

# WSPÓLNE SPRAWY

ISSN 1232-5929

Na podstawie § 99 ust. 3 i 4 Statutu KSM,  
Zarząd Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej  
zawiadamia, że Zebranie Osiedlowe  
**OSIEDLA IM. J. KUKUCZKI**  
odbędzie się w czwartek, 18 grudnia 2014 r.  
o godz. 16<sup>00</sup> w Gimnazjum nr 10  
przy ul. Słowiańskiej 1 w Katowicach

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

### SZANOWNI SPÓŁDZIELCY!

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

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

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

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

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

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

*(Ciąg dalszy na str. 2)*

### PORZĄDEK OBRAD ZEBRANIA OSIEDLOWEGO

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

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

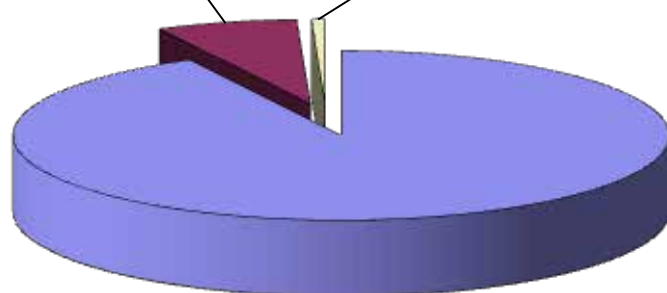
### ZARZĄD KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

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

### STRUKTURA WARTOŚCI MAJĄTKU TRWAŁEGO KSM W 2014 ROKU

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

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



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

# SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KSM

(Ciąg dalszy ze str. 1)

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

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

utrzymania zarządzanych przez Spółdzielnię zasobów mieszkaniowych.

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

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

## I. MAJĄTEK TRWAŁY

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

1. na budynki i obiekty inżynierii lądowej i wodnej

**253.713 tys. zł, tj. 92,39%,**

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

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

## II. SPRAWY CZŁONKOWSKIE

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

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

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

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

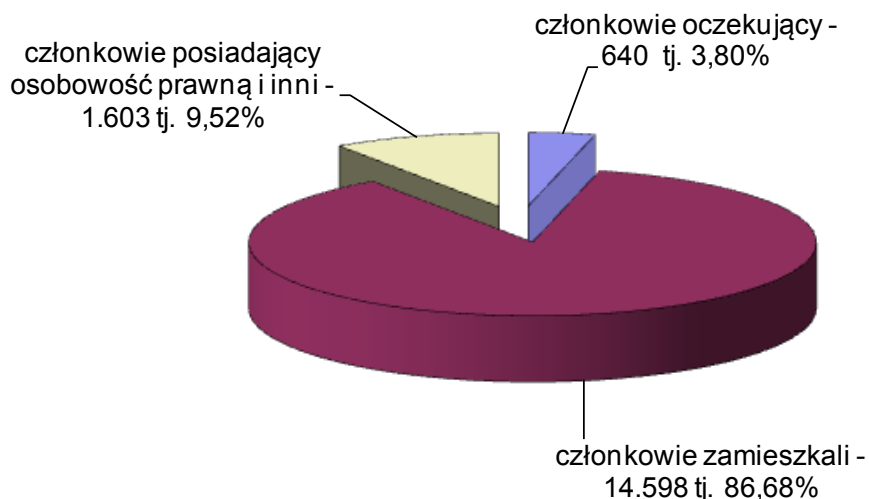
## III. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

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

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

### STRUKTURA CZŁONKÓW KSM W 2014 ROKU

Wykres nr 2



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

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

2. grunty własne i prawa wieczystego użytkowania

**19.051 tys. zł, tj. 6,94%,**

3. pozostałe środki trwałe (dźwigi i urządzenia)

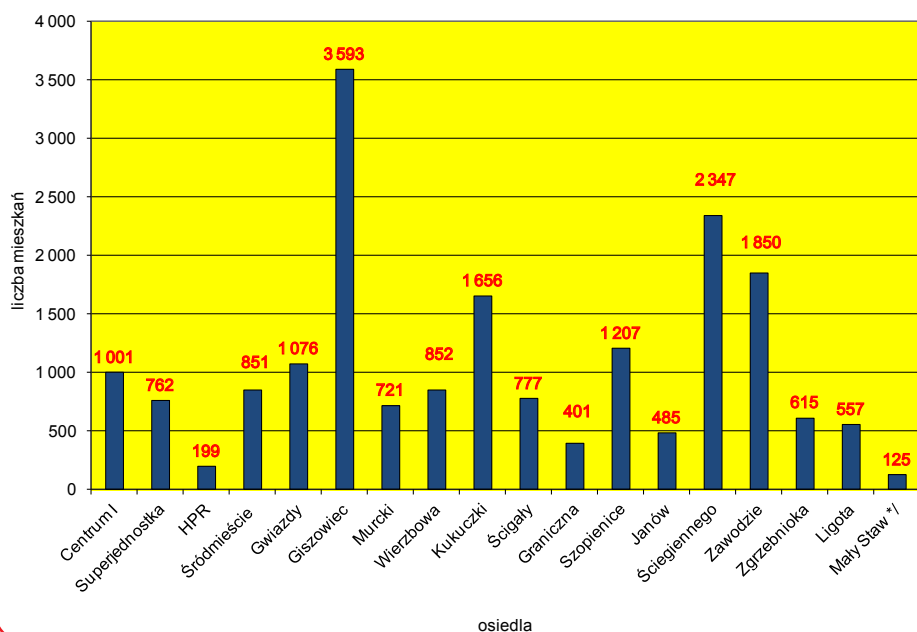
**1.845 tys. zł, tj. 0,67%.**

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

# SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KSM

Wykres nr 3

LICZBA LOKALI MIESZKALNYCH W OSIEDLACH KSM W 2014 ROKU



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

**Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi** w 2014 roku, w skali całej Spółdzielni (łącznie wszystkie osiedla) obejmujące: koszty utrzymania i bieżącej eksploatacji nieruchomości, koszty zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków w lokalach i częściach wspólnych nieruchomości oraz koszty dostawy i zużycia ciepła i podgrzania wody w lokalach a także koszty konserwacji, napraw i bieżących remontów (w zakresie finansowanym z funduszu remontowego część „B”) - wyniosą ogółem 104.672.835 zł, stanowiąc 101,09% kosztów planowanych, natomiast na pokrycie tych kosztów naliczone w ramach odpisów wpływy z opłat za lokale stanowią kwotę 101.429.495 zł, (tj. 104,53% wpływów planowanych), co wskazuje, że roczne wpływy są niższe od poniesionych kosztów o 3.243.340 zł. Należy wyjaśnić, że wykazana wysokość „w wpływów” jest podawana zgodnie z obowiązującymi w gospodarce spółdzielczej przepisami - w wielkościach naliczonych, a nie w wysokości wpływów rzeczywiście uzyskanych, bowiem w rachunkowości spółdzielni mieszkaniowych ma zastosowanie zasada rachunkowości memoriałowej, a nie kasowej. Powyższe oznacza, iż po stronie „w wpływów” nie uwzględnia się występujących w opłatach za lokale zaległości i „niedopłat”. Wynik roku - skorygowany o naliczony i odprowadzony do budżetu państwa podatek dochodowy oraz przydatki

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

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

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

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

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

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

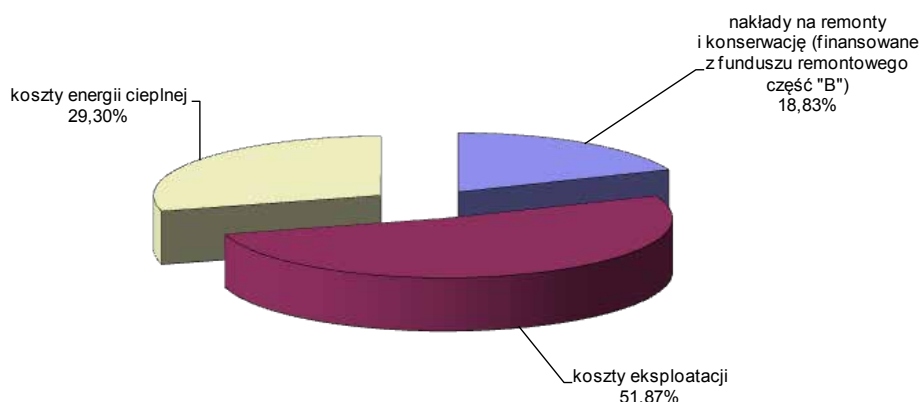
## 2. dostawa ciepła

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

(Ciąg dalszy na str. 4)

Wykres nr 4

STRUKTURA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI KSM W 2014 ROKU



# SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KSM

(Ciąg dalszy ze str. 3)

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

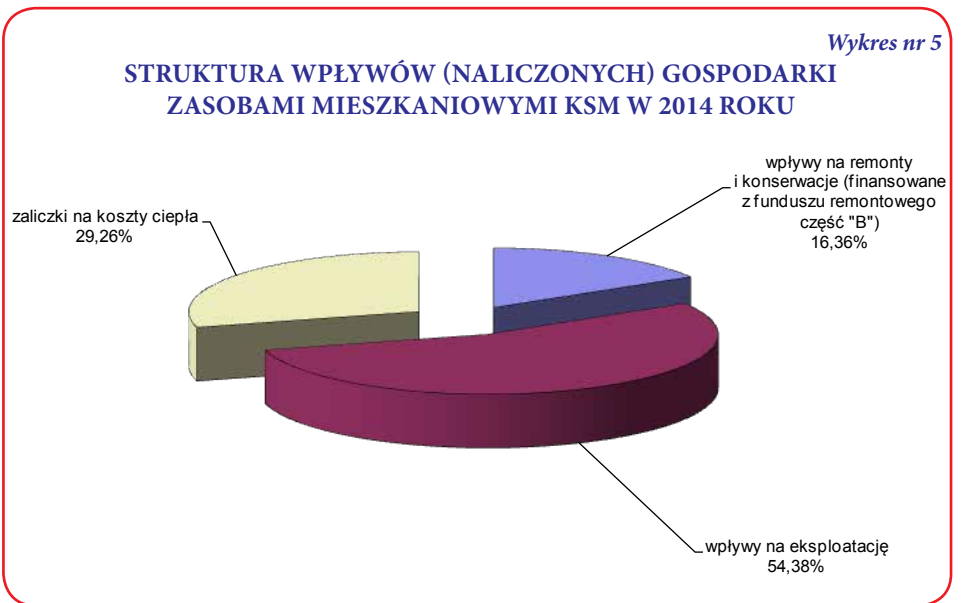
### 3. remonty

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

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

Realizacją remontów w Spółdzielni zajmują się:

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



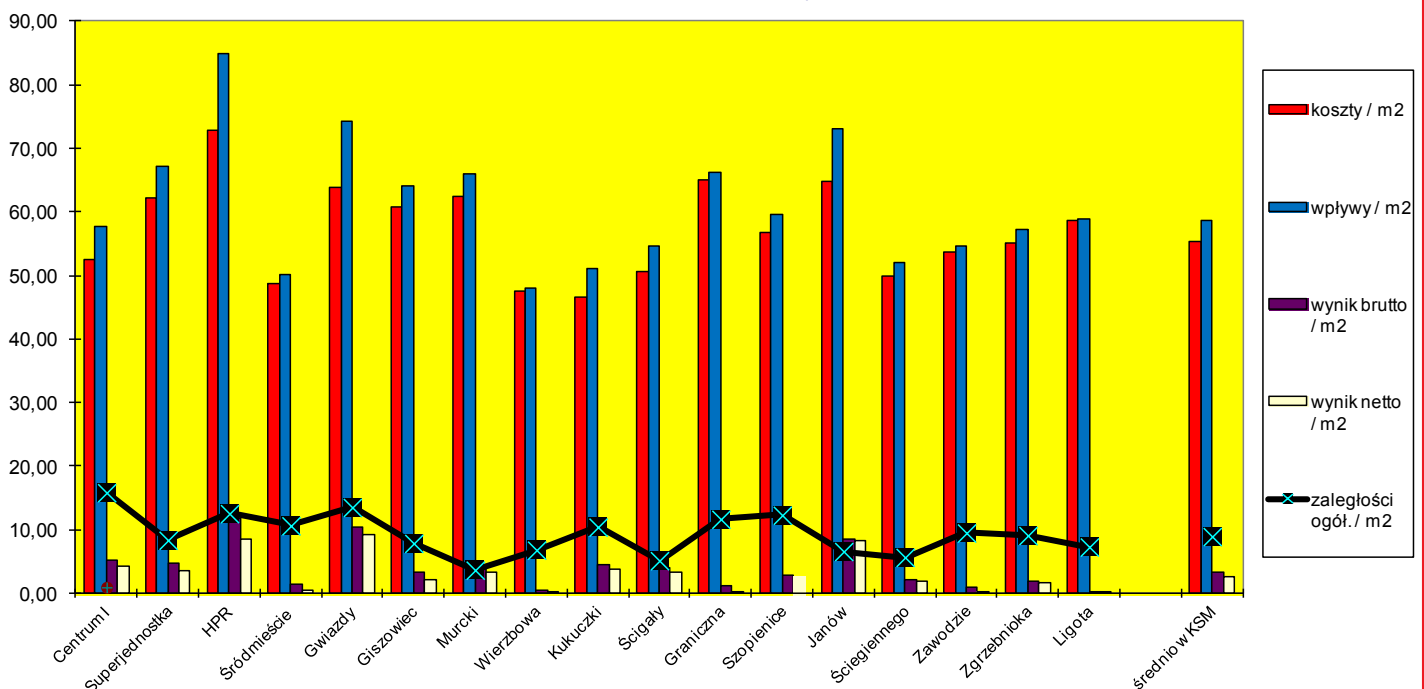
w formie stawki odpisu na fundusz remontowy część „B” ustalają poszczególne Rady Osiedli w relacji do przyjętych osiedlowych planów wydatków remontowych, uczestniczące także w wyborze wykonawców tych prac i w odbiorach powykonawczych,

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

część funduszu remontowego w zakresie dotyczącym działań termomodernizacyjnych i modernizacyjnych 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

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.**

Tabela nr 1  
PROGNOZA WYKONANIA FUNDUSZU REMONTOWEGO CZĘŚĆ „A” ZA ROK 2014

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

w latach minionych) ze środków tego funduszu.

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

## IV. ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH I WINDYKACJA NALEŻNOŚCI SPÓŁDZIELNI

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

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

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

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

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

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

(Ciąg dalszy na str. 6)

# SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KSM

(Ciąg dalszy ze str. 5)

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

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

## V. INWESTYCJE

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

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

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

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

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

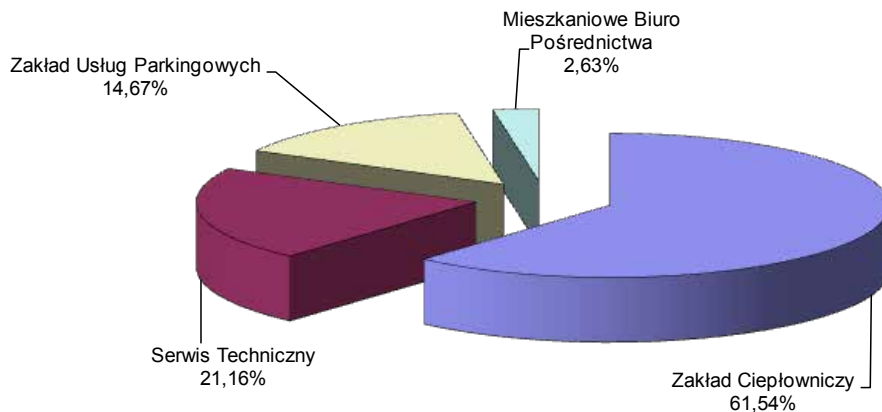
W ramach planowanej do realizacji inwestycji pn. „Budynek mieszkalny przy ul. Domeyki” w Dzielnicy Murcki prowadzone są roboty przygotowawcze tj. wyburzenia części podziemnej zlikwidowanej kotłowni podziemnej kolidującej z planowaną zabudową mieszkaniową, jak również negocjacje dotyczące umów realizacyjnych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

## VI. DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA

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

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

Wykres nr 7



# SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KSM

prowadzonej w ramach Biura działalności statutowej Spółdzielni).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIII. FUNDUSZE SPÓŁDZIELNI

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

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

(Dokończenie na str. 8)

# SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KSM

(Dokończenie ze str. 7)

kierunku przez Zarząd, Radę Nadzorczą i Rady Osiedlowe.

## IX. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA, OŚWIATOWA I KULTURALNA

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

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

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

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

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

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

## X. KONTROLE

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

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

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

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

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

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

Na przestrzeni 2014 roku do Spółdzielni wpłynęło:

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

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

Katowice, listopad 2014 rok

**ZARZĄD  
KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI  
MIESZKANIOWEJ**



# SPRAWOZDANIE RADY OSIEDLA IM. JERZEGO KUKUCZKI KSM Z DZIAŁALNOŚCI W ROKU 2014

**R**ada Osiedla im. J. Kukuczki Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej funkcjonowała w 2014 roku na podstawie stosownych przepisów Statutu KSM i Regulaminu Rady Osiedla. Rada Osiedla, jako organ samorządu mieszkańców współdziałała ze służbami KSM, a przede wszystkim z Administracją Osiedla.

W roku 2014 Rada Osiedla pracowała w następującym składzie:

1. **Piotr MICHALSKI** – Przewodniczący Rady Osiedla,
2. **Andrzej SADOWSKI** – Zastępca Przewodniczącego Rady Osiedla,
3. **Marek WIORA** – Zastępca Przewodniczącego Rady Osiedla,
4. **Leszek WARIAS** – Zastępca Przewodniczącego Rady Osiedla,
5. **Justyna ADAMUS-KOWALSKA** – Sekretarz Rady Osiedla,
6. **Zofia GOLONKA** – Członek Rady Osiedla,
7. **Andrzej JAKUBOWSKI** – Członek Rady Osiedla,
8. **Barbara POLAK** – Członek Rady Osiedla,
9. **Józef ZIMMERMANN** – Członek Rady Osiedla.

W okresie sprawozdawczym odbyło się 11 posiedzeń plenarnych, w tym 2 przeglądy zasobów osiedla. Ponadto organizowano cyklicznie posiedzenia komisji problemowych.

W sferze zainteresowań Rady Osiedla znalazły się zagadnienia związane z bieżącym funkcjonowaniem osiedla, jak również przyjęte do realizacji plany: remontowy, eksploatacji i działalności społeczno-kulturalnej.

Rada analizowała funkcjonowanie Osiedla i pracę Administracji w zakresie:

- kosztów eksploatacji,
- stanu technicznego infrastruktury osiedlowej,
- remontów bieżących i okresowych w zasobach osiedla,
- poziomu zadłużenia osiedla,
- współpracy z władzami miasta, w celu rozwiązywania istotnych problemów mieszkańców osiedla.

Jako najpilniejsze uznano następujące zadania:

- kontynuację prac związanych z remontem balkonów i odnawianiem elewacji budynków,
- modernizację dróg dojazdowych, zatok parkingowych oraz chodników,
- remonty dachów,
- zabudowę nowych wymienników ciepła w budynkach przy ul. Wrocławskiej 32-38, 40-44, 46-48, ul. Sandomierskiej 5-15, 6a-10a, 17-25, ul. Łużyckiej 2-4, ul. Karpackiej 1-15 i ul. Wróblewskiego 28-34.

W oparciu o powyższe priorytety Rada Osiedla wytyczyła Administracji Osiedla kierunki działania na 2014 rok.



Nadal aktualnym pozostaje remont balkonów w budynkach, w których dotychczasowa modernizacja nie objęła tych prac. Determinacja Rady Osiedla doprowadziła do rozpoczęcia prac naprawczych elewacji w budynkach usytuowanych przy ulicach Lubuskiej 7-21 i Wrocławskiej 32-38, w ramach udzielonych gwarancji.

W dalszym ciągu nie rozwiązana jest kwestia rozbudowy zatok postojowych na terenach przyległych do osiedla, należących do Gminy Katowice, natomiast z przyczyn niezależnych od Spółdzielni przeciąga się w czasie.

Służby miejskie nie realizują remontów jezdni i chodników będących w ich zarządzie. W szczególności opóźniają się remonty ulic Kurpiowskiej i Łużyckiej. Z prowadzonej korespondencji z Miejskim Zarządem Ulic i Mostów wynika, że powyższe prace powinny zostać zakończone w 2014 roku.

Celem poprawy estetyki osiedla sukcesywnie modernizuje się nowo powstały Skwer im. J. Kocurka. W tym roku przeznaczono w planie na ten cel kwotę 30 tys. zł.

Pomimo starań ze strony członków Rady w sprawie budowy w sąsiedztwie Skweru im. J. Kocurka obiektu rekreacyjno-sportowego, brak skutecznego dialogu z Urzędem Miasta Katowice w tym zakresie. Planowana z inicjatywy obywatelskiej budowa alternatywnego kompleksu na terenie miejskim stawia pod znakiem zapytania zasadność tej inwestycji.

**Komisja Techniczna** Rady Osiedla w 2014 roku zajmowała się następującymi zagadnieniami:

- wyborem ofert dotyczących prac remontowych,
- odbiorami technicznymi wykonanych prac,

- przeglądami gwarancyjnymi i pogwarancyjnymi elewacji budynków,
- opiniowaniem rocznego planu eksploatacji i remontów osiedla pod względem merytorycznym.

**Komisja Budżetowa** Rady Osiedla w 2014 roku zajmowała się następującymi zagadnieniami:

- analizą kosztów eksploatacji osiedla,
- analizowaniem odpłatności z tytułu najmu lokali użytkowych,
- opiniowaniem rocznego planu eksploatacji i remontów osiedla pod względem kosztowym.

**Komisja Społeczno-Kulturalna** Rady Osiedla w 2014 roku zajmowała się następującymi zagadnieniami:

- opiniowaniem działalności Klubu „Juwenia” pod kątem merytorycznym i finansowym,
- dopasowaniem oferty dotyczącej działalności społeczno-kulturalnej do aktualnego zapotrzebowania społeczności osiedla.

Klub „Juwenia” stara się uwzględniać zapotrzebowanie mieszkańców na konkretne formy zajęć kulturalnych i rekreacyjnych. Utworzono grupy tematyczne oraz wiekowe. Stałe zajęcia organizuje się dla seniorów, dzieci w wieku przedszkolnym i młodzieży. Zainteresowanie ofertą klubu od lat pozostaje niezmiennie na wysokim poziomie.

W związku z planowaną od lat budową parkingu wielopoziomowego przy ulicy Podhalańskiej, Rada Osiedla wyraża po raz kolejny niezadowolony wobec przedłużającego się terminu realizacji inwestycji.

W związku z narastającym zadłużeniem spowodowanym brakiem systematycznego wnoszenia

(Dokończenie na str. 10)

# SPRAWOZDANIE RADY OSIEDLA IM. JERZEGO KUKUCZKI KSM Z DZIAŁALNOŚCI W ROKU 2014

(Dokończenie ze str. 11)

opłat czynszowych przez niektórych mieszkańców, Rada Osiedla zapraszała zainteresowanych na posiedzenia plenarne. Każdy przypadek został przeanalizowany indywidualnie, a zainteresowani deklarowali konkretne sposoby spłaty powstałego zadłużenia. Zdaniem Rady Osiedla przyczyna powyższego zjawiska polega na braku skutecznego systemu windykacji obowiązującego w KSM.

**W świetle aktualnego zestawienia obrazującego wysokość stawek opłat miesięcznych dla poszczególnych osiedli KSM, mieszkańcy Osiedla im. J. Kukuczki wnoszą najniższe opłaty, do**

**czego ewidentnie przyczyniły się działania pro-oszczędnościowe Rady i Administracji Osiedla.**

**Rada Osiedla w 2015 roku zamierza:**

- monitorować realizację zadań ujętych w planach remontowym, eksploatacyjnym i działalności społeczno-kulturalnej,
- przeprowadzić sondaż dotyczący zagospodarowania terenu pomiędzy ulicami Lubuską, Wrocławską, Kujawską (pierwotnie planowana była w tym miejscu budowa obiektu sportowo-rekreacyjnego),
- kontynuować remonty balkonów i odnawianie elewacji,

- realizować wnioski przyjęte przez Zebranie Osiedlowe,
- kontynuować działania w celu dalszej poprawy parkowania pojazdów na terenie osiedla,
- przyjmować mieszkańców na cotygodniowych dyżurach.

Szczegółowe dane dotyczące funkcjonowania osiedla w zakresie rzeczowym i finansowym ujęte zostały w sprawozdaniu Administracji Osiedla.

**RADA OSIEDLA IM. J. KUKUCZKI  
KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI  
MIESZKANIOWEJ**

*Katowice, grudzień 2014 r.*

## SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ ADMINISTRACJI OSIEDLA IM. J. KUKUCZKI ZA 2014 ROK

**SZANOWNI MIESZKAŃCY OSIEDLA!**

**A**dministracja Osiedla im. J. Kukuczki przedkłada niniejszym sprawozdanie z jej działalności za rok 2014, którego charakterystyka zakresów rzeczowego i finansowego, określa pole działania pozwalające na realizację zadań ujętych w planie.

W okresie dotyczącym sprawozdania Administracja Osiedla im. J. Kukuczki swoją działalnością obejmowała majątek powierzony, w skład którego wchodzi 22 budynki mieszkalne wielorodzinne (21 nieruchomości budynkowych) o łącznej powierzchni użytkowej **108.110,96 m<sup>2</sup>**, w których znajduje się:

- 1656 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej **99.940,84 m<sup>2</sup>**, zamieszkałych (wg ewidencji UM) przez **4185** osób, natomiast według oświadczeń dotyczących gospodarki odpadami komunalnymi zamieszkałych jest 3748 osób (dane na dzień 30.11.2014 r.); Budynki osiedla zlokalizowane są przy ul. Wróblewskiego 28-30-32-34 (5 kondygnacji); Wrocławskiej 32-34-36-38, 40-42-44, 46-48 (5 kondygnacji); Sandomierskiej 5-15, 17-25 (5 kondygnacji); Sandomierskiej 12-14, Podhalańskiej 8-10, Podhalańskiej 12-14-16-18, 20-22-24-26 (11 kondygnacji); Sandomierskiej 6-10A, Łużyckiej 2-4, Karpackiej 1-15, 2-14 (5 kondygnacji); Kurpiowskiej 1-3-5-7, 2-4-6-8, 11-13, Lubuskiej 7-21 (11 kondygnacji); Lubuskiej 4-6-8-10, 12-14, Kujawskiej 1-1C, Wiślanej 2-2B, Kujawskiej 3-3A-3B, 4-4A-6-6A-6B, Wiślanej 3-3A (5 kondygnacji),
- 64 lokale użytkowe o łącznej powierzchni użytkowej **4.174,45 m<sup>2</sup>**, (w tym 1 lokal użytkowany na potrzeby Klubu Spółdzielczego „Juwenia”),

- pomieszczenia przynależne (piwnice) o łącznej powierzchni **3.995,67 m<sup>2</sup>**. Na terenie osiedla zlokalizowane są również 2 place zabaw i 2 boiska. Budynki wysokie w liczbie 7 sztuk wyposażone są w dźwigi osobowe – razem 30 sztuk (po jednym na każdą klatkę schodową).

*Na wykresie znajdującym się na str. 11 przedstawiono strukturę lokali mieszkalnych w zasobach Osiedla w zależności od tytułu prawnego (dane na dzień 30.11.2014 r.).*

W 2014 r. w Administracji obsługę prowadził 13-osobowy zespół, w tym 7 pracowników biurowych oraz 6 konserwatorów.

**Do głównych zadań Administracji należy m. in.:**

- prowadzenie stałego nadzoru nad jakością usług świadczonych przez firmy zewnętrzne, w tym: utrzymanie czystości na terenie Osiedla, porządku, koszenie traw i pielęgnacja zieleni, utrzymanie terenu w okresie zimowym, odśnieżanie, konserwacja instalacji (wodnych, kanalizacyjnych, elektrycznych, gazowych) w częściach wspólnych budynków, jak i w lokalach,
- prowadzenie stałego nadzoru nad robotami budowlanymi,
- sprawdzanie wycen kosztorysowych robót zleconych do wykonywania firmom zewnętrznym,
- organizowanie wyboru wykonawców na roboty remontowe oraz uczestniczenie w procedurach z tym związanych,
- kontrola wykonania rocznych i pięcioletnich przeglądów okresowych (wynikających z Ustawy Prawa budowlane) wszystkich obiektów,

- przygotowanie umów lub wystawianie zleceń na wykonanie prac projektowych i robót budowlanych wykonawcom zewnętrznym i zakładom celowym KSM,
- prowadzenie nadzoru nad realizacją umów i zleceń, o których mowa wyżej,
- ustalanie przyczyn usterek i nieprawidłowości zgłaszanych przez użytkowników lokali, określenie sposobu ich usunięcia oraz fizyczne ich usunięcie, wraz ewidencjonowaniem tych zdarzeń,
- nadzór nad usuwaniem usterek wyszczególnionych powyżej,
- przyjmowanie użytkowników lokali zgłaszających się do Administracji ze swoimi problemami dotyczącymi zamieszkania itp.
- prowadzenie ewidencji ruchu ludności i współpraca w tym zakresie z Urzędem Miasta, również do celów gospodarki odpadami komunalnymi.

W przypadku prac ogólnoadministracyjnych można wyszczególnić (dane na dzień 30.11.2014 r.):

- wpływ 1312 pism, które rozpatrzone i załatwiono (w tym od mieszkańców - 354),
- rejestrację 239 zmian osobowych w lokalach mieszkalnych,
- udzielenie 40 zgód na wykonanie remontów w lokalach mieszkalnych i użytkowych,
- przyjęcie 72 wniosków o likwidację lub wymianę grzejników c. o.,
- wpływ 81 wniosków o wymianę stolarki okiennej w mieszkaniach (w tym przeprowadzenie przeglądów komisyjnych i wydanie warunków),
- przyjęcie łącznie 269 zgłoszeń dotyczących usterek głównie dewastacji i usterek dźwigów, domofonów i zamków w drzwiach wejściowych oraz dotyczących awarii, ustalanie przyczyny awarii i nieprawidłowości oraz sposoby ich likwidacji, następnie dokonywanie ich

# SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ ADMINISTRACJI OSIEDLA IM. J. KUKUCZKI ZA 2014 ROK

usunięcia siłami własnymi (konserwatorzy) lub zewnętrznymi (na zlecenie),

- likwidację 12 szkód (we współpracy z towarzystwami ubezpieczeniowymi),
- wykonanie 1488 zgłoszeń i zleceń realizowanych przez konserwatorów (w tym od użytkowników lokali mieszkalnych - 390).

Podstawowe wytyczne i przepisy dla działalności Administracji to Statut KSM, regulaminy i uchwały organów KSM, wynikające ze zmieniającego się i aktualizowanego prawa dotyczącego spółdzielni oraz zadania ustalone w planie gospodarczo-finansowym Osiedla, przyjętym przez Radę Osiedla im. J. Kukuczki Uchwałą Nr 4/48/2014 z dnia 15.01.2014 r., zaakceptowanym przez Zebranie Osiedlowe w dniu 9.01.2014 r. a następnie uchwalonym przez Radę Nadzorczą jako część planu gospodarczo-finansowego całej Spółdzielni.

Nadmienić należy, że głównym celem działania Administracji Osiedla jest zapewnienie prawidłowej eksploatacji i funkcjonowania powierzonego majątku, w tym utrzymanie obiektów i powiązanej infrastruktury we właściwym stanie technicznym, bezpieczeństwa i estetycznym, a ponadto przewidywanie, likwidowanie lub minimalizowanie zagrożeń dla zdrowia i życia osób zamieszkujących.

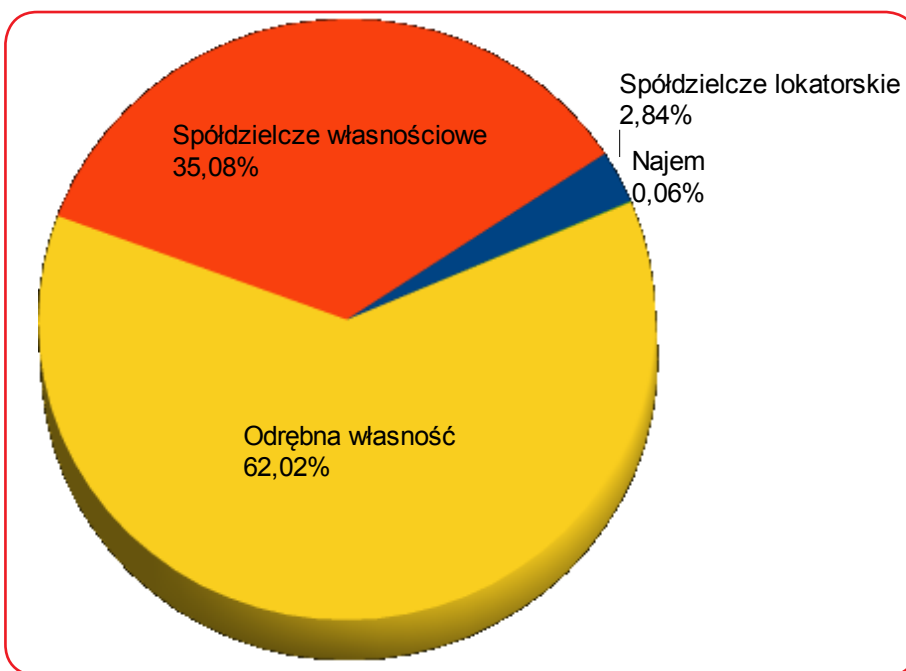
## DZIAŁALNOŚĆ EKSPLOATACYJNA

Prowadzenie zadań związanych z eksploatacją zasobów, które są złożone i w dużej mierze polegające na koordynacji kierunków działania Spółdzielni przyjętych przez Walne Zgromadzenie oraz obowiązujących wymogów prawa i oczekiwań użytkowników lokali, z możliwościami finansowymi Osiedla opartymi na rachunku kosztów i wpływach.

Wydatki związane z eksploatacją w dużej mierze pozostają w sferze niezależnej od Administracji czy Rady Osiedla. Ich ciężar implikują czynniki zewnętrzne, a decydują o tym między innymi władze samorządowe oraz przedsiębiorstwa świadczące usługi dla Spółdzielni (m. in. dostawcy mediów). Wysokość przedmiotowych kosztów wynika w dużym stopniu od skali realizacji tych usług, ilości zużywanych mediów, wielkości zarządzanych nieruchomości oraz obciążeń wynikających z przepisów prawa (opłaty, podatki, prowizje itp.). W grupie kosztów niezależnych zawarty jest szereg znanych wszystkim elementów:

- wywóz nieczystości stałych,
- zużycie wody i odprowadzenie ścieków,
- zużycie energii cieplnej,
- zużycie energii elektrycznej w częściach wspólnych nieruchomości,
- podatki i opłaty na rzecz Urzędu Miasta, tj. za wieczyste użytkowanie gruntów i podatek od nieruchomości,
- podatki i inne obowiązkowe obciążenia, np. VAT, PFRON i inne,
- opłaty i prowizje bankowe.

Dane ujęte w niniejszym sprawozdaniu zostały sporządzone na bazie informacji sprawozdawczych obejmujących okres **od 1 stycznia 2014 r. do 31 października 2014 r.** oraz przewidywanego (szacowanego) wykonania do końca **IV kwartału 2014 roku.**



Sumaryczne wpływy (przewidywane) związane z pokryciem kosztów eksploatacji dla naszego osiedla (wg naliczeń) wyniosły **5.318.650 zł**, w tym:

- z lokali mieszkalnych **4.396.260 zł**
- z lokali użytkowych i reklam **543.630 zł**
- z bilansu otwarcia **378.760 zł**

Przewidywane koszty dotyczące eksploatacji (łącznie dla lokali mieszkalnych i użytkowych) Osiedla im. J. Kukuczki kształtują się następująco:

- zużycie wody i odprowadzenie ścieków w lokalach mieszkalnych i użytkowych **1.860.000 zł**
- odczyty wodomierzy w lokalach mieszkalnych, użytkowych, pomieszczeniach ogólnego użytku i przeprowadzenie rozliczeń zużycia wody **20.620 zł**
- przeglądy wynikające z Ustawy Prawo Budowlane oraz kontrole techniczne, roboty konserwacyjne i drobne naprawy, w tym koszty utrzymania brygady konserwatorów zatrudnionych w Osiedlu oraz koszty zrealizowanych w Osiedlu w trakcie całego 2014 roku usług, a także partycypacji w utrzymaniu w gotowości w ramach pogotowia – Serwisu Technicznego KSM **456.040 zł** (szczegółowo o kosztach kontroli technicznych piszemy niżej),
- obsługa Osiedla (koszty administracyjno-biurowe, a w tym koszty osobowe z narzutami, koszty posiedzeń Rady Osiedla, koszty BHP, utrzymania pomieszczeń administracyjnych, koszty materiałów biurowych i przedmiotów nietrwałych, usług telefonicznych i innych, wydatki komunikacyjne, amortyzacja) **485.290 zł**
- utrzymanie budynków Osiedla, w tym pielęgnacja zieleni, odśnieżanie, usługi porządkowo-czystościowe gospodarzy **281.530 zł**
- wywóz nieczystości stałych **660.800 zł**
- energia elektryczna części wspólnych nieruchomości (poza lokalami) **225.500 zł**

- konserwacja dźwigów, konserwacja domofonów oraz instalacji RTV **187.340 zł**
- opłaty publiczno-prawne, tzn. opłaty za wieczyste użytkowanie terenów oraz suma odprowadzanych do gminy podatków od nieruchomości **268.510 zł**
- pozostałe koszty, w tym koszty ubezpieczenia, PFRON, koszty dewastacji, wymiany źródeł światła, prowizje bankowe, za usługi windykacyjne, sprzątanie terenów zewnętrznych, itp. **382.100 zł**

Podane wyżej składniki wygenerują w 2014 roku kwotę łączną kosztów eksploatacji wynoszącą **4.827.730 zł** (kwota ta nie zawiera kosztów energii cieplnej).

Przewidywany wynik roczny na działalności eksploatacyjnej zamknie się saldem dodatnim w wysokości około **490.920 zł brutto**.

**Na wykresie na str. 12** przedstawiono strukturę udziału poszczególnych kosztów/składników eksploatacji Osiedla im. J. Kukuczki.

Stąd wynika czytelny wniosek, że faktycznie ponad 38% kosztów eksploatacji generują zużycie wody i odprowadzenie ścieków (ceny tego medium są niezależne od Spółdzielni, o stawce decyduje Rada Miasta Katowice, pomimo tego obciążeni jesteśmy dodatkowo kosztami odczytów i rozliczenia jego zużycia). Duże znaczenie mają również: wywóz nieczystości stałych (13,69%), obsługa osiedla (10,05%) i obowiązkowe przeglądy techniczne wraz z robotami konserwacyjnymi (9,45%).

Zadania związane przede wszystkim z koniecznością zapewnienia warunków bezpiecznego zamieszkiwania, wynikającego z aktów prawnych, w tym Ustawy Prawo Budowlane, pociągały za sobą wydatkowanie następujących kwot:

- kontrola technicznej sprawności budynków **40.740 zł**
- kontrola instalacji gazowej **34.000 zł**

(Ciąg dalszy na str. 12)

# SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ ADMINISTRACJI OSIEDLA IM. J. KUKUCZKI ZA 2014 ROK

(Ciąg dalszy ze str. 11)

- kontrola przewodów kominowych (wentylacyjnych) **22.500 zł**
- badania techniczne dźwigów osobowych przez Urząd Dozoru Technicznego **18.900 zł**
- przegląd instalacji ppoż. (tzw. „suche pion”, hydrantowa) **1.200 zł**
- kontrola gaśnic **390 zł**
- przegląd placów zabaw **1.020 zł**

W celu zapewnienia utrzymania i poprawy stanu estetyki zewnętrznej przestrzemi zamieszkania, zwłaszcza terenów zielonych (trawniki, drzewa, krzewy), wykonano następujące prace:

- koszenie terenów zielonych na terenie całego osiedla (4-krotnie w ciągu roku) – koszt: **41.200 zł**
- pielęgnacja drzew i krzewów na terenie całego Osiedla – koszt: **23.000 zł**

Ponadto przeprowadzono jeszcze następujące działania:

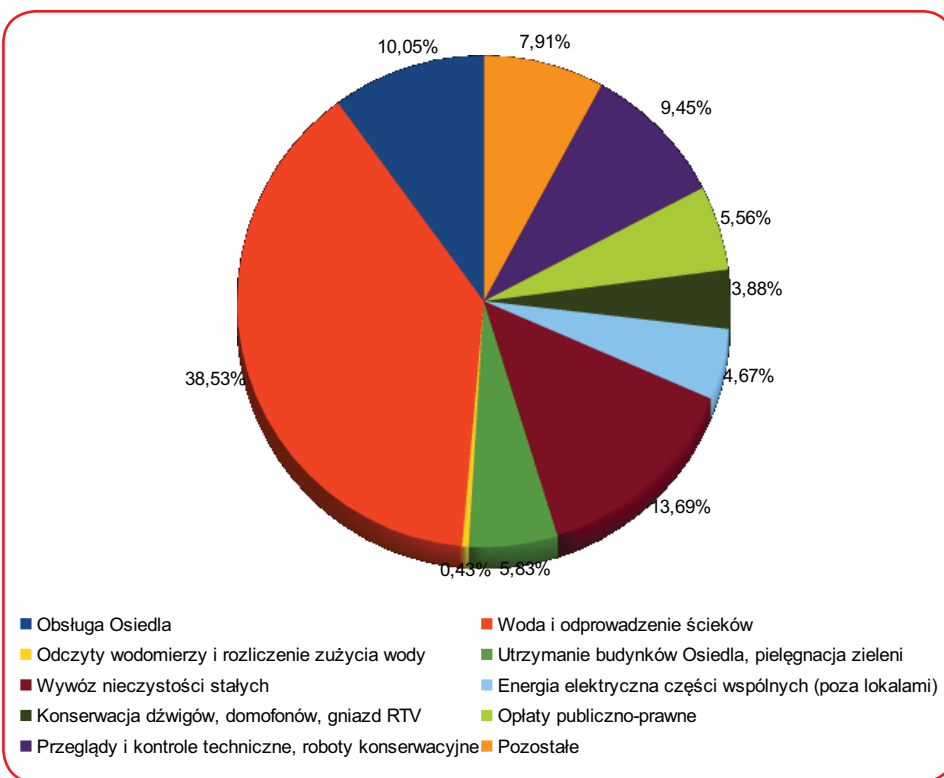
- deratyzację (teren całego osiedla – dwukrotnie: wiosna, jesień) – koszt: **4.340 zł**
- dezynfekcję piaskownic (2 szt.) **250 zł**
- dezynsekcję, dezynfekcję wynikająca ze zgłoszeń mieszkańców lub gospodarzy budynków **2.700 zł**

## ZADANIA REMONTOWE

Opracowywanie, ustalanie priorytetów, kategoryzacja i realizacja planu remontów w 2014 r. uwarunkowana była obowiązkami zarządcy nieruchomości wynikającymi m. in. z przepisów Ustawy Prawo Budowlane (głównie okresowe kontrole polegające na sprawdzeniu stanu technicznego obiektów budowlanych), zaleceń Urzędu Dozoru Technicznego, ochrony przeciwpożarowej oraz potrzeb bieżących wynikających z prowadzonych przeglądów wiosenno-jesiennych, pod uwagę bierze się także ustalania samorządu spółdzielczego, w szczególności Rady Osiedla.

Zakres zadań remontowych Osiedla ujętych w Planie Remontów i zatwierdzonych Uchwałą Nr 1/45/2014 z dnia 15.01.2014 roku oraz czynniki zewnętrzne (uzyskanie stosownych zgód, pozwoleń itp.) warunkowały rozchód środków finansowych z funduszu remontowego części „B”. Wartość końcowa zrealizowanych w 2014 r. robót remontowych może zamknąć się (w wyniku doszacowania przewidywanych kosztów) kwotą w wysokości **1.565.450 zł**. Wpływy planowane, nominalne na część „B” funduszu remontowego wyniosą **2.202.950 zł** (w tym bilans otwarcia 2014 r. w kwocie **407.950 zł**). Od powyższej wartości należy odjąć kwotę **239.860 zł**, tj. środki przesunięte z części „A” funduszu remontowego do jego części „B” celem przyspieszenia spłaty zobowiązań poszczególnych nieruchomości w związku z wykonanymi w latach wcześniejszych pracami remontowo-modernizacyjnymi.

Realizacja zadań ujętych w Planie Remontów 2014 roku przedstawia się następująco (koszt/wartość robót zgodnie z umową lub zleceniem):



### 1. Wymiana stolarki okiennej:

- realizowana w lokalach mieszkalnych – koszt: **59.620 zł**
- na klatkach schodowych i pomieszczeniach ogólnego użytku – koszt: **12.100 zł**
- refundacja wymiany stolarki okiennej zrealizowanej przez użytkowników lokali we własnym zakresie – koszt: **35.120 zł**

### 2. Roboty dekarskie:

- remont kapitalny dachu w budynku przy ul. Wrocławskiej 40-44 – koszt: **121.940 zł**
- remont kapitalny dachu w budynku przy ul. Wrocławskiej 46-48 – koszt: **62.120 zł**

### 3. Roboty murarsko-tylnarskie:

- naprawa ubytków betonu i ubytków tynku na balkonach: koszt materiału, wykonanie: konserwatorzy Administracji (dotyczy wszystkich budynków osiedla) – koszt: **1.600 zł**

### 4. Roboty instalacyjne c. o.:

- drobne roboty remontowe instalacji c. o., wymiana zaworów termostatycznych - wykonanie: ZC – koszt: **2.400 zł**

### 5. Roboty instalacji domofonowej:

- naprawa instalacji domofonowej (drobne naprawy, wymiana kaset przywołań) – koszt: **2.140 zł**

### 6. Elewacyjne:

- remont kapitalny balkonów w budynku przy ul. Lubuskiej 7-21 - kontynuacja z 2010 r. - przejściowe finansowanie z funduszu część „B” – koszt: **600.000 zł**
- remont kapitalny balkonów wraz z czyszczeniem, malowaniem elewacji i dociepleniem przyziemia w oparciu o projekt budowlany

(I etap) w budynku przy ul. Kujawskiej 1-1c, ul. Wiślanej 2-2b – koszt: **337.660 zł**

### 7. Mała architektura:

- wykonanie/budowa miejsc postojowych przy ul. Łużyckiej 2-4, ul. Karpackiej 11-13 – koszt: **12.900 zł**
- naprawa urządzeń zabawowych placów zabaw i urządzeń sportowych (plac zabaw) – koszt: **4.730 zł**
- wykonanie wycinki suchych drzew oraz nasadzeń zgodnie z Decyzją UM Katowice (teren Osiedla) – koszt: **30.530 zł**
- wykonanie obudowy istniejącego śmietnika (zadaszenie i zamknięcie) przy ul. Kujawskiej 6b – wykonanie nieodpłatne przez wykonawcę remontu kapitalnego balkonów przy ul. Kujawskiej 1-1c, ul. Wiślanej 2-2b (w ramach negocjacji cenowych),
- remont nawierzchni chodnika przy ul. Łużyckiej 2-4 – koszt: **40.200 zł**
- zagospodarowanie terenu (po placu zabaw) pod miejsca postojowe i zieleniec (strona południowa) przy ul. Podhalańskiej 8-10, Sandomierska 12-14 – koszt: **23.390 zł**
- renowacja skweru J. Kocurka – ul. Kujawska 3-3c, Lubuska 12-14 – koszt: **43.400 zł**
- opracowanie dokumentacji projektowej zagospodarowania terenu przy ul. Wrocławskiej 40-44 (reorganizacja komunikacji samochodowej wraz ze zwiększeniem miejsc postojowych) – koszt: **4.300 zł**
- remont nawierzchni placu zabaw (w strefie zagrożonej upadkiem tj. przy urządzeniu „zestaw zabawowy z wieżami”) – koszt: **34.680 zł**

# SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ ADMINISTRACJI OSIEDLA IM. J. KUKUCZKI ZA 2014 ROK

- remont nawierzchni dojazdu i dojścia pieszego przed lokalem użytkowym (bank) przy ul. Wiślanej 2 – koszt: **30.000 zł**
- 8. Remonty dźwигów (bieżące i kapitalne wynikające m.in. z zaleceń UDT):**
- ul. Podhalańska 12-18 – koszt: **2.840 zł**
- ul. Podhalańska 20-26 – koszt: **8.390 zł**
- ul. Podhalańska 8-10, Sandomierska 12-14 – koszt: **4.890 zł**
- ul. Kurpiowska 1-7 – koszt: **7.680 zł**
- ul. Kurpiowska 2-8 – koszt: **8.120 zł**
- ul. Kurpiowska 11-13 – koszt: **2.950 zł**
- ul. Lubuska 7-21 – koszt: **4.130 zł**
- 9. Inne:**
- wykonanie odwodnienia liniowego (przy chodniku) po stronie południowej budynku przy ul. Kurpiowskiej 8 (wykonanie remontu chodnika) – koszt: **4.700 zł**
- montaż klimatyzacji w sali Klubu Spółdzielczego przy ul. Wrocławskiej 30 – koszt: **17.830 zł**

Środki, których nie wykorzystano na zadania planowane, przeznaczono na roboty dodatkowe wynikające ze stanu technicznego i bieżących przeglądów zasobów oraz awarii, mianowicie:

- montaż nasady kominowej typu Turbowent w budynku przy ul. Lubuskiej 4 – koszt: **1.040 zł**
- montaż nasady kominowej typu Turbowent w budynkach przy ul. Kujawskiej 1c i ul. Lubuskiej 10 – koszt: **1.950 zł**
- montaż nasady kominowej typu Turbowent w budynku przy ul. Kurpiowskiej 8 – koszt: **1.120 zł**
- wykonanie prawidłowego podłączenia do kanału wentylacyjnego w budynku przy ul. Kujawskiej 6 i ul. Sandomierskiej 25 – koszt: **330 zł**
- udrożnienie/odgruzowanie kanału wentylacyjnego w budynku przy ul. Podhalańskiej 10 – koszt: **580 zł**
- montaż nasady kominowej typu Turbowent w budynku przy ul. Kurpiowskiej 8 – koszt: **1.120 zł**
- wymiana odcinka cyrkulacji c.e.w. w budynku przy ul. Podhalańskiej 10 – koszt: **740 zł**
- montaż kratki wentylacyjnej stropodachu (zwyżka) przy ul. Kujawskiej 6b – koszt: **150 zł**
- remont nawierzchni drogi przy ul. Kurpiowskiej 5-7 – koszt: **5.500 zł**
- remont nawierzchni drogi przy ul. Wrocławskiej 30 – koszt: **18.780 zł**
- likwidacja barier architektonicznych na terenie Osiedla (10 miejsc) – koszt: **13.600 zł**

Wypuklić należy kwestię związaną ze znacznymi już zaległościami w opłatach miesięcznych za lokale mieszkalne i użytkowe, stąd wartość rzeczywistych wpływów do Spółdzielni była znacznie niższa – zadłużenie z tytułu opłat na dzień 30.11.2014 r. wyniosło 1.084.520 zł (w tym lokale mieszkalne – 753.290 zł). Statystyczne tzw. zaległości w opłatach na koniec listopada 2014 r. wyniosły 1.050,61 zł średnio na 1 mieszkanie „zadłużone” (717 mieszkań „zadłużonych”, tj. 43% wszystkich lokali mieszkalnych osiedla), natomiast 454,88 zł średnio na

Lp.	Adres budynku	Zadłużenie na budynek [zł]	Średnie zadłużenie na mieszkanie [zł/mieszkanie]
1	Wróblewskiego 28-30-32-34	9.320	155,33
2	Wrocławska 32-34-36-38	5.920	148,00
3	Wrocławska 40-42-44	9.310	258,61
4	Wrocławska 46-48	2.420	151,25
5	Sandomierska 5-15	6.740	106,98
6	Sandomierska 17-25	6.020	100,33
7	Sandomierska 12-14, Podhalańska 8-10	125.080	1.042,33
8	Podhalańska 12-14-16-18	26.740	222,83
9	Podhalańska 20-22-24-26	47.130	396,05
10	Sandomierska 6-10A, Łużycka 2-4	64.560	849,47
11	Karpacka 1-15	19.290	221,72
12	Karpacka 2-14	17.010	223,82
13	Kurpiowska 1-3-5-7	164.240	1.368,67
14	Kurpiowska 2-4-6-8	67.520	562,67
15	Kurpiowska 11-13	10.060	167,67
16	Lubuska 7-21	98.770	411,54
17	Lubuska 4-6-8-10	12.850	267,71
18	Lubuska 12-14	2.730	170,63
19	Kujawska 4-4A-6-6A-6B	18.160	349,23
20	Kujawska 3-3A-3B	6.610	183,61
21	Kujawska 1-1C, Wiśłana 2-2B	27.980	373,07
22	Wiśłana 3-3A	4.830	301,88
	<b>RAZEM/ŚREDNIA</b>	<b>753.290</b>	<b>454,88</b>

**1 mieszkanie w osiedlu w ogóle (dla porównania: 2011 r. - 273,51 zł/mieszkanie, 2012 - 405,98 zł/mieszkanie, 2013 r. - 327,36 zł/mieszkanie).**

Jednocześnie dość istotną pozycję w przychodach stanowiły wpływy pozyskane z najmu lokali użytkowych, dzierżawy terenu i reklam, które zasiłyły Osiedle kwotą **543.630 zł**, to jest średnio na 1 mieszkanie 328,28 zł/rok (dla porównania: 2011 r. - 315,39 zł/mieszkanie/rok, 2012 r. - 349,89 zł/mieszkanie/rok, 2013 r. - 334,48 zł/mieszkanie/rok) oraz wpływy z najmu komórek gospodarczych, które wynosiły **114.950 zł**, to jest średnio na 1 mieszkanie **69,41 zł/rok**. Wartości te przekładają się mogą na stabilność finansową, wpływając jednocześnie na zmniejszenie obciążenia finansowego dla mieszkańców osiedla, a także przesuwając w czasie sytuację, kiedy konieczna staje się znaczna podwyżka stawek składników opłaty miesięcznej z powodu wciąż rosnących kosztów. Przedmiotowe dochody z lokali użytkowych i reklam oraz z najmu komórek gospodarczych przyczyniły się do poprawy stabilności finansowej osiedla, a także miały wpływ na zmniejszenie obciążeń dla członków o kwotę średnio 33,14 zł/mieszkanie/miesiąc.

W tabeli powyżej przedstawiono sytuację zaległości w opłatach miesięcznych na poszczególnych nieruchomościach Osiedla (dla lokali mieszkalnych).

Administracja Osiedla we współpracy z Radą Osiedla organizowała i uczestniczyła cyklicznie w spotkaniach z użytkownikami lokali posiadającymi zadłużenia z tytułu nie wnoszenia opłat miesięcznych. W tym celu zorganizowano 9

spotkań, na które zaproszono 55 osób, z których na takie spotkania przybyło zaledwie 7 osób. Osoby zadłużone informowano, celem odciążenia własnego domowego budżetu, o możliwości uzyskania finansowej pomocy w postaci dodatku mieszkaniowego (MOPS), kilkanaście osób z tego sposobu korzysta lub korzystało. Doradzono czy sugerowano również zamianę lokali mieszkalnych na te o mniejszej powierzchni (mniejszy lokal → mniejsze opłaty). W stosunku do wszystkich dłużników działania windykacyjne były prowadzone przez cały rok, a stosowne wnioski dotyczące podjęcia dalszych bardziej restrykcyjnych kroków włącznie z pozbawieniem członkostwa w Spółdzielni, były kierowane do Zarządu i Rady Nadzorczej Spółdzielni.

Niestety najczęściej zadłużenia mieszkańców uchylających się od terminowego wnoszenia opłat związanych z użytkowaniem lokali były i są windykowane na drodze sądowej, a czasem nawet egzekucji komorniczej (łącznie z eksmisją). Znaczna część zadłużeń przed skierowaniem ich na drogę sądową windykowana jest przez specjalistyczne firmy, którym łatwiej jest ujawniać majątek dłużników w celu zabezpieczenia roszczeń.

Zauważyć należy, że im niższe zadłużenie mieszkańców, tym lepsza płynność finansowa Spółdzielni, co z kolei ma znaczący wpływ na koszty eksploatacji.

**Kierownik Administracji  
Osiedla im. J. Kukuczki  
SŁAWOMIR SZTYLER**

# PROJEKT ZAŁOŻEŃ DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ OSIEDLA IM. J. KUKUCZKI NA 2015 ROK

**P**rojekt założeń ekonomiczno-gospodarczych na rok 2015 charakteryzuje zakres zadań i kierunek działań, jakie będą realizowane w roku przyszłym.

Opracowanie projektu założeń planu remontów na rok 2015 poprzedzają generalnie:

- analiza zaleceń z kontroli sprawności technicznej budynków i terenu przyległego, zaleceń Urzędu Dozoru Technicznego w kwestii stanu technicznego dźwigów, wnioski z kontroli pod względem bezpieczeństwa ppoż. i bhp,
- analiza zadań remontowych wykonanych w latach wcześniejszych na danej nieruchomości,
- analiza wyników przeglądów wiosennych i jesiennych zasobów przeprowadzonych wspólnie z przedstawicielami Rady Osiedla,
- rozpatrzenie zgłoszeń, wniosków i postulatów użytkowników lokali.

Pełna realizacja wszystkich zadań planu warunkowana jest pozyskaniem zaplanowanych wpływów, czyli terminowego regulowania opłat miesięcznych za użytkowanie lokali zarówno mieszkalnych, jak i użytkowych. Kolejny czynnik to skala dewastacji, nieprzewidywalny koszt usuwania ich skutków, który uszczupla środki finansowe, które mogłyby być wykorzystane na realizację innych, bardziej niezbędnych robót remontowych.

Zaplanowane w projekcie wydatki z funduszu remontowego w części „B” na rok 2015 wyniosą **2.029.860 zł** (w tym: odpis na fundusz interwencyjny – **24.000 zł** oraz przesunięcie środków do części „A” Funduszu Remontowego tj. przyspieszenie spłaty zobowiązań nieruchomości w osiedlu – **239.860 zł**), natomiast nominalne wpływy zamykają się kwotą **2.195.000 zł** (wraz z bilansem otwarcia roku w wysokości **400.000 zł**). Zadania rzeczowe, które mogą zostać wykonane w ramach dostępnych środków finansowych, przedstawiają się następująco:

## 1. Wymiana stolarki okiennej – koszt łączny 100.000 zł:

- realizowana w lokalach mieszkalnych – koszt: **50.000 zł**
- refundacja wymiany stolarki okiennej zrealizowanej przez użytkowników lokali we własnym zakresie – koszt: **50.000 zł**

## 2. Roboty murarsko-tynkarskie – koszt łączny 6.000 zł:

- naprawa ubytków betonu i ubytków tynku na balkonach: koszt materiału, wykonanie: konserwatorzy Administracji (dotyczy wszystkich budynków osiedla) – koszt: **6.000 zł**

## 3. Roboty instalacyjne c. o. – koszt łączny 2.000 zł:

- drobne roboty remontowe instalacji c. o., wymiana zaworów termostatycznych - wykonanie: ZC – koszt: **2.000 zł**

## 4. Roboty elektryczne – koszt łączny 6.000 zł:

- wykonanie instalacji odgromowej (lokal użytkowy) przy ul. Podhalańskiej 16 – koszt: **3.000 zł**

- wykonanie instalacji odgromowej (lokal użytkowy) przy ul. Łużyckiej 2 – koszt: **3.000 zł**
- ## 5. Roboty instalacji domofonowej – koszt łączny 3.000 zł:

- naprawa instalacji domofonowej (drobne naprawy, wymiana kaset przywołań) – koszt: **3.000 zł**

## 6. Elewacyjne – koszt łączny 1.380.000 zł:

- remont kapitalny balkonów w budynku przy ul. Lubuskiej 7-21 - kontynuacja z 2010 r. - przejściowe finansowanie z funduszu część „B” – koszt: **600.000 zł**
- remont kapitalny balkonów wraz z czyszczeniem, malowaniem elewacji w oparciu o projekt budowlany (II etap) w budynku przy ul. Kujawskiej 1-1c, ul. Wiślanej 2-2b – koszt: **770.000 zł**

- opracowanie dokumentacji projektowej na wykonanie remontu kapitalnego balkonów wraz z uzyskaniem pozwolenia na budowę w budynkach przy ul. Sandomierskiej 6-10a, ul. Łużyckiej 2-4 – koszt: **10.000 zł**

## 7. Mała architektura – koszt łączny 139.000 zł:

- wykonanie wycinki suchych drzew oraz nasadzeń zgodnie z Decyzją UM Katowice (teren Osiedla) – koszt: **25.000 zł**
- naprawa urządzeń zabawowych placów zabaw i urządzeń sportowych – koszt: **5.000 zł**
- renowacja skweru J. Kocurka (c.d.) – ul. Kujawska 3-3c, Lubuska 12-14 – koszt: **34.000 zł**

- remont nawierzchni drogi wraz z reorganizacją komunikacji samochodowej i zwiększeniem miejsc postojowych przy ul. Wrocławskiej 40-44 (I etap) – koszt: **75.000 zł**

## 8. Remonty dźwigów – koszt łączny 130.000 zł:

- remonty bieżące i kapitalne wynikające z zaleceń UDT – koszt: **130.000 zł**

Ponadto, w przypadku spłaty zadłużenia w opłatach miesięcznych przez mieszkańców - w miarę posiadanych rzeczywistych środków finansowych w ramach funduszu remontowego część „B” mogą zostać wykonane dodatkowe roboty remontowe, ich wstępna lista to:

- remont nawierzchni dojścia pieszego do przystanku autobusowego na działce nr 86/45 (od strony budynków przy ul. Wrocławskiej),
- wymiana uszkodzonych płytek na ścianach wiatrołapów wejść do budynków,
- uporządkowanie terenów wraz z miejscami na śmietniki przy ul. Lubuskiej 7-21, ul. Kurpiowskiej 11-13,
- remont nawierzchni chodnika (strona wschodnia) przy ul. Karpackiej 2-14.

Planowane wpływy w 2015 roku na pokrycie kosztów eksploatacji naliczone dla wszystkich typów lokali z planowanym bilansem otwarcia wyniosą: **5.481.180 zł** (bez energii cieplnej). Wydatki ogółem w 2015 roku związane z eksploatacją wg założeń planu (szacowane w oparciu o stopień wykonania zadań w 2014 roku oraz zapowiadane i znane na datę planowania podwyżki cen mediów,

podatków i opłat oraz spodziewany poziom podwyżek cen materiałów i usług) winny wynieść – **4.953.760 zł**, co w rozbięciu na poszczególne kategorie kosztów kształtuje się jn. (bez energii cieplnej):

- zużycie wody i odprowadzenie ścieków **1.882.320 zł**
- odczyty wodomierzy i przeprowadzenie rozliczeń zużycia wody **20.620 zł**
- przeglądy i kontrole techniczne, roboty konserwacyjne i drobne naprawy **479.630 zł**
- obsługa Osiedla **537.380 zł**
- utrzymanie budynków Osiedla, w tym pielęgnacja zieleni, odśnieżanie, usługi porządkowo-czystościowe gospodarzy **289.530 zł**
- wywóz nieczystości stałych **640.000 zł**
- energia elektryczna części wspólnych nieruchomości (poza lokalami) **215.000 zł**
- konserwacja dźwigów, konserwacja domofonów oraz eksploatacja gniazd RTV **196.480 zł**
- opłaty publiczno-prawne, tzn. opłaty za wieczyste użytkowanie terenów oraz suma odprowadzanych do gminy podatków od nieruchomości **271.500 zł**
- pozostałe koszty, w tym koszty ubezpieczenia, PFRON, koszty dewastacji, wymiany źródeł światła, prowizje bankowe, za usługi windy-kacyjne, sprzętanie terenów zewnętrznych, itp. **421.300 zł**

W celu wykonania obowiązków wynikających z Ustawy Prawo Budowlane (art. 62), która to obliguje do przeprowadzenia kontroli obiektów budowlanych i instalacji, przewidziano koszty jn.:

- kontrola okresowa stanu technicznego obiektów budowlanych – zaplanowana kwota: **49.330 zł**
- kontrola stanu technicznego instalacji i urządzeń gazowych wraz z usunięciem ewentualnych nieszczelności – zaplanowana kwota: **34.000 zł**
- kontrola przewodów kominowych i spalinowych wraz z czyszczeniem przewodów – zaplanowana kwota: **23.000 zł**

Na zakończenie, w imieniu swoim i pracowników Administracji, składam serdeczne podziękowania wszystkim Mieszkańcom Osiedla, członkom Rady Osiedla oraz Zarządowi Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej, a także Radzie Nadzorczej za współpracę, zaangażowanie, zrozumienie, pomoc i wsparcie w rozwiązywaniu trudnych, codziennych problemów, które napotykamy zarządzając zasobami Osiedla. Przedmiotowa pomoc i wsparcie, a także wszystkie uwagi i konstruktywne krytyka, dają nam bodziec do jeszcze bardziej efektywnego działania i realizacji kolejnych zadań o różnym stopniu trudności.

**Kierownik Administracji  
Osiedla im. J. Kukuczki  
SŁAWOMIR SZTYLER**

# REALIZACJA WNIOSKÓW PRZYJĘTYCH NA ZEBRANIU OSIEDLOWYM OSIEDLA IM. J. KUKUCZKI W DNIU 9.01.2014 R.

## WNIOSEK NR 1

– *W związku z licznymi dewastacjami, kradzieżami aut, włamaniami do piwnic – zwracam się z prośbą o rozważenie kosztów monitoringu na osiedlu im. J. Kukuczki.*

### Odpowiedź:

Szacunkowy koszt montażu instalacji monitoringu:

- kamery IP wraz z obiektywami megapiksłowymi (lepszej jakości), rejestrator z twardym dyskiem, oprogramowanie do kamer, instalacja elektryczna zasilania kamer, niezbędny osprzęt dodatkowy) przy założeniu 20 punktów/lokalizacji kamer na terenie osiedla - ok. 130.000 zł,
- kamery IP wraz z obiektywami megapiksłowymi (gorszej jakości), rejestrator z twardym dyskiem, oprogramowanie do kamer, instalacja elektryczna zasilania kamer, niezbędny osprzęt dodatkowy) przy założeniu 20 punktów/lokalizacji kamer na terenie osiedla - ok. 80.000 zł.

Powyższe warianty cenowe możliwe są przy wykorzystaniu istniejącej w zasobach osiedla sieci teletechnicznej (brak konieczności prowadzenia odrębnej instalacji).

Przy braku możliwości wykorzystania sieci teletechnicznej konieczny jest montaż zestawów radiowych (sieć bezprzewodowa), co dodatkowo podnosi całkowity koszt instalacji monitoringu o kwotę od 30.000 zł do 50.000 zł w zależności od ilości urządzeń, punktów dostępowych itp.

Całkowity koszt instalacji monitoringu może oczywiście ulec zmianie w zależności np. od ilości i jakości kamer, warunków technicznych ich podłączenia, sposobu przesyłu i rejestracji sygnału.

Koszt eksploatacji (przeгляд, konserwacja itp.) tak wykonanej instalacji monitoringu wynosi w przypadku wykorzystania sieci teletechnicznej ok. 1.700 zł na miesiąc, z wykorzystaniem łączy radiowych ok. 2.200 zł.

Odrębną opcją jest wykorzystanie grupy patrolowej np. raz dziennie (w umówionych godzinach wieczornych czy nocnych) celem dokonania patrolu osiedla pod względem zdarzeń niebezpiecznych – koszt takiej usługi to ok. 1.500 zł za miesiąc lub wykorzystanie pracownika ochrony celem dokonywania obchodów i reagowania na zdarzenia niebezpieczne, będącego na osiedlu przez całą dobę – koszt takiej usługi to ok. 8.400 zł/miesiąc.

Zaznaczyć należy, że skutkiem stosowania monitoringu wizyjnego osiedla może być utrwalanie wizerunku osób fizycznych, a następnie jego przechowywanie, opracowywanie i wykorzystywanie dla różnych celów, co podlega ustawie z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych, stąd występuje konieczność zgłoszenia takiej instalacji do rejestru GIODO.

## WNIOSEK NR 2

– *Proszę o jak najszybsze rozwiązanie problemu związanego z dostawą ciepłej wody i centralnego ogrzewania – dotyczy likwidacji centralnej wymiennikowni przy ul. Wrocławskiej na rzecz wymienników indywidualnych usytuowanych w budynkach przy ul. Wrocławskiej, Sandomierskiej, Karpackiej i Łużyckiej.*

### Odpowiedź:

Wniosek w trakcie realizacji. Na dzień dzisiejszy Katowicka Spółdzielnia Mieszkaniowa zakończyła wszystkie główne prace budowlano-remontowe oraz montaż urządzeń i osprzętu. W/w prace nadzorowane przez Zakład Ciepłowniczy KSM, mają na celu zmianę sposobu dystrybucji ciepła

z Grupowej Stacji Wymienników Ciepła (GSWC) na indywidualne dwufunkcyjne węzły w każdym z budynków przy ul. Wrocławskiej 32-38, 40-44, 46-48, ul. Sandomierskiej 5-15, 17-25, 6-8-10-10A, ul. Łużyckiej 2-2A-4, ul. Karpackiej 1-15 i ul. Wróblewskiego 28-34. Zmiana warunków dostawy ciepła wpłynie na zmniejszenie jego kosztów oraz zwiększy komfort cieplny mieszkańców przedmiotowych budynków.

Na dziś sytuacja wygląda następująco, że mamy 13 nowoczesnych stacji czekających na podanie ciepła, a musimy nadal korzystać z wadliwej i niepewnej GSWC - Wrocławska 30 należącej do Tauronu. Pomimo kilkuletnich starań KSM o podanie warunków przyłączenia nowych wymienników Tauron wydał je dopiero w październiku 2014 r., zawierając w nich celowo i nadmiernie utrudniające wymagania techniczne. Jesteśmy w trakcie ostatecznych uzgodnień warunków zmiany organizacji dostawy ciepła dla potrzeb c. o. i. c. w.

## WNIOSEK NR 3

– *Wniosek o dostosowanie podjazdów na chodniki krawężników na rzecz osób niepełnosprawnych, osób na wózkach i matek z małymi dziećmi.*

### Odpowiedź:

Ustalono wstępnie miejsca (w ilości 23) mogące stanowić bariery architektoniczne (np. za wysokie krawężniki, nie wyprofilowane podjazdy). Do tej pory wykonano roboty: 10 miejsc przy ul. Karpackiej, ul. Kurpiowskiej (chodniki z płytek) poprawione przez konserwatorów Administracji, 3 miejsca przy ul. Łużyckiej przez Zakład Ciepłowniczy/Dział Zieleni przy remoncie chodnika wzdłuż budynku, pozostałe 10 miejsc (ul. Wrocławska, ul. Kujawska, ul. Sandomierska, ul. Wiśłana – chodniki z kostki brukowej) wykonała firma zewnętrzna. Możliwa dalsza kontynuacja przedmiotowego tematu w miarę potrzeb oraz możliwości finansowych osiedla.

## WNIOSEK NR 4

– *Wnoszę o utworzenie substrony internetowej osiedla w ramach domeny KSM Kukuczki z bieżącymi informacjami (gazetka KSM, informacje o ważnych telefonach, informacje o usterkach).*

### Odpowiedź:

Wniosek zrealizowany przy tworzeniu nowej strony Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej (<http://www.ksm.katowice.pl>), gdzie zlokalizowano zakładkę „Osiedla”. Substrony wszystkich osiedli KSM zawierają zakładki typu: Wizytówka, Komunikaty i wiadomości z osiedla, Zamierzenia i sprawozdania, Rada Osiedla, które na bieżąco są aktualizowane. Najważniejsze informacje dotyczące, np. awarii czy przerwy w dostawie którekolwiek medium podawane są na głównej stronie KSM.

## WNIOSEK NR 5

– *Wnoszukujemy o wsparcie działań zmierzających do budowy nieodpłatnego parkingu z elementami zieleni przez miasto Katowice wzdłuż ulicy Lubuskiