

WSPÓLNE SPRAWY

ISSN 1232-5929

Materiały sprawozdawcze
na Zebranie Osiedlowe
OSIEDLA JANÓW

Obrady w środę, 8 stycznia 2014 roku
o godz. 16⁰⁰ w Sali katechetycznej
przy kościele Św. Anny

w Katowicach-Nikiszowcu ul. Plac Wyzwolenia 21

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ Z DZIAŁALNOŚCI W 2013 ROKU

SZANOWNI SPÓŁDZIELCY!

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

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

które zalecały lub nakazywały poddanie się określonym kontrolom i lustracjom.

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

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

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

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

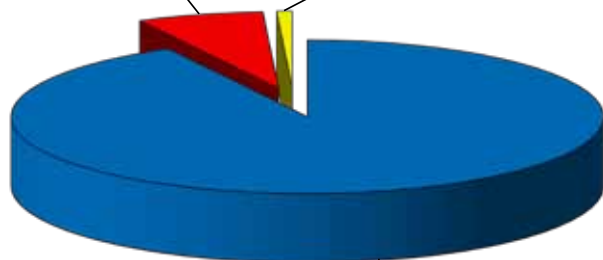
(Ciąg dalszy na str. 2)

STRUKTURA WARTOŚCI MAJĄTKU TRWAŁEGO KSM W 2013 ROKU

Wykres nr 1

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

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



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

PORZĄDEK OBRAD ZEBRANIA OSIEDLOWEGO

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

**ZARZĄD
KATOWICKIEJ
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KSM

(Ciąg dalszy ze str. 1)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I. MAJĄTEK TRWAŁY

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

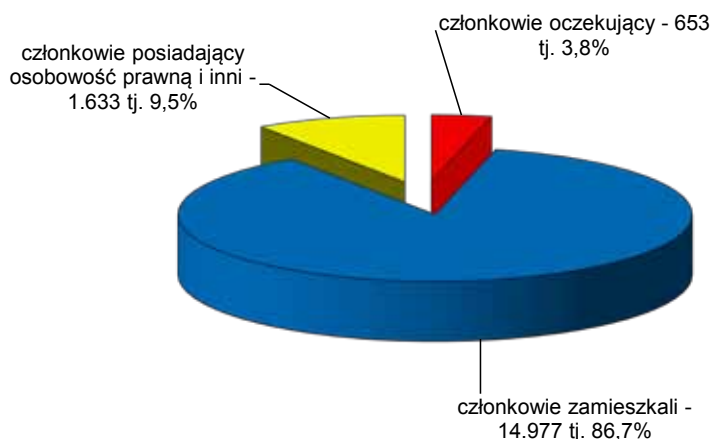
- 1) na budynki i obiekty inżynierii lądowej i wodnej – 264.897 tys. zł, tj. 92,21%,
- 2) grunty własne i prawa wieczystego użytkowania – 19.939 tys. zł, tj. 6,94%,
- 3) pozostałe środki trwałe (dźwigi i urządzenia) – 2.438 tys. zł, tj. 0,85%.

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

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

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

Wykres nr 2



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

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

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

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KSM

II. SPRAWY CZŁONKOWSKIE

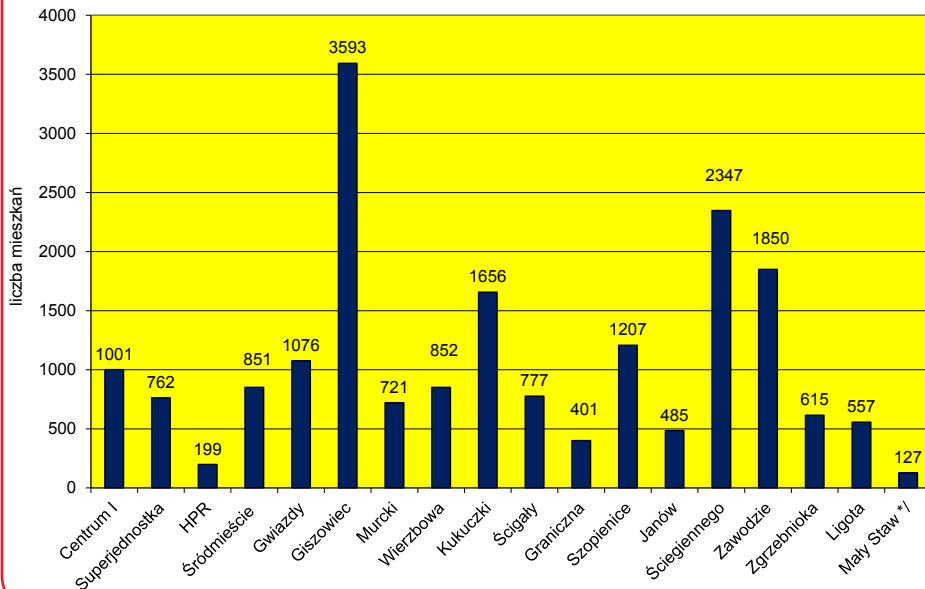
W 2013 roku Spółdzielnia liczyła **17.263** członków (w 2012 r. – **17.571** członków), a ponadto w rejestrach Spółdzielni figuruje jeszcze – pochodzących z zapisów w latach

