

# WSPÓLNE SPRAWY

ISSN 1232-5929

Na podstawie § 99 ust. 3 i 4 Statutu KSM,  
Zarząd Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej  
zawiadamia, że Zebranie Osiedlowe

## OSIEDLA GRANICZNA

odbędzie się w poniedziałek, 15 grudnia 2014 r.  
o godz. 17<sup>00</sup> w Gimnazjum Nr 4  
przy ul. Granicznej 46 w Katowicach

## OKRESOWE SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ Z DZIAŁALNOŚCI W 2014 ROKU

### SZANOWNI SPÓŁDZIELCY!

**Z**arząd Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej, zgodnie z postanowieniami § 94, ust. 3 Statutu KSM przedstawia niniejszym Członkom KSM okresową informację sprawozdawczą dotyczącą działalności i sytuacji ekonomicznej naszego przedsiębiorstwa spółdzielczego w roku 2014. Zawarte w informacji dane zostały sporządzone na bazie sprawozdań za okres od 1.01.2014 r. do 30.09.2014 roku oraz przewidywanego wykonania w IV kwartale 2014 roku.

Działalność Spółdzielni w okresie sprawozdawczym koncentrowała się na realizacji założeń objętych rocznym planem gospodarczo-finansowym oraz działalności społeczno-kulturalnej i oświatowej zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą KSM, 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.

Na przestrzeni 2014 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 wydziałonych 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 niezbęd-

nych 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

*(Ciąg dalszy na str. 2)*

### PORZĄDEK OBRAD ZEBRANIA OSIEDLOWEGO

Stosownie do treści § 100 Statutu KSM porządek Zebrania Osiedlowego obejmuje:

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 2014,
  - b) Rady Osiedla z działalności w roku 2014,
  - c) kierownictwa Osiedla z działalności Administracji Osiedla w roku 2014, w tym z realizacji wniosków uchwalonych przez poprzednie Zebranie Osiedlowe.
3. Przedstawienie projektu osiedlowego planu działalności gospodarczo-finansowej i społeczno-kulturalnej na 2015 rok.
4. Dyskusja.
5. Sprawozdanie Komisji Wnioskowej i uchwalenie wniosków odnośnie do działalności gospodarczej, społecznej i kulturalnej Osiedla.
6. Zakończenie Zebrania.

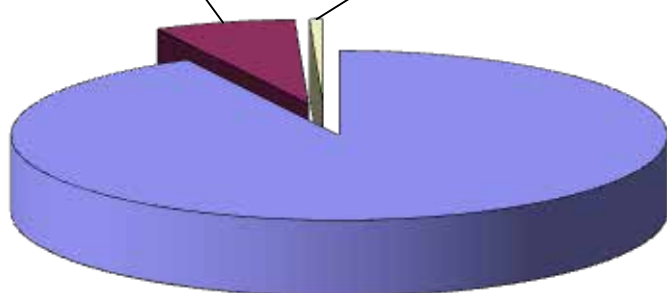
### ZARZĄD KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

Zgodnie z § 12 ust. 1 Regulaminu Zebrań Osiedlowych KSM: „Przebieg posiedzenia może być nagrywany bądź filmowany, a następnie rozpowszechniany tylko po wcześniejszym uprzedzeniu uczestników Zebrania i po wyrażeniu zgody przez wszystkich uczestników Zebrania. Zastrzeżenie powyższe nie dotyczy nagrywania i filmowania do celów dokumentacyjnych Spółdzielni”.

### STRUKTURA WARTOŚCI MAJĄTKU TRWAŁEGO KSM W 2014 ROKU

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

pozostałe środki trwałe  
(dźwigi i urządzenia)  
1.845 tys. zł, tj. 0,67%



budynki i obiekty inżynierii  
lądowej i wodnej  
253.713 tys. zł, tj. 92,39%

# SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KSM

(Ciąg dalszy ze str. 1)

- 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, 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 optymalizację wydatków z funduszu remontowego (część „A” i część „B”).

Rok 2014, podobnie jak lata poprzednie, zapisał się niestety jako kolejny rok nieprzychylnych dla spółdzielczości tren-

utrzymania zarządzanych przez Spółdzielnię zasobów mieszkaniowych.

Roczne sprawozdanie finansowe Zarządu, jak co roku, zostanie sporządzone po zamknięciu roku obrachunkowego i 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 2015 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 2014 roku wyniesie 274.609 tys. zł, z czego przypada:

1. na budynki i obiekty inżynierii lądowej i wodnej

**253.713 tys. zł, tj. 92,39%,**

Ogółem w latach 2008-2014 nastąpiło zmniejszenie majątku trwałego Spółdzielni w sumie o **311.963 tys. zł** - z czego w związku z procesem wyodrębniania własności lokali na rzecz poszczególnych członków o **254.384 tys. zł** - ale nadal w zarządzie Spółdzielni pozostaje majątek trwały o wartości **528.993 tys. zł**.

**Strukturę wartości majątku trwałego przedstawia wykres nr 1 na str. 1.**

## II. SPRAWY CZŁONKOWSKIE

W 2014 roku Spółdzielnia liczyła **16.841 członków** (w 2013 r. - **17.163 członków**). W rejestrach Spółdzielni figuruje jeszcze 2.923 kandydatów na członków KSM (w 2013 r. - 2.924 kandydatów) - pochodzących z zapisów w latach 80. ubiegłego stulecia.

W bazie członkowskiej na przestrzeni 2014 roku odnotowaliśmy zmiany stanu członkowskiego:

- zmniejszenie stanu osobowego o 483 osoby na skutek wystąpienia ze Spółdzielni, wykreślenia lub wykluczenia,
- powiększenie o 161 osób wskutek przystąpienia do Spółdzielni nowych członków,
- per saldo liczba członków zmniejszyła się o 322.

**Strukturę członków Spółdzielni w 2014 roku prezentuje wykres nr 2.**

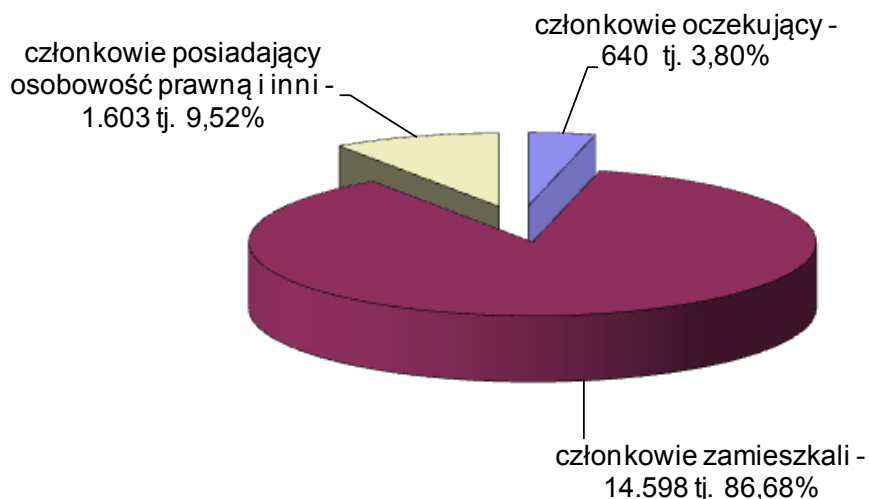
## III. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

Na zasoby mieszkaniowe Spółdzielni (łącznie własne i mienie wyodrębnione pozostające w zarządzie Spółdzielni z tytułu współwłasności), składają się: **345** budynków mieszkalnych wielorodzinnych o **19.072** mieszkaniach, **3** domki jednorodzinne, **870** garaży wolno stojących i **27** 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, zwane dalej „Centrum” przy wykorzystaniu również strukturalnie wyodrębnionych dla realizacji określonych zadań (usług) specjalistycznych oraz działających na wewnętrznym rozrachunku gospodarczym czterech Zakładów Celowych.

**Liczbę mieszkań w poszczególnych osiedlach przedstawia wykres nr 3 na str. 3.**

### STRUKTURA CZŁONKÓW KSM W 2014 ROKU

Wykres nr 2



dów w zakresie zmian legislacyjnych, a zwłaszcza dotyczącej nas sfery mieszkaniowej, zauważalne było również dalsze postępujące pogarszanie się warunków prowadzenia działalności gospodarczej przez polskie spółdzielnie.

Pomimo występowania w bieżącym działaniu niekorzystnych uwarunkowań zewnętrznych i wewnętrznych wszystko wskazuje na to, że naszej Spółdzielni uda się podsumować mijający rok relatywnie pozytywnymi wynikami, jak również odnotować zauważalną poprawę poziomu

2. grunty własne i prawa wieczystego użytkowania

**19.051 tys. zł, tj. 6,94%,**

3. pozostałe środki trwałe (dźwigi i urządzenia)

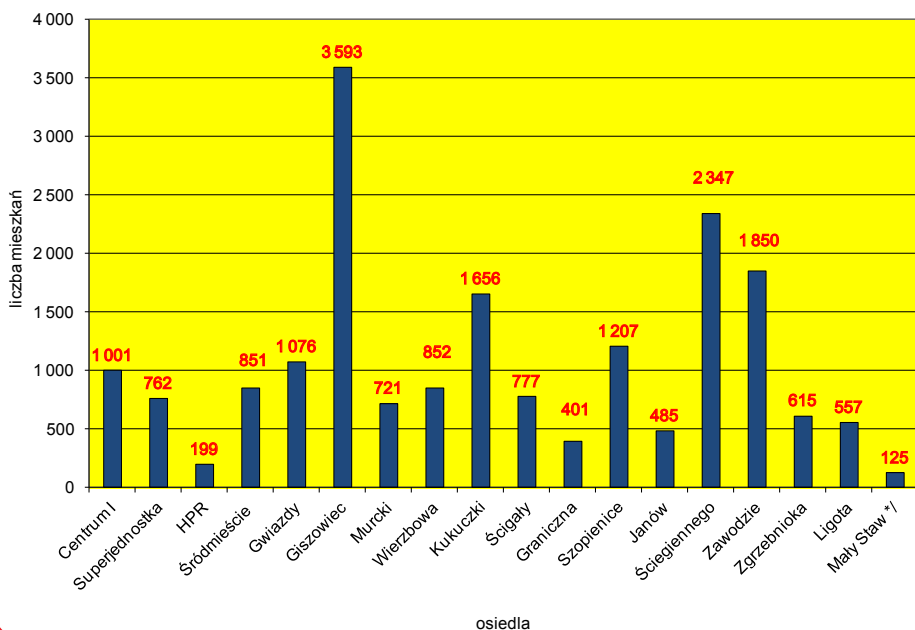
**1.845 tys. zł, tj. 0,67%.**

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.).

# SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KSM

Wykres nr 3

## LICZBA LOKALI MIESZKALNYCH W OSIEDLACH KSM W 2014 ROKU



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

**Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi** w 2014 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 a także koszty konserwacji, napraw i bieżących remontów (w zakresie finansowanym z funduszu remontowego część „B”) - wyniosą ogółem 104.672.835 zł, stanowiąc 101,09% kosztów planowanych, natomiast na pokrycie tych kosztów naliczone w ramach odpisów wpływy z opłat za lokale stanowią kwotę 101.429.495 zł, (tj. 104,53% wpływów planowanych), co wskazuje, że roczne wpływy są niższe od poniesionych kosztów o 3.243.340 zł. Należy wyjaśnić, że wykazana wysokość „wpływów” 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 „wpływów” nie uwzględnia się występujących w opłatach za lokale zaległości i „niedopłat”. Wynik roku - skorygowany o naliczony i odprowadzony do budżetu państwa podatek dochodowy oraz podatki

z działalności gospodarczej Spółdzielni, a także po uwzględnieniu bilansów otwarcia (sald) zamknie się nadwyżką w wysokości 1.930.520 zł (obliczonej także memoriałowo).

**Strukturę kosztów i wpływów gospodarki zasobami mieszkaniowymi ogółem - za rok 2014 prezentują graficznie wykresy: nr 4 na str. 3 i nr 5 na str. 4.**

Sytuacja w poszczególnych częściach strukturalnych gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku 2014 określona została na podstawie wykonania za trzy kwartały br. z doszacowaniem wielkości (odpowiednio) za IV kwartał br. przedstawia się jak niżej:

- 1. eksploatacja podstawowa**
- koszty i wpływy dotyczące eksploatacji zasobów mieszkalnych (bez kosztów ciepła i podgrzania wody):
    - koszty poniesione - **54.301.445 zł**, co odpowiada wykonaniu kosztów planowanych w 99,75%; stanowią one 51,88% kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni,
    - wpływy - **55.152.320 zł**, tj. 99,90% wpływów planowanych,
    - wynik netto po uwzględnieniu salda nadwyżki z lat ubiegłych (B. O.) oraz odprowadzonego należnego budżetowi państwa podatku dochodowego i pożytków wynosi **2.650.140 zł**.

**Statystyczne roczne koszty jednostkowe i średnie jednostkowe wpływy na eksploatację zasobów w poszczególnych osiedlach KSM (w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup>) przedstawia wykres nr 6 na str. 4.**

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

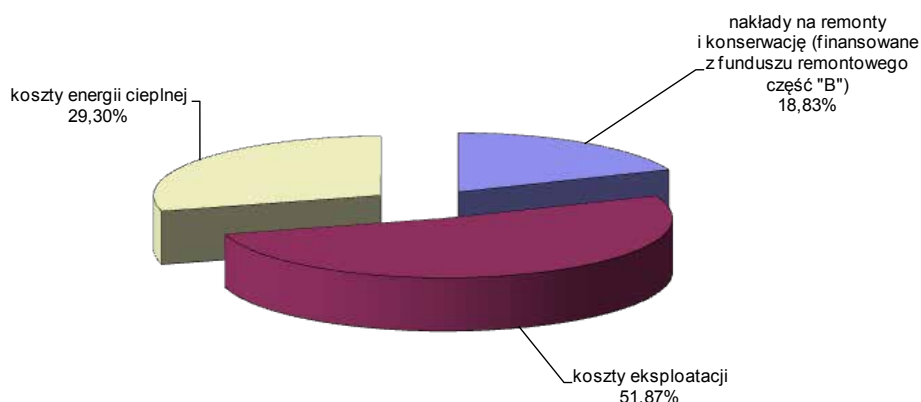
## 2. dostawa ciepła

- koszty i wpływy dotyczące dostawy ciepła i podgrzania wody:
  - koszty - **30.666.220 zł**, stanowią one 29,30% kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni,
  - wpływy zaliczkowe - (do rozliczenia) - **29.682.300 zł** (wysokość zaliczek wynika z indywidualnego zużycia ciepła w lokalach w poprzednim okresie rozliczeniowym i jest ustalana dla każdego lokalu odrębnie, a łączna suma wynika z naliczeń memoriałowych, tj. bez uwzględnienia zaległości w opłatach),

(Ciąg dalszy na str. 4)

Wykres nr 4

## STRUKTURA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI KSM W 2014 ROKU



# SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KSM

(Ciąg dalszy ze str. 3)

- wynik statystyczny netto (różnica między kwotą wpłat zaliczkowych do rozliczenia i wysokością poniesionych w roku kalendarzowym kosztów rzeczywistych - wg faktur) wyniesie za rok sprawozdawczy (-) 983.920 zł, zaś w rachunku ciągnionym, tj. uwzględniając B. O. oraz podatek dochodowy wynosi (-) 3.036.970 zł.

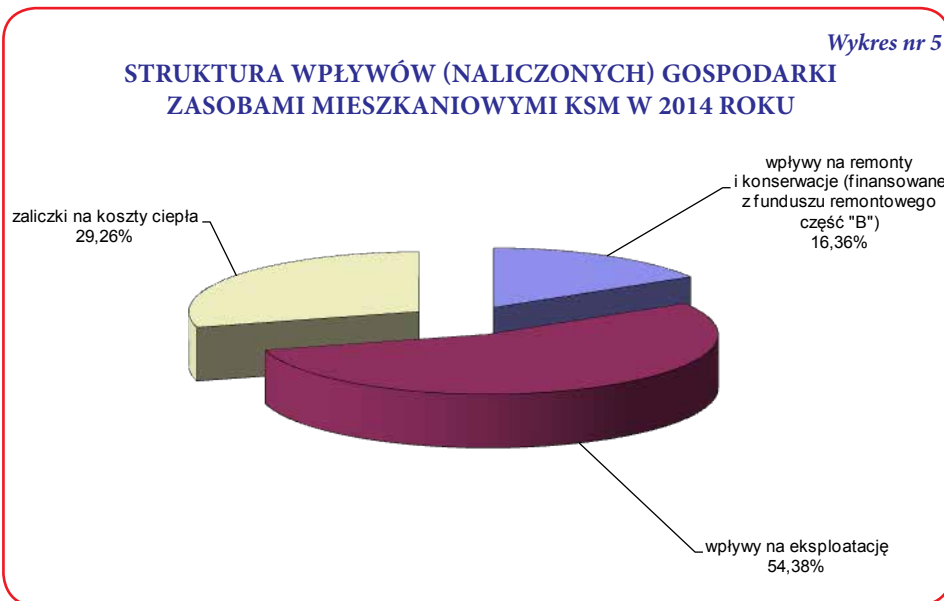
### 3. remonty

- 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 Rady Osiedla, a zatwierdziło Walne Zgromadzenie.

