

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, 12 grudnia 2016 roku
o godz. 17⁰⁰ w Gimnazjum Nr 4
przy ul. Granicznej 46 w Katowicach

OKRESOWE SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ Z DZIAŁALNOŚCI W 2016 ROKU

SZANOWNI SPÓŁDZIELCY!

Zarząd 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 2016. Zawarte w informacji dane zostały sporządzone na bazie sprawozdań za okres od 1.01.2016 r. do 30.09.2016 r. oraz przewidywanego wykonania w IV kwartale 2016 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 zatwierdzonych przez Walne Zgromadzenie uchwałach pro-

gramowych, w tym dotyczących 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 2016 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 KSM,
- 2) dążeniem do uzyskania właściwych relacji i wskaźników ekonomicznych

oraz utrzymania stabilnej sytuacji finansowej Spółdzielni,

- 3) czynnościami organizacyjno-prawnymi i finansowymi przy realizacji członkowskich wniosków związanych z przekształceniem lokali spółdzielczych na ich odrębną własność, przygotowaniem i podejmowaniem kolejnych uchwał Zarządu określających odrębną własność lokali w poszczególnych nieruchomościach budynkowych, bieżącą aktualizacją uchwał podjętych w poprzednich latach dostosowującą ich treść do zachodzących w tym okresie zmian w strukturze

(Ciąg dalszy na str. 2)

PORZĄDEK OBRAD ZEBRANIA OSIEDLOWEGO

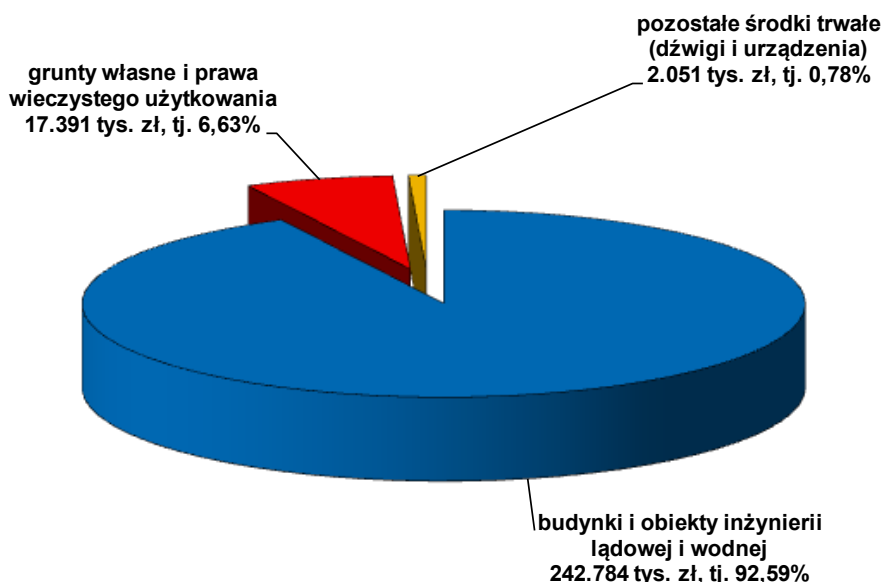
1. Otwarcie Zebrania, wybór Prezydium Zebrania Osiedlowego, zapoznanie z porządkiem obrad Zebrania oraz wybór Komisji: Mandatowo-Skrutacyjnej i Wnioskowej.
2. Okresowe sprawozdania:
 - a) Zarządu z działalności w roku 2016,
 - b) Rady Osiedla z działalności w roku 2016,
 - c) kierownictwa Osiedla z działalności Administracji Osiedla w roku 2016, w tym z realizacji wniosków uchwalonych przez poprzednie Zebranie Osiedlowe.
3. Przedstawienie projektu osiedlowego planu działalności gospodarczej i społeczno-kulturalnej na 2017 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 2016 ROKU

Wykres nr 1



SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KSM

(Ciąg dalszy ze str. 1)

- osób uprawnionych do lokali oraz kontynuowaniem prac zmierzających do finalizacji porządkowych od lat skomplikowanych spraw terenowo-prawnych dotyczących części nieruchomości i mienia spółdzielczego,
- 4) dążeniem do uzyskania korzystnych dla Spółdzielni i Spółdzielców zapisów w nowo opracowanych przez Radę Miasta planach zagospodarowania przestrzennego Katowic,
 - 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 zarówno w części „A”, jak i w części „B”.

Rok 2016 to wciąż rok nieprzychylnych dla spółdzielczości trendów w zakresie zmian legislacyjnych dotyczącej nas sfery mieszkaniowej.

rewidentów księgowych wybranych przez Radę Nadzorczą KSM, a ich ocena znajduje 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 2017 roku.

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

I. FUNDUSZE SPÓŁDZIELNI

- 1) Fundusze własne obejmują fundusz podstawowy (udziałowy i wkładów) i fundusz zasobowy. Wartość funduszy własnych na przestrzeni lat ulega zmniejszeniu głównie w związku z procesem wyodrębniania lokali na własność indywidualną. Prognozowany stan funduszy podstawowych netto w 2016 roku wyniesie **251.894 tys. zł**, co oznacza ich zmniejszenie w stosunku do roku

II. MAJĄTEK TRWAŁY

Wartość majątku trwałego ogółem netto Spółdzielni na koniec 2016 roku wyniesie **262.226 tys. zł**, z czego przypada:

- 1) na budynki i obiekty inżynierii lądowej i wodnej – **242.784 tys. zł, tj. 92,59%**,
- 2) grunty własne i prawa wieczyste użytkowania – **17.391 tys. zł, tj. 6,63%**,
- 3) pozostałe środki trwałe (dźwigi i urządzenia) – **2.051 tys. zł, tj. 0,78%**.

Przewagę w strukturze majątku trwałego stanowią – zgodnie ze specyfiką działalności Spółdzielni - budynki i budowle, z których większość to budynki mieszkalne wielorodzinne, a nadto pawilony wolnostojące, garaże, kotłownie lokalne i inne obiekty infrastruktury techniczno-użytkowej (parkingi, drogi, sieci, itd.).

Ogółem w latach 2008-2016 nastąpiło zmniejszenie majątku trwałego Spółdzielni w sumie o **324.346 tys. zł** – z czego w związku z procesem wyodrębniania własności lokali na rzecz poszczególnych członków o **258.764 tys. zł** – ale nadal w Zarządzie Spółdzielni pozostaje majątek trwały o wartości **520.990 tys. zł**.

Strukturę wartości majątku trwałego KSM w 2016 roku przedstawia wykres nr 1 na str. 1.

III. SPRAWY CZŁONKOWSKIE

W 2016 roku Spółdzielnia liczyła **16.076 członków** (w 2015 r. – 16.360 członków). W rejestrach Spółdzielni figuruje ponadto **2.921 kandydatów** na członków KSM – pochodzących z zapisów w latach 80. ubiegłego stulecia.

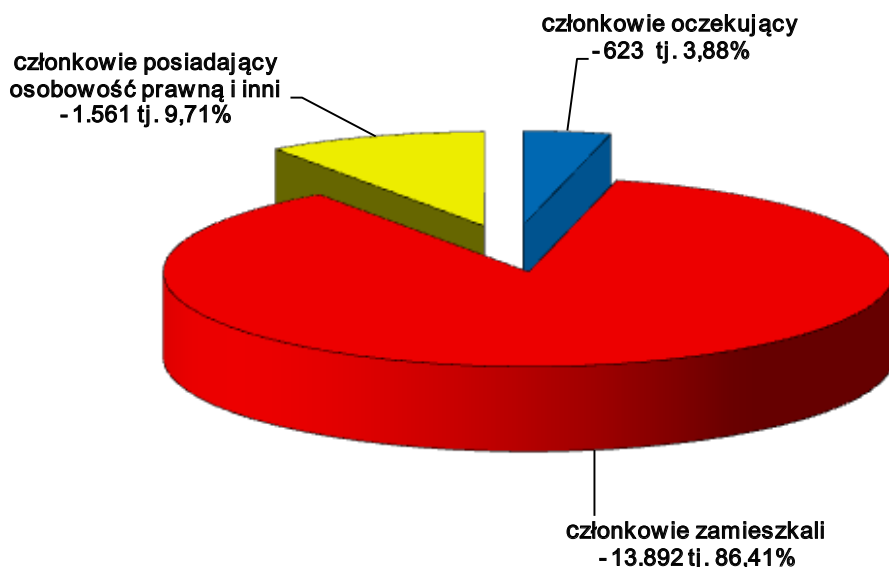
Na przestrzeni 2016 roku w bazie członkowskiej następowały zmiany stanu członkowskiego na skutek:

- przystąpienia do Spółdzielni – przybyły 154 osoby,
- wykreślenia lub wystąpienia ze Spółdzielni ubyło 438 osób, co oznacza, że per saldo liczba członków zmniejszyła się o 284.

Należy podkreślić, że zmniejszenie liczby członków następuje głównie w pozycji „członkowie oczekujący” w związku z prowadzoną sukcesywnie weryfikacją członków oczekujących pod kątem uzasadnienia dalszego ich pozostawania w rejestrach Spółdzielni w aspekcie orzeczenia Trybunału Konstytucyjnego z dnia 5.02.2015 r. (Dz.U.2015.201).