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

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

LICZBA LOKALI MIESZKALNYCH W OSIEDLACH KSM W 2013 ROKU

Wykres nr 3



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

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

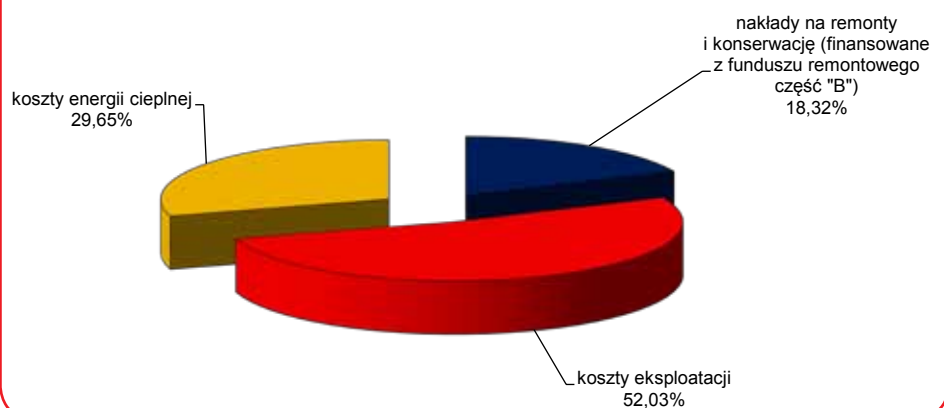
Strukturę członków Spółdzielni w 2013 roku (stan na październik 2013 r.) prezentuje wykres nr 2 na str. 2.

III. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

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

STRUKTURA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI KSM W 2013 ROKU

Wykres nr 4



Liczbę mieszkań w poszczególnych osiedlach przedstawia powyższy wykres nr 3.

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

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

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

1. eksploatacja podstawowa

(Ciąg dalszy na str. 4)

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KSM

(Ciąg dalszy na str. 3)

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

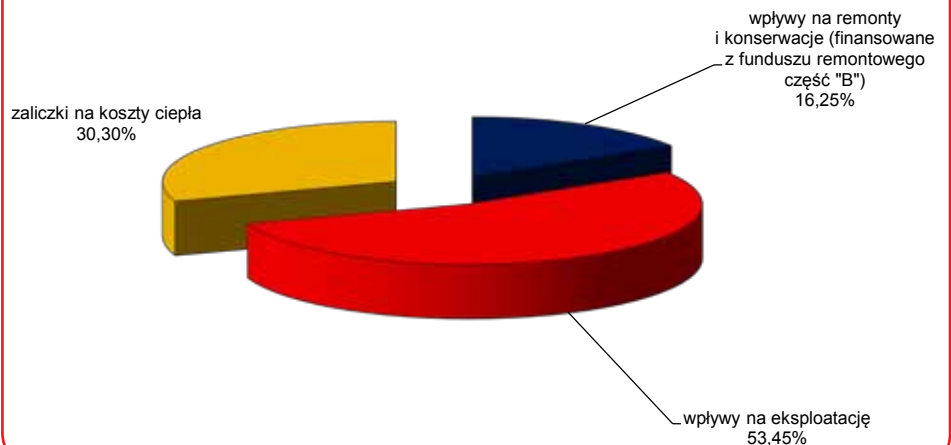
Statystyczne roczne koszty jednostkowe i średnie jednostkowe wpływy na eksploatację zasobów w poszczególnych osiedlach KSM (w przeliczeniu na 1 m²) przedstawia poniżej wykres nr 6.

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

2. dostawa ciepła

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

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



rozliczeniowym i jest ustalana dla każdego lokalu odrębnie),

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

– remonty

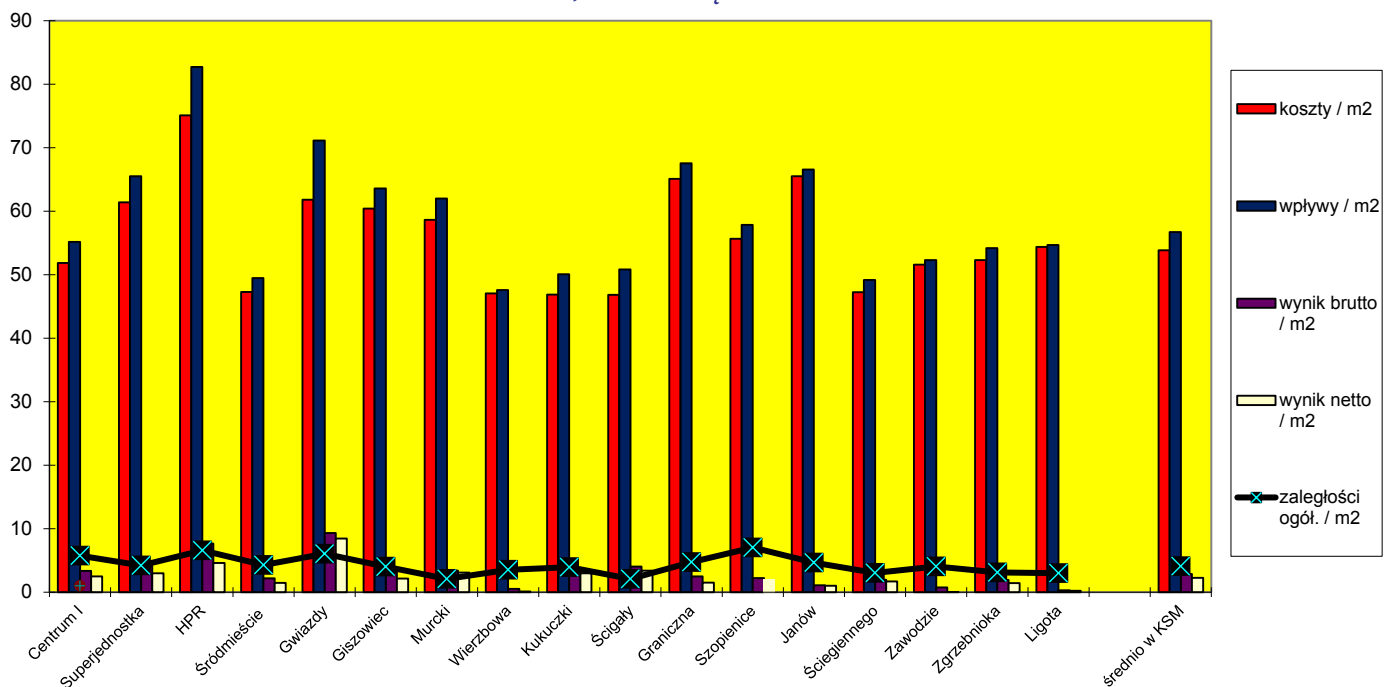
- koszty remontów bieżących i wpływy są odnoszone i rozliczane w ramach funduszu remontowego część „B” i omówione w części dotyczącej gospodarki remontowej.