Realizacją remontów w Spółdzielni zajmują się:

- Osiedla KSM - w granicach dyspozycji funduszem remontowym część „B” - gdzie tę część opłat miesięcznych



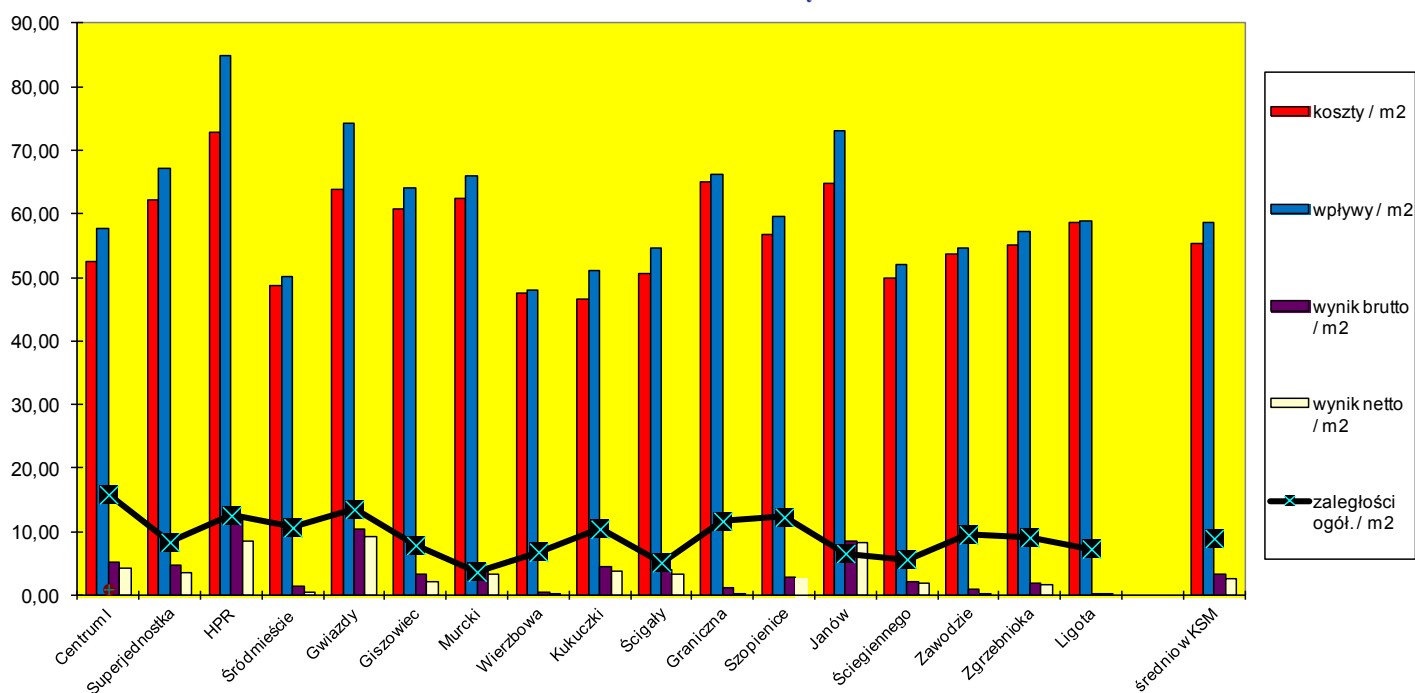
w formie stawki odpisu na fundusz remontowy część „B” ustalają poszczególne Rady Osiedli w relacji do przyjętych osiedlowych planów wydatków remontowych, uczestniczące także w wyborze wykonawców tych prac i w odbiorach powykonawczych,

- Centrum Zarządzająco-Usługowe - w zakresie gospodarowania funduszem remontowym część „A” w ramach określonych 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 uchwala 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

Wykres nr 6

**ROCZNE JEDNOSTKOWE KOSZTY I WPŁYWY NA EKSPLOATACJĘ ZASOBÓW (BEZ CO I CCW) Z B.O., PODATKIEM DOCHODOWYM (ZALICZKA) I POŻYTKAMI ZA 2014 ROK, Z UWZGLĘDNIENIEM ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH ZA LOKALE**



# SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KSM

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 „Centrum” przedstawiciele administracji i Rad Osiedli.

I tak - w roku 2014 (nie są to dane bilansowe):

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

- koszty poniesione - ogółem **19.705.170 zł**, co odpowiada wykonaniu kosztów planowanych w 93,39%,
- wpływy - ogółem (wg naliczeń) **16.594.875 zł**, tj. 103,58% wpływów planowanych,
- wynik finansowy roku na funduszu remontowym część „B” wynosi (-) 3.110.295 zł, natomiast liczony w rachunku ciągnionym wynosi 2.317.360 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 **24.698.550 zł**, co odpowiada wykonaniu kosztów planowanych w 86,68%,
- wpływy - ogółem (łącznie z efektem III strony finansowania - płatności rozłożone w czasie) **28.541.400 zł**, tj. 100,80% wpływów planowanych,
- wynik finansowy roku na funduszu remontowym część „A” wynosi 3.842.850 zł, natomiast liczony w rachunku ciągnionym wynosi 428.880 zł.

Z funduszu remontowego część „A” finansowane były prace określone dla roku 2014 w Strategii Ekonomicznej oraz zatwierdzonym na ten rok planie remontów, a w szczególności są to: modernizacja istniejących dociepleń i modernizacja infrastruktury, remonty c.o., niezbędna wymiana wodomierzy (finansowanych do 100% kosztów) oraz w formie częściowego dofinansowania - remonty kapitalne dźwigów w budynkach. Uwzględniono tu po stronie wydatków także założoną w planie spłatę wymagalnych w tym okresie rat kredytowych (związanych z finansowaniem robót zrealizowanych w osiedlach

## PROGNOZA WYKONANIA FUNDUSZU REMONTOWEGO CZĘŚĆ „A” ZA ROK 2014

Tabela nr 1

L.p.	Fundusz remontowy część "A"	j.m.	Plan na 2014 r.	Prognoza wykonania zadań za 2014 r.
1.	2.	3.	4.	5.
1.	<b>Wpływy, w tym:</b>	zł	<b>28 314 730</b>	<b>28 541 400</b>
	z działalności gospodarczej (80% nadwyżki Zakładów Celowych)	"	89 360	0
	odpis na fundusz termomodernizacyjny	"	13 505 000	13 505 000
	działania energooszczędne	"	4 100 000	4 100 000
	jednorazowe wpłaty z tyt. przydziału lokali	"	1 500	3 000
	odpłatność za podzielniki radiowe	"	530 000	485 250
	przesunięcie środków finansowych z funduszu remontowego część "B"	"	2 268 150	2 277 256
	odpłatność za wodomierze i ciepłomierze	"	600 720	600 000
	spłata zadłużenia	"	220 000	200 000
	płatności odroczone III strona finansowania	"	7 000 000	7 370 895
2.	<b>Wydatki, w tym:</b>	zł	<b>28 494 000</b>	<b>24 698 550</b>
	remont dźwigów	"	876 600	602 200
	wymiana sieci ciepłowniczej i modernizacja urządzeń grzewczych ZC	"	6 676 000	3 544 050
	modernizacja ociepleń	"	18 713 100	18 604 500
	stolarka okienna	"	12 500	12 500
	montaż uzupełniający wodomierzy	"	0	-159 036
	instalacja elektryczna	"	530 880	100 000
	spłata kosztów podzielników kosztów ogrzewania (1/10 kosztów)	"	548 670	552 878
	opłata skarbową, audyty, dokumentacja, opłaty za wpis do ksiąg wieczystych	"	0	0
	spłata kredytów wraz z kosztami obsługi, prowizji i odsetek od kredytów termomodern.	"	766 200	707 858
	zwrot z "B"	"	370 050	370 050
	niedobór Zakładów Celowych	"	0	363 550
3.	Wynik roku	"	-179 270	3 842 850
4.	B.O. 1.01.2014 r.	"	-3 413 972	-3 413 972
5.	Wynik roku z B.O.	"	-3 593 242	428 880

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 2014 roku przedstawia tabela nr 1 na str. 5.**

### IV. ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH 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 2014 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 2014 roku przekracza 8%.

W 2014 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.

I tak w okresie od 1.01.2014 roku do 31.10.2014 roku w ramach działań zmierzających do poprawy sytuacji na odcinku dochodzenia należności:

- wysłano 5.138 wezwań do zapłaty,
- w sytuacjach uzasadnionych Spółdzielnia wyraziła zgodę na ratalną spłatę lub prolongatę terminu spłaty zadłużeń 397 osobom,
- odbyto dotychczas 10 posiedzeń Zarządu, na które zaproszono 329 zadłużonych członków,
- opracowano 85 wniosków zadłużonych członków - skierowanych przez Zarząd do rozpatrzenia przez Radę Nadzorczą,
- przekazano 222 sprawy do Działu Obsługi Prawnej celem skierowania na drogę postępowania sądowego,
- przesłano do Urzędu Miasta Katowice 339 wezwań do zapłaty odszkodowania za niedostarczenie lokali socjalnych na kwotę 721.930 zł - zawarto 245 ugód na kwotę 508.875 zł,
- potwierdzono 738 wniosków do Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej o pomoc finansową dla konkretnych mieszkańców w formie dodatków

(Ciąg dalszy na str. 6)

# SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KSM

(Ciąg dalszy ze str. 5)

mieszkaniowych - pomoc taką otrzymują 422 gospodarstwa domowe na łączną kwotę 1.109.285 zł,

- przekazano 299 spraw do windykacji prowadzonej przez zewnętrzne firmy windykacyjne,
- dokonano 39 wpisów do Krajowego Rejestru Długów,
- wszczęto ogółem 325 spraw, w tym 298 pozwów o zapłatę z tytułu opłat i czynszów, a 14 pozwów o eksmisję z lokalu,
- skierowano do sądów 13 wniosków o stwierdzenie nabycia spadku w celu ustalenia uprawnionych do spółdzielczych własnościowych praw do lokali lub własności lokali,
- skierowano na drogę sądową i administracyjną 8 wniosków w sprawach innych (zasiedzenie, najem, zawezwanie do próby ugodowej, wpis do KRS, wpis do ksiąg wieczystych, zgłoszenia wierzytelności do upadłości), skargi na interpretacje podatkowe, odwołania od decyzji administracyjnych i inne.

