z wyznaczeniem stopnia pilności wykonania robót po uwzględnieniu rzeczywistych możliwości finansowych Osiedla.

Na posiedzeniu Rady Osiedla Graniczna w dniu 28.11.2013 roku został jednogłośnie przyjęty projekt planu remontów na 2014 rok, w którym przewiduje się wykonanie robót, których koszty szacowane są na kwotę **459.680,00 zł** przy zaplanowanych wpływach naliczonych wraz z bilansem otwarcia **481.260,00 zł**, a w tym:

- 1. Wymiana stolarki okiennej na kwotę 60.000,00 zł**
 - realizowana przez spółdzielnię i refundacje dla mieszkańców.
- 2. Roboty dekarские na kwotę 35.000,00 zł**
 - remont dachu ul. Francuska 70b.
- 3. Roboty malarskie na kwotę 30.000,00 zł**
 - malowanie klatek ul. Krasieńskiego 26, 28.
- 4. Mała architektura na kwotę 204.740,00 zł**
 - remont drogi ul. Graniczna 63-63,
 - wykonanie parkingu ul. Krasieńskiego 26-Floriana 22.
- 5. Remont dźwigów na kwotę 15.000,00 zł**
 - bieżące naprawy dźwigów
- 6. Inne roboty na kwotę 58.440,00 zł, a w tym m.in.**
 - nawodnienie instalacji ppoż. ul. Krasieńskiego 26,
 - wykonanie drabiny na dach i odnowienie wejścia na dach ul. Francuska 70b.
- 7. Przesunięcie środków do części „A” Funduszu Remontowego na kwotę 51.060,00 zł**



- celem przyspieszenia spłaty zobowiązań nieruchomości usytuowanych w osiedlu,

8. Odpis na fundusz interwencyjny na kwotę 5.440,00 zł

W zakresie eksploatacji podstawowej na 2014 rok zgodnie z uchwalonym planem kosztów i przychodów dotyczących eksploatacji i utrzymania nieruchomości zaplanowano kwotę: **2.185.000,00 zł**, między innymi na pokrycie kosztów:

- zimna woda i odprowadzenie ścieków 428.000,00 zł
- wywóz nieczystości 142.800,00 zł
- koszty utrzymania nieruchomości 510.850,00 zł
- energia elektryczna 43.500,00 zł
- opłaty i podatki lokalne 70.770,00 zł
- konserwacje i kontrole techniczne 189.160,00 zł
- koszty c. o. 799.920,00 zł

PROJEKT PLANU DZIAŁALNOŚCI SPOŁECZNO-KULTURALNEJ NA 2014 ROK

W roku 2014 przewiduje się na działalność społeczno-kulturalną kwotę **37.070,00 zł**. Fundusze te pozyskujemy z opłat członków wnoszonych według stawki 0,03 zł/m² od mieszkania oraz od najemców lokali użytkowych według stawki 0,30 zł/m² powierzchni lokalu łącznie z saldem bilansu otwarcia roku.

Zgodnie z przyjętym projektem planu środki te będą przeznaczone dla mieszkańców na:

- organizację wycieczek dla 40 osób w terminie III kwartał – planowane dofinansowanie 8.000,00 zł
- pokrycie kosztów paczek dla seniorów dla 30 osób w terminie IV kwartał planowane koszty 5.000,00 zł
- organizacja Mikołaja w terminie IV kwartał 3.000,00 zł
- formy pomocowe zaplanowana kwota 4.000,00 zł (dofinansowanie do obiadów w szkole dla 11 dzieci oraz pomoc osobom w trudniejszej sytuacji materialnej) w terminie II do IV kwartał
- dofinansowanie zewnętrzne zaplanowana kwota 1.700,00 zł (w tym na zorganizowanie paczek dla 6 dzieci oraz dofinansowanie do kolonii i zimowisk)
- dofinansowanie wewnętrzne dla mieszkańców z naszego osiedla uczestniczących w imprezach organizowanych przez Kluby Spółdzielcze KSM zaplanowano kwotę 3.370,00 zł

**Kierownik
Administracji Osiedla
ANDRZEJ ŚCIBOR**