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

Realizacją remontów w Spółdzielni zajmują się:

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

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



SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KSM

Tabela nr 1

WYKONANIE FUNDUSZU REMONTOWEGO CZĘŚĆ „A” ZA 2013 ROK

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

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

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

IV. ZALEGŁOŚCI W OPLATACH I WINDYKACJA NALEŻNOŚCI SPÓŁDZIELNI

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

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

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

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

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

(Ciąg dalszy na str. 6)

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

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

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

trum” przedstawiciele administracji i Rad Osiedli.

W roku 2013:

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

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

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

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

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

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KSM

(Ciąg dalszy na str. 5)

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

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

V. INWESTYCJE

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

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

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

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

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

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

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

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

VI. DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA

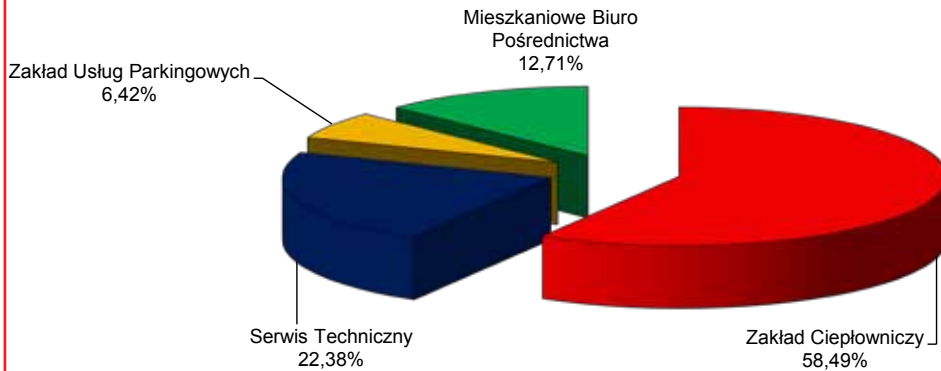
Na przestrzeni roku sprawozdawczego na potrzeby obsługi technicznej majątku Spółdzielni i szeroko rozumianego pośrednictwa w obrocie lokalami funkcjonowały cztery Zakłady Celowe wyodrębnione gospodarczo i ekonomicznie (w oparciu o wewnętrzny rozrachunek gospodarczy, lecz bez osobowości prawnej), są to: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

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

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KSM

Wykres nr 7

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIII. FUNDUSZE SPÓŁDZIELNI

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

IX. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA, OŚWIATOWA I KULTURALNA

Funkcje i zadania działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej realizowane

(Dokończenie na str. 8)

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KSM

(Dokończenie ze str. 7)

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

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

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

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

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

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

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

X. KONTROLE

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

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

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

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

dzonych w administracjach osiedlowych w latach 2011-2012.

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

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

Na przestrzeni 2013 roku w Spółdzielni odnotowano wpływ:

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

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

Katowice, listopad 2013 rok

**ZARZĄD
KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ**

SPRAWOZDANIE RADY OSIEDLA „JANÓW” Z DZIAŁALNOŚCI W 2013 ROKU

Rada Osiedla „Janów” w składzie:

- przewodniczący **Andrzej DUDA**
- wiceprzewodnicząca **Anna JADWISZCZOK**
- sekretarz **Klaudia SOBLIK**
- członkini **Monika KOCUR**
- członek **Ryszard GUŁA**
kończy 3 rok działalności.

W 2013 r. Rada Osiedla odbyła 10 posiedzeń. Najważniejszą sprawą każdego spotkania członków Rady Osiedla była dogłębna analiza zadłużenia mieszkańców w uiszczaniu opłat czynszowych. Jest to problem, który z roku na rok narasta. W ciągu 11 miesięcy 2013 r. zadłużenie wzrosło o ponad **33.000 zł**.

Niestety mieszkańcy najczęściej nie reagują na zaproszenia przybycia na spotkania z członkami Rady Osiedla, aby wyjaśnić przyczyny niepłacenia czynszu. Nieliczni, którzy przybyli na posiedzenia, nie zawsze też dotrzymują składanych deklaracji.

Prosimy pamiętać, że Rada Osiedla podejmuje decyzje, które mają pomóc mieszkańcom w spłacie zaległości na dogodnych warunkach. Jednakże rosnące zadłużenie całego osiedla, zmusza członków Rady Osiedla do podejmowania bardziej zdecydowanych i stanowczych działań wobec dłużników. Nie możemy tolerować, aby systematycznie płacący mieszkańcy utrzymywali dłużników.

Podjęte na Zebraniu Osiedlowym w dniu 5.03.2013 r. decyzje powoli przyniosą efekty (zajęcia komornicze, przygotowanie mieszkań do licytacji).

Również członkowie Rady Osiedla na zebraniu w dniu 2.10.2013 r. zobowiązali odpowiednie służby KSM do odciążenia centralnie ciepłej wody tym mieszkańcom, którzy ją zainstalowali, a nie wnoszą opłat za lokal. Jest to kolejny dowód na szukanie dróg minimalizacji zadłużenia całego osiedla. Solidarność spółdzielcza to pomoc w trudnych sytuacjach mieszkańcom, którzy potrzebują wsparcia, ale nie wykorzystywanie innych do życia na ich koszt.

