

WSPÓLNE SPRAWY

ISSN 1232-5929

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

OSIEDLA JANÓW

odbędzie się w środę, 10 grudnia 2014 r.
o godz. 16⁰⁰ w Sali katechetycznej
przy kościele Św. Anny
w Katowicach-Nikiszowcu, Plac Wyzwolenia 21

OKRESOWE SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ Z DZIAŁALNOŚCI W 2014 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 2014. Zawarte w informacji dane zostały sporządzone na bazie sprawozdań za okres od 1.01.2014 r. do 30.09.2014 roku oraz przewidywanego wykonania w IV kwartale 2014 roku.

Działalność Spółdzielni w okresie sprawozdawczym koncentrowała się na realizacji założeń objętych rocznym planem gospodarczo-finansowym oraz działalności społeczno-kulturalnej i oświatowej zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą KSM, a także na zatwierdzonej przez Walne Zgromadzenie KSM Strategii Ekonomicznej KSM oraz na wykonywaniu długoterminowych i bieżących zaleceń

organów samorządowych, jak też innych wynikających z obowiązujących przepisów i ustaw, w tym m.in. tych, które zalecały lub nakazywały poddanie się określonym kontrolom i lustracjom.

Na przestrzeni 2014 roku Spółdzielnia prowadziła - w znacznej mierze jako kontynuację działań - prace związane z:

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

nych do realizacji wniosków członków związanych z dalszym przekształceniem lokali spółdzielczych na ich odrębną własność, przygotowaniem i podejmowaniem kolejnych uchwał Zarządu określających odrębną własność lokali w poszczególnych nieruchomościach budynkowych, bieżącą aktualizację uchwał podjętych w poprzednich latach dostosowującą ich treść do zachodzących w tym okresie

(Ciąg dalszy na str. 2)

PORZĄDEK OBRAD ZEBRANIA OSIEDLOWEGO

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

1. Otwarcie Zebrania, wybór Prezydium Zebrania Osiedlowego, zapoznanie z porządkiem obrad Zebrania oraz wybór Komisji: Mandatowo-Skrutacyjnej i Wnioskowej.
2. Okresowe sprawozdania:
 - a) Zarządu z działalności w roku 2014,
 - b) Rady Osiedla z działalności w roku 2014,
 - c) kierownictwa Osiedla z działalności Administracji Osiedla w roku 2014, w tym z realizacji wniosków uchwalonych przez poprzednie Zebranie Osiedlowe.
3. Przedstawienie projektu osiedlowego planu działalności gospodarczo-finansowej i społeczno-kulturalnej na 2015 rok.
4. Dyskusja.
5. Sprawozdanie Komisji Wnioskowej i uchwalenie wniosków odnośnie do działalności gospodarczej, społecznej i kulturalnej Osiedla.
6. Zakończenie Zebrania.

ZARZĄD KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

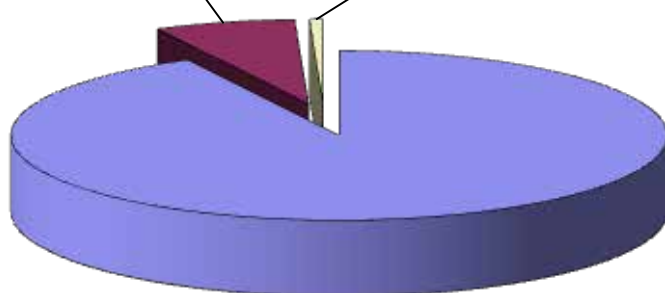
Zgodnie z § 12 ust. 1 Regulaminu Zebrań Osiedlowych KSM: „Przebieg posiedzenia może być nagrywany bądź filmowany, a następnie rozpowszechniany tylko po wcześniejszym uprzedzeniu uczestników Zebrania i po wyrażeniu zgody przez wszystkich uczestników Zebrania. Zastrzeżenie powyższe nie dotyczy nagrywania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

STRUKTURA WARTOŚCI MAJĄTKU TRWAŁEGO KSM W 2014 ROKU

Wykres nr 1

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

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



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

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KSM

(Ciąg dalszy ze str. 1)

- zmian w strukturze osób uprawnionych do lokali oraz kontynuowaniem prac zmierzających do uporządkowania spraw terenowo-prawnych dla wszystkich nieruchomości spółdzielczych i mienia spółdzielczego,
4. dążeniem do uzyskania korzystnych dla Spółdzielni i Spółdzielców zapisów w nowo opracowanych przez Radę Miasta planach zagospodarowania przestrzennego Katowic, a w szczególności - bieżące śledzenie i analizowanie projektowanych zapisów, opiniowanie i wnioskowanie zmian w tym zakresie, podejmowanie niezbędnych interwencji, itp.,
 5. bieżącym monitorowaniem i analizowaniem warunków wykonawczych zakresu rzeczowego i finansowego zadań remontowych i modernizacyjnych, mających na względzie niezbędne oszczędności i optymalizację wydatków z funduszu remontowego (część „A” i część „B”).

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

utrzymania zarządzanych przez Spółdzielnię zasobów mieszkaniowych.

Roczne sprawozdanie finansowe Zarządu, jak co roku, zostanie sporządzone po zamknięciu roku obrachunkowego i poddane będzie badaniu przez biegłych rewidentów księgowych wybranych przez Radę Nadzorczą KSM, a ich ocena znajdzie potwierdzenie wydaniem stosownej, wymaganej przepisami o rachunkowości, opinii wraz z raportem po zakończeniu badania. Dokumenty te zostaną przedstawione Spółdzielcom wraz z materiałami sprawozdawczymi przed Walnym Zgromadzeniem w I półroczu 2015 roku.

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

I. MAJĄTEK TRWAŁY

Wartość majątku trwałego ogółem netto Spółdzielni na koniec 2014 roku wyniesie 274.609 tys. zł, z czego przypada:

1. na budynki i obiekty inżynierii lądowej i wodnej

253.713 tys. zł, tj. 92,39%,

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

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

II. SPRAWY CZŁONKOWSKIE

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

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

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

Strukturę członków Spółdzielni w 2014 roku prezentuje wykres nr 2.

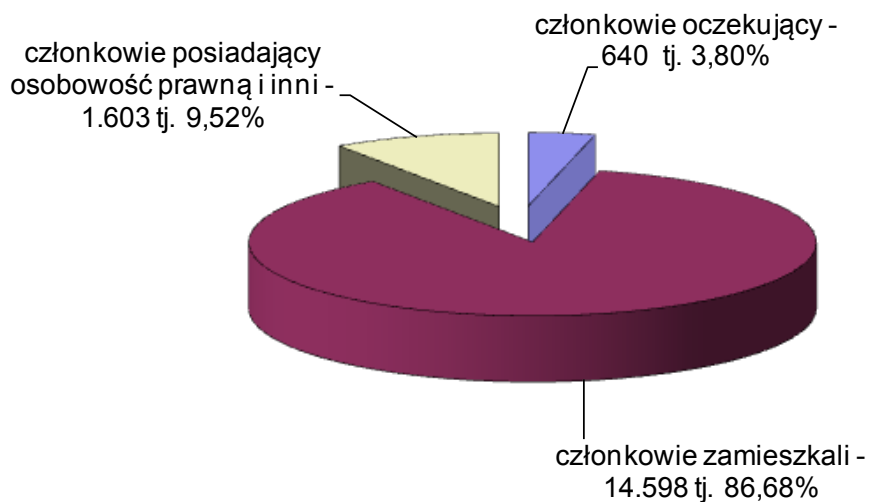
III. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

Na zasoby mieszkaniowe Spółdzielni (łącznie własne i mienie wyodrębnione pozostające w zarządzie Spółdzielni z tytułu współwłasności), składają się: **345** budynków mieszkalnych wielorodzinnych o **19.072** mieszkaniach, **3** domki jednorodzinne, **870** garaży wolno stojących i **27** wolno stojących pawilonów handlowych. Zarządzanie i administrowanie zasobami prowadzone jest w oparciu o 17 wyodrębnionych organizacyjnie i ekonomicznie osiedli (16 administracji) oraz Centrum Zarządzająco-Usługowe, zwane dalej „Centrum” przy wykorzystaniu również strukturalnie wyodrębnionych dla realizacji określonych zadań (usług) specjalistycznych oraz działających na wewnętrznym rozrachunku gospodarczym czterech Zakładów Celowych.