## V. INWESTYCJE

W 2014 roku Spółdzielnia kontynuowała zalecaną przez Radę Nadzorczą i Walne Zgromadzenie politykę spowalniania procesów przygotowania i realizacji części inwestycji. W zakresie części inwestycji, szczególnie co do których przygotowanie i wykonanie limitowały nadal istniejące uwarunkowania zewnętrzne - uniemożliwiające ich szybką realizację - przygotowanie inwestycji ograniczono do działań niezbędnych, lecz bezkosztowych lub nisko nakładowych.

Spowolnieniu procesów przygotowanych nowych zamierzeń inwestycyjnych zwłaszcza w zakresie związanym z opracowaniem warunkującej przyszłe pozwolenia na budowę dokumentacji kierowano się również racjonalnymi przesłankami prawnotechnicznymi, wynikającymi, m.in. z okresu ważności opracowań dokumentacyjnych, upływu ważności dostawy podstawowych mediów, itp., zważywszy, że wznowienie starań o nowe uzgodnienia branżowe może w przyszłości zawierać inne uwarunkowania a nawet (np. w przypadku zawarcia umów z gestorami mediów i nie dotrzymania przez inwestora terminów dla tych mediów) mogłyby skutkować niekorzystnymi konsekwencjami finansowymi. Powyższe przesłanki, jak też i prawne - powodujące, że dokumentacja teoretycznie ważna 3 lata (okres ważności pozwolenia na budowę) może się wcześniej

zdezaktualizować - stały u podstaw przyjętej w poprzednich latach polityki w tym zakresie również na rok 2014.

Dla inwestycji „Mały Staw” oddanej już w użytkowanie, została przez Miasto Katowice zrealizowana droga łącząca zabudowę mieszkaniową „Małego Stawu” i przyszłościowo „Dużego Stawu” z istniejącym miejskim układem komunikacyjnym. Droga została zrealizowana w oparciu o porozumienie Spółdzielni z Urzędem Miasta, w ramach którego Spółdzielnia wyprzedzająco uzyskała kompleksową dokumentację projektowo-kosztorysową wraz z pozwoleniem na budowę.

W ramach „niskonakładowego” przygotowania inwestycji pod nazwą „Parking wielopoziomowy z częścią handlowo-usługową w rejonie ul. Podhalańskiej i Bohaterów Monte Cassino”, w oparciu o Decyzję Nr 278/2013 o warunkach zabudowy Spółdzielnia doprowadziła skutecznie do podziału geodezyjnego, który wydzielił z zasobów Urzędu Miasta teren niezbędny dla realizacji tej inwestycji. Na powyższe Spółdzielnia uzyskała Decyzję Prezydenta Miasta Katowice nr 78/2014 zatwierdzającą projekt podziału nieruchomości, co pozwoliło uruchomić czynności zmierzające do pozyskania terenu przez KSM w formie aktu notarialnego.

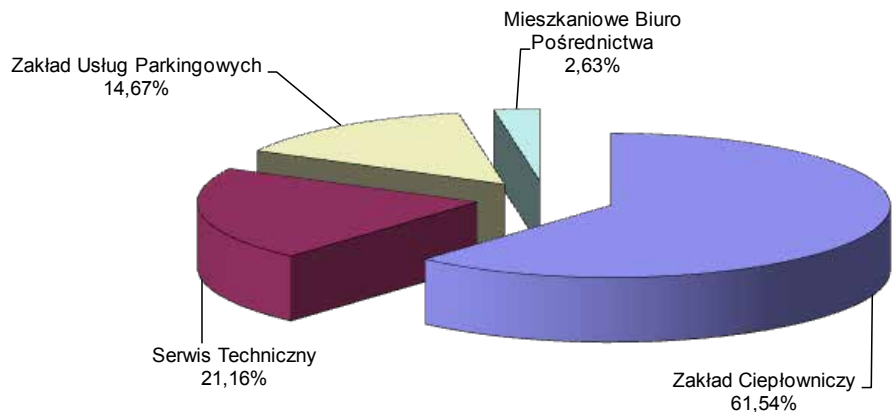
W ramach planowanej do realizacji inwestycji pn. „Budynek mieszkalny przy ul. Domeyki” w Dzielnicy Murcki prowadzone są roboty przygotowawcze tj. wyburzenia części podziemnej zlikwidowanej kotłowni podziemnej kolidującej z planowaną zabudową mieszkaniową, jak również negocjacje dotyczące umów realizacyjnych i finansowania.

## 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 (po uwzględnieniu podatku dochodowego) niedoborem w wysokości (-) 362.790 zł - przy rocznych kosztach funkcjonowania zakładów w wysokości 13.437.400 zł i wartości zrealizowanych usług (sprzedaży) w wysokości 13.091.060 zł. Decydujący wpływ na uzyskany wynik ma saldo finansowe działalności Mieszkaniowego Biura Pośrednictwa, któremu ze względu na uwarunkowania rynkowe nie udało się w roku 2014 zrealizować założonego programu finansowego związanego ze sprzedażą nowych mieszkań (głównie z powodu polityki ograniczenia dostępności do kredytów mieszkaniowych klientów Biura), jak też w związku z tym, że w koszty działalności Biura zarachowane jest wydawanie „Wspólnych Spraw”. Wynik ten nie świadczy o nieopłacalności działalności Biura dla Spółdzielni, ponieważ przedstawia niepełny efekt ekonomicznej działalności tego Biura (bowiem skutek obowiązujących przepisów - nie obejmuje on pełnego aspektu finansowego pośrednictwa mieszkaniowego w zakresie dotyczącym

### STRUKTURA UDZIAŁU SPRZEDAŻY USŁUG POSZCZEGÓLNYCH ZAKŁADÓW CELOWYCH KSM W ICH SPRZEDAŻY OGÓŁEM W 2014 ROKU

Wykres nr 7



# SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KSM

prowadzonej w ramach Biura działalności statutowej Spółdzielni).

**Udział poszczególnych Zakładów Celowych w sprzedaży ogółem w 2014 roku przedstawiono na wykresie nr 7 na str. 6.**

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

W okresie od 1.01.2014 roku do 31.10.2014 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 60 protokołowanych posiedzeń i podjął 396 uchwał, ponadto przygotował kompleksowo Walne Zgromadzenie sprawozdawczo-wyborcze (odbyło się w 3 częściach), na którym w miesiącu czerwcu br. - w związku z upływem kadencji - został wybrany (w głosowaniu tajnym) nowy skład Rady Nadzorczej KSM na lata 2014-2017.

Do stałych zagadnień rozpatrywanych kolegialnie przez 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 (9 razy), gospodarki zasobami mieszkaniowymi i działalności osiedli oraz współpracy z samorządem osiedlowym (19 razy), zadłużeń w opłatach za lokale (comiesięcznie) w tym 12-krotnie bezpośrednich spotkań z dłużnikami, remontów kapitałowych i modernizacji zasobów (7 razy), działalności społeczno-kulturalnej i oświatowej (11 razy), wyników wewnętrznych i zewnętrznych kontroli działalności Spółdzielni (9 razy), spraw pracowniczych i socjalnych (14 razy), zmian w regulami-

nach wewnętrznych, spraw organizacyjnych, skarg i wniosków i inne.

Ponadto Zarząd uczestniczył we wszystkich posiedzeniach Rady Nadzorczej, jak również w Zebraniach Osiedlowych oraz we wszystkich 3 częściach Walnego Zgromadzenia KSM odbytego w czerwcu 2014 roku.

W okresie sprawozdawczym wydano łącznie 6 zarządzeń wewnętrznych, 3 aneksy do zarządzeń, 2 pisma okólne i 5 poleceń.

Na przestrzeni roku wg aktualnych na datę przygotowania informacji do Spółdzielni wpłynęło (do dnia 10.11.br.) 20.100 pism i podań oraz 8.971 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, kongresach, 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 wniosek zainteresowanych Osiedli) uczestnictwo przedstawicieli Zarządu Spółdzielni w posiedzeniach Rad Osiedli, bądź innych okolicznościach, 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 uzyskanych od reklamodawców, ale w głównej mierze obciążały koszty działalności Mieszkaniowego Biura Pośrednictwa jako wydawnictwa o charakterze marketingowo-informacyjnym dla członków i mieszkańców KSM.

W ocenie zewnętrznej na przestrzeni 2014 roku za swą działalność Spółdzielnia nasza została uhonorowana prestiżowymi wyróżnieniami, a wśród nich:

- tytułem „Lider Rynku 2014” w dziedzinie zarządzania nieruchomościami,
- I miejscem w województwie śląskim w programie „Dobra Spółdzielnia 2014” organizowanym przez Redakcję Magazynu Gospodarczego Strefa Biznesu Dziennika Gazeta Prawna,
- tytułem GRAND PRIX programu „Dobra Spółdzielnia 2014” w ogólnopolskim rankingu najlepszych spółdzielni mieszkaniowych organizowanym przez Redakcję Magazynu Gospodarczego Strefa Biznesu Dziennika Gazeta Prawna,
- tytułem „Symbol Polskiej Spółdzielczości Mieszkaniowej 2014” w konkursie organizowanym przez „Monitor Rynkowy” i „Monitor Biznesu”,
- tytułem „Filar Spółdzielczości 2014” w programie prowadzonym przez Polską Agencję Przedsiębiorczości oraz z Forum Przedsiębiorczości w Dzienniku Gazeta Prawna,
- nagrodę EKOLAUR Polskiej Izby Ekologii w kategorii „Energooszczędność, efektywność energetyczna” - II miejsce w ogólnopolskim Rankingu Spółdzielni Mieszkaniowych 2013 „Domy Spółdzielcze”, przyznanym w 2014 roku.

## VIII. FUNDUSZE SPÓŁDZIELNI

Fundusze podstawowe - własne (bez funduszu udziałowego) obejmują fundusz zasobowy i wkładów. Wartość funduszy własnych na przestrzeni lat (podobnie jak majątku trwałego) ulega ciąglemu zmniejszeniu (głównie w związku z postępującym nadal procesem wyodrębniania lokali na własność indywidualną). Prognozowany stan funduszy podstawowych netto w 2014 roku wyniesie **267.636 tys. zł**, co oznacza ich zmniejszenie w stosunku do roku ubiegłego o kwotę 11.770 tys. zł, tj. 4,40%.

Fundusze celowe Spółdzielni, w skład których wchodzi: fundusz interwencyjny, fundusz inwestycyjny, fundusz gruntów oraz omówiony wcześniej, fundusz remontowy składający się z dwóch części „A” oraz części „B” uzyskały - salda dodatnie, potwierdzając skuteczność zintegrowanych wysiłków podejmowanych w tym

(Dokończenie na str. 8)

# SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KSM

(Dokończenie ze str. 7)

kierunku przez Zarząd, Radę Nadzorczą i Rady Osiedlowe.

## IX. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA, OŚWIATOWA I KULTURALNA

Zadania merytoryczne działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej realizowane były zgodnie z zapisami uchwał Rad Osiedli i Zarządu Spółdzielni dotyczących 2014 roku i odnoszonych do 6 klubów spółdzielczych, 2 sal integracyjnych oraz 9 osiedli, w których nie funkcjonują placówki społeczno-kulturalne, a także działu społeczno-kulturalnego organizującego przedsięwzięcia o charakterze ogólnospółdzielczym.

Zrealizowane założenia programowe, licząc do końca bieżącego roku to niemal 900 form i imprez dla ponad 22 tys. uczestników, w tym 77 sekcji, kół zainteresowań i zespołów dla ponad 1.000 uczestników. W osiedlach, na terenie których nie funkcjonują kluby spółdzielcze zrealizowanych będzie do końca 2014 roku ponad 90 imprez dla ponad 3.200 uczestników. W ramach działalności ogólnospółdzielczej zrealizowano 23 imprezy dla ponad 1.800 uczestników, w tym wycieczki krajoznawcze, wyjazdy rekreacyjne, wczasy dla seniorów, wyjazdy narciarskie, wędrowki piesze górskie w Karkonoszach, Beskidzie Żywieckim i Wyspowym, a także 4 imprezy o zasięgu wojewódzkim:

- Piknik Osób Niepełnosprawnych w Sievierzu-Wareżynie (7 czerwca br.),
- Bieg do Słońca o Puchar Prezesa KSM w Parku Śląskim w Chorzowie (23 sierpnia br.),
- Złaz Rodzinny Mieszkańców Osiedli Spółdzielczych woj. śląskiego (13 września br.),
- Przegląd Spółdzielczych Zespołów Artystycznych w Tarnowskich Górach (13 listopada br.).

Wydatki na organizację powyższych zadań w bieżącym roku wyniosą 1.415 tys. zł, przy wpływach 1.620 tys. (wraz z bilansem otwarcia 2014 r.) zł. Pozytywny wpływ na częściową poprawę sytuacji finansowej stanowiących mienie Spółdzielni klubów i placówek integracyjnych miały uchwały nr 62 i 63/2013, które umożliwiły proporcjonalną partycypację w kosztach eksploatacji tych placówek wszystkich osiedli. W ten sposób uwolnione zostały dodatkowe środki finansowe – wzrost w stosunku do 2013 roku liczby

imprez i form o 7,5% oraz na planowaną intensyfikację działań w roku przyszłym.

Działania społeczne realizowane przez stanowisko ds. członków i wolontariatu koncentrowały się głównie wokół koordynacji działań jednostek organizacyjnych Spółdzielni z podmiotami zewnętrznymi, np. z MOPS-em, komornikami, policją, strażą pożarną, służbą zdrowia, itp. oraz obejmowały interwencje w sprawach nagłych i planowanych (zintegrowane postępowanie wobec osób zagrażających otoczeniu i własnemu życiu, umieszczenia w dziennych i całodobowych ośrodkach wsparcia oraz placówkach leczniczych, itp.).

## X. KONTROLE

W 2014 roku Spółdzielnia kontrolowana była przez następujące zewnętrzne organy kontrolne:

- Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Katowicach, który przeprowadził 44 kontrole, w tym 35 kontroli w osiedlach (w zakresie oceny przygotowania i przebiegu akcji deratyzacji oraz oceny stanu sanitarnego nieruchomości budynkowych) oraz 9 innych doraźnych kontroli,
- Straż Miejska w zakresie kontroli stanu osiedla pod kątem ustawienia pojemników do selektywnej zbiórki odpadów,
- 2 kontrole Urzędu Skarbowego: w Siemianowicach Śląskich nt. wydania informacji w zakresie zakupów towarów u zewnętrznego dostawcy oraz w Katowicach nt. transakcji zawartych pomiędzy określonymi w kontroli podmiotami w latach 2012 i 2013,
- PKO BP – kontrola prawidłowości prowadzenia ewidencji analitycznej zadłużenia z tytułu kredytu i skapitalizowanych odsetek oraz z tytułu przejściowego wykupienia odsetek od kredytu i ich oprocentowania przypadającego na poszczególne lokale mieszkalne.

Kontrole wewnętrzne wynikające z rocznego planu przeprowadzone w roku 2014 dotyczyły:

- całokształtu działalności spółdzielczych placówek społeczno-kulturalnych i oświatowych, tj. Klubu Juwenia i Klubu Centrum,
- całokształtu działalności Administracji Osiedli: Ścigały, Kukuczki, Giszowiec, Szopienice i Ligota.

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 i Narodowego Banku Polskiego,
- uczestniczyła w szkoleniach i spotkaniach podnoszących kwalifikacje zawodowe oraz uzupełniających wiedzę w zakresie powierzonych zadań.

Na przestrzeni 2014 roku do Spółdzielni wpłynęło:

- 32 skargi i wnioski,
- 25 pism związanych z zakłócaniem spokoju i nieprzestrzegania Regulaminu porządku domowego,
- 18 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 2014 rok

**ZARZĄD  
KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI  
MIESZKANIOWEJ**



# SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI RADY OSIEDLA „GRANICZNA” ZA ROK 2014

## SKŁAD RADY OSIEDLA W 2014 ROKU

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

Rada Osiedla odbyła w trybie plenarnym 10 protokolowanych posiedzeń zwyczajnych, (przeciętna frekwencja w skali roku wyniosła 96%) oraz 5 zebrań zwoływanych z tytułu zaproszeń osób zalegających z opłatami za zajmowane lokale. W rozmowach z dłużnikami uczestniczyła większa część członków Rady. Protokoły były każdorazowo przez Radę zatwierdzane na następnym najbliższym zebraniu.

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

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 dotyczące całej społeczności Spółdzielni.

## DZIAŁALNOŚĆ RADY OSIEDLA „GRANICZNA” W 2014 ROKU

Podjęto 15 uchwał (w sprawach, w których obligatoryjnie stanowisko Rady musi być wyrażone uchwałą) w następujących sprawach:

- **Nr 1 z dnia 21.01.2014 r.** dot. uchwalenia planu kosztów i przychodów w zakresie eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz funduszu płac na 2014 rok.
- **Nr 2 z dnia 21.01.2014 r.** w sprawie uchwalenia planu rzeczowo-finansowego remontów na 2014 rok.
- **Nr 3 z dnia 21.01.2014 r.** w sprawie uchwalenia planu działalności społeczno-kulturalnej na 2014 rok.
- **Nr 4 z dnia 21.01.2014 r.** w sprawie zmiany stawki eksploatacyjnej dla lokalu użytkowego w budynku przy ulicy Krasińskiego 26.
- **Nr 5 z dnia 26.02.2014 r.** w sprawie zmiany stawek opłaty za najem pomieszczeń przez mieszkańców.
- **Nr 6 z dnia 26.03.2014 r.** dot. zmiany stawek opłat na pozycji eksploatacja.
- **Nr 7 z dnia 26.03.2014 r.** w sprawie wprowadzenia regulaminu korzystania z miejsc parkingowych przy budynkach należących do Osiedla „Graniczna”.
- **Nr 8 z dnia 26.03.2014 r.** dot. miesięcznej stawki za tablicę reklamową zamontowaną na nośniku reklamowym przy budynku Graniczna 25b.



- **Nr 9 z dnia 26.03.2014 r.** w sprawie przyznania dofinansowania do wyjazdu na wczasy dla seniorów w Pogorzeliczy.
- **Nr 10 z dnia 29.05.2014 r.** dotycząca zgłaszania kandydatur w wyborach do Rady Nadzorczej KSM.
- **Nr 11 z dnia 29.05.2014 r.** w sprawie udzielenia dofinansowania do wyjazdu na „zieloną szkołę” dla dziecka mieszkańca Osiedla „Graniczna”.
- **Nr 12 z dnia 16.06.2014 r.** w sprawie organizacji wycieczki Kromeriz-Czeski Kras-Wiedeń-Olomouc-Stramberk.
- **Nr 13 z dnia 16.06.2014 r.** w sprawie ustalenia stawki opłaty za tablicę reklamową o powierzchni 3x2 m zamontowanej na ścianie szczytowej budynku przy ul. Granicznej 63.
- **Nr 14 z dnia 16.06.2014 r.** w sprawie uchwalenia projektu planu działalności społeczno-kulturalnej na 2015 rok.
- **Nr 15 z dnia 29.10.2014 r.** w sprawie uchwalenia korekty do planu remontu rzeczowo-finansowego na rok 2014.

Rada działając w oparciu o Statut KSM oraz Regulamin RO omawiała i analizowała 40 spraw wniesionych pod obrady przez Administrację oraz 14 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,
- małej architektury wokół budynków Osiedla (prycinanie 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,
- opracowania regulaminu korzystania z miejsc parkingowych przez członków i mieszkańców Osiedla Graniczna,
- propozycji odznaczeń i wyróżnień działaczy i członków KSM.

Ponadto Rada Osiedla koncentrowała się na istotnych 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 (co miesiąc),
- analizy stawek opłat za lokale mieszkalne, użytkowe i garaże oraz ich zmian,
- założeń ekonomiczno-finansowych planu remontów i planu działalności społeczno-kulturalnej na rok 2015 oraz strategii remontowo-modernizacyjnej Osiedla na najbliższe lata,
- procedur przetargowych w KSM oraz oceny trafności wyboru wykonawców, jak również analizy i oceny stanu zaawansowania rzeczowego wykonania planu remontów i jego ewentualnej weryfikacji,
- udzielenia pożyczki z Funduszu Interwencyjnego w wysokości 200.000 zł na remont drogi przy ulicy Granicznej 63-63c,
- przebiegu budowy parkingu przy ul. Granicznej 63-63c i rozpoczęcia budowy miejsc postojowych przy budynku Floriana-Krasińskiego,
- 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,

(Dokończenie na str. 10)

# SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI RADY OSIEDLA „GRANICZNA” ZA ROK 2014

(Dokończenie ze str. 11)

- analizy i monitorowania stanu realizacji wniosków zgłoszonych na zebraniach Grupy Członkowskiej w 2014 oraz analizy wykonania przez Administrację wniosków i zaleceń Rady Osiedla,
- okresowych przeglądów budynków (maj’14, październik’14),
- oceny współpracy z Zakładami Celowymi KSM.

W 2014 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 we wrześniu czterodniową wycieczkę Kromeriz-Czeski Kras-Wiedeń-Olomouc-Stramberk. Małe zainteresowanie mieszkańców Osiedla było powodem odwołania przygotowanej imprezy. Jesteśmy jedynym osiedlem, które regularnie odwołuje zaplanowane imprezy. Należy przypomnieć, że zgodnie z podjętą uchwałą przez Radę Osiedla, zarówno wycieczki, jak i uczestnictwo w imprezach kulturalnych organizowanych przez placówki KSM są dofinansowywane z funduszu społeczno-kulturalnego.

W ciągu kilku lat znacząco zmieniła się struktura lokali odnośnie rodzajów własności, co 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 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 2014 ROK

Uchwalanie nowych stawek opłat mieszkaniowych należy niewątpliwie do najtrudniejszych zagadnień. Rada temu problemowi poświęcała wyjątkowo dużo uwagi, analizując w każdym aspekcie uzasadnienie ich podjęcia. W roku 2013 po raz pierwszy od wielu lat nie podjęto uchwały o podwyższeniu żadnego z czynników wchodzących w skład opłaty mieszkaniowej. Niestety podwyżki mediów oraz usług, a także niedobory, jakie powstały jednak na koniec ubiegłego roku, zmusiły Radę Osiedla (po 21 miesiącach) do podjęcia decyzji o podwyższeniu z dniem 1 października 2014 niektórych opłat na eksploatacji. Na dzień 1 listopada 2014 opłata za 50 m<sup>2</sup> mieszkanie zajmowane przez 3 osoby bez dźwigu wyniosła **631,96 zł** natomiast z dźwigiem – **664,96 zł** i była wyższa od roku poprzedniego o **1,07%**.

Głównym problemem pozostaje nadal wysokie wobec Spółdzielni zadłużenie mieszkańców, najemców a także właścicieli lokali użytkowych. Zadłużenie lokatorów na koniec października 2014 r. wyniosło **250.595,00 zł**, co stanowi około **13,3%** wzrostu względem ubiegłego roku. Utrzymujący się stały wzrost zaległości w stosunku do roku poprzedniego wzbudza ogromny niepokój. Starzejące się zasoby Osiedla i równocześnie ogromne i wciąż narastające zadłużenie lokali

stanowi pesymistyczną prognozę dla gospodarki Osiedla na najbliższą przyszłość.

Rada Osiedla w minionym okresie wysłała 5 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, uregulowało częściowo lub całkowicie zadłużenie. Dzięki tym działaniom Administracji i Rady Osiedla, udało się odzyskać około 18% zadłużenia. Rada Osiedla nadal apeluje do osób, które znalazły się w ciężkiej sytuacji losowej i są dłużnikami o kontakt z nią oraz Administracją celem wypracowania możliwości wyjścia z tego impasu.

Zgodnie z decyzją Rady Osiedla z ubiegłego roku, o przeprowadzeniu w najbliższych 2 latach 3 bardzo drogiej (dla Osiedla) inwestycji, tj. odbudowa drogi i budowa parkingu przy budynku Graniczna 63-63c (zakończona), miejsc postojowych przy ul. Floriana-Krasińskiego (uzyskane są już wszystkie zezwolenia i w przetargu wybrano wykonawcę) oraz malowanie klatek schodowych bloku Krasińskiego 26-28 (już rozpoczęto) wystąpiliśmy do Zarządu KSM o pożyczkę z funduszu interwencyjnego. Otrzymana pożyczka w wysokości 200.000 zł musi być spłacona w przeciągu 3 lat. Powoduje to zmniejszenie przez najbliższe 3 lata o 12% funduszu remontowego.

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 2014 ROKU

Administracja Osiedla „Graniczna” w 2014 roku zarządziła:

- **401** mieszkaniami o powierzchni użytkowej **21.274,25 m<sup>2</sup>**,
- **3** lokalami użytkowymi o powierzchni użytkowej **193,79 m<sup>2</sup>**,
- **34** garażami o powierzchni użytkowej **464,86 m<sup>2</sup>**.

*Na wykresie na str. 11 zobrazowano strukturę lokali mieszkalnych w zasobach osiedla zgodnie z tytułem prawnym.*

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

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

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

- 3 podmioty gospodarcze, pełniąc obowiązki gospodarzy,

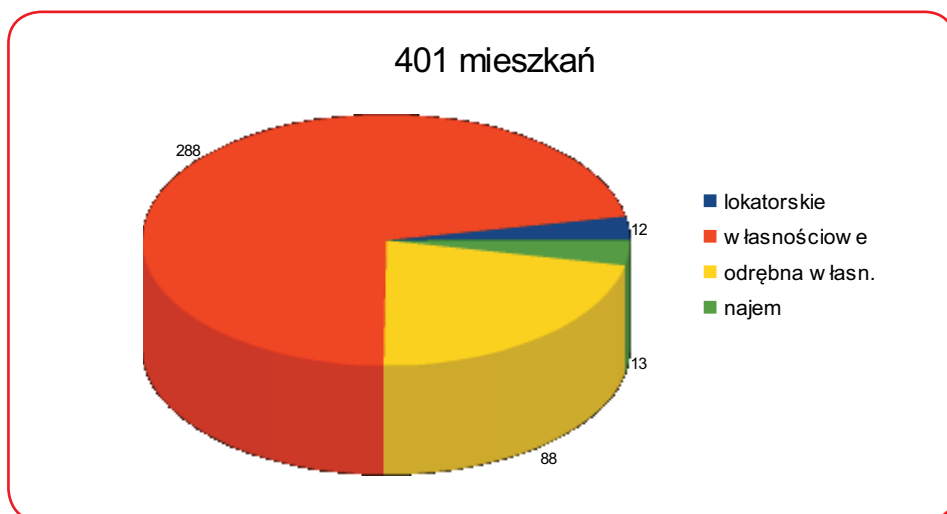
- 1 podmiot gospodarczy w zakresie konserwacji i naprawy dźwigów
- 1 podmiot gospodarczy w zakresie konserwacji domofonów.

Do podstawowych obowiązków Administracji należało:

# SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ W OSIEDLU „GRANICZNA” W 2014 ROKU

- 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 przeprowadzanie deratyzacji wiosennej i jesiennej, usuwania szkód spowodowanych przez gołębie i bieżącą dezynfekcją piwnic i korytarzy w budynkach,
- kontrola urządzeń znajdujących się placach zabaw i zgłaszanie dezynfekcji piaskownic wraz z wymianą piasku,
- ustalanie terminów dodatkowych 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,
- 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 komisyjnych 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 ujętych w protokołach z przeglądów okresowych oraz w zaleceniach kominiarskich,
- organizowanie i udział w wiosennych i jesiennych przeglądach osiedla z udziałem przedstawicieli Rady Osiedla,
- egzekwowanie przestrzegania porządku na terenie budynków pod względem zgodności przepisami przeciwpożarowymi,
- współpraca z przedstawicielami Policji, Straży Miejskiej w sprawie zachowania porządku w osiedlu, wysiedlania osób bezdomnych z budynków i rozwiązywania konfliktów sąsiedzkich,
- współpraca z pracownikami Urzędu Miasta w sprawach meldunkowych, zgłaszanie zauważonych nieprawidłowości technicznych i udział w spotkaniach organizowanych przez instytucje zewnętrznych w ramach posiadanych uprawnień.

W okresie objętym sprawozdaniem Administracja zarejestrowała wpływ 132 pism, na które zostało udzielonych 98 odpowiedzi. Załatwienie wielu spraw wymagało przeprowadzenia wizji pracowników Administracji z przedstawicielami Rady Osiedla czy z wydelegowanymi pracownikami odpowiednich jednostek z centrum zarządzają-



cego. Wystosowano 105 pism z zawiadomieniami do mieszkańców o dodatkowych terminach prowadzonych kontroli instalacji gazowej, kominów oraz instalacji elektrycznej w mieszkaniach.

Administracja przyjęła 592 zgłoszenia od mieszkańców dotyczących usterek awarii w zakresie instalacji elektrycznej, instalacji wodno-kanalizacyjnej, ślusarskich, szklarskich i murarskich. Zespół konserwatorów przepracował 1.576 godzin, zużywając materiałów za 14.530,00 zł. W godzinach wieczornych oraz w dni wolne od pracy mieszkańcy zgłaszali awarie do Serwisu Technicznego KSM, które były usuwane na bieżąco.

W naszym Osiedlu zamieszkują 854 osoby. Wszyscy mieszkańcy w złożonych deklaracjach oświadczyli, że będą segregować śmieci. Oprócz należnej opłaty przekazywanej do Urzędu Miasta Katowice ponosiliśmy do maja ubiegłego roku dodatkowe koszty za wywóz odpadów wielkogabarytowych i gruzu przez co wzrosły koszty wywozu nieczystości.

Administracja na bieżąco współpracowała z przedstawicielami Rady Osiedla rozwiązując wspólnie bieżące problemy mieszkańców zgłaszanych do Administracji oraz przedstawicielom Rady Osiedla. Były to problemy związane zagnieżdżonymi gołębiami na dachach i balkonach, poprawą estetyki wokół posesji czy rozwiązywanie spraw dotyczących osób bezdomnych. Na wniosek mieszkańców zamontowano szlabany przy wyjeździe na parking przy ul. Granicznej 63-63c oraz będą rozpoczęte prace związane z wykonaniem miejsc postojowych przy ul. Krasińskiego 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 2014 roku **1.403.840,00 zł**, a na pokrycie rzeczywiście poniesionych kosztów związanych z eksploatacją wydano kwotę **1.408.800,00 zł**. Po dodaniu dodatniego bilansu otwarcia **6.789,00 zł** można stwierdzić, że wpływy pokrywały się z ponoszonymi kosztami. 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 2014 na podane wyżej roczne koszty eksploatacji złożyły się następujące wydatki:

1. zużycie energii elektrycznej (poza mieszkaniami) **42.410,00 zł**
2. zużycie wody i odprowadzenie ścieków **418.170,00 zł**
3. wywóz nieczystości **145.800,00 zł**
4. konserwację dźwigów **24.850,00 zł**
5. konserwację domofonów **10.850,00 zł**
6. konserwację gniazd RTV **15.170,00 zł**
7. usługi gospodarzy **83.680,00 zł**
8. koszty rozliczeń wody **3.480,00 zł**
9. koszty Administracji **232.990,00 zł**
10. inne koszty utrzymania budynków **431.400,00 zł**

w tym między innymi:

- pracy konserwatorów i Serwisu technicznego **97.566,00 zł**
- podatki i opłaty lokalne **73.000,00 zł**

(Ciąg dalszy na str. 12)

# SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ W OSIEDLU „GRANICZNA” W 2014 ROKU

(Ciąg dalszy ze str. 11)

- ubezpieczenia rzeczowe **12.340,00 zł**
- wywóz nieczystości poza Urzędem Miasta **5.720,00 zł**
- pielęgnacja zieleni, odśnieżanie **40.910,00 zł**
- koszty rocznych i doraźnych kontroli (stanu technicznego budynków, instalacji ppoż, elektrycznej, przewodów kominowych i szczelności instalacji gazowej), **50.210,00 zł**
- pozostałe koszty **151.650,00 zł** (dezynsekcji, deratyzacji, wyrównanie płytek chodnikowych, wykonanie zaleceń kominiarskich, montaż nasad wentylacyjnych, likwidacja barier dla niepełnosprawnych, usuwanie dewastacji, czyszczenie pionów kanalizacyjnych, usuwanie awarii przez Serwis Techniczny, odprowadzenie podatku inne)

W celu zbilansowania się poszczególnych pozycji na eksploatacji, Rada Osiedla, działając na podstawie § 103 ust. 1 pkt 1, 2 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej, w marcu 2014 roku podjęła uchwałę obowiązującą od 1.10.2014 r. regulującą wysokość opłat stosownie do ponoszonych kosztów z tytułu użytkowania lokali. Większość usterek i awarii zgłaszanych przez mieszkańców usuwanych jest przez osiedlowych konserwatorów, natomiast w dni wolne od pracy i godzinach nocnych korzystano w tym celu z usług Serwisu Technicznego KSM.

W 2014 roku na usuwanie dewastacji poniesiono koszty **1.420,00 zł**, z czego wykonano:

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

W 2014 roku przyjęto mniej zgłoszeń związanych z dewastacjami występującymi na budynkach. Nadal jednak 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 2014 ROKU

Według naliczeń wynikających z opłat miesięcznych z lokali mieszkalnych oraz garaży, opłat za korzystanie z dźwigów po doliczeniu przyznanej pożyczki z funduszu interwencyjnego w wysokości **200.000,00 zł** oraz bilansu otwarcia roku

wpływy na część „B” Funduszu Remontowego w 2014 roku wyniosły: **728.500,00 zł**.

W 2014 roku wykonano za kwotę łączną **687.510,00 zł** następujące roboty remontowe:

1. **Wymiana stolarki okiennej 44.950,00 zł**
  - wymiana okien przez Spółdzielnię 6.040,00 zł
  - refundacja kosztów wymian okien dokonanych przez lokatorów 38.910,00 zł
  - wymiana drzwi piwnicznych ul. Graniczna 25a,b,c i wejściowych ul. Francuska 70b 21.510,00 zł
2. **Dźwigi 26.840,00 zł**
  - bieżące naprawy dźwigów 26.840,00 zł
3. **Roboty dekarские 46.240,00 zł**
  - likwidacja przecieków dachu ul. Graniczna 63c 8.080,00 zł
  - naprawa dachu Francuska 70b 36.720,00 zł
- naprawa obróbek blaccarskich Krasińskiego 26 1.440,00 zł
4. **Roboty murarskie 68.180,00 zł**
  - wykonanie zaleceń kominiarskich wraz z usunięciem szkód 18.780,00 zł
  - naprawa drogi wjazdowej ul. Paderewskiego 14 12.080,00 zł
5. **Roboty kanalizacyjne 47.300,00 zł**
  - wymiana pionów kanalizacyjnych ul. Graniczna 63c, 63b 18.500,00 zł
  - wykonanie instalacji nawadniania pionu ppoż. 43.520,00 zł
- wymiana zaworów przyłącza wody ul. Krasińskiego 26 4.540,00 zł
6. **Roboty malarskie 36.020,00 zł**
  - malowanie klatek schodowych ul. Krasińskiego 26,28 36.020,00 zł
7. **Inne roboty 412.540,00 zł**
  - remont parkingu i drogi ul. Graniczna 63-63c 307.500,00 zł
  - wykonanie balustrad, drabin, kłap zsypanych 26.180,00 zł
  - wykonanie miejsc parkingowych ul. Krasińskiego 26-28 45.000,00 zł
  - montaż szlabanów ul. Graniczna 63 14.150,00 zł
  - naprawa komór zsypanych Graniczna 63a, Krasińskiego 28 19.710,00 zł
8. **Odpis na fundusz interwencyjny 5.440,00 zł**

Ponadto w 2014 roku na Fundusz Remontowy „A” przekięgowano kwotę **51.060,00 zł** na 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 **27.121,00 zł** na następujące roboty:

- dofinansowanie do wymiany stolarki okiennej **12.500,00 zł**
- spłata odsetek za dźwig ul. Floriana **3.223,00 zł**
- rata za podzielniki kosztów ciepła **11.388,00 zł**

Łącznie wpływy Osiedla z bieżących opłat wraz z bilansem otwarcia roku na eksploatacji i remontach w 2014 roku wyniosły według naliczeń w skali roku:

- eksploatacja **1.410.630,00 zł**
- fundusz rem. cz. „B” **728.500,00 zł**
- Razem: **2.139.130,00 zł**

natomiast poniesione koszty:

- eksploatacja **1.408.800,00 zł**
- koszty remontów pokryte z części B funduszu rem. **687.510,00 zł**
- Razem: **2.096.310,00 zł**

oznacza to, że rok obrachunkowy (eksploatacja i remonty) zamknął się saldem dodatnim w hipotetycznej wysokości **42.820,00 zł**.

**Taki stan rzeczy jest niestety hipotetyczny, ponieważ nie wszystkimi wpływami naliczonymi Osiedle dysponuje, gdyż należy wziąć pod uwagę wysokie zadłużenia użytkowników lokali w zakresie opłat związanych z ich użytkowaniem. Zadłużenia te stanowią niebagatelną kwotę 248.799,00 zł przypadająca na zadłużenia:**

- bieżące: **125.609,00 zł**
- zasądzone: **84.868,00 zł**
- sporne: **38.322,00 zł**

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

Omawiając działalność Administracji w 2014 roku nie możemy pominąć pracy na rzecz naszego Osiedla zrealizowanej przez Zakłady Celowe 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,

# SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ W OSIEDLU „GRANICZNA” W 2014 ROKU

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 2015 roku zostaną zrealizowane na miarę rzeczywiście zgromadzonych środków finansowych w sposób satysfakcjonujący mieszkańców Osiedla.

## SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPOŁECZNO-KULTURALNEJ W 2014 ROKU

Środki zgromadzone na osiedlowym funduszu społeczno-kulturalnym w 2014 roku wraz z bilansem otwarcia roku stanowiły kwotę **37.070,00 zł**. Na zorganizowanie różnych form działalności z posiadanej kwoty wydano **6.800,00 zł**.

- okolicznościowe paczki dla 30 seniorów**  
koszt **5.000,00 zł**
- dofinansowania zewnętrzne**  
koszt **300,00 zł**

- dofinansowanie „na zieloną szkołę” dla dzieci
- dofinansowanie do obozów dla dzieci

- 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 8 osób).

We wrześniu 2014 roku Osiedle planowało zorganizować dla mieszkańców osiedla wycieczkę do Kromeriz – Czeski Kras – Wiedeń – Stramberk. 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 zlokalizowane 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 OSIEDLOWE OSIEDLA „GRANICZNA” W DNIU 7 STYCZNIA 2014 r.

Na Zebraniu Osiedlowym Osiedla „Graniczna” w dniu 7.01.2014 r. zostały złożone dwa wnioski następującej treści:

Adres budynku	Ilość m-k	Powierzchnia użytkowa	Wysokość zadłużenia	Zaległość na 1 m-k	Zaległość na 1m2
Graniczna 63-63c	159	8886,09			
bieżące			56.892,0	357,81	6,40
zasądzone			40.557,0	255,2	4,56
sporne			19.506,0	255,20	2,20
<b>Razem :</b>			<b>116.955,0</b>	<b>735,57</b>	<b>13,16</b>
Graniczna 19	45	1.731,05			
bieżące			4.000,0	88,88	2,31
zasądzone			0	0	0
sporne			0	0	0
<b>Razem :</b>			<b>4.000,0</b>	<b>88,88</b>	<b>2,31</b>
Graniczna 25a,b,c	22	1.206,34			
bieżące			16.852,0	766,0	13,96
zasądzone			8.208,0	373,09	6,80
sporne			8.708,0	395,81	7,21
<b>Razem :</b>			<b>33.768,0</b>	<b>1.534,91</b>	<b>27,99</b>
Floriana 18,20,22	43	2.347,63			
bieżące			8.205,0	190,81	3,50
zasądzone			20.390,0	474,18	8,68
sporne			0	0	0
<b>Razem :</b>			<b>28.595,0</b>	<b>665</b>	<b>12,18</b>
Kraśnińskiego 26 , 28	51	2.975,40			
bieżące			15.597,0	305,82	5,24
zasądzone			696,0	13,64	0,23
sporne			0	0	0
<b>Razem :</b>			<b>16.293,0</b>	<b>319,47</b>	<b>5,48</b>
Francuska 70b	51	2.660,65			
bieżące			7.178,0	140,74	2,69
zasądzone			0	0	0
sporne			0	0	0
<b>Razem :</b>			<b>7.178,0</b>	<b>140,74</b>	<b>2,69</b>
Paderewskiego 14,16	30	1.467,09			
bieżące			15.755,0	525,16	10,73
zasądzone			15.027,0	500,90	10,24
sporne			10.100,0	336,66	6,88
<b>Razem :</b>			<b>40.882,0</b>	<b>1.362,0</b>	<b>27,87</b>
<b>Ogółem mieszkania</b>	<b>401</b>	<b>21.274,25</b>	<b>247.671,0</b>	<b>617,63</b>	<b>11,64</b>
<b>Lokale użytkowe</b>			<b>831</b>		
<b>Garaże</b>			<b>297</b>		
<b>Razem zadłużenie:</b>			<b>248.799,00</b>		

### WNIOSEK NR 1

– Zamontować poręcze przy schodach zewnętrznych przed wejściem do klatek w budynku ul. Floriana 18, 20, 22.

– Wniosek zrealizowano. Wykonano poręcze przy wejściach do klatek.

### WNIOSEK NR 2

– Sprawdzić przyczynę wyziębienia łazienek w pionie mieszkaniowym 1-18 w budynku przy ul. Floriana 22, gdyż poprzez szacht nawiewane jest zimne powietrze do pomieszczeń. Jest to szczególnie odczuwalne w czasie spadku temperatury na zewnątrz.

– Po wykonaniu przeglądu kominów i sprawdzeniu ciągu przez Spółdzielnię Kominiarską stwierdzono prawidłowy ciąg w kominach. Podczas wykonywania prac dekarских został ocieplony szacht w strefie stropodachu, gdzie po zakończeniu prac nikt z mieszkańców nie zgłosił żadnych niedogodności związanych z nawiewem zimnego powietrza do pomieszczeń.

Kierownik  
Administracji Osiedla  
**ANDRZEJ ŚCIBOR**

# PROJEKT PLANU DZIAŁALNOŚCI REMONTOWEJ OSIEDLA „GRANICZNA” NA 2015 ROK

**P**lan remontów na 2015 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 28.10.2014 r. został jednogłośnie przyjęty projekt planu remontów na 2015 rok, w którym przewiduje się wykonanie robót, których koszty szacowane są na kwotę **377.980,00 zł** przy zaplanowanych wpływach naliczonych wraz z bilansem otwarcia **381.290,00 zł**, a w tym:

1. **Wymiana stolarki okiennej na kwotę 30.000,00 zł**
  - realizowana przez spółdzielnię i refundację dla mieszkańców.
2. **Roboty dekarские na kwotę 20.000,00 zł**
  - naprawa dachu ul. Krasińskiego 28.

3. **Mała architektura na kwotę 222.540,00 zł**
  - wjazdy do zsymp ul. Graniczna 63-63,
  - naprawa chodników ul. Paderewskiego 16, Floriana 22, Krasińskiego 26,
  - wykonanie parkingu ul. Krasińskiego 26-28 Floriana 22.
4. **Remont dźwigów na kwotę 15.000,00 zł**
  - bieżące naprawy dźwigów.
5. **Roboty instalacyjne 18.000,00 zł**
  - naprawa kanalizacji deszczowej ul. Floriana 22.
6. **Przesunięcie środków do części „A” Funduszu Remontowego na kwotę 51.060,00 zł**
  - celem przyspieszenia spłaty zobowiązań nieruchomości usytuowanych w osiedlu.
7. **Odpis na fundusz interwencyjny na kwotę 5.440,00 zł**
8. **Spłata pożyczki 67.000,00 zł**

**W zakresie eksploatacji podstawowej na 2015 rok** zgodnie z uchwalonym planem kosztów i przychodów dotyczących eksploatacji i utrzymania nieruchomości zaplanowano kwotę: **2.761.680,00 zł**, między innymi na pokrycie kosztów:

- zimna woda i odprowadzenie ścieków **430.470,00 zł**
- wywóz nieczystości **151.030,00 zł**
- koszty utrzymania nieruchomości **528.810,00 zł**
- energia elektryczna **57.430,00 zł**
- opłaty i podatki lokalne **71.270,00 zł**
- konserwacje i kontrole techniczne **228.150,00 zł**
- koszty c. o. **804.640,00 zł**

**Kierownik  
Administracji Osiedla  
ANDRZEJ ŚCIBOR**

# PROJEKT PLANU DZIAŁALNOŚCI SPOŁECZNO-KULTURALNEJ NA 2015 ROK

**W** roku 2015 przewiduje się na działalność społeczno-kulturalną kwotę **37.910,00 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 saldem bilansu otwarcia roku.

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

- organizację wycieczek dla 40 osób planowane dofinansowanie w terminie III kwartał **10.910,00 zł**
- pokrycie kosztów paczek dla seniorów dla 30 osób planowane koszty w terminie IV kwartał **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 trudnej sytuacji materialnej) w terminie II do IV kwartał
- dofinansowanie zewnętrzne zaplanowana kwota **2.000,00 zł**  
(w tym na zorganizowanie paczek dla 6 dzieci oraz dofinansowanie do kolonii i zimowisk)
- dofinansowanie wewnętrzne zaplanowano kwotę **1.000,00 zł**  
dla mieszkańców z naszego osiedla uczestniczących w imprezach organizowanych przez Kluby Spółdzielcze KSM.
- zaplanowano odpłatność od mieszkańców na wycieczkę **12.000,00 zł**

**Kierownik Administracji Osiedla  
ANDRZEJ ŚCIBOR**