STRUKTURA CZŁONKÓW KSM W 2016 ROKU

Wykres nr 2



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 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

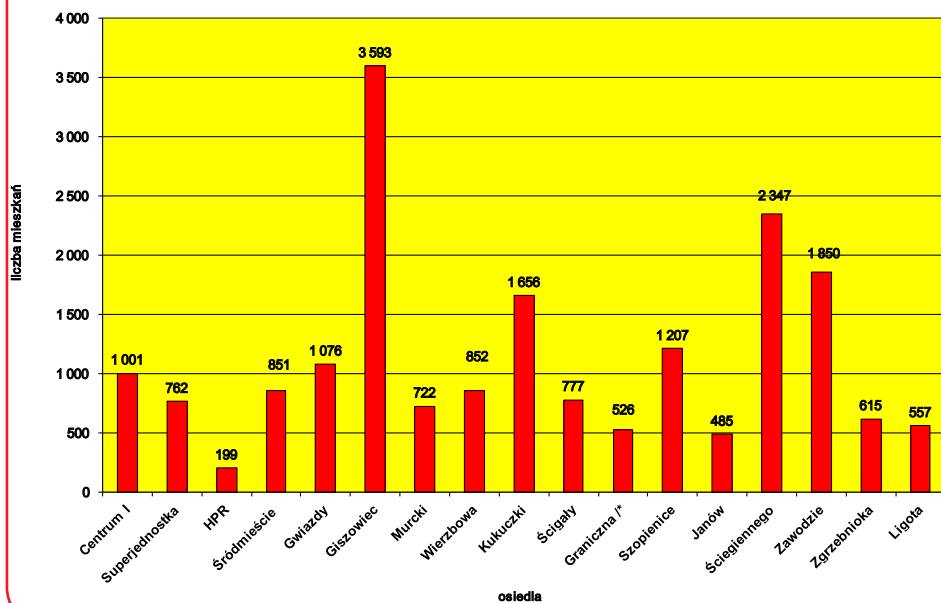
ubiegłego o kwotę **6.621 tys. zł, tj. 2,56%**.

- 2) Fundusze celowe Spółdzielni, w skład których wchodzi: fundusz interwencyjny oraz fundusz remontowy (wewnętrznie dzielony na dwie części „A” i „B”) zamkną się według przewidywań saldami dodatnimi, potwierdzając skuteczność zastosowanych, zintegrowanych w tym kierunku, wysiłków podejmowanych przez Zarząd, Radę Nadzorczą i Rady Osiedli.

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KSM

Wykres nr 3

LICZBA LOKALI MIESZKALNYCH W OSIEDLACH KSM W 2016 ROKU



/* Osiedle Graniczna - obejmuje również mieszkania dotyczące Zespołu – „Rekreacyjna Dolina - Mały Staw” - łącznie z lokalami w procesie zasiedlania.

Strukturę członków Spółdzielni w 2016 roku prezentuje wykres nr 2 na str. 2.

IV. 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 19.073 mieszkaniach, 3 domki jednorodzinne, 848 garaży wolnostojących i 26 wolnostojących pawilonów handlowych. Zarządzanie i administrowanie zasobami prowadzone jest w oparciu o 17 wyodrębnionych organizacyjnie i ekonomicznie osiedli (w ramach 16 administracji) oraz Centrum Zarządzająco-Usługowe (komórki zarządu ogólnego Spółdzielni), 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 powyżej wykres nr 3.

KOSZTY GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI w 2016 roku, w skali całej Spółdzielni (łącznie wszystkie osiedla) obejmujące: koszty utrzymania i bie-

żącej 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 **105.969.310 zł**, stanowiąc 98,30% kosztów planowanych, natomiast na pokrycie tych kosztów naliczone w ramach odpisów wpływy z opłat za lokale stanowią kwotę **104.237.725 zł**, (tj. 96,22% wpływów planowanych), co wskazuje, że roczne wpływy będą według szacunku niższe od poniesionych kosztów o kwotę 1.731.585 zł. Należy wyjaśnić, że wykazana wysokość „w 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 „w 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 pożytki z działalności gospodarczej Spółdzielni, a także po uwzględnieniu bilansów otwarcia winien zamknąć się nadwyżką w wysokości **539.600 zł** (obliczonej także memoriałowo).

Strukturę kosztów i wpływów gospodarki zasobami mieszkaniowymi ogółem za rok 2016 prezentują graficznie wykres nr 4 poniżej i nr 5 na str. 4.

Sytuacja w poszczególnych częściach strukturalnych gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku 2016 określona została na podstawie wykonania za trzy kwartały br. z doszacowaniem wielkości (odpowiednio) za IV kwartał br. i przedstawia się następująco:

1) eksploatacja podstawowa

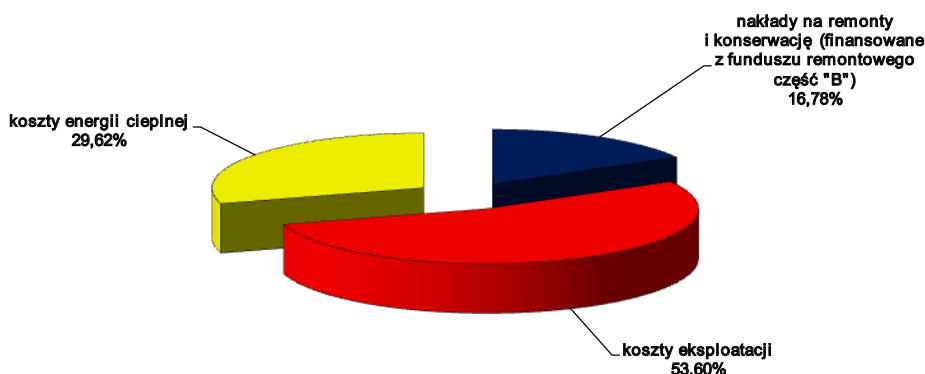
KOSZTY I WPLYWY dotyczące eksploatacji zasobów mieszkalnych (bez kosztów ciepła i podgrzania wody):

- koszty poniesione – **56.801.370 zł**, co odpowiada wykonaniu kosztów planowanych w 100,57%; stanowią one 53,60% kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni,
- wpływy – **57.841.715 zł**, tj. 100,46% wpływów planowanych,

(Ciąg dalszy na str. 4)

Wykres nr 4

STRUKTURA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI KSM W 2016 ROKU



SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KSM

(Ciąg dalszy ze str. 3)

- wynik netto po uwzględnieniu nadwyżki z lat ubiegłych (B.O.), odprowadzonego należnego budżetowi państwa podatku dochodowego i pożytków – wynosi **904.400 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 Osiedli.

2) dostawa ciepła

KOSZTY I WPLYWY dotyczące dostawy ciepła i podgrzania wody:

- koszty – **31.381.820 zł**, stanowią one 29,61% kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni,
- wpływy zaliczkowe – do rozliczenia – **30.443.160 zł** (wysokość zaliczek wynika z indywidualnego zużycia ciepła w lokalach w poprzednim okresie rozliczeniowym i jest ustalana dla każdego lokalu odrębnie, łączna suma wynika z naliczeń memoriałowych, tj. bez uwzględnienia zaległości w opłatach),
- wynik statystyczny netto (różnica między kwotą wpłat zaliczkowych

do rozliczenia i wysokością poniesionych w roku kalendarzowym kosztów rzeczywistych - wg faktur) wyniesie w rachunku ciągnionym, tj. uwzględniając B.O. oraz podatek dochodowy (-) **2.575.170 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

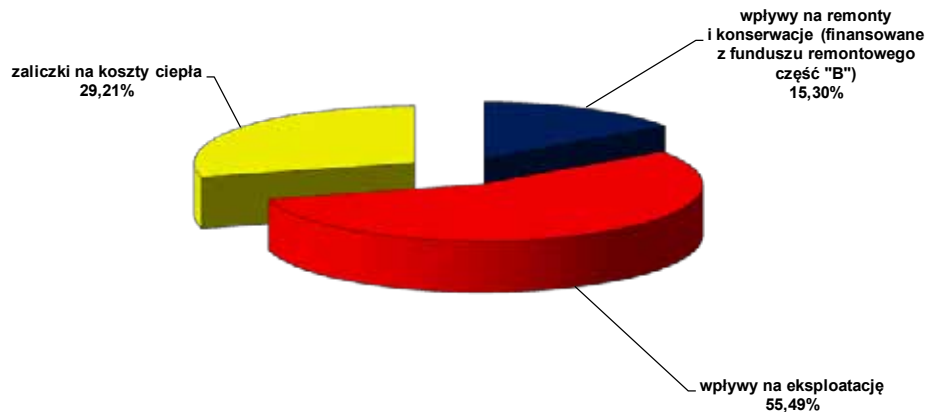
Spółdzielni (Rady Osiedli, Rada Nadzorcza i Walne Zgromadzenie) i odpowiednie regulaminy wewnętrzne oraz w powiązaniu z obowiązującą dla całej Spółdzielni Strategią Ekonomiczną. Zakres finansowy i rzeczowy rocznych wydatków funduszu określiła Rada Nadzorcza na podstawie planów wycinkowych przyjętych przez Radę Osiedli, a akceptowało Walne Zgromadzenie odbyte w częściach w dniach 13 i 14 czerwca 2016 roku.

Realizacją remontów w Spółdzielni zajmują się:

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

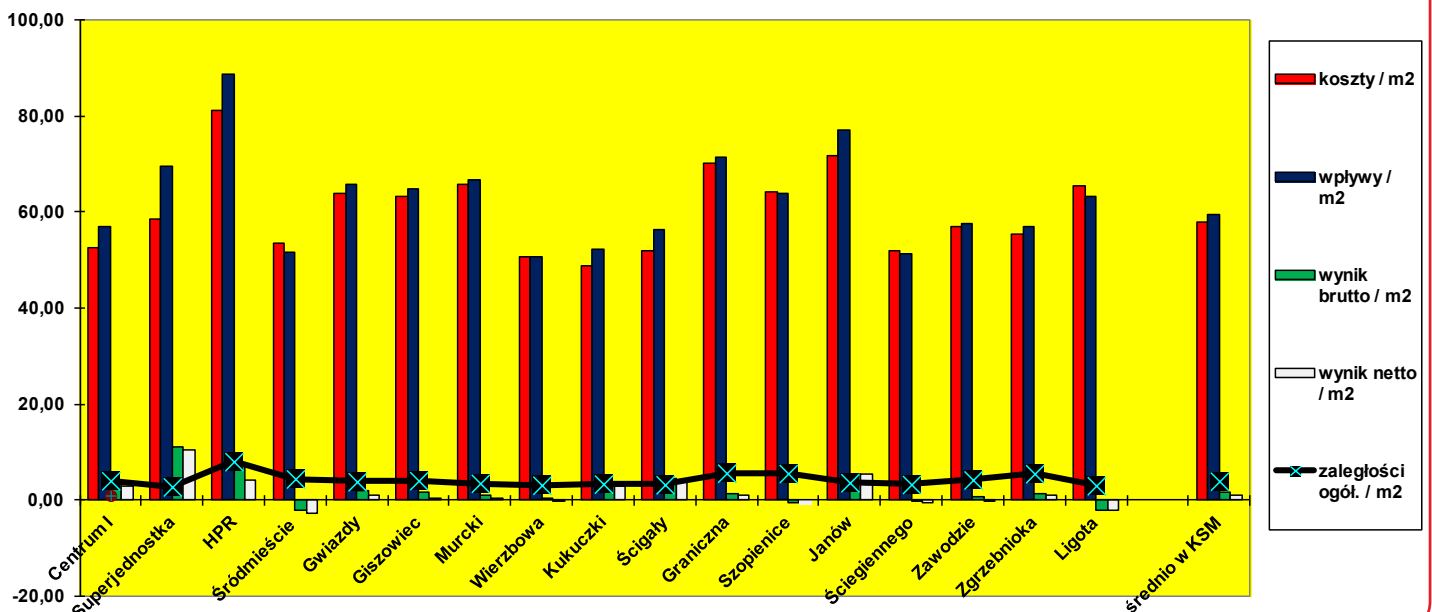
Wykres nr 5

STRUKTURA WPLYWÓW (NALICZONYCH) GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI KSM W 2016 ROKU



ROCZNE JEDNOSTKOWE KOSZTY I WPLYWY NA EKSPLOATACJĘ ZASOBÓW (BEZ CO I CCW) Z B.O., ZALICZKĄ NA PODATEK DOCHODOWY ORAZ Z UWZGLĘDNIENIEM ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH ZA LOKALE W 2016 ROKU

Wykres nr 6



SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KSM

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-Uługowe – 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 oraz odnoszącej się do tzw. działań energooszczędnych uchwała Rada Nadzorcza.

Z dniem 1.04.2016 r. nastąpiła aktualizacja obowiązującej od 2003 roku stawki odpisu na fundusz remontowy część „A” (uchwała Walnego Zgromadzenia KSM nr 55/8/2003 z dnia 5.06.2003 r.) stawki 1,22 zł/m² w jej miejsce wprowadzony został odpis 1,50 zł/m². Zmiana ta miała na celu potrzebę zmniejszenia dysproporcji, jaka przez lata powstała pomiędzy sumą nakładów a wpływami dotyczącymi prowadzonych remontów kapitalnych i modernizacyjnych w osiedlach KSM. Stawka jednostkowa dotycząca działań energooszczędnych pozostała nadal w wysokości 0,34 zł/m², tj. niezmienionej od lipca 2001 roku.

Dobór wykonawców robót remontowych 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 „Centrum” przedstawiciele administracji i Rad Osiedli.

W roku 2016 (nie są to dane bilansowe):

KOSZTY I WPŁYWY dotyczące funduszu remontowego część „B”

- koszty poniesione – ogółem **17.786.120 zł**, co odpowiada wykonaniu kosztów planowanych w 102,12%,
- wpływy razem (uwzględniające realizację Uchwały RN nr 86/2013

z dnia 26.11.2013 roku i Uchwały RN nr 65/2015 z dnia 2.07.2015 roku oraz pożyczki z funduszu interwencyjnego) – **15.952.850 zł**, tj. 100,07% wpływów planowanych,

- wynik finansowy roku na funduszu remontowym część „B” wprawdzie wynosi **(-) 1.833.270 zł**, ale liczony w rachunku ciągnionym ma wartość dodatnią wynosząc **2.357.880 zł** (wynikający z zasady rachunkowości memoriałowej).

KOSZTY I WPŁYWY dotyczące funduszu remontowego część „A”

- koszty poniesione – ogółem **16.473.000 zł**, co odpowiada wykonaniu kosztów planowanych w 96,07%,
- wpływy – ogółem **27.074.105 zł**, tj. 98,10% wpływów planowanych,
- wynik finansowy roku na funduszu remontowym część „A” wynosi **10.601.105 zł**, natomiast liczony w rachunku ciągnionym wynosi **11.436.760 zł**.

Z funduszu remontowego część „A” finansowane były prace określone dla roku 2016 w Strategii Ekonomicznej oraz zatwierdzonym na ten rok planie remontów, a w szczególności są to: modernizacja istniejących dociepleń i modernizacja infrastruktury, remonty c.o. oraz w formie częściowego dofinansowania – remonty kapitalne dźwigów w budynkach. Po stronie wydatków uwzględniono tu także założoną w planie spłatę ze środków tego funduszu wymagalnych w tym okresie rat kredytowych (związanych z odroczonym finansowaniem robót zrealizowanych w osiedlach w latach minionych).

V. ZALEGŁOŚCI W OPLATACH I WINDYKACJA NALEŻNOŚCI SPÓŁDZIELNI

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

Zaległości w 2016 roku oscylują na poziomie **10,6 mln zł**. W stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego, mimo intensyfikacji różnorodnych (wewnętrznych i zewnętrznych) działań windykacyjnych, nadal obserwowany jest wzrost zaległości w opłatach, co w na-

szej ocenie jest w części konsekwencją wpływu niekorzystnych zjawisk gospodarczych na kondycję finansową budżetów domowych wielu zamieszkujących w naszych zasobach rodzin, pogorszenia stanu zdrowia, itp. Wskaźnik zaległości w opłatach liczony w stosunku do wpływów memoriałowych w 2016 roku oscyluje na poziomie 7,44%.

W 2016 roku (podobnie jak w latach minionych) wykorzystywano na bieżąco różnorodne prawnie dostępne instrumenty windykacji należności a nadto, głównie w stosunku do członków spółdzielni – również działania możliwe na drodze wewnątrzspółdzielczej (Rady Osiedli, Zarząd i Rada Nadzorcza). Na bieżąco korzystano też z zewnętrznych form dochodzenia należności, które prowadzone były na zlecenie Spółdzielni przez wyspecjalizowane firmy windykacyjne.

W okresie od 1.01.2016 roku do 30.09.2016 roku w ramach działań zmierzających do poprawy sytuacji w zwindykowaniu należności Spółdzielni:

- wysłano 3.485 wezwań do zapłaty,
- rozpatrzono pozytywnie wnioski o zgodę na ratalną spłatę lub prolongatę terminu spłaty zadłużeń dotycząca 221 osób,
- 103 mieszkańcom umożliwiono ratalną spłatę niedopłat wynikających z rozliczenia zużycia mediów,
- odbyto (dotychczas) 9 posiedzeń Zarządu, na które zaproszonych zostało łącznie 200 zadłużonych członków lub innych posiadaczy lokali (właścicieli i najemców),
- opracowano 48 wniosków zadłużonych członków - skierowanych przez Zarząd do rozpatrzenia przez Radę Nadzorcza,
- przekazano 184 sprawy do Działu Obsługi Prawnej celem skierowania na drogę postępowania sądowego,
- przesłano do Urzędu Miasta Katowice 203 wezwania do zapłaty odszkodowania za niedostarczenie lokali socjalnych na kwotę 558.867 zł, w wyniku czego zawarto z Gminą Katowice 155 ugód na kwotę 416.681 zł,
- potwierdzono 708 wniosków do Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej o pomoc finansową dla konkretnych mieszkańców w formie dodatków mieszkaniowych, z czego pomoc taką otrzymuje 365 gospo-

(Ciąg dalszy na str. 6)

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KSM

(Ciąg dalszy ze str. 5)

darstw domowych na łączną kwotę 812.545 zł,

- 300 spraw przekazano do windykacji prowadzonej przez zewnętrzne firmy windykacyjne,
- dokonano 18 wpisów do Krajowego Rejestru Długów,
- skierowano na drogę sądową 201 pozwów o zapłatę w sprawie zadłużenia z tytułu opłat i czynszów,
- wszczęto 4 pozwy o eksmisję z lokalu,
- skierowano do sądu 10 wniosków o stwierdzenie nabycia spadku w celu ustalenia uprawnionych do spółdzielczych własnościowych praw do lokali lub własności lokali,
- skierowano na drogę sądową i administracyjną 2 wnioski w sprawach innych (droga ta jest stosowana w kwestiach takich, jak: zasiedzenie, najem, zawezwanie do próby ugody, wpis do KRS, wpis do ksiąg wieczystych, zgłoszenia wierzytelności do upadłości).

VI. INWESTYCJE

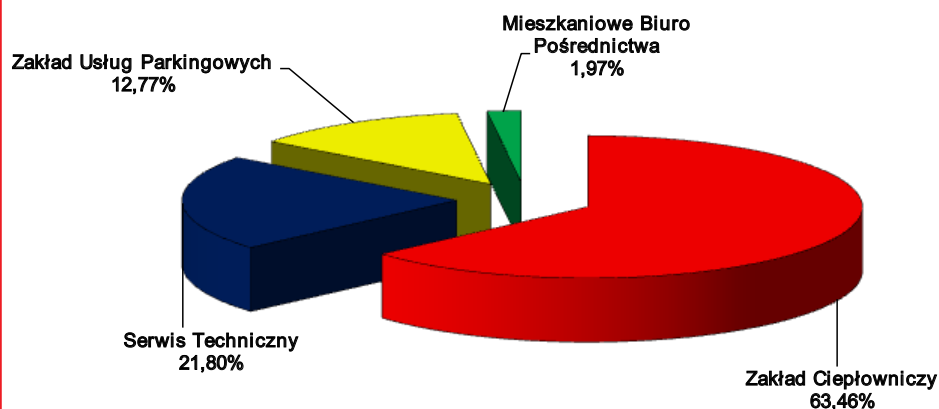
W 2016 roku Spółdzielnia kontynuowała zalecaną przez Radę Nadzorczą i Walne Zgromadzenie politykę spowolnienia procesów przygotowania i realizacji inwestycji. W zakresie części przyszłościowych inwestycji, szczególnie co do których przygotowanie i wykonanie limitowały nadal istniejące uwarunkowania zewnętrzne – uniemożliwiające ich szybką realizację – przygotowanie inwestycji ograniczono do działań niezbędnych, (umożliwiających ich szybkie wznowienie wraz ze zmianą uwarunkowań) lecz „bezkosztowych” lub niskonakładowych.

W ramach inwestycji pn. „Parking wielopoziomowy przy ul. Podhalańskiej i Bohaterów Monte Cassino” sfinalizowano kilkuletnie zabiegi w kierunku pozyskania od Urzędu Miasta terenu wielkości 4.738 m² dla tej inwestycji – poprzez zawarcie w dniu 28.09.2016 roku umowy notarialnej.

W zakresie inwestycji planowanych do realizacji rozpoczęto budowę budynku o 20 mieszkaniach przy ul. Domeyki w Katowicach (osiedle Murcki). Do października br. wykonany został stan surowy zamknięty parteru, stan surowy otwarty I piętro (II piętro w trakcie montażu).

STRUKTURA UDZIAŁU SPRZEDAŻY USŁUG POSZCZEGÓLNYCH ZAKŁADÓW CELOWYCH KSM W ICH SPRZEDAŻY OGÓŁEM W 2016 ROKU

Wykres nr 7



W zakresie kontynuacji spraw terenowo-prawnych uregulowano stan prawny budynku przy ul. Macieja 3-5, poprzez nabycie od Urzędu Miasta własności działki Nr 247 związanej z budynkiem (akt notarialny z dnia 24.02.2016 r.) oraz budynku przy ul. Zamkowej 61-61c poprzez nabycie od Miasta prawa użytkownictwa wieczystego – działka Nr 1684/54 i Nr 2813/54 związanych z budynkiem (akt notarialny z dnia 23.03.2016 r.). W zakresie budynku przy ul. Zamkowej toczy się procedura dotycząca ujednoczenia okresów użytkowania wieczystego.

Przekazano także na majątek Miasta Katowice działki stanowiące drogi publiczne, a będące dotychczas w użytkowaniu wieczystym przez KSM i utrzymywane na koszt Spółdzielni:

- 1) osiedle Murcki – działka Nr 1263/147 (ul. Bohdanowicza),
- 2) osiedle Giszowiec – działki Nr 1016/55, 1083/55, 1085/55, 1081/55, 3280/55, 3282/55, 1014/55, 1078/55 (ul. Batalionów Chłopskich); – działki Nr 3655/55, 3776/55, 3659/55, 1076/55 (ul. Mysłowicka); – działki Nr 1937/55, 1938/55, 1939/55, 1940/55, 1941/55 (ul. Przyjazna i Radosna),
- 3) osiedle Zgrzebniocka – działka Nr 78/167 (droga dojazdowa do zespołu garaży ul. Zgrzebniocka).

Zawarto 78 aktów notarialnych przenoszących ze Spółdzielni prawo do nieruchomości gruntowych i lokali na rzecz osób fizycznych (w tym: 34 lokale mieszkalne, 33 garaże i 11 lokali użytkowych).

VII. 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 (-) 7.510 zł – przy rocznych kosztach funkcjonowania zakładów w wysokości 12.304.000 zł i wartości zrealizowanych usług (sprzedaży) w wysokości 12.321.490 zł (kwoty te nie obejmują wartości lokali i nieruchomości gruntowych będących przedmiotem obrotu na rynku wtórnym podlegających rozliczeniu z funduszem wkładów mieszkaniowych i budowlanych). Niedobory i nadwyżki z tej działalności rozliczane są corocznie z funduszem remontowym część „A”.

Udział poszczególnych Zakładów Celowych w sprzedaży ogółem w 2016 roku przedstawiono powyżej na wykresie nr 7.

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KSM

VIII. INFORMACJA O PRACY ZARZĄDU I CENTRUM ZARZĄDZAJĄCO-USŁUGOWEGO

W okresie od 1.01.2016 roku do 30.09.2016 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 48 protokołowanych posiedzeń i podjął 327 uchwał, ponadto przygotował kompleksowo Walne Zgromadzenie (odbyło się 2 częściach – 13 i 14 czerwca 2016 roku).

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 (7 razy), gospodarki zasobami mieszkaniowymi i działalności osiedli oraz współpracy z samorządem osiedlowym (22 razy), zadłużeń w opłatach za lokale (comiesięcznie), remontów kapitałowych i modernizacji zasobów (10 razy), działalności społeczno-kulturalnej i oświatowej (15 razy), wyników wewnętrznych i zewnętrznych kontroli działalności Spółdzielni (2 razy), spraw pracowniczych i socjalnych (17 razy), zmian w regulaminach wewnętrznych, spraw organizacyjnych, skarg i wniosków oraz innych.

Ponadto Zarząd uczestniczył we wszystkich posiedzeniach Rady Nadzorczej, jak również w Zebraniach Osiedlowych oraz w obu częściach Walnego Zgromadzenia KSM.

W okresie sprawozdawczym wydano łącznie 9 zarządzeń wewnętrznych, 3 aneksy do zarządzeń, 2 pisma okólne i 16 poleceń.

Obok bieżącej działalności gospodarczej i merytorycznej Zarząd oraz upoważnieni na mocy odpowiednich pełnomocnictw Zarządu – Kierownicy Osiedli uczestniczyli, reprezentując Spółdzielnię na zewnątrz w tematycznych konferencjach, kongresach, seminariach, spotkaniach i naradach, w tym z udziałem władz i przedstawicieli województwa i Miasta Katowice, a także w imieniu Spółdzielni uczestniczyli przy sporządzaniu i zawieraniu aktów notarialnych dotyczących przenoszenia własności lokali na odrębną własność członków, ustanawiania nowych terminów użytkowania wieczystego działek gruntowych, nabywania i zbywania nieruchomości, regulacji spraw terenowych i wieczystoksięgowych i inne.

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 zasobów zarządzanych przez Spółdzielnię. Praca kolegium redakcyjnego była prowadzona społecznie, a tematyczne artykuły członków Zarządu i pracowników Spółdzielni, a także członków Rady Nadzorczej, opracowywane były bezpłatnie.

Spółdzielnia w 2016 roku w szerokim zakresie korzystała również z możliwości komunikowania się z członkami przez internet. KSM wykorzystuje ten kanał informacji już od 2001 roku za pośrednictwem własnej strony internetowej i poczty elektronicznej, a od 2016 roku także poprzez media społecznościowe na portalu Facebook.

W ocenie zewnętrznej na przestrzeni 2016 roku za swą działalność Spółdzielnia nasza uzyskiwała prestiżowe wyróżnienia, a wśród nich:

- I miejsce w Ogólnopolskim Rankingu Spółdzielni Mieszkaniowych 2015, organizowanym przez redakcję miesięcznika „Domy Spółdzielcze” w kategorii dużych spółdzielni mieszkaniowych,
- tytuł „Spółdzielnia Dobrze Zarządzana” w konkursie Firma Dobrze Zarządza-

na organizowanym przez „Magazyn Gospodarczy Fakty”,

- atest Polskiego Towarzystwa Mieszkaniowego „Firma polecana przez PTM” wraz z logo PTM, jako wyraz uznania za rzetelność i skuteczność w realizacji zadań na rzecz mieszkalnictwa.

IX. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA, OŚWIATOWA I KULTURALNA

Działając na podstawie postanowień przyjętych przez poszczególne jednostki organizacyjne, Spółdzielnia realizowała statutową działalność społeczną, oświatową i kulturalną – tak w układzie ogólnospółdzielczym i osiedlowym, w tym głównie bazując na pracy 6 klubów i 2 sal integracyjnych.

Szeroka oferta programowa skierowana była do mieszkańców we wszystkich grupach wiekowych i prowadzona była przede wszystkim w kierunku animacji kulturalno-rekreacyjnej, mając na celu integrację mieszkańców poprzez udział w imprezach, wydarzeniach oraz funkcjonujących w terenie sekcjach, zespołach i kołach zainteresowań.

Działalność ogólnospółdzielcza realizowana przez Dział Społeczno-Kulturalny Centrum Zarządzająco-Usługowego na rzecz członków i ich rodzin zamieszkujących w spółdzielczych budynkach zlokalizowanych w 17 osiedlach i we współpracy z partnerami środowiskowymi oraz regionalnymi przyniesie do końca br. rezultat w postaci 26 imprez obejmujących łącznie około 1.600 uczestników. Obok zorganizowanych wycieczek, wyjazdów na narty, baseny termalne i koncertów należy wymienić współuczestnictwo w przedsięwzięciach organizowanych z innymi jednostkami pokrewnymi i społecznymi o zasięgu wojewódzkim, jak Piknik dla Osób Niepełnosprawnych, tradycyjny (w bieżącym roku jubileuszowy, bo XXXV – doroczny Złaz Rodzinny Mieszkańców Osiedli Spółdzielczych po Jurze Krakowsko-Częstochowskiej (z metą w Podlesicach), czy Bieg do Słońca o Puchar Prezesa KSM w Parku Śląskim.

Efektom działalności realizowanej bezpośrednio przez osiedla KSM jest ponad 900 imprez i form z udziałem około 20 tys.

(Dokończenie na str. 8)

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KSM

(Dokończenie ze str. 7)

X. KONTROLE

uczestników, w tym imprezy osiedlowe, wycieczki, imprezy rekreacyjno-sportowe, formy okazjonalne, np. Dzień Dziecka, Święto Misia, Dzień Przyjaciół - Sąsiadów i inne.

W kwestiach społecznych, oprócz jednostkowej pomocy i wspierania mieszkańców w trudnych sytuacjach bytowych, na podkreślenie zasługuje inicjatywa w zakresie rozwoju i umacniania współpracy z policją miejską w Katowicach i podpisanie umowy o współpracy dla poprawy bezpieczeństwa naszych mieszkańców i zapobiegania skutkom wykroczeń i przestępstw na terenie administrowanym przez Spółdzielnię.

W 2016 roku Spółdzielnia przystąpiła też do współpracy i partnerskiego programu edukacyjno-szkoleniowego w ramach projektu „Aktywne wspólnoty lokalne sposobem na wzmocnienie społeczeństwa obywatelskiego” realizowanego przez Fundację „Tacy Jesteśmy” za środki finansowe Fundacji i dofinansowanie uzyskane z Ministerstwa Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej poprzez Fundusz Inicjatyw Obywatelskich. Projekt koordynowany przez stanowisko ds. pomocy członkom i wolontariatu skierowano do mieszkańców osiedli: Zawodzie oraz Ściegiennego.

Wywiązując się z obowiązku informowania mieszkańców KSM, w 2016 roku zrealizowanych zostanie łącznie 6 odcinków „Informatora KSM” (ostatni – 15 grudnia br.) przygotowywanego we współpracy z TVP 3 Katowice, a informującego o bieżących spotkaniach i imprezach świątecznych. Ponadto, Spółdzielnia systematycznie prowadzi bieżącą promocję działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej na stronie internetowej KSM, na łamach „Wspólnych Spraw” oraz poprzez portal społecznościowy Facebook. Działalność Fundacji KSM obchodzącej w br. 11 lat funkcjonowania, stanowi istotne uzupełnienie sfery społecznej i kulturalnej ukierunkowanej głównie na dzieci i osoby starsze, wymagające zainteresowania i konkretnego wsparcia. Było to możliwe dzięki środkom pozyskiwanym w skali roku z darowizn i aukcji, a przeznaczonych na pomoc rzeczową, organizację spotkań świątecznych, wyjazd dzieci nad Bałtyk oraz wiele innych zadań realizowanych z udziałem przyjaciół i sympatyków Fundacji.

W 2016 roku Spółdzielnia kontrolowana była przez następujące zewnętrzne organy kontrolne:

- Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Katowicach, który przeprowadził na terenie działania Spółdzielni łącznie 18 kontroli, w zakresie oceny przygotowania i przebiegu akcji deratyzacji oraz oceny stanu sanitarnego nieruchomości budynkowych,
- Straż Miejską – dwukrotnie – w zakresie sprawdzenia stanu sanitarnego w rejonie nieruchomości na skutek indywidualnych interwencji,
- Państwową Inspekcję Pracy w Katowicach – jedna kontrola – w zakresie sprawdzenia realizacji zaleceń Urzędu Dozoru Technicznego dopuszczającego dźwig osobowy do eksploatacji.

Kontrole wewnętrzne wynikające z rocznego planu przeprowadzone w roku 2016 dotyczyły:

- całokształtu działalności Administracji Osiedla Gwiazdy.

Komórka ds. kontroli wewnętrznej:

- współopiniowała (przy wiodącym udziale Działu Obsługi Prawnej) wnioski, instrukcje i regulaminy wewnętrzne,
- uczestniczyła w pracach Głównej Komisji Inwentaryzacyjnej KSM,
- współpracowała w zakresie przygotowywania materiałów dla biegłych sądowych powoływanych przez sądy 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, śledzenie i przekazywanie do wiadomości notatek z prasy lokalnej i ogólnopolskiej dotyczących spółdzielczości i KSM,
- współpracowała z innymi instytucjami naukowo-badawczymi w zakresie udziału w badaniach ankietowych i innych,

- współpracowała z Narodowym Bankiem Polskim w zakresie analiz rynku nieruchomości,
- uczestniczyła w szkoleniach, konferencjach i różnego typu spotkaniach podnoszących kwalifikacje zawodowe oraz uzupełniających wiedzę w zakresie powierzonych zadań.

Ponadto zajmowała się obsługą i koordynacją zagadnień związanych z pracą lustratora Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach, prowadzącego (od 19.07.2016 roku do nadal) postępowanie lustracyjne KSM za okres 2013-2014-2015 w zakresie lustracji kompleksowej. Prowadziła również pozaplanowe czynności kontrolne wykonywane na polecenie Członków Zarządu – współudział w zespołach roboczych (problemowych).

Na przestrzeni 2016 roku (do 18.10.2016 r.) do Spółdzielni wpłynęło:

- 25 skarg i wniosków,
- 11 pism (tzw. skargi lokatorskie) związanych z zakłócaniem spokoju i nieprzestrzegania Regulaminu porządku domowego przez sąsiadów,
- 19 pism zakwalifikowanych jako interwencje w określonych sprawach.

Przedstawiając okresowe sprawozdanie Zarząd składa podziękowanie wszystkim, którzy przyczynili się do zapewnienia niezakłóconej bieżącej pracy Spółdzielni, do realizacji zatwierdzonych przez Walne Zgromadzenie, a omówionych i przedstawionych wyżej zadań, do pozytywnego postrzegania Spółdzielni, w tym do uzyskanych pochwał i wyróżnień. Szczególne podziękowania Zarząd kieruje zwłaszcza do działaczy organów samorządowych Spółdzielni, którzy na bieżąco przyczyniają się do doskonalenia pracy Zarządu Spółdzielni i podległych mu pracowników oraz użytkownika satysfakcjonujących wyników działania Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej w wielu dziedzinach.

Z poważaniem

**ZARZĄD
KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ**

Katowice, listopad 2016 rok

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI RADY OSIEDLA „GRANICZNA” W 2016 ROKU

Podjęto 6 uchwał (w przedmiotach, w których obligatoryjnie stanowisko Rady musi być wyrażone uchwałą) w następujących sprawach:

- **Nr 1 z dnia 16.12.2015 r.** w sprawie uchwalenia rzeczowo-finansowego planu remontów na 2016 rok.
- **Nr 2 z dnia 16.12.2015 r.** w sprawie uchwalenia planowanych kosztów i przychodów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz funduszu płac na 2016 rok.
- **Nr 3 z dnia 24.02.2016 r.** w sprawie zmiany stawek opłat w pozycji „usługi gospodarzy”.
- **Nr 4 z dnia 15.06.2016 r.** w sprawie udzielenia dofinansowania do wyjazdu na kolonie sportowe dla dzieci mieszkańców Osiedla „Graniczna”.
- **Nr 5 z dnia 24.11.2016 r.** w sprawie uchwalenia planowanych kosztów i przychodów eksploatacji i utrzymania nieruchomości i funduszu płac na 2017 rok.
- **Nr 6 z dnia 24.11.2016 r.** w sprawie uchwalenia planu działalności społeczno-kulturalnej na 2017 rok.

Rada, działając w oparciu o Statut KSM oraz Regulamin RO, omawiała i analizowała 29 spraw wniesionych pod obrady przez Administrację oraz 21 wniesionych przez członków Rady Osiedla, które dotyczyły m. in.:

- próśb różnych firm oraz osób indywidualnych prowadzących działalność gospodarczą o bezpłatne udostępnienie terenu i miejsca na reklamy, a także płatne udostępnienie z równoczesnym ustaleniem odpłatności za te usługi,
- zagospodarowania przestrzennego wokół budynków Osiedla (przycinanie trawy, drzew i krzewów, utrzymanie zieleńców, odśnieżanie)
- zachowania czystości wewnątrz budynków przez gospodarzy domów oraz mieszkańców,
- 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 istotnych tematach ekonomicznych związanych z funkcjonowaniem Osiedla, a dotyczących następujących ważniejszych zagadnień:

- analizy stanu ekonomiczno-finansowego w zakresie eksploatacji i remontów w odniesieniu do zadłużenia Osiedla (co miesiąc),
- stawek opłat za lokale mieszkalne, użytkowe i garaże oraz ich zmian,
- założeń ekonomiczno-finansowych planu remontów i planu działalności społeczno-kulturalnej na rok 2016 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,
- 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 2015 oraz analizy wykonania przez Administrację wniosków i zaleceń Rady Osiedla,
- okresowych przeglądów budynków (maj '16, październik '16),
- oceny współpracy z Zakładami Celowymi KSM.

W 2016 roku nie wpłynęła żadna skarga ani zastrzeżenie od mieszkańców Osiedla „Graniczna” odnośnie działalności Rady Osiedla.

DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO-KULTURALNA

Obserwowane w ostatnich latach zwiększenie się liczby lokali o statusie odrębnej własności, to zmniejszanie się wpływów na fundusz społeczno-kulturalny. W roku 2016 podobnie jak w roku ubiegłym wpływy na ten fundusz szacuje się na kwotę **7.200 zł** (mieszkania 6.600 zł; garaże 160 zł oraz lokale użytkowe 440 zł).

Kilkoro mieszkańców naszego Osiedla uczestniczyło w wycieczce zorganizowanej przez Osiedle Śródmieście na trasie Ciechocinek-Toruń-Łódź. Zorganizowano także 2 wyjścia (dla 32 osób) na koncerty symfoniczne do siedziby NOSPR-u. Dzieci mieszkańców Osiedla Graniczna uczestniczyły w zabawie Mikołajkowej razem z dziećmi z Osiedla Ścigały. W ramach działalności socjalnej udzielono dofinansowania do wyjazdu na obóz sportowy dla dwójki dzieci mieszkańców naszego Osiedla.

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.

WYNIKI EKONOMICZNE OSIEDLA „GRANICZNA” ZA 2016 ROK

W roku 2016 po udało się uniknąć drastycznych podwyżek czynników wchodzących w skład opłaty mieszkaniowej. Jedyne wzrost to od 1 września br. 2 zł/mieszkanie w pozycji „usługi gospodarzy”, co

związane jest z dużym rozproszeniem budynków Osiedla, jak i ustawowym podwyższeniem najniższej pensji krajowej. Uchwalenie nowych stawek opłat mieszkaniowych należy niewątpliwie do najtrudniejszych zadań. Rada temu problemowi poświęca zawsze wyjątkowo dużo uwagi, analizując w każdym aspekcie uzasadnienie ich podjęcia. Ale to podwyżki cen mediów oraz usług są zasadniczo przyczyną wzrostu opłat za lokale mieszkalne. Na dzień 1 października 2016 opłata za 50 m² mieszkanie zajmowane przez 3 osoby bez dźwigu wyniosła **660,17 zł**, natomiast z dźwigiem – **693,17 zł**.

Głównym problemem pozostaje nadal wysokie wobec Spółdzielni zadłużenie mieszkańców, najemców, a także właścicieli lokali użytkowych. Zadłużenie lokatorów na koniec września 2016 r. wyniosło **274.635 zł** czyli utrzymywało się na poziomie ubiegłego roku. Kwota zaległości powinna się jednak w najbliższym czasie wyraźnie zmniejszyć, gdyż na Osiedlu od września do listopada br. odbyły się 3 eksmisje, 2 komornicze sprzedaże zadłużonych mieszkań oraz zakończenie sprawy spadkowej osoby zmarłej bez spadkobierców. Uregulowanie tych spraw oraz innych będących w trakcie obsługi prawniczej powinny znacząco zasilić finansowo nasze Osiedle, co w rezultacie przyspieszyłoby czekające w kolejce prace remontowe starzejących się zasobów.

Rada Osiedla w minionym okresie wysłała 9 razy zaproszenia na spotkanie dłużnikom (łącznie do 61 osób) celem wyjaśnienia ich sytuacji prawnej i życiowej oraz wskazania i uzgodnienia ewentualnych sposobów spłaty zadłużenia (m. in. rozłożenie na raty, uzyskanie od gminy dodatku mieszkaniowego). Przedstawiciele Rady Osiedla co miesiąc oczekiwali w siedzibie Administracji na zaproszone osoby. Na spotkania te nie przybyła żadna zaproszona osoba jednak kilkanaście osób zgłosiło się telefonicznie lub spłaciło częściowo lub całkowicie zadłużenie. Dzięki tym działaniom Administracji i Rady Osiedla, udało się odzyskać znaczną część zadłużenia.

Prace remontowo-budowlane (odbudowa drogi i budowa parkingów przy budynku Graniczna 63 i ul. Floriana-Krasińskiego oraz malowanie klatek schodowych bloku Floriana-Krasińskiego (w trakcie) zmusiła Osiedle do skorzystania z pożyczki z Funduszu Interwencyjnego KSM. Otrzymana w 2014 roku pożyczka w wysokości 200.000 zł została spłacona już w 2/3. Rok 2017 będzie ostatnim, w którym z tego powodu fundusz remontowy będzie uszczuplony o 18%.

Dobra i rzeczowa współpraca Rady Osiedla z Administracją i Zarządem Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej przekłada się na coraz bardziej przyjazne warunki zamieszkania dla naszych mieszkańców. Dziękujemy wszystkim, którzy życzliwymi uwagami, radą i doświadczeniem wspomagali nas w podejmowaniu działań.

RADA OSIEDLA „GRANICZNA”

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ W OSIEDLU „GRANICZNA” W 2016 ROKU

Administracja Osiedla „Graniczna” w 2016 roku zarządzała:

- 401 mieszkaniami o powierzchni użytkowej 21.274,25 m²,
- 3 lokalami użytkowymi o powierzchni użytkowej 193,79 m²,
- 34 garażami o powierzchni użytkowej 464,86 m².

Na wykresie na obok 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.

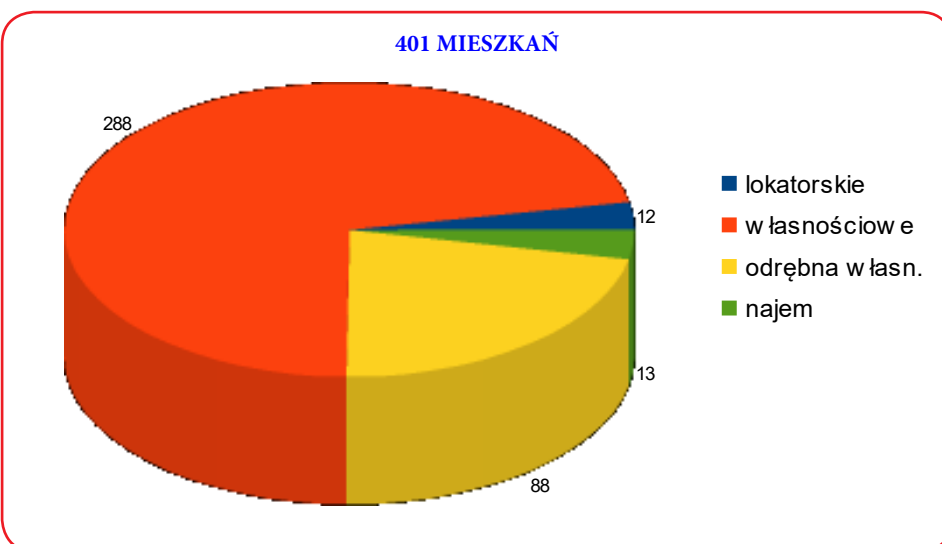
Na rzecz Osiedla usługi świadczyły odrębne podmioty gospodarcze, z którymi od kilku lat mamy zawarte umowy cywilno-prawne:

- 3 podmioty gospodarcze pełniące obowiązki gospodarzy,
- 2 podmioty gospodarcze 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 przeprowadzanie 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 zlecenie 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 usterekach 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,

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



- wystawianie zleceń na roboty (w tym awaryjne) i usuwanie stwierdzonych usterek ujętych w protokołach z przeglądów okresowych oraz w zaleceniach kominarskich,
- organizowanie i udział w wiosennych i jesiennych przeglądach osiedla z udziałem przedstawicieli Rady Osiedla,
- egzekwowanie przestrzegania porządku na terenie budynków pod względem zgodności z przepisami przeciwpożarowymi,
- współpraca z przedstawicielami Policji, Straży Miejskiej w sprawie zachowania porządku w osiedlu, usuwania 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 zewnętrzne w ramach posiadanych pełnomocnictw.

W okresie objętym sprawozdaniem Administracja zarejestrowała wpływ 97 pism, na które zostało udzielonych 63 odpowiedzi. Pozostałe pisma nie wymagały odpowiedzi, gdyż były to informacje dotyczące bieżącej działalności spółdzielni (zmiana adresów do korespondencji, korespondencja wewnętrzna między działami spółdzielni). Załatwienie wielu spraw wymagało przeprowadzenia wizji przez pracowników Administracji z udziałem przedstawicieli Rady Osiedla wraz z pracownikami odpowiednich jednostek z Centrum Zarządzająco-Usługowego. Wystosowa-

no 126 pism do mieszkańców z zawiadomieniami o dodatkowych terminach prowadzonych kontroli instalacji gazowej, kominów oraz instalacji elektrycznej w mieszkaniach.

Administracja przyjęła 710 zgłoszeń od mieszkańców dotyczących usterek, awarii w zakresie instalacji elektrycznej, instalacji wodno-kanalizacyjnej, ślusarskich, szklarskich i murarskich. Zespół konserwatorów składający się z dwóch pracowników przepracował 2.918 godzin, zużywając materiałów za 16.250,00 zł. W godzinach wieczornych oraz w dni wolne od pracy mieszkańcy zgłaszali awarie do Serwisu Technicznego KSM, które były usuwane na bieżąco. Ponadto Administracja przyjmowała zgłoszenia o usterekach, jakie wystąpiły w budynkach Osiedla „Mały Staw”, drobne zgłoszenia są usuwane na bieżąco przez konserwatorów zatrudnionych w administracji. W najbliższej przyszłości powyższe budynki zostaną przejęte w zarządzanie przez Administrację Osiedla „Graniczna”.

W naszym Osiedlu zamieszkuje 846 osób, wszyscy mieszkańcy w złożonych deklaracjach oświadczyli, że będą segregować śmieci. Oprócz należytej opłaty przekazywanej do Urzędu Miasta Katowice ponosiliśmy dodatkowe koszty za wywóz gruzu, elektrośmieci i gabaryty, przez co wzrosły koszty wywozu nieczystości.

Administracja na bieżąco współpracowała z Radą Osiedla, rozwiązując wspólnie bieżące problemy mieszkańców zgłaszane do Administracji oraz przedstawicielom Rady Osiedla. Były to problemy związane z poprawą estetyki wokół posesji,

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ W OSIEDLU „GRANICZNA” W 2016 ROKU

rozwiązywanie spraw dotyczących osób bezdomnych, łagodzenie konfliktów międzysąsiedzkich oraz dążenie do uregulowania spraw związanych z wynajęciem komórek gospodarczych przez lokatorów. Na wniosek mieszkańców budynku przy ul. Francuskiej 70b wykonano instalację domofonową, co pozwoliło na ograniczenie przebywania osób bezdomnych na terenie budynku.

Między innymi przy wejściu na basen zlikwidowano siedzibę bezdomnego, który zadomowił się pod schodami wejściowymi.

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. Administracja prowadziła comiesięczną analizę kosztów i wpływów w celu utrzymania dyscypliny finansowej.

KOSZTY EKSPLOATACJI

Administracja na pokrycie kosztów eksploatacji dysponowała naliczonymi wpływami z lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży łącznie z bilansem otwarcia w 2016 roku **1.563.440,00 zł**, a na pokrycie rzeczywiście poniesionych kosztów związanych z eksploatacją wydano kwotę **1.525.260,00 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 2016 na podane wyżej roczne koszty eksploatacji złożyły się następujące wydatki:

1. zużycie energii elektrycznej (poza mieszkaniami) **34.810,00 zł**
2. zużycie wody i odprowadzenie ścieków **464.500,00 zł**
3. wywóz nieczystości **141.000,00 zł**
4. konserwację dźwigów **28.130,00 zł**
5. konserwację domofonów **9.320,00 zł**
6. konserwację gniazd RTV **17.190,00 zł**
7. usługi gospodarzy **86.400,00 zł**
8. koszty legalizacji wodomierzy **37.770,00 zł**
9. koszty Administracji **259.480,00 zł**
10. inne koszty utrzymania budynków **465.980,00 zł**

w tym między innymi:

- prace konserwatorów i Serwisu Technicznego **128.570,00 zł**
- podatki i opłaty lokalne **68.320,00 zł**

- ubezpieczenia rzeczowe **9.450,00 zł**
- wywóz nieczystości (poza Urzędem Miasta) **3.500,00 zł**

- pielęgnacja zieleni, odsnieżanie **42.750,00 zł**

- koszty rocznych i doraźnych kontroli **29.460,00 zł**

(stanu technicznego budynków, instalacji ppoż., elektrycznej, przewodów kominowych i szczelności instalacji gazowej)

- pozostałe koszty **164.610,00 zł**

(dezynsekcji, deratyzacji, usprawnienie działania wentylacji w mieszkaniach, likwidacja barier dla niepełnosprawnych, usuwanie dewastacji, czyszczenie pionów kanalizacyjnych, usuwanie awarii i in.)

W bieżącym 2016 roku koszty i wpływy na eksploatacji bilansowały się, nie zachodziła więc konieczność regulacji wysokości opłat z tytułu użytkowania lokali. Od 1 września 2016 roku została tylko podniesiona stawka na usługi gospodarzy o 2,00 zł/mieszkanie z uwagi na urzędową podwyżkę najniższego wynagrodzenia oraz kosztów składek na ZUS.

W celu obniżenia kosztów działalności podjęto działania mające na celu zmniejszenie zużycia energii elektrycznej. Na wszystkich budynkach na korytarzach, klatkach i w piwnicach zamontowano lampy o zmniejszonej mocy typu LED z czujnikiem ruchu.

Oprócz pokrywania kosztów bieżącej działalności w 2016 roku na usuwanie dewastacji wydano kwotę **1.715,00 zł**, z czego:

- uzupełniono po kradzieży zamki, wkładki i klamki do drzwi korytarzowych,
- wstawiono wybite szyby w drzwiach wejściowych,
- wymieniono zniszczone samozamykacze,
- umyto i zamalowano napisy na ścianach na korytarzach,
- uzupełniono zniszczone klosze,
- uzupełniono wyłączniki elektryczne.

W 2016 roku w ramach dewastacji najwięcej zgłoszeń było związanych z kradzieżą zamków, wkładek i klamek w budynku przy ul. Granicznej 63 – 63c. Zauważone zniszczenia prosimy zgłaszać osobiście bądź telefonicznie do Administracji, a w szczególności zachęcamy do zgłaszania dewastacji na Komisariat Policji oraz dzielnicowemu.

DZIAŁALNOŚĆ REMONTOWA W 2016 ROKU

Według naliczeń wynikających z opłat miesięcznych z lokali mieszkalnych, użytkowych oraz garaży, opłat za korzystanie z dźwigów po doliczeniu bilansu otwarcia roku wpływy na część „B” Funduszu Remontowego w 2016 roku wyniosły: **510.960,00 zł**.

W 2016 roku wykonano za kwotę łączną **499.130,00 zł** następujące roboty remontowe:

1. **Wymiana stolarki okiennej** **25.100,00 zł**
 - refundacja kosztów wymian okien dokonanych przez lokatorów 20.000,00 zł
 - wymieniona przez Spółdzielnię 5.100,00 zł
2. **Dźwigi** **32.650,00 zł**
 - bieżące naprawy dźwigów 32.650,00 zł
3. **Roboty dekarские** **66.810,00 zł**
 - likwidacja przecieków i naprawa kominów ul. Krasieńskiego 26-28 18.570,00 zł
 - naprawa dachu ul. Floriana 22 7.440,00 zł
 - wykonanie zaleceń kominiarskich 12.050,00 zł
 - naprawa dachu ul. Graniczna 19 17.920,00 zł
 - naprawa dachu i wymiana rynien nad garażami, ul. Graniczna 19 10.830,00 zł
4. **Roboty kanalizacyjne** **30.420,00 zł**
 - wymiana 7 szt. pionów kanalizacyjnych w piwnicy ul. Graniczna 63 13.140,00 zł
 - wymiana 2 pionów wody zimnej Krasieńskiego 26 17.280,00 zł
5. **Inne roboty** **124.230,00 zł**
 - izolacja przeciwwilgociowa fundamentów ul. Graniczna 25a,b,c (I etap) 39.960,00 zł
 - naprawa wjazdów do zyspów Graniczna 63-63c 56.140,00 zł
 - remont balkonów, wykonanie zaleceń kominiarskich 20.830,00 zł
 - naprawa tynków na elewacji Graniczna 63-63c 7.300,00 zł
7. **Odpis na fundusz interwencyjny** **5.440,00 zł**
8. **Splata pożyczki zaciągniętej w 2014 roku** **67.320,00 zł**
9. **W trakcie realizacji są roboty, które będą ukończone do końca 2016 roku na wartość** **65.370,00 zł**
 - Docieplenie dylatacji ul. Francuska 70b (I etap) 20.850,00 zł
 - Naprawa dachu ul. Floriana 18 21.020,00 zł
 - Roboty brukarskie 23.500,00 zł

Ponadto w 2016 roku na Fundusz Remontowy „A” prześlęgowano kwotę **81.790,00 zł** na przyspieszenie spłaty zobowiązań nieruchomości usytuowanych w osiedlu.

(Ciąg dalszy ze str. 12)

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ W OSIEDLU „GRANICZNA” W 2016 ROKU

(Dokończenie ze str. 11)

W ramach wieloletniej Strategii Ekonomicznej z funduszu remontowego część „A” realizowane są remonty obejmujące działania termomodernizacyjne, energooszczędne i modernizacyjne. W tabeli obok przedstawiono salda na dzień 31.10.2016 rok z podziałem na budynki.

Łącznie wpływy Osiedla z bieżących opłat wraz z bilansem otwarcia roku na eksploatacji i remontach w 2016 roku wyniosły według naliczeń w skali roku:

■ eksploatacja	1.563.440,00 zł
■ fundusz rem. cz. B	510.960,00 zł
Razem:	2.074.400,00 zł

natomiasz poniesione koszty:

■ eksploatacja	1.525.260,00 zł
■ koszty remontów pokryte z części „B” funduszu rem.	499.130,00 zł
■ Razem:	2.024.390,00 zł

oznacza to, że rok obrachunkowy (eksploatacja i remonty) zamknął się saldem dodatnim w hipotecznej wysokości **50.010,00 zł**.

Taki stan rzeczy jest niestety hipoteczny, 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 **252.010,00 zł** przypadającą na zadłużenia:

■ bieżące:	128.945,00 zł
■ zasądzone:	115.132,00 zł
■ sporne:	7.930,00 zł

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

Omawiając działalność Administracji w 2016 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 kierownikowi Serwisu Technicznego i Zakładu Ciepłowniczego za bardzo dobrą współpracę w realizacji robót na rzecz Osiedla.

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPOŁECZNO-KULTURALNEJ W 2016 ROKU

Środki zgromadzone na działalność społeczno-kulturalną w 2016 roku wraz z bilansem otwarcia roku stanowiły kwotę **29.960,00 zł**. Na zorganizowanie różnych form działalności z posiadanej kwoty wydano **10.010,00 zł**:

Zestawienie kosztów ulpszeń i prac poniesionych w okresie od roku 1992 do dnia 31.10.2016 z centralnej części funduszy remontowych Spółdzielni (remontów kapitalnych + fundusz "A") oraz naliczonych wpływów z odpisów na działania energooszczędne i termomodernizacyjne z uwzględnieniem środków przeksięgowanych z funduszu remontowego część "B", zasilenia środkami z funduszu interwencyjnego oraz obowiązkowej 2,5% partycypacji z fund. rem. cz. "B" na pokrycie części kosztów kompleksowych robót ociepleniowych (w g kosztów w dacie poniesienia, w zł)

(z uwzględnieniem kosztów odsetek od pożyczek i kredytów do spłaty po 31.10.2016)

Adres budynku	Razem koszty za lata 1992 -2016*	Wpływy z odpisów za lata 1997-2016**	Saldo (3-2)	Saldo na 1 m2 p.u.m.	Średnie saldo statystyczne na 1 lokal
1	2	3	4	5	6
Floriana 18-22, Krasieńskiego 26-28	1 404 397	1 709 176	304 778	57,26	3 242,32
Paderewskiego 14-16	487 331	465 845	-21 486	-14,65	-716,19
Francuska 70b	1 058 326	845 091	-213 234	-80,14	-4 181,07
Graniczna 19, 25	1 615 667	943 577	-672 089	-228,80	-10 031,19
Graniczna 63-c	3 880 302	2 892 363	-987 939	-111,18	-6 213,45
RAZEM	8 446 023	6 856 053	-1 589 970	-74,74	-3 965,01

*do dnia 31.10.2016

**uwzględnia środki przeksięgowane z fund. rem. cz. "B" i fund. interwencyjnego. Zestawienie nie uwzględnia kosztów wymiany wodomierzy i podzielników c.o.

Saldo ogółem osiedla na dzień 31.10.2016

-1 589 970 zł

Saldo jednostkowe na dzień 31.10.2016

-74,74 zł/1 m2 p.u.

1. **okolicznościowe paczki dla 30 seniorów**
koszt **5.000,00 zł**

2. **dofinansowania zewnętrzne**
dofinansowanie do obozów dla 2 dzieci
koszt **600,00 zł**

3. **wycieczka do Ciechocinka, Torunia i Łodzi**
■ dofinansowanie dla 5 osób
koszt 1.553,70 zł

4. **wycieczka do Bochni dofinansowanie dla 1 osoby**
koszt 96,15 zł

5. **zakup biletów do filharmonii dla 32 osób**
koszt **1.065,00 zł**

6. **dofinansowania wewnętrzne**
koszt 1.700,00 zł

■ do imprez zorganizowanych przez kluby spółdzielcze KSM, których uczestnikami byli nasi członkowie (Dzień Dziecka, Dni Seniora, a do końca roku zostanie zorganizowana wigilia dla samotnych, mikołajki, przewidywana liczba uczestników 26 osób).

Wycieczki zostały zorganizowane przez Osiedle Śródmieście, a nasi mieszkańcy zostali zaproszeni do wspólnego wyjazdu. Wspólnie z Osiedlem Ściągły została zorganizowana impreza mikołajkowa dla dzieci, na którą zostało zgłoszonych 10 dzieci z naszego osiedla. Z każdym rokiem zauważamy 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.

WNIOSKI I ZALECENIA PRZYJĘTE NA ZEBRANIU OSIEDLOWYM W DNIU 9.12.2015 R.

WNIOSK NR 1

■ **Poprawić podjazd dla osób niepełnosprawnych przy budynku ul. Krasieńskiego 26.**

– Wniosek w trakcie realizacji. Roboty zostaną zakończone do końca 2016 roku.

WNIOSK NR 2

■ **Sprawdzić globalny problem nawiewu zimnego powietrza do łazienek i kuchni w budynku ul. Floriana – Krasieńskiego.**

– W miesiącu kwietniu 2016 r. został przeprowadzony komisyjny przegląd mieszkań z udziałem przedstawicieli Administracji i Działu ds. Nadzoru Remontów i Inwestycji, w których mieszkańcy zgłaszali problemy z wentylacją. W III kwartale wykonano drobne naprawy kominów mające na celu zapewnienie poprawnego działania ciągu wentylacji. W okresie jesiennym od 20.10.16

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ W OSIEDLU „GRANICZNA” W 2016 ROKU

Adres budynku	Ilość m-k	Powierzchnia użytkowa	Wysokość zadłużenia	Zaległość na 1 m-k	Zaległość na 1 m ²
Graniczna 63-63c bieżące zasądzone sporne	159	8886,09	46.623,51	293,23	5,25
			49.195,54	309,41	65,54
			7.930,70	49,98	0,89
Razem :			103.749,75	652,51	11,67
Graniczna 19 bieżące zasądzone sporne	45	1.731,05	6.622,47	147,17	3,83
			0	0	0
			0	0	0
Razem :			6.622,47	147,17	3,83
Graniczna 25a,b,c bieżące zasądzone sporne	22	1.206,34	17.326,39	787,56	14,36
			0	0	0
			0	0	0
Razem :			17326,39	787,56	14,36
Floriana 18,20,22 bieżące zasądzone sporne	43	2.347,63	9.539,22	221,84	4,06
			20.389,63	474,18	8,69
			0	0	0
Razem :			29.928,85	696,02	12,75
Kraśnińskiego 26 , 28 bieżące zasądzone sporne	51	2.975,40	20.818,49	408,21	6,99
			0	0	0
			0	0	0
Razem :			20.818,49	408,21	6,99
Francuska 70b bieżące zasądzone sporne	51	2.660,65	8.048,55	157,81	3,03
			0	0	0
			0	0	0
Razem :			8.048,55	157,81	3,03
Paderewskiego 14,16 bieżące zasądzone sporne	30	1.467,09	19.966,34	665,54	13,61
			45.547,03	1518,23	31,05
			0	0	0
Razem :			49.968,88	1.665,62	34,07
Ogółem mieszkania	401	21.274,25	252.007,87	628,45	11,84
Lokale użytkowe			212,14		
Garaże			568,14		
Razem zadłużenie :			252.697,15		

do 9.11.16 r. ponownie został przeprowadzony przegląd mieszkań przez wyspecjalizowaną firmę.

WNIOSEK NR 3

■ *Oczekuję pisemnego potwierdzenia od władz Spółdzielni, zapewniające pozostanie w spółdzielni do czasu uregulowania własności gruntowych.*

– Wniosek zrealizowany. Pan **Wacław Łatka**, składający wniosek, został pisemnie poinformowany o podjętych działaniach przez Spółdzielnię w celu wyjaśnienia spraw gruntowych. Dla pozostałych mieszkańców powyższa informacja została wywieszona na tablicy ogłoszeń.

WNIOSEK NR 4

■ przeprowadzić rozmowę z przedstawicielami Urzędu Miasta Katowice o wybudowanie drogi dojazdowej do budynku przy ul. Granicznej 17.

Wystosowano pismo do Prezydenta Miasta Katowice, gdzie zgłoszono potrzebę wykonania drogi dojazdowej do nieruchomości przy ul. Granicznej 17 od strony ul. Równoległej. Budowa nowego fragmentu drogi zostanie ujęta w Planie Inwestycyjnym Miasta przez Wydział Rozwoju Miasta na lata kolejne.

ZALECENIA

1. Zawiesić w gablotach regulamin użytkownika parkingu przy ul. Floriana-Kraśnińskiego. Na tablicach ogłoszeń zostały wywieszone informacje o zasadach korzystania z miejsc postojowych przy budynku.
2. Wystosować pisma do mieszkańców przypominających o zasadach korzystania z parkingu przy ul. Floriana-Kraśnińskiego. Do materiałów informacyjnych i sprawozdań do Zebrania Osiedlowego dostarczono nowe regulaminy korzystania z parkingów.
3. Postawić tabliczki zakaz wyprowadzania psów na terenach zielonych przy budynku ul. Floriana-Kraśnińskiego. Administracja na terenach zielonych umieściła tabliczki o zakazie wyprowadzania psów.
4. Wymiana pionów kanalizacyjnych i wodociągowych w budynku ul. Floriana-Kraśnińskiego. W 2016 roku rozpoczęto wymianę pionów wodociągowych w budynku przy ul. Kraśnińskiego 26 i 28, gdzie wymieniono 3 pionów wodne. W 2017 roku sukcesywnie będą wymieniane pionów w pozostałych klatkach.

**Kierownik
Osiedla „Graniczna”
ANDRZEJ ŚCIBOR**



PROJEKT PLANU DZIAŁALNOŚCI REMONTOWEJ OSIEDLA „GRANICZNA” NA 2017 ROK

Plan remontów na 2017 rok sporządzono w oparciu o potrzeby remontowe wynikłe z przeglądów stanu technicznego budynków i zalecenia zawarte w protokołach z wyznaczeniem stopnia pilności wykonania robót po uwzględnieniu rzeczywistych możliwości finansowych Osiedla.

Na posiedzeniu Rady Osiedla „Graniczna” w dniu 23.11.2016 roku został jednogłośnie przyjęty projekt planu remontów na 2017 rok, w którym przewiduje się wykonanie robót, których koszty szacowane są na kwotę **510.630,00 zł** przy zaplanowanych wpływach naliczonych **510.630,00 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. Krasieńskiego 28.

3. Inne roboty na kwotę

134.980,00 zł

- naprawa chodników ul. Paderewskiego 16, Floriana 22, Krasieńskiego 26, Graniczna 63-63c, Graniczna 19,

- zabezpieczenie ścian przed wilgocią Graniczna 25a (II etap),

- docieplenie dylatacji ul. Francuska 70b (II etap),

- wymiana drzwi stalowych na dach ul. Graniczna 63,

- wymiana drzwi stalowych i pokrycia z blachy wejścia do pomieszczeń technicznych ul. Francuska 70b.

4. Roboty malarskie na kwotę

- malowanie klatek Floriana 18 – 22 oraz roboty uzupełniające wykończeniowe II etap ul. Krasieńskiego 26, 28.

5. Remont dźwigów na kwotę

- bieżące naprawy dźwigów.

6. Przesunięcie środków do części „A” Funduszu Remontowego na kwotę

82.430,00 zł

- celem przyspieszenia spłaty zobowiązań nieruchomości usytuowanych w osiedlu.

8. Odpis na fundusz interwencyjny na kwotę

5.100,00 zł

9. Spłata pożyczki

67.320,00 zł

W zakresie eksploatacji podstawowej na 2017 rok zgodnie z uchwalonym planem kosztów i przychodów dotyczących eksploatacji i utrzymania nieruchomości zaplanowano kwotę: **2.471.920,00 zł**, między innymi na pokrycie kosztów:

- zimna woda i odprowadzenie ścieków

480.000,00 zł

- wywóz nieczystości

142.000,00 zł

- koszty utrzymania nieruchomości

459.740,00 zł

- energia elektryczna

42.000,00 zł

- koszty obsługi osiedla

288.200,00 zł

- konserwacje i kontrole techniczne

238.520,00 zł

- koszty c. o.

821.460,00 zł

PROJEKT PLANU DZIAŁALNOŚCI SPOŁECZNO-KULTURALNEJ NA 2017 ROK

W roku 2017 przewiduje się na działalność społeczno-kulturalną pozyskać kwotę **41.460,00 zł** (łącznie z bilansem otwarcia roku). Fundusze te pozyskujemy w wyniku opłat członków wnoszonych według stawki 0,05 zł/m² mieszkania oraz najemców lokali użytkowych według stawki 0,30 zł/m² powierzchni lokalu.

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

- organizację wycieczek dla 60 osób planowane dofinansowanie

12.000,00 zł

w terminie III kwartał

- wyjście na koncert

1.400,00 zł

- pokrycie kosztów paczek dla seniorów dla 30 osób planowane koszty

5.000,00 zł

w terminie IV kwartał

- organizacja Mikołaja

3.000,00 zł

w terminie IV kwartał

- formy pomocowe zaplanowana kwota

2.500,00 zł

(dofinansowanie do obiadów w szkole dla 4 dzieci,

oraz pomoc osobom w trudnej 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 zaplanowano kwotę

3.860,00 zł

dla mieszkańców z naszego osiedla uczestniczących w imprezach organizowanych przez Kluby Spółdzielcze KSM.

- zaplanowano odpłatność od mieszkańców na wycieczki

12.000,00 zł

Administracja Osiedla „Graniczna” Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej tą drogą dziękuje Zarządowi Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej, Radzie Nadzorczej, Radzie Osiedla oraz Mieszkańcom za okazywane na bieżąco wsparcie i pomoc w działaniach i rozwiązywaniu nietrywialnych problemów dotyczących naszej społeczności.

**Kierownik
Osiedla „Graniczna”
ANDRZEJ ŚCIBOR**