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

STRUKTURA CZŁONKÓW KSM W 2014 ROKU

Wykres nr 2



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

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

2. grunty własne i prawa wieczystego użytkowania

19.051 tys. zł, tj. 6,94%,

3. pozostałe środki trwałe (dźwigi i urządzenia)

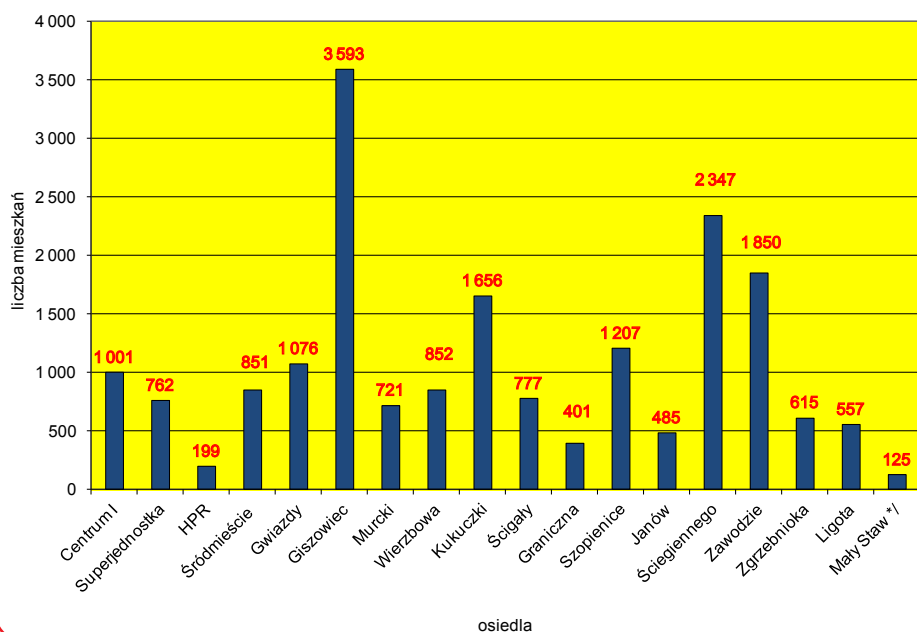
1.845 tys. zł, tj. 0,67%.

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

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KSM

Wykres nr 3

LICZBA LOKALI MIESZKALNYCH W OSIEDLACH KSM W 2014 ROKU



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

Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi w 2014 roku, w skali całej Spółdzielni (łącznie wszystkie osiedla) obejmujące: koszty utrzymania i bieżącej eksploatacji nieruchomości, koszty zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków w lokalach i częściach wspólnych nieruchomości oraz koszty dostawy i zużycia ciepła i podgrzania wody w lokalach a także koszty konserwacji, napraw i bieżących remontów (w zakresie finansowanym z funduszu remontowego część „B”) - wyniosą ogółem 104.672.835 zł, stanowiąc 101,09% kosztów planowanych, natomiast na pokrycie tych kosztów naliczone w ramach odpisów wpływy z opłat za lokale stanowią kwotę 101.429.495 zł, (tj. 104,53% wpływów planowanych), co wskazuje, że roczne wpływy są niższe od poniesionych kosztów o 3.243.340 zł. Należy wyjaśnić, że wykazana wysokość „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 podatki

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

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

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

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

Statystyczne roczne koszty jednostkowe i średnie jednostkowe wpływy na eksploatację zasobów w poszczególnych osiedlach KSM (w przeliczeniu na 1 m²) przedstawia wykres nr 6 na str. 4.

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

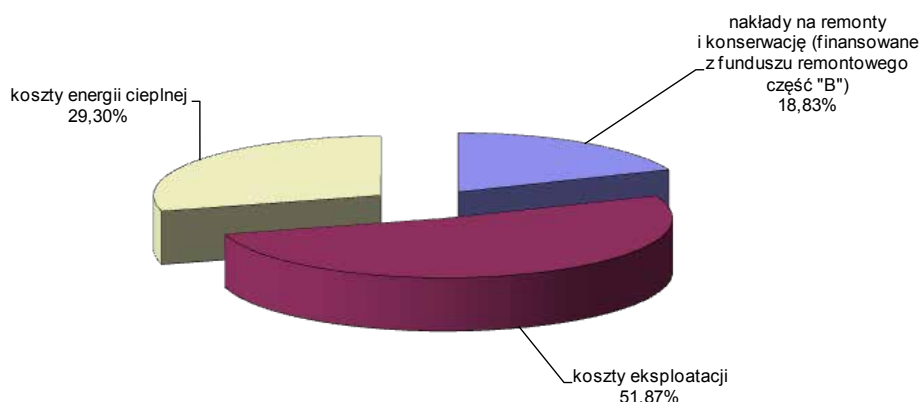
2. dostawa ciepła

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

(Ciąg dalszy na str. 4)

Wykres nr 4

STRUKTURA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI KSM W 2014 ROKU



SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KSM

(Ciąg dalszy ze str. 3)

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

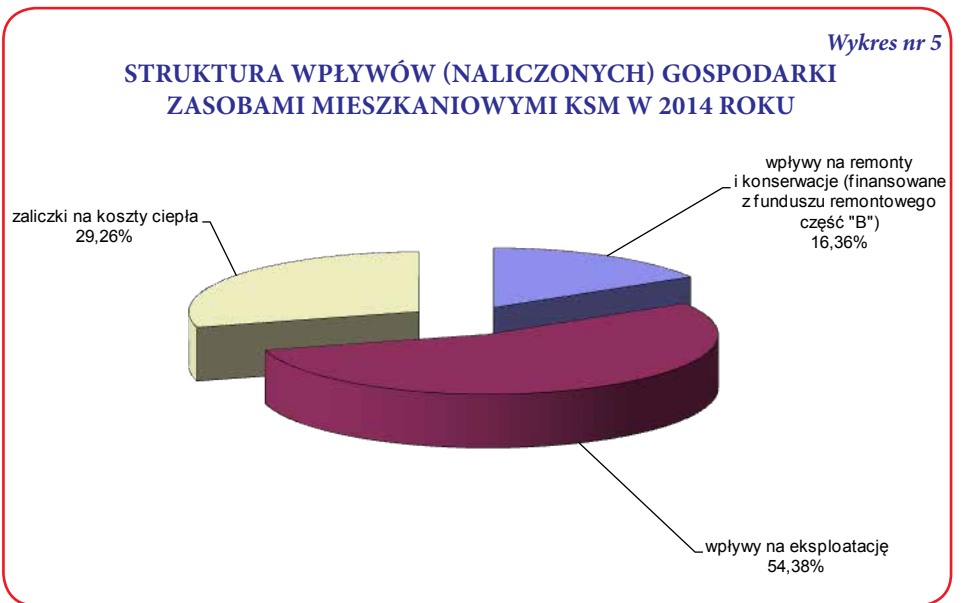
3. remonty

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

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

Realizacją remontów w Spółdzielni zajmują się:

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



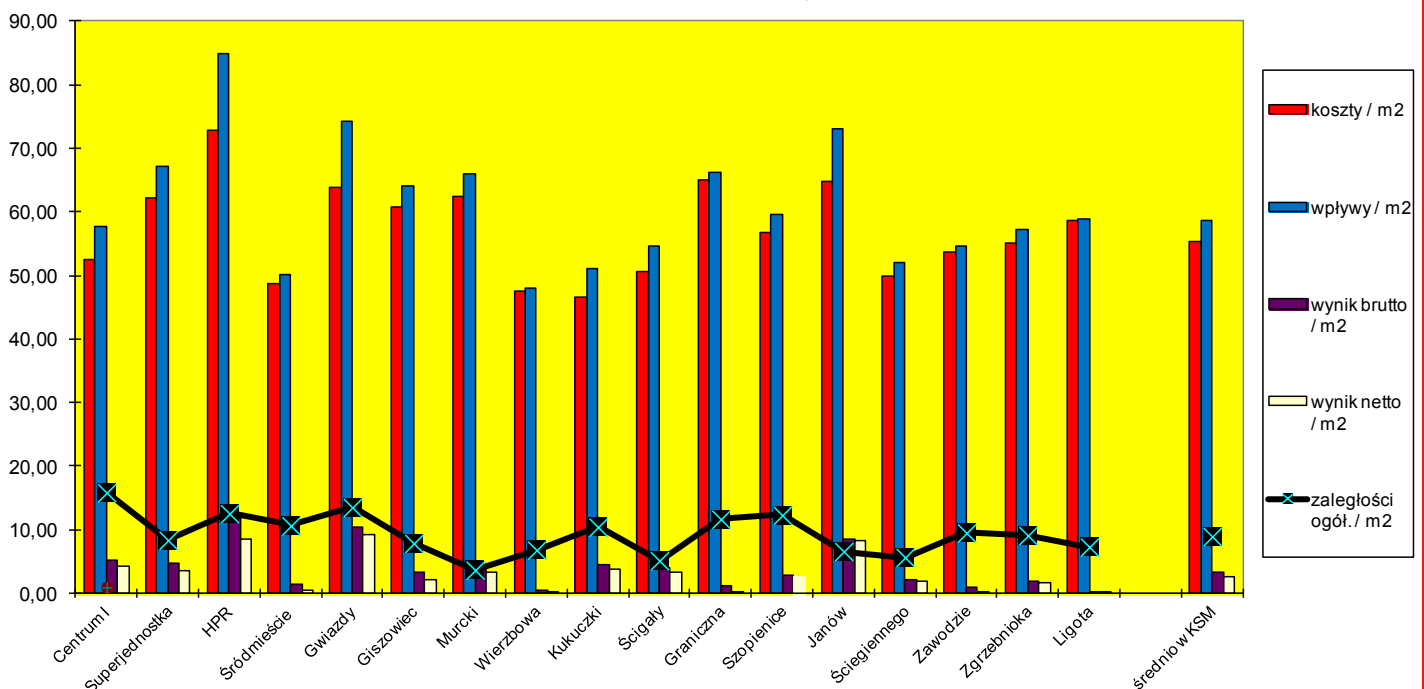
w formie stawki odpisu na fundusz remontowy część „B” ustalają poszczególne Rady Osiedli w relacji do przyjętych osiedlowych planów wydatków remontowych, uczestniczące także w wyborze wykonawców tych prac i w odbiorach powykonawczych,

- Centrum Zarządzająco-Usługowe - w zakresie gospodarowania funduszem remontowym część „A” w ramach określonych przez Walne Zgromadzenie w uchwale, uszczegółowionej dla konkretnego roku, wieloletniej Strategii Ekonomicznej. Stawkę odpisu na tę

część funduszu remontowego w zakresie dotyczącym działań termomodernizacyjnych i modernizacyjnych uchwała najwyższy organ Spółdzielni, zaś w części odnoszącej się do tzw. działań energooszczędnych - Rada Nadzorcza. Wysokość stawki dotycząca działań termomodernizacyjnych pozostaje na niezmienionym poziomie od stycznia 2004 roku, a dotycząca działań energooszczędnych od lipca 2001 roku - przy ogólnym wzroście wszystkich kosztów. Dobór wykonawców prowadzony jest w oparciu

Wykres nr 6

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



SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KSM

o przetargi i wybór ofert organizowane przez Zarząd, a przeprowadzony przez wieloosobową Komisję Przetargową Spółdzielni. Poprawność i efektywność przeprowadzonych procedur przetargowych podlega corocznej ocenie Rady Nadzorczej KSM, a także jest kontrolowana w toku okresowych lustracji zewnętrznych.

W finansowanych z funduszu remontowego część „A” odbiorach robót wykonywanych w poszczególnych osiedlach uczestniczą obok przedstawicieli „Centrum” przedstawiciele administracji i Rad Osiedli.

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

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

■ koszty poniesione - ogółem **19.705.170 zł**, co odpowiada wykonaniu kosztów planowanych w 93,39%,

■ wpływy - ogółem (wg naliczeń) **16.594.875 zł**, tj. 103,58% wpływów planowanych,

■ wynik finansowy roku na funduszu remontowym część „B” wynosi (-) 3.110.295 zł, natomiast liczony w rachunku ciągnionym wynosi 2.317.360 zł; jest to jednak wartość teoretyczna (wynikająca z zasady rachunkowości memoriałowej), bo weryfikuje ją poziom zaległości w opłatach.

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

■ koszty poniesione - ogółem **24.698.550 zł**, co odpowiada wykonaniu kosztów planowanych w 86,68%,

■ wpływy - ogółem (łącznie z efektem III strony finansowania - płatności rozłożone w czasie) **28.541.400 zł**, tj. 100,80% wpływów planowanych,

■ wynik finansowy roku na funduszu remontowym część „A” wynosi 3.842.850 zł, natomiast liczony w rachunku ciągnionym wynosi 428.880 zł.

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

PROGNOZA WYKONANIA FUNDUSZU REMONTOWEGO CZĘŚĆ „A” ZA ROK 2014

Tabela nr 1

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

w latach minionych) ze środków tego funduszu.

Nakłady na remonty kapitalne i modernizacje finansowane z funduszu remontowego część „A” oraz źródła wpływów na ten fundusz w 2014 roku przedstawia tabela nr 1 na str. 5.

IV. ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH I WINDYKACJA NALEŻNOŚCI SPÓŁDZIELNI

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

Zaległości w 2014 roku oscylują w wysokości 11 mln zł. W stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego następuje, mimo intensyfikacji działań windykacyjnych, wzrost zaległości w opłatach, co po części jest w naszej ocenie konsekwencją wpływu niekorzystnych zjawisk gospodarczych na kondycję finansową budżetów domowych wielu zamieszkujących w naszych zasobach rodzin. Wskaźnik zaległości w opłatach liczony w stosunku do wpływów memoriałowych w 2014 roku przekracza 8%.

W 2014 roku wykorzystywano na bieżąco różnorodne prawnie dozwolone instrumenty windykacji należności oraz

działania na drodze wewnątrzspółdzielczej (Rady Osiedli, Zarząd i Rada Nadzorcza), a także zewnętrzne formy dochodzenia należności prowadzone na zlecenie Spółdzielni przez wyspecjalizowane firmy windykacyjne.

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

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

(Ciąg dalszy na str. 6)

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KSM

(Ciąg dalszy ze str. 5)

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

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

V. INWESTYCJE

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

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

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

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

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

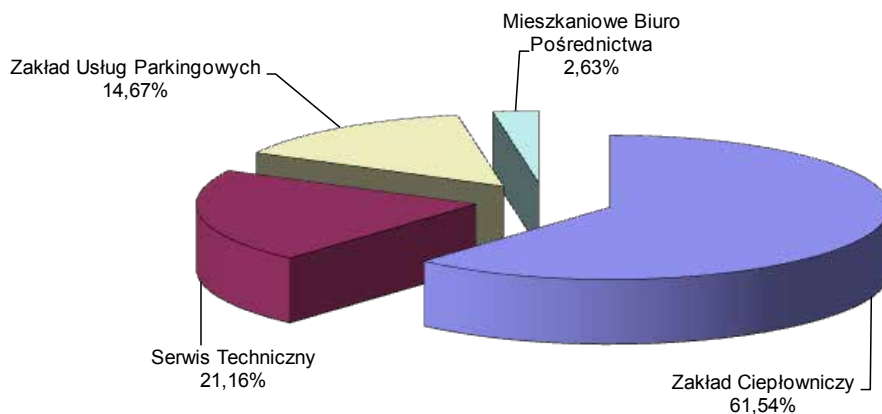
W ramach planowanej do realizacji inwestycji pn. „Budynek mieszkalny przy ul. Domeyki” w Dzielnicy Murcki prowadzone są roboty przygotowawcze tj. wyburzenia części podziemnej zlikwidowanej kotłowni podziemnej kolidującej z planowaną zabudową mieszkaniową, jak również negocjacje dotyczące umów realizacyjnych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

VI. DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA

Na przestrzeni roku sprawozdawczego na potrzeby obsługi technicznej majątku Spółdzielni i szeroko rozumianego pośrednictwa w obrocie lokalami funkcjonowały cztery Zakłady Celowe wyodrębnione gospodarczo i ekonomicznie (w oparciu o wewnętrzny rozrachunek gospodarczy, lecz bez osobowości prawnej), są to: Serwis Techniczny, Zakład Ciepłowniczy, Zakład Usług Parkingowych i Mieszkaniowe Biuro Pośrednictwa. Łączny wynik rocznej działalności zakładów zamknie się (po uwzględnieniu podatku dochodowego) niedoborem w wysokości (-) 362.790 zł - przy rocznych kosztach funkcjonowania zakładów w wysokości 13.437.400 zł i wartości zrealizowanych usług (sprzedaży) w wysokości 13.091.060 zł. Decydujący wpływ na uzyskany wynik ma saldo finansowe działalności Mieszkaniowego Biura Pośrednictwa, któremu ze względu na uwarunkowania rynkowe nie udało się w roku 2014 zrealizować założonego programu finansowego związanego ze sprzedażą nowych mieszkań (głównie z powodu polityki ograniczenia dostępności do kredytów mieszkaniowych klientów Biura), jak też w związku z tym, że w koszty działalności Biura zarachowane jest wydawanie „Wspólnych Spraw”. Wynik ten nie świadczy o nieopłacalności działalności Biura dla Spółdzielni, ponieważ przedstawia niepełny efekt ekonomicznej działalności tego Biura (bowiem skutek obowiązujących przepisów - nie obejmuje on pełnego aspektu finansowego pośrednictwa mieszkaniowego w zakresie dotyczącym

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

Wykres nr 7



SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KSM

prowadzonej w ramach Biura działalności statutowej Spółdzielni).

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

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

W okresie od 1.01.2014 roku do 31.10.2014 roku Zarząd Spółdzielni pracował w składzie:

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

Obowiązki Zarządu wynikające z postanowień Statutu KSM były wykonywane na bieżąco. Zarząd odbył 60 protokołowanych posiedzeń i podjął 396 uchwał, ponadto przygotował kompleksowo Walne Zgromadzenie sprawozdawczo-wyborcze (odbyło się w 3 częściach), na którym w miesiącu czerwcu br. - w związku z upływem kadencji - został wybrany (w głosowaniu tajnym) nowy skład Rady Nadzorczej KSM na lata 2014-2017.

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

Na posiedzeniach Zarządu rozpatrywane były również zagadnienia dotyczące inwestycji (9 razy), gospodarki zasobami mieszkaniowymi i działalności osiedli oraz współpracy z samorządem osiedlowym (19 razy), zadłużeń w opłatach za lokale (comiesięcznie) w tym 12-krotnie bezpośrednich spotkań z dłużnikami, remontów kapitałowych i modernizacji zasobów (7 razy), działalności społeczno-kulturalnej i oświatowej (11 razy), wyników wewnętrznych i zewnętrznych kontroli działalności Spółdzielni (9 razy), spraw pracowniczych i socjalnych (14 razy), zmian w regulami-

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

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

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

Na przestrzeni roku wg aktualnych na datę przygotowania informacji do Spółdzielni wpłynęło (do dnia 10.11.br.) 20.100 pism i podań oraz 8.971 faktur i rachunków zewnętrznych. Obok bieżącej działalności gospodarczej i merytorycznej Zarząd i Kierownicy Osiedli (którzy wyposażeni zostali przez Zarząd w odpowiednie pełnomocnictwa) reprezentowali Spółdzielnię na zewnątrz w konferencjach, kongresach, seminariach, spotkaniach i naradach tematycznych, w tym z władzami województwa i miasta, a także uczestniczyli przy sporządzaniu aktów notarialnych dotyczących przenoszenia własności lokali na odrębną własność członków, ustanawiania nowych terminów użytkowania wieczystego działek, nabywania i zbywania nieruchomości, regulacji spraw terenowych i wieczystoksięgowych.

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

Kontynuowane było wydawanie własnego miesięcznika „Wspólne Sprawy” - dostarczanego nieodpłatnie członkom - mieszkańcom Spółdzielni. Praca kolegium redakcyjnego była prowadzona społecznie, a tematyczne artykuły członków Zarządu i pracowników Spółdzielni, a także członków Rady Nadzorczej opracowywane bezpłatnie. Koszty wydawnictwa częściowo finansowane były z wpływów uzyskanych od reklamodawców, ale w głównej mierze obciążały koszty działalności Mieszkaniowego Biura Pośrednictwa jako wydawnictwa o charakterze marketingowo-informacyjnym dla członków i mieszkańców KSM.

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

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

VIII. FUNDUSZE SPÓŁDZIELNI

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

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

(Dokończenie na str. 8)

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KSM

(Dokończenie ze str. 7)

kierunku przez Zarząd, Radę Nadzorczą i Rady Osiedlowe.

IX. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA, OŚWIATOWA I KULTURALNA

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

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

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

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

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

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

X. KONTROLE

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

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

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

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

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

- uczestniczyła w pracach Głównej Komisji Inwentaryzacyjnej KSM,
- współdziałała z biegłymi sądowymi w działaniach sprawdzających zleconych przez sąd - w celu przygotowania opinii dla potrzeb toczących się spraw sądowych,
- na bieżąco - koordynowała sporządzanie materiałów sprawozdawczych przygotowywanych przez służby Spółdzielni poprzez elektroniczny portal sprawozdawczy dla Głównego Urzędu Statystycznego i Narodowego Banku Polskiego,
- uczestniczyła w szkoleniach i spotkaniach podnoszących kwalifikacje zawodowe oraz uzupełniających wiedzę w zakresie powierzonych zadań.

Na przestrzeni 2014 roku do Spółdzielni wpłynęło:

- 32 skargi i wnioski,
- 25 pism związanych z zakłócaniem spokoju i nieprzestrzegania Regulaminu porządku domowego,
- 18 pism zakwalifikowanych jako interwencje w określonych sprawach.

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

Katowice, listopad 2014 rok

**ZARZĄD
KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ**

SPRAWOZDANIE RADY OSIEDLA „JANÓW” Z DZIAŁALNOŚCI ZA 2014 ROK

Rada Osiedla „Janów” w dotychczasowym składzie:

- **Andrzej DUDA** – przewodniczący,
- **Anna JADWISZCZOK** – wiceprzewodnicząca
- **Klaudia SOBLIK** – sekretarz,
- **Monika KOCUR** – członek,
- **Ryszard GUŁA** – członek, pracuje od 2011 roku.

Niniejsze sprawozdanie dotyczy 10 miesięcy 2014 r.

W tym czasie członkowie zebrali się 8-krotnie. Podczas każdego posiedzenia wnikliwie analizowano stan zadłużenia mieszkańców w opłatach za lokale. Na ostatni dzień października br. stan zaległości wyniósł **155.317,94 zł** i w porównaniu z analogicznym miesiącem 2013 r. zmniejszył się o **32.519,57 zł**.

Nie jest to jednak dla Rady powód do satysfakcji, gdyż przeliczając tegoroczny stan zadłużenia przez **485** lokali mieszkalnych, każdy z nich jest obciążony kwotą **320,24 zł**.

Na posiedzenia Rady w ciągu 8 miesięcy zaproszono łącznie **63** osoby celem wyjaśnienia powodów powstałych zaległości. Niestety z takiej okazji skorzystały zaledwie **4** osoby.

Trzeba zaznaczyć, że na liście zadłużonych są osoby, które od kilku lat nie płacą za lokal, są pozbawione praw członkowskich i tylko dzięki zajęciom komorniczym minimalnie spłacają zaległości.

Rada Osiedla solidaryzuje się z mieszkańcami, którzy wyrażają niezadowolenie z długiego czasu pozbywania się z naszych lokali spółdzielczych osób uchylających się od wnoszenia opłat za lokal. Mieszkańcy ci nie płacą nie z powodu biedy, czy też innych trudności, lecz korzystają z wygodnego życia na kredyt kosztem regularnie płacących zobowiązania wobec KSM.

Członkowie Rady Osiedla na swych zebraniach podejmowali także sprawy dotyczące planów remontów, plany działalności społeczno-kulturalnej, założeń ekonomiczno-gospodarczych.

W ciągu 10 miesięcy członek Rady Osiedla z pracownikiem administracji dokonali wspólnie 9 kontroli czystości w klatkach schodowych, piwnicach i wokół budynków. Z każdej kontroli sporządzono protokoły, w których opisano uwagi i są do wglądu w administracji osiedla.

Mieszkańcy zgłaszali członkom Rady sprawy, które ich denerwują, niepokoją



czy też wymagają zmian. Były to następujące problemy:

- utrudnienia na osiedlu z powodu przebudowy kanalizacji,
- stare ławki między blokami przy ul. Zamkowej 63-65 a, 81a,
- zakłócanie spokoju przez sąsiadów,
- nielegalna sprzedaż alkoholu,
- przycięcie koron drzew przy budynku Zamkowa 52.

Wszystkie sprawy przekazano administracji osiedla podczas zebrań Rady Osiedla.

Należy podkreślić, że w związku z realizowaną przebudową sieci kanalizacyjnej w mieście przez Katowicką Infrastrukturę Wodociągowo-Kanalizacyjną Sp. z o. o., nasze osiedle od początku br. jest w stanie remontu. Po zakończeniu tych prac inwestor będzie odbudowywał nawierzchnie dróg i chodników. Niestety termin nie jest sprecyzowany, gdyż prowadzone roboty przebudowy kanalizacji trwają w całym Janowie, na wielu ulicach.

Mimo niedogodności związanych z przekopanymi uliczkami i chodnikami na osiedlu, wygląd budynków latem był źródłem satysfakcji i radości, gdyż już po raz czwarty przeprowadzono konkurs na „**Najładniejszy balkon i ogródek przydomowy**”. Chcemy podziękować wszystkim mieszkańcom, którzy nie szczędzili sił i wydatków finansowych w upiększaniu wizerunku naszego osiedla. Liczymy na jeszcze większe zainteresowanie ukwieceniem naszych balkonów i ogródków w 2015 roku.

Niestety do tej łyżki miodu musimy dolożyć łyżkę dziegciu, gdyż plaga grasujących po osiedlu pseudo-grafficiarzy stale daje znać o sobie. Wulgarnie napisy czy też sympatie kibiców wyrażane do klubów piłkarskich nie poprawiają estetyki naszych budynków, a koszty związane z ich usuwaniem stale rosną. Ostatnio strat przysparzają nam też watahy dzików, które dewastują trawniki przy budynkach Zamkowa 52-60.

W ramach działalności społeczno-kulturalnej zorganizowano 3 wycieczki. W maju odbył się wyjazd do zamku w Mosznej w woj. opolskim dla 44 mieszkańców osiedla, a w czerwcu dla dzieci do miasteczka TWINPIGS w Żorach. Ostatni wyjazd w październiku przeznaczony był tradycyjnie dla amatorów grzybobrania. Uczestniczyło w nim 36 osób.

Dwukrotnie członek Rady Osiedla z kierownikiem administracji **M. Skwarkiem** odwiedzili w mieszkaniu przedstawiciela Rady Osiedla z lat ubiegłych.

Na zakończenie chcemy prosić Państwa o wyrozumiałość w związku z przebudową sieci kanalizacyjnej na naszym osiedlu. Mamy nadzieję, że rok 2015 przyniesie zakończenie prac i wygląd chodników oraz uliczek powróci do dawnego, a może nawet ładniejszego stanu.

Dziękujemy za kolejny rok współpracy i liczymy na Państwa przybycie na Zebranie Osiedlowe w dniu 10 grudnia 2014 r.

**Przewodniczący Rady Osiedla
ANDRZEJ DUDA**

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ OSIEDLA „JANÓW” KSM ZA 2014 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 2014 roku z prognozą na 31.12.2014 r.

Przedmiotem działania Administracji były zadania ujęte w planie gospodarczo-finansowym naszego Osiedla przyjętym w obowiązującym trybie przez Radę Osiedla, Radę Nadzorczą, a następnie przedstawionym mieszkańcom na Zebraniu Osiedlowym. Plan naszego osiedla jest częścią planu gospodarczo-finansowego całej Spółdzielni. Administracja Osiedla „Janów” w okresie sprawozdawczym pracowała w składzie:

- obsługa techniczno-eksploatacyjna 3 etaty,
- konserwatorzy 2,5 etatu.

Nasze działania były ukierunkowane na zapewnienie bezpieczeństwa zamieszkiwania, poprawie stanu technicznego i estetyki zasobów, a także efektywnego wykorzystania środków finansowych. Prowadzenie eksploatacji w obrębie nieruchomości budynkowych jest działaniem złożonym. W warunkach spółdzielczych musi być realizowane przy jednoczesnym łagodzeniu i eliminowaniu występujących różnego rodzaju rozbieżnych oczekiwań, problemów, konfliktów międzyludzkich i sąsiedzkich. Należy podkreślić, że każde działanie zarządcy musi mieć pokrycie w obowiązujących przepisach prawnych.

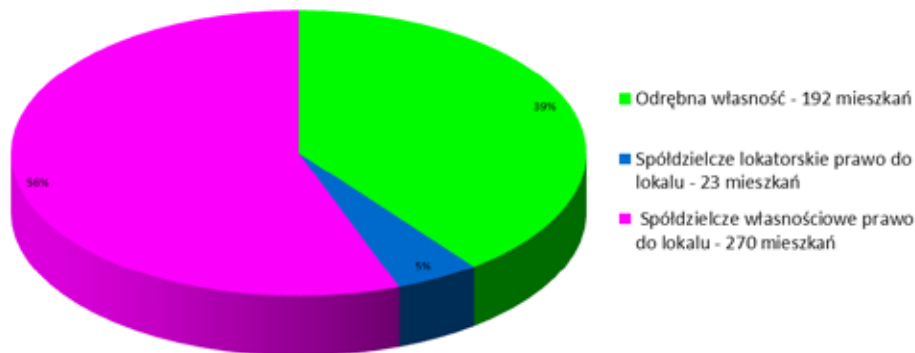
I. DZIAŁALNOŚĆ OGÓLNO-ADMINISTRACYJNA

W okresie od 1 stycznia 2014 r. do 30 listopada 2014 r. zarejestrowano **178** pism. Wszystkie sprawy załatwiane były na bieżąco. Wiele z nich wymagało przeprowadzenia wizji, uzyskania opinii Rady Osiedla, czy też mieszkańców nieruchomości której sprawa dotyczyła. Ponadto realizowano zadania, takie jak:

- monitorowanie i sprawdzanie jakości usług wykonywanych w zakresie utrzymania czystości i porządku na terenie osiedla, sporządzenie protokołów z kontroli przy udziale Rady Osiedla,
- przyjmowanie od mieszkańców wniosków i spostrzeżeń dotyczących wykonywanych usług na terenie osiedla przez firmy zewnętrzne,
- prowadzenie rejestru oświadczeń o ilości osób przebywających w lokalach miesz-

STRUKTURA MIESZKAŃ OSIEDLA „JANÓW”

(wg praw do lokalu na dzień 31.10.2014 r.)



kalnych i przekazywanie zmian do działów czynszów, eksploatacji w celu skorygowania opłat za wywóz nieczystości,

- zgodnie z obowiązującą Uchwałą Rady Miasta Katowice prowadzenie w okresie wiosennym i jesiennym obowiązkowej 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,
- bieżące monitorowanie jakości usług wykonywanych przez MPGK w zakresie wywozu stałych odpadów komunalnych i odpadów selekcyjonowanych oraz podejmowanie w tych sprawach koniecznych interwencji,
- ustalenie właścicieli rzeczy zgromadzonych w korytarzach piwnicznych oraz pomieszczeniach ogólnego użytku (tj. wózkowni, 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 zadaniami 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 należnej 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

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ OSIEDLA „JANÓW” KSM ZA 2014 ROK

sprawności przewodów kominowych (wystaliśmy monity 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 dostarczanie paliwa gazowego,
- współpracujemy z firmami zewnętrznymi, które realizowały i realizują prace nie finansowane przez osiedle jednak mające bezpośredni wpływ na jego funkcjonowanie,
- staramy się spotykać z Policją i Strażą Miejską, aby omawiać pojawiające się – sygnalizowane przez mieszkańców – problemy związane z zamieszkiwaniem na osiedlu,
- 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 2014 roku:

- a) siłami własnymi (przez pracowników Administracji) wykonano 8-krotne koszenie trawy, bieżące przycinanie żywopłotów i krzewów, wycięcie 5 szt. chorych drzew, koszt materiałów wyniósł **2.908 zł**,
- b) dział zieleni Zakładu Ciepłowniczego KSM na zlecenie Administracji:
 - posadził 15 szt „tuji” oraz 3 szt. drzew „klon kulisty”, za kwotę **3.489 zł**.

Nasadzeń dokonano w ramach obowiązkowej rekompensaty na rzecz środowiska przyrodniczego osiedla za wycięte chore drzewa (zgodnie z decyzjami PM Mysłowic i Gliwic),

- dokonał renowacji 350 m² terenu zielonego zdewastowanego przez stado dzików.

Ubezpieczenie terenów osiedla zrekompensoowało poniesione straty poprzez wypłacone odszkodowanie w kwocie **3775 zł**.

W planie gospodarczo-finansowym osiedla założono zbilansowanie kosztów z wpływami.

TABELA NR 1

Lp.	WYSZCZEGÓLNIENIE	WPLYWY (w zł)	KOSZTY (w zł)	WYNIK (w zł)
1	Energia elektryczna	15.140	15.200	40
2	Koszty administrowania osiedla (w tym; płace prac.umysł.z narzutami,bhp,transport, opłatytelekomunikacyjne,utrzymanie pom.adm., bankowe,biurowe,amortyzacja,posiedz. Rady Osiedla)	294.300	272.300	22.000
3	Koszty inne osiedla (w tym; płace prac.fizyczn. Z narzutami,materiały eksploatacyjne,opłaty wiecz.użytk. gruntu,podatek od nieruchomości,czyszcz.przew. komin.,ubezpieczenia rzeczowe,pielęgnacja zieleni,odsniezanie,p.poż.,kontrola szczeln.instal. gazowej,deratyzacja,dezynsekcja,dezynfekcja,de-wastacja.pogot.techniczne)	431.335	388.770	42.656
4	Zimna woda	402.060	456.180	-54.120
5	Wywóz nieczystości	163.120	163.120	0
6	Usługi gospodarzy - sprzątanie	104.760	103.557	1.203
7	Odczyty wody	5.820	5.820	0
8	Konserwacja RTV	13.940	13.900	40
9	Konserwacja domofonów	8.738	8.730	8
Razem :		1.439.313	1.427.577	11.736
Bilans otwarcia roku 2014 :		111.344	-	111.344
Wynik roku:		-	-	123.080

Szacunkowe przychody na eksploatację wyniosły **1.439.313 zł**, a roczne szacunkowe koszty eksploatacji wyniosły **1.427.577 zł**. W szczególności koszty te obejmują wydatki związane z bieżącą eksploatacją i utrzymaniem części wspólnych budynków i terenów osiedlowych, a także między innymi z usług związanych z dostawą mediów (bez centralnego ogrzewania), czynnościami wynikającymi z przepisów Prawa Budowlanego (w tym art.62) i obowiązków

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

II. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA, OŚWIATOWA I KULTURALNA

Łączne wpływy na fundusz społeczno-kulturalny Osiedla „Janów” za rok 2014 z bilansem otwarcia roku i odpłatnościami uczestników imprez wyniosły **10.620 zł**, które zgodnie z planem (Ciąg dalszy na str. 12)



SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ OSIEDLA „JANÓW” KSM ZA 2014 ROK

(Dokończenie ze str. 11)

nem zostały przeznaczone na pokrycie kosztów n/w imprez:

- **790,00 zł** – jazda konna dla dzieci w Ośrodku Hipoterapeutycznym „Padok”, na którą przeznaczono **48** biletów dla dzieci mieszkańców osiedla w miesiącach lipcu i sierpniu.
- **4.290,00 zł** – wycieczka do Mosznej, w której udział wzięło **46** osób plus opiekun i pilot wycieczki.
- **3.280 zł** – wyjazd dla dzieci wraz z opiekunami do miasteczka TWINPIGS w Żorach, uczestniczyło **26** osób plus opiekun.
- **1.100,00 zł** - wycieczka na grzybobranie w miesiącu wrześniu. W grzybobraniu uczestniczyło **39** osób plus opiekun.
- ubezpieczenie **10,00 zł**,

Łączne koszty działalności społeczno-kulturalnej wyniosły **9.470 zł**.

Mieszkańcy naszych zasobów uczestniczyli także w wycieczkach, koloniach, obozach i wczasach wypoczynkowych organizowanych przez Dział Społeczno-Kulturalny Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Wszystkie imprezy, zorganizowane w ramach działalności społeczno-kulturalnej KSM cieszyły się dużym zainteresowaniem i są mile wspomniane przez ich uczestników.

STRUKTURA ZADŁUŻEŃ W OPŁATACH ZA LOKALE MIESZKALNE (na dzień 30.10.2014r.)

Dużym problemem zakłócającym płynność finansową Spółdzielni są zadłużenia właścicieli mieszkań z tytułu nie wnoszenia za nie opłat związanych z użytkowaniem lokali. **Wielkość zadłużeń na dzień 30.10.2014 r. wyniosła 152.820 zł**, a w tym (tabela nr 2 powyżej obejmuje kwoty zadłużenia na poszczególne budynki osiedla):

- zadłużenia bieżące **91.713 zł**
- zadłużenia zasądzone **35.401 zł**
- zadłużenia sporne **25.706 zł**

Rada Osiedla i Administracja Osiedla czyniły liczne starania w kierunku przeciwdziałania temu niekorzystnemu zjawisku. Przeprowadzono rozmowy z dłużnikami w celu wyjaśnienia przyczyn powstania zadłużenia oraz ustalenia możliwości i terminu ich spłat. Dłużnicy uchylający się od rozmów oraz dłużnicy notorycznie zalegający z opłatami kierowani są na rozmowy z Zarządem Spółdzielni i Radą Nadzorczą KSM,

TABELA NR 2

Adres budynku		Na budynek	Adres budynku		Na budynek
Zamkowa 47		1706 zł	Zamkowa 63-69	63	471 zł
Zamkowa 49		22981 zł		65	3476 zł
Zamkowa 51		1319 zł		67	3111 zł
Zamkowa 53		1547 zł		69	2221 zł
Zamkowa 52		19686 zł	Zamkowa 81abc	81	5 zł
Zamkowa 54		10462 zł		81a	1251 zł
Zamkowa 56		4380 zł		81b	8543 zł
Zamkowa 58		11822 zł		81c	947 zł
Zamkowa 60		978 zł	Zamkowa 83-89	83	4814 zł
Zamkowa 61abc	61	7604 zł		85	8625 zł
	61a	12517 zł		87	5106 zł
	61b	2556 zł		89	3961 zł
	61c	12731 zł			

w celu dalszego postępowania egzekucyjnego do wykreślenia z rejestru członków Spółdzielni włącznie. Nasz wspólny majątek uszczupliły również działania wandalii i złodziei. Koszty pokrywające likwidację szkód z tego tytułu wyniosły **1308 zł**.

III. DZIAŁALNOŚĆ REMONTOWA

Na cele remontowe i konserwacyjne w naszym osiedlu przychody w 2014 roku przy niezmiennionej stawce wynosić będą **292.077 zł**.

Przedstawiamy poniżej strukturę rzeczowo-finansową robót wykonanych i wykonywanych w osiedlu:

1) Wymiana stolarki okiennej, w tym:

- realizowana przez Spółdzielnię za kwotę **2.104 zł**,
- wypłata refundacji za wymianę stolarki okiennej w mieszkaniach – w trakcie realizacji.

2) Roboty elektryczne:

- naprawa instalacji odgromowej w budynkach przy ul. Zamkowej 49, 53, za kwotę **1308 zł**,
- wymiana oświetlenia klatek schodowych na LED-owe, w budynkach przy ul. Zamkowej 54, 58, 60, 63-69, 83-89 – w trakcie realizacji (umowa na kwotę **21.117 zł**).

3) Roboty instalacyjne wod.-kan.:

- wymiana pionów kanalizacyjnych i zimnej wody w pomieszczeniach kuchni, w budynkach przy ul. Zamkowej 52, 54, 56, 58, 60, za kwotę **85.574 zł**.

4) Roboty drogowe:

- wykonano projekt remontu parkingów, dróg i chodników przy budynkach ul. Zamkowa 47, 49, 51, 53, 61-63, 81c-89, za kwotę **15.621 zł**.

5/ Siłami własnymi (przez pracowników Administracji) wykonano:

a) planowo (roboty ujęte w Planie Remontów na 2014 rok):

- pomalowano klatki schodowe w budynkach przy ul. Zamkowej 47, 49, 51, a 53 jest w trakcie realizacji, koszt materiałów wyniósł **15.500 zł**.

b) pozaplanowo:

- remont suszarni w budynku przy ul. Zamkowej 83,
- remont pralni w budynku przy ul. Zamkowej 49,
- zabudowa krtek kanalizacyjnych z wykonaniem odpływów kanalizacyjnych w posadzkach korytarzy piwnicznych, w budynkach przy ul. Zamkowej 49 i 51,
- remont balkonu w budynku przy ul. Zamkowej 56,

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ OSIEDLA „JANÓW” KSM ZA 2014 ROK

TABELA NR 3

Adres budynku	Razem koszty za lata 1992-2014 (w zł)	Wpływy z odpisów za lata 1997-2014 (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	365 419	-108 131	-108,94	-5 406,55
Zamkowa 49	381 250	274 519	-106 731	-107,53	-5 336,54
Zamkowa 51	380 791	273 935	-106 856	-107,65	-5 342,80
Zamkowa 53	358 848	274 290	-84 559	-85,19	-4 227,93
Zamkowa 52	366 967	300 410	-66 557	-61,18	-2 662,29
Zamkowa 54	362 610	300 396	-62 215	-57,19	-2 488,60
Zamkowa 56	365 476	300 476	-65 000	-59,74	-2 599,98
Zamkowa 58	360 157	301 084	-59 073	-54,30	-2 362,91
Zamkowa 60	364 150	300 249	-63 900	-58,73	-2 556,01
Zamkowa 61abc	1 022 527	811 096	-211 431	-71,95	-3 020,44
Zamkowa 63-69	1 051 904	811 084	-240 820	-81,95	-3 440,28
Zamkowa 81abc	1 033 195	811 341	-221 854	-75,49	-3 169,34
Zamkowa 83-89	1 030 496	810 496	-220 000	-74,86	-3 142,86
RAZEM	7 451 922	5 834 796	-1 617 126	-76,41	-3 334,28

■ wymiana drzwi wejściowych z klatki schodowej do piwnicy, w budynkach przy ul. Zamkowej 52, 53, 54, 56, 58, 60, 89,

■ wykonano nową instalację elektryczną pod montaż nowego oświetlenia klatek schodowych w budynkach przy ul. Zamkowej 54, 58, 60, 63-69, 83-89.

Koszty materiałów użytych do wykonania robót pozaplanowych zostały ujęte w rezerwie finansowej Planu Remontów na 2014 r.

c) awaryjnie:

■ wykonywane są roboty awaryjne wymiany niedrożnego odcinka kanalizacji ogólnospławnej pomiędzy budynkami przy ul. Zamkowej 69 a 83 – planowany koszt **25.000 zł**.

Łączne koszty w 2014 roku według prognozy przewiduje się zamknąć kwotą **195.000 zł**, natomiast niewydatkowana kwota ze środków funduszu remontowego część „B” w 2014 roku, przeznaczona będzie na roboty

drogowe w 2015 roku, ze względu na przedłużający się termin zakończenia remontu kapitalnego sieci kanalizacyjnej na osiedlu, prowadzonego przez KIWIK Katowice.

W tabeli nr 3 na str. 13 znajduje się zestawienie kosztów ulepszeń i prac poniesionych w okresie od roku 1992 do dnia 31.10.2014 r. z centralnej części funduszy remontowych Spółdzielni, oraz naliczonych wpływów z odpisów na działania energooszczędne i termomodernizacyjne (wg kosztów w dacie poniesienia).

IV. SPRAWOZDANIE Z REALIZACJI WNIOSKÓW PODJĘTYCH PRZEZ ZEBRANIE OSIEDŁOWE W 2014 ROKU

Zgłoszono jeden wniosek o treści:

– Wniosek do Zarządu KSM o udzieleniu pomocy Administracji Osiedla przez odpowiednie służby Spółdzielni, przy monitorowaniu prac związanych z wymianą instalacji kanalizacyjnej

przez firmę TKS Katowice, oraz wyegzekwowanie od inwestora nie tylko odtworzenie pierwotnego stanu uszkodzonego pracami terenu, ale i jego okolic, które również zostały uszkodzone w znacznym stopniu.

– Zorganizowano kilka spotkań z wykonawcą i inwestorem z udziałem przedstawiciela Zarządu i Działu Remontów bieżących KSM oraz Administracji Osiedla „Janów”, w celu ustaleń przywrócenia do stanu pierwotnego uszkodzonych terenów oraz naprawy schodów wejściowych do budynku na osiedlu. Na dzień dzisiejszy prace zostały wstrzymane do czasu wykonania głównych podłączeń poza osiedlem, których zakończenie umożliwi dalsze prowadzenie prac na naszym osiedlu. Po zakończeniu prac wznowimy rozmowy z wykonawcą i inwestorem.

**Kierownik
Administracji Osiedla
MARIAN SKWAREK**

PROJEKT ZAŁOŻEŃ EKONOMICZNO-GOSPODARCZYCH I DZIAŁALNOŚCI SPOŁECZNO-KULTURALNEJ OSIEDLA „JANÓW” NA 2015 ROK

TABELA NR 4

LP	WYSZCZEGÓLNIENIE	WPŁYWY (w zł)	KOSZTY (w zł)	WYNIK (w zł)
1	Energia elektryczna	15.240	15.200	40
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	280.513	7.732
3	Koszty inne osiedla (w tym; płace prac.fizyczn. Z narzutami,materiały eksploatacyjne,opłaty wiecz. użyt.k.gruntu,podatek od nieruchomości,czyszc.z.przew.komin.,ubezpieczenia rzeczowe,pielęgnacja zieleni,odśnieżanie,p.poż.,kontrola szczeln.instal.gazowej,deratyzacja,dezynsekcja,dezynfekcja,dewastacja,pogot.techniczne)	433.554	388.630	33.657
4	Zimna woda	440.000	490.000	-50.000
5	Wywóz nieczystości	161.280	161.280	0
6	Usługi gospodarzy - sprzątanie	104.760	104.121	638
7	Odczyty wody	5.820	5.820	0
8	Konserwacja RTV	17.550	17.550	0
9	Konserwacja domofonów	8.730	8.730	0

- Planowane koszty działalności 2.539.570 zł
 - Planowane wpływy z opłat za lokale mieszkalne 2.576.480 zł
- w tym;

I. DZIAŁALNOŚĆ EKSPLOATACYJNA

Analizując szacowane wpływy i koszty zamknięcia 2014 roku, stawki eksploatacyjne w opłacie za lokal na 2015 rok planowane są na niezmiennym poziomie i pokryją całość żądanych należności. Całość kosztów i wpływów na eksploatację budynków mieszkalnych planowana jest w wysokości (tabela nr 4 powyżej).

II. DZIAŁALNOŚĆ REMONTOWA

W wyniku obligatoryjnych kontroli stanu technicznego budynków oraz po wnikliwej analizie, do Projektu Planu Remontów na 2015 rok przyjęto zakres rzeczowo-finansowy do realizacji jak niżej:

- 1) **Wymiana stolarki okiennej - koszt 40.000 zł, w tym:**
 - realizowana przez Spółdzielnię w mieszkaniach na kwotę 16.000 zł,
 - realizowana przez mieszkańców we własnym zakresie (refundacja) na kwotę 26.000 zł.
- 2) **Roboty malarskie - koszt 20.000 zł, w tym:**
 - malowanie klatek schodowych przez pracowników Administracji Osiedla „Janów” w budynkach przy ul. Zamkowej 81abc, w tym planowany zakup materiałów na kwotę 20.000 zł.
- 3) **Roboty elektryczne – koszt 16.000 zł, w tym:**
 - wymiana oświetlenia na „LED-owe”, w budynkach przy ul. Zamkowej 61, 61b, 61c, 81abc na kwotę 16.000 zł.

- 5) **Roboty związane z małą architekturą na kwotę 300.000 zł, w tym:**
 - remont drogi osiedlowej i przyległych chodników z wymianą nawierzchni na kostkę brukową,
 - przy budynkach ul. Zamkowa 47, 49, 51, 53, 81c-89 na kwotę 300.000 zł.
- 3) **Inne roboty, - koszt 50.790 zł, w tym;**
 - przesunięcie środków do części „A” Funduszu Remontowego - przyspieszenie spłaty zobowiązań nieruchomości w osiedlu na kwotę 50.790 zł,
- 5) **Odpis na fundusz interwencyjny - koszt 5.080 zł.**

Łączne koszty planowanych robót finansowanych z części Funduszu Remontowego „B” w 2015 roku przewidywane są w wysokości **381.080 zł**, przy planowanych wpływach łącznych **480.140 zł** (w tym naliczenia z odpisu na Fundusz Remontowy **292.077 zł** + bilans otwarcia 2015 roku w wysokości **238.850 zł**).

III. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO-KULTURALNA

Wpływy z opłat na Działalność Społeczno-Kulturalną w roku 2015 wyniosą **10.300 zł**, według naliczeń po uwzględnieniu odpłatności uczestników imprez oraz bilansu otwarcia 2015 roku. Zgodnie z zatwierdzonym przez Radę Osiedla planem środki zostaną przeznaczone na organizację następujących imprez:

- Jazda konna dla dzieci w miesiącu sierpniu 800,00 zł
- Wycieczka w miesiącu czerwcem 5.000,00 zł
- Wyjazd na grzybobranie w miesiącu październiku 1.100,00 zł

- Dofinansowanie uczestnictwa mieszkańców naszego osiedla w imprezach organizowanych przez inne jednostki Spółdzielni 600,00 zł
- Ubezpieczenie 10 zł

Administracja dołoży wszelkich starań, aby przedstawiony plan działalności społeczno-kulturalnej został w pełni zrealizowany a mieszkańcy byli w pełni zadowoleni z uczestnictwa w imprezach.

W przypadku zaakceptowania przez Zebranie Osiedlowe oraz zatwierdzenie 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 życzliwą i konstruktywną dyskusję, jak również o przychylną i obiektywną ocenę.

**Kierownik
Administracji Osiedla
MARIAN SKWAREK**