Członkowie Rady Osiedla zajmowali się także odbiorem remontów, kontrolą czystości klatek schodowych, piwnic i obejść wokół bloków. Członkini Rady Osiedla była także zaangażowana w akcję protestacyjną przeciwko likwidacji linii autobusowej nr 12.

Z radością odnotowaliśmy, że w tym roku nasze wspólne spółdzielcze mienie było oszczędzone i straty wynikłe z dewastacji były mniejsze.

Cieszymy się także, że rośnie liczba mieszkańców, którzy czują potrzebę za-



mieszkiwania i przebywania w ładnym otoczeniu. Dziękujemy tym mieszkańcom, którzy z własnej inicjatywy założyli i zagospodarowali ogródki przydomowe, których liczba ostatnio się powiększyła. Również 3. edycja konkursu na najładniej ukwiecony balkon była powodem do satysfakcji i zadowolenia. Chcielibyśmy, aby w 2014 r. przybyło miejsc ukwieconych i wszyscy mieszkańcy troszczyli się o nie z zaangażowaniem. Wygląd osiedla jest przecież wizytówką jego mieszkańców. Starajmy się więc reagować na przypadki niszczenia i marnotrawienia naszych pieniędzy.

W ramach działalności społeczno-kulturalnej w maju 2013 r. odbyła się wycieczka, podczas której mieszkańcy osiedla zwiedzili Sztolnię Czarnego Pstrąga i Zabytkową Kopalnię Srebra w Tarnowskich Górach,

Muzeum Chleba w Radzionkowie oraz park i Pałac Kawalera w Świerkłańcu. Dla dzieci zorganizowano w czerwcu wyjazd do Zatorlandu, a w okresie wakacji mogły sprawdzić swoje umiejętności jeździeckie w ośrodku hipoterapeutycznym „PADOK”. Ostatnią imprezą wyjazdową było grzybobranie w lasach Sierakowa, które odbyło się w październiku 2013 r. Przed nami 2014 rok, który będzie ostatnim rokiem działalności Rady Osiedla w obecnym składzie.

Na cały 2014 rok życzymy Państwu zdrowia, radości na co dzień i pomyślności w życiu osobistym, mając nadzieję na coraz większą i coraz lepszą współpracę.

**Przewodniczący Rady Osiedla
ANDRZEJ DUDA**

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ OSIEDLA „JANÓW” KSM ZA 2013 ROK

SZANOWNI PAŃSTWO!

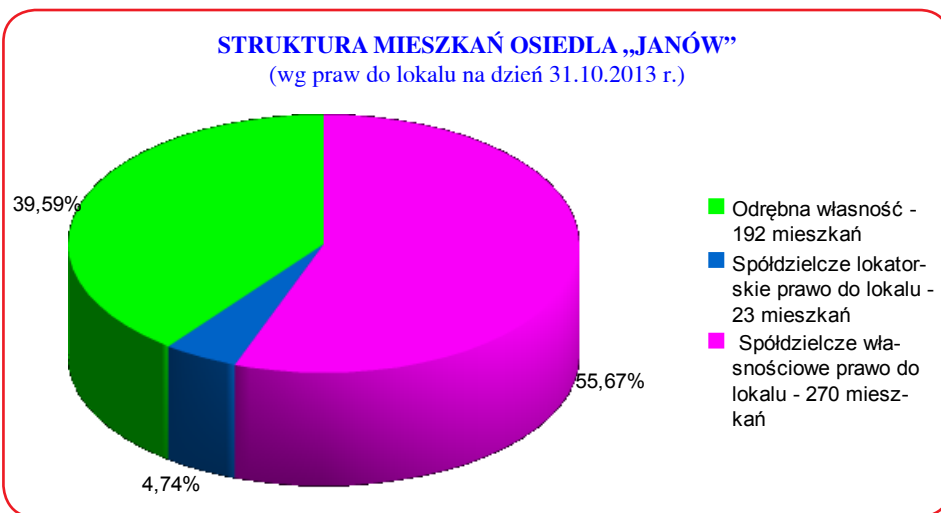
Katowicka Spółdzielnia Mieszkaniowa – Administracja Osiedla „Janów” – przedstawia sprawozdanie z działalności administracyjno-gospodarczej Osiedla w oparciu o wykonanie rzeczowe i finansowe za 9 miesięcy 2013 roku z prognozą na 31.12.2013 r.

Przedmiotem działania Administracji były zadania ujęte w planie gospodarczo-finansowym naszego Osiedla przyjętym w obowiązującym trybie przez Radę Osiedla i Radę Nadzorczą, a następnie przedstawionym mieszkańcom na Zebraniu Osiedlowym. Plan naszego osiedla jest częścią planu gospodarczo-finansowego całej Spółdzielni. Łącznie w Administracji zatrudnionych jest 6 osób.

I. DZIAŁALNOŚĆ EKSPLOATACYJNA

W okresie od 1.01.2013r do 30.11.2013 r. na bieżąco realizowaliśmy zadania związane z administrowaniem, między innymi:

- monitorowanie i sprawdzanie jakości usług wykonywanych w zakresie utrzymania czystości i porządku na terenie osiedla, przyjmowanie od mieszkańców wniosków i spostrzeżeń dotyczących pracy odpowiedzialnych za te usługi służb, sporządzanie protokołów z kontroli,
- prowadzenie ewidencji ludności, dokonywanie zmian w zakresie zameldowania lub wymeldowania z miejsca pobytu, rejestr oświadczeń o ilości osób przebywających w związku z nową ustawą o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, przekazywanie ww. zmian do działów czynszów, eksploatacji w celu skorygowania opłat z tytułu użytkowania lokali,
- kontrola rachunków wystawianych przez podmioty działalności gospodarczej i ich kosztowe dekretowanie zgodnie z obowiązującym w KSM planem kont,
- analizowanie kosztów i opracowanie niezbędnych kalkulacji i innych załączników do umów z podmiotami działalności gospodarczej,
- zgodnie z obowiązującą Uchwałą Rady Miasta Katowice prowadzenie w okresie wiosennym i jesiennym obowiązkowej kompleksowej deratyzacji we wszystkich budynkach mieszkalnych na osiedlu,
- oczyszczanie piaskownic z uzupełnieniem czystym piaskiem i przeprowadzeniem dezynfekcji po okresie zimowym, w miarę zgłaszanych potrzeb wykonywanie dezynfekcji pomieszczeń ogólnodostępnych w budynkach mieszkalnych i boksach śmietnikowych,
- zlecanie specjalistycznym firmom usuwania gniazd szerszeni i os – na bieżąco według zgłoszeń,
- bieżące monitorowanie jakości usług wykonywanych przez MPGK w zakresie wywozu stałych odpadów komunalnych i odpadów selekcyjonowanych oraz podejmowanie w tych sprawach koniecznych interwencji,
- ustalanie właścicieli rzeczy zgromadzonych w korytarzach piwnicznych oraz pomieszczeniach ogólnego użytku (tj. wózków, suszarni, pralni) oraz podejmowanie działań zmierzających do ich usunięcia,
- zakup niezbędnych materiałów i prowadzenie podręcznego magazynku (przyjmowanie na stan ewidencyjny i wydawanie materiałów), prowadzenie szczegółowej ewidencji rozliczeniowej i inwentaryzacyjnej – zgodnie z przyjętymi zasadami w KSM,
- comiesięczne uczestnictwo pracowników Administracji przy odczytach liczników energii elektrycznej, wody w budynkach mieszkalnych



- i wymiennikach przeprowadzanych przez przedstawicieli wodociągów i zakładu energetycznego,
- prowadzenie bieżącej kontroli prawidłowości pracy zainstalowanych urządzeń pomiarowych oraz prowadzenie związanej z tym ewidencji, jak też interweniowanie w przypadku ujawnienia nieprawidłowości,
- comiesięczne sprawdzanie pod względem merytorycznym, formalnym i rachunkowym obciążających Spółdzielnię faktur za dostarczane media: energię elektryczną, ciepłą, gaz, wodę, wywóz nieczystości stałych, dokonywanie odpowiedniego rozliczenia kosztów na poszczególne nieruchomości i ich rejestrowanie,
- bieżące uzupełnianie i korekty spisów mieszkańców poszczególnych nieruchomości budynkowych oraz nazwisk na tablicach domofonowych,
- organizowanie i uczestniczenie w pracach komisji dotyczących kwalifikacji stolarki okiennej do wymiany, uczestniczenie w pracach komisji odbiorowych po wymianie stolarki okiennej wraz kontrolą i przygotowaniem dokumentacji niezbędnej do uzyskania należytej refundacji, weryfikowanie dokumentacji przekazanej przez mieszkańców dotyczącej refundacji za wymienioną stolarkę we własnym zakresie,
- przyjmowanie i przekazywanie do Zakładu Ciepłowniczego KSM zgłoszeń dotyczących nieprawidłowości w funkcjonowaniu centralnego ogrzewania i ciepłej wody (odpowietrzanie instalacji i grzejników, usuwanie niesprawności zaworów grzejnikowych, cyrkulacji ciepłej wody),
- przekazywanie zgłoszeń o awariach domofonów firmie Wiesław Woronowski Montaż i Konserwacja Systemów Domofonowych i Alarmowych,
- prowadzenie ksiąg obiektów budowlanych,
- w miesiącach maj – czerwiec dokonano rocznego przeglądu technicznego budynków osiedla w zakresie ogólnobudowlanym,
- przeprowadzono jak co roku kontrolę szczelności instalacji gazowej oraz kontrolę sprawności przewodów kominowych (wysłaliśmy 40 monetów do osób uchylających się od kontroli),
- w związku z montażem instalacji centralnej ciepłej wody w budynkach dokonywaliśmy kontroli instalacji gazowej po rozwiązaniu umowy przez właściciela lokalu z Gazownią, na dostarczenie paliwa gazowego,

- współpracujemy z firmami zewnętrznymi, które realizowały i realizują prace nie finansowane przez osiedle jednak mające bezpośredni wpływ na jego funkcjonowanie,
- systematycznie staramy się spotykać z Policją i Strażą Miejską aby omawiać pojawiające się i sygnalizowane przez mieszkańców problemy związane z zamieszkiwaniem na osiedlu,
- utrzymujemy kontakt z ościennymi spółdzielniami i staramy się bezkonfliktowo ze wszystkimi współpracować,
- opracowujemy plany działalności ekonomiczno-gospodarczej i społeczno-kulturalnej osiedla, które są wnikliwie analizowane wspólnie z Radą Osiedla,
- sporządzamy różnego rodzaju sprawozdania dotyczące działalności eksploatacyjnej i remontowej na potrzeby Centrum Zarządzającego i Rady Nadzorczej.

Administracja na bieżąco współpracuje z Radą Osiedla „Janów” we wspólnym rozwiązywaniu problemów osiedla, konfliktów sąsiedzkich i udzielaniu informacji mieszkańcom zwracającym się o pomoc zarówno w sprawach związanych z przynależnością do KSM, jak i w innych problemach.

W zakresie pielęgnacji i utrzymania zieleni, w 2013 roku;

- a) siłami własnymi (przez pracowników Administracji) wykonano 6-krotne koszenie trawy, bieżące przycinanie żywopłotów i krzewów, wycięcie 2 szt. chorych drzew (zgodnie z otrzymaną zgodą z Wydziału Kształtowania Środowiska Urzędu Miasta Katowice), a także zamontowano na drzewach osiedlowych 10 budek lęgowych dla ptaków,
- b/ Dział Zieleni Zakładu Ciepłowniczego KSM wykonał 2 klomby iglaste pomiędzy budynkami przy ul. Zamkowej 61-63 oraz 81c-89. Na pielęgnację zieleni na terenie osiedla wydano ogółem 7.000 zł.

W planie gospodarczo-finansowym osiedla założono zbilansowanie kosztów z wpływami. Szacunkowe przychody na eksploatację wyniosły **1.416.180 zł**, a roczne szacunkowe koszty eksploatacji wyniosły **1.348.086 zł**. W szczególności koszty te obejmują wydatki związane z bieżącą eksploatacją i utrzymaniem części wspólnych budynków i terenów osiedlowych, a także między innymi usług związanych z dostawą mediów (bez centralnego ogrzewania), czynnościami wynikającymi z przepisów Prawa Budowlanego (w tym art. 62) i obowiązków za-

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ OSIEDLA „JANÓW” KSM ZA 2013 ROK

rzządzającego nieruchomościami, w tym na (tabela nr 1 na str. 11):

II. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA, OSWIATOWA I KULTURALNA

W 2013 roku w ramach działalności społecznej oświatowej i kulturalnej zorganizowaliśmy:

- 25.05.2013 r. wycieczkę w okolice Tarnowskich Gór,
- 8.06.2013 r. wycieczkę dla dzieci do „Dinozatorlandu”,
- w miesiącu sierpniu jazdę konną w ośrodku hipoterapeutycznym „Padok”,
- 9.10.2013 r. wyjazd na grzybobranie do sierakowskich lasów koło Częstochowy.

III. DZIAŁALNOŚĆ REMONTOWA

Na cele remontowe i konserwacyjne w naszym osiedlu przychody w 2013 roku przy niezmienionej stawce wynosić będą **292.077 zł**. Do października 2013 roku wydatkowana została kwota **186.713 zł**.

Przedstawiamy poniżej strukturę rzeczowo-finansową robót wykonanych w osiedlu:

1) Wymiana stolarki okiennej, w tym:

- realizowana przez Spółdzielnię za kwotę 6.144 zł,
- realizowana przez mieszkańców we własnym zakresie (koszty refundacji) za kwotę 13.300 zł,
- montaż 12 szt. nawiewników higrosterowanych w oknach w mieszkaniach na osiedlu, za kwotę 2.583 zł.

2) Roboty elektryczne:

- naprawa instalacji odgromowej w budynkach przy ul. Zamkowej 49, 58, 60, 61abc, za kwotę 7.922 zł.

3) Roboty dekarские:

- naprawa nieszczelnych rynien przy kosztach spustowych oraz rur spustowych na budynkach przy ul. Zamkowej 67, 81, 87, 65, za kwotę 4.717 zł.

4) Roboty drogowe:

- naprawa ubytków w drogach na terenie całego osiedla, za kwotę 21.179 zł.

5) Roboty inne:

- wykonanie projektów podestów przy wyłazach na dach budynków z ich wykonaniem i montażem w budynkach przy ul. Zamkowej 47, 49, 51, 53, 61, 63, 81, 83, za kwotę 65.360 zł.

6) Remonty instalacji domofonowej:

- wymiana urządzeń domofonowych z analogowych na cyfrowe, w budynkach przy ul. Zamkowej 61abc, 63-69, 81abc, 83-89, za kwotę 59.900 zł.

7) Pozaplanowo siłami własnymi (przez pracowników Administracji) wykonano:

- wymianę oświetlenia klatek schodowych na LED-owe, w budynkach przy ul. Zamkowej 52, 56, 61a,
- remont 7 suszarni i 4 pralni w budynkach przy ul. Zamkowej 49, 51, 53, 54, 81abc,
- remont wejścia do lokalu użytkowego w budynku przy ul. Zamkowej 56 (poprzez wymianę drzwi wejściowych, postawienie murku oporowego z balustradą oraz wykonanie schodów i podestu z kostki brukowej).

Koszty materiałów użytych do wykonania robót pozaplanowych zostały ujęte w rezerwie finansowej Planu Remontów na 2013 r.

W tabeli nr 3 na str. 12 zamieszczamy zestawienie kosztów ulepszeń i prac poniesionych w okresie

TABELA NR 1

| LP | WYSZCZEGÓLNIENIE | WPLYWY (w zł) | KOSZTY (w zł) | WYNIK (w zł) |
|------------------------------------|---|------------------|------------------|-----------------|
| 1 | Energia elektryczna | 15.241 | 15.200 | 41 |
| 2 | Koszty administrowania osiedla (w tym: płace prac. umysł. z narzutami, bhp, transport, opłaty telekomunikacyjne, utrzymanie pom. adm. , bankowe, biurowe, amortyzacja, posiedz. Rady Osiedla) | 278.938 | 268.960 | 9.978 |
| 3 | Koszty inne osiedla (w tym: płace prac. fizyczn. z narzutami, materiały eksploatacyjne, opłaty wiecz. użytk. gruntu, podatek od nieruchomości, czyszc. przew.komin., ubezpieczenia rzeczowe, pielęgnacja zieleni, odśnieżanie, ppoż., kontrola szczeln. instal.gazowej, deratyzacja, dezynsekcja, dezynfekcja, dewastacja, pogot. techniczne) | 424.406 | 340.377 | 84.029 |
| 4 | Zimna woda | 410.518 | 439.736 | -29.218 |
| 5 | Wywóz nieczystości | 152.265 | 152.411 | -146 |
| 6 | Usługi gospodarzy - sprząatanie | 104.760 | 100.557 | 4.203 |
| 7 | Odczyty wody | 5.820 | 5.811 | 9 |
| 8 | Konserwacja RTV | 15.495 | 16.304 | 809 |
| 9 | Konserwacja domofonów | 8.737 | 8.730 | 7 |
| Razem : | | 1.416.180 | 1.348.086 | 68.094 |
| Bilans otwarcia roku 2012 : | | - | - | -16.122 |
| Wynik roku: | | - | - | 51.972 |

od roku 1992 do dnia 30.09.2013 r. z centralnej części funduszy remontowych Spółdzielni oraz naliczonych wpływów z odpisów na działania energooszczędne i termomodernizacyjne (wg kosztów w dacie poniesienia w zł).

IV. SPRAWOZDANIE Z REALIZACJI WNIOSKÓW PODJĘTYCH PRZEZ ZEBRANIE OSIEDŁOWE W 2013 ROKU

Wnioseków nie zgłoszono.

STRUKTURA ZADŁUŻEŃ W OPLĄTACH ZA LOKALE MIESZKALNE (na dzień 30.11.2013 r.)

Dużym problemem zakłócającym płynność finansową Spółdzielni są zadłużenia właścicieli

mieszkań z tytułu niewnoszenia za nie opłat związanych z użytkowaniem lokali. **Wielkość zadłużeń na dzień 30.11.2013 r. wyniosła 189.870 zł**, a w tym:

- zadłużenia bieżące – 97.161 zł
- zadłużenia zasądzone – 57.659 zł
- zadłużenia sporne – 35.050 zł

(wykaz zadłużeń w rozbiciu na poszczególne budynki i klatki schodowe Osiedla zamieszczamy w tabeli nr 2 na str. 11)

Nasz wspólny majątek uszczupliły również działania wandalii i złodziei. Częściowe pokrycie skutków i działań wyniosło **4.457 zł**.

TABELA NR 2

| Adres budynku | | Na budynek | Adres budynku | Na budynek | |
|---------------|-----|------------------|---------------|------------|------------------|
| Zamkowa 47 | | 1.927 zł | Zamkowa 63-69 | 63 | 1.267 zł |
| Zamkowa 49 | | 17.993 zł | | 65 | 5.115 zł |
| Zamkowa 51 | | 3.653 zł | | 67 | 3.347 zł |
| Zamkowa 53 | | 7.534 zł | | 69 | 2.402 zł |
| Zamkowa 52 | | 27.799 zł | Zamkowa 81abc | 81 | 798 zł |
| Zamkowa 54 | | 14.115 zł | | 81a | 13.328 zł |
| Zamkowa 56 | | 4.357 zł | | 81b | 3.914 zł |
| Zamkowa 58 | | 6.372 zł | | 81c | 872 zł |
| Zamkowa 60 | | 6.269 zł | Zamkowa 83-89 | 83 | 5.920 zł |
| Zamkowa 61abc | 61 | 4.089 zł | | 85 | 6.169 zł |
| | 61a | 13.992 zł | | 87 | 25.686 zł |
| | 61b | 3.845 zł | | 89 | 2.400 zł |
| | 61c | 17.196 zł | | | |

PROJEKT ZAŁOŻEŃ EKONOMICZNO-GOSPODARCZYCH OSIEDLA „JANÓW” NA 2014 ROK

- Planowane koszty działalności 2.487.260 zł
- Planowane wpływy z opłat za lokale mieszkalne 2.542.310 zł

TABELA NR 3

| Adres budynku | Razem koszty za lata 1992-2013 (w zł) | Wpływy z odpisów za lata 1997-2013 (w zł) | Saldo (3-2) (w zł) | Saldo na 1 m ² (w zł) | Średnie saldo statystyczne na 1 lokal (w zł) |
|---------------|---------------------------------------|---|--------------------|----------------------------------|--|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| Zamkowa 47 | 373 550 | 245 289 | -128 261 | -129,22 | -6 413,05 |
| Zamkowa 49 | 381 250 | 252 007 | -129 243 | -130,21 | -6 462,15 |
| Zamkowa 51 | 380 791 | 251 423 | -129 368 | -130,34 | -6 468,41 |
| Zamkowa 53 | 358 848 | 251 778 | -107 071 | -107,87 | -5 353,54 |
| Zamkowa 52 | 366 967 | 266 857 | -100 110 | -92,02 | -4 004,41 |
| Zamkowa 54 | 362 610 | 275 720 | -86 890 | -79,87 | -3 475,61 |
| Zamkowa 56 | 365 476 | 275 801 | -89 675 | -82,43 | -3 586,99 |
| Zamkowa 58 | 360 157 | 276 409 | -83 748 | -76,98 | -3 349,93 |
| Zamkowa 60 | 364 150 | 275 264 | -88 885 | -81,70 | -3 555,41 |
| Zamkowa 61abc | 985 285 | 744 449 | -240 837 | -81,95 | -3 440,53 |
| Zamkowa 63-69 | 1 020 306 | 744 436 | -275 870 | -93,88 | -3 941,00 |
| Zamkowa 81abc | 1 033 195 | 744 693 | -288 502 | -98,17 | -4 121,45 |
| Zamkowa 83-89 | 1 030 496 | 743 848 | -286 648 | -97,54 | -4094,98 |
| RAZEM | 7 383 082 | 5 347 974 | -2 035 108 | -96,16 | -4 196,10 |

I. DZIAŁALNOŚĆ EKSPLOATACYJNA

Analizując szacowane wpływy i koszty zamknięcia 2013 roku, stawki eksploatacyjne w opłacie za lokal na 2014 rok planowane są na niezmiennym poziomie i pokryją całość żądanych należności, pomimo zmian stawek (podwyżek) podanych przez Urząd Miasta Katowice na 2014 rok, czyli podatku od nieruchomości oraz opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu.

Reasumując, koszty i wpływy na eksploatację w 2014 roku zależne od Spółdzielni pozostają bez zmian, a całość kosztów i wpływów na eksploatację budynków mieszkalnych planowana jest w wysokości:

- wpływy 1.791.040 zł
- koszty 1.790.250 zł

(patrz tabela nr 4 poniżej)

II. DZIAŁALNOŚĆ REMONTOWA

W wyniku obligatoryjnych kontroli stanu technicznego budynków oraz po wnikliwej analizie, do Projektu Planu Remontów na 2014 rok przyjęto zakres rzeczowo-finansowy do realizacji jak niżej:

1) Wymiana stolarki okiennej na kwotę 20.000 zł, w tym:

- realizowana przez mieszkańców we własnym zakresie (koszty refundacji) na kw. 20.000 zł,

2) Roboty malarskie na kwotę 20.000 zł, w tym:

- malowanie klatek schodowych przez pracowników Administracji Osiedla „Janów” w budynkach przy ul. Zamkowej 47, 49, 51, 53, w tym planowany zakup materiałów na kwotę 20.000 zł,

3) Roboty instalacyjne wod.-kan.-gaz. na kwotę 95.000 zł, w tym:

- wymiana pionów kuchennych kanalizacyjnych oraz pionów zasilania zimnej wody, na kwotę 95.000 zł,

4) Roboty elektryczne na kwotę 40.000 zł, w tym:

- wymiana oświetlenia na „LED-owe” w budynkach przy ul. Zamkowej 54, 58, 60, 61bc, 63-69, 81abc, 83-89 przez pracowników Administracji Osiedla „Janów”, w tym planowany zakup lamp i materiałów na kwotę 40.000 zł,

5) Roboty związane z małą architekturą na kwotę 250.000 zł, w tym:

- remont drogi osiedlowej i przyległych chodników z wymianą nawierzchni na kostkę brukową, przy budynkach ul. Zamkowa 47, 49, 51, 53 na kwotę 250.000 zł,

6) Inne roboty, na kwotę 50.790 zł, w tym:

- przesunięcie środków do części „A” Funduszu Remontowego - przyspieszenie spłaty zobowiązań nieruchomości w osiedlu na kwotę 50.790 zł,

7) Odpis na fundusz interwencyjny - na kwotę 5.080 zł.

Koszty planowanych robót finansowanych z części Funduszu Remontowego „B” w 2014 roku planowane są na kwotę 480.870 zł, przy planowanych wpływach łącznych 497.507 zł, (w tym naliczenia

z odpisu na Fundusz Remontowy 292.077 zł + bilans otwarcia 2014 roku w wysokości 205.430 zł).

III. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO - KULTURALNA

Planowane wpływy z opłat na działalność społeczno-kulturalną w roku 2014 wg naliczeń wyniosą 6.180 zł plus bilans otwarcia 2014 roku w kwocie 2.440 zł.

Po analizie potrzeb i planów działalności społeczno-kulturalnej na osiedlu, przyjęto projekt zakresu organizacji i kosztów następujących imprez:

- Wycieczka dla dorosłych w maju – 3.000 zł.
- Wycieczka dla dzieci w czerwcu – 3.200 zł.
- Jazda konna dla dzieci w sierpniu – 600 zł.
- Wyjazd na grzybobranie we wrześniu – 1.100 zł.
- Dofinansowanie uczestnictwa mieszkańców osiedla „Janów” w imprezach organizowanych przez inne jednostki KSM – 600 zł.
- Ubezpieczenie ogólne - 120 zł.

W przypadku zaakceptowania przez Zebranie Osiedlowe oraz zatwierdzenia uchwałą przez Radę Osiedla i Walne Zgromadzenie KSM powyższych Założeń Ekonomiczno-Gospodarczych, Administracja dołoży wszelkich starań, aby zatwierdzony zakres planu został w pełni zrealizowany.

Ponadto informujemy, że środki z opłat za lokale rozdysponowaliśmy tak, aby zabezpieczyć najpilniejsze potrzeby. Staramy się gospodarować oszczędnie i rozsądnie, wydając pieniądze naszych mieszkańców tam, gdzie jest to niezbędne oraz pilnując, aby stan naszych zasobów mieszkalnych nie odbiegał standardem od coraz wyższych oczekiwań mieszkańców.

Przedstawiając niniejsze sprawozdanie oraz założenia ekonomiczno-gospodarcze, Administracja Osiedla prosi mieszkańców o zyczliwą i konstruktywną dyskusję, jak również o przychylną i obiektywną ocenę.

Kierownik Administracji Osiedla
MARIAN SKWAREK

TABELA NR 4

| LP | WYSZCZEGÓLNIENIE | WPŁYWY (w zł) | KOSZTY (w zł) | WYNIK (w zł) |
|----|--|---------------|---------------|--------------|
| 1 | Energia elektryczna | 15.239 | 15.200 | 39 |
| 2 | Koszty administrowania osiedla (w tym; płace prac.umysł.z narzutami,bhp,transport, opłatytelekomunikacyjne,utrzymanie pom.adm., bankowe,biurowe,amortyzacja,posiedz. Rady Osiedla) | 288.555 | 288.513 | 42 |
| 3 | Koszty inne osiedla (w tym; płace prac.fizyczn. Z narzutami,materiały eksploatacyjne,opłaty wiecz. użyt.k.gruntu,podatek od nieruchomości,czynszcz.przew.komin.,ubezpieczenia rzeczowe,pielęgnacja zieleni,odśnieżanie,p.poż.,kontrola szczeln.instal.gazowej,deratyzacja,dezynsekcja,dezynfekcja,dewastacja,pogot.techniczne) | 433.554 | 399.897 | 33.657 |
| 4 | Zimna woda | 460.000 | 490.000 | -30.000 |
| 5 | Wywóz nieczystości | 168.080 | 168.080 | 0 |
| 6 | Usługi gospodarzy - sprzątanie | 104.760 | 100.557 | 4.203 |
| 7 | Odczyty wody | 5.820 | 5.820 | 0 |
| 8 | Konserwacja RTV | 15.198 | 15.198 | 0 |
| 9 | Konserwacja domofonów | 8.730 | 8.730 | 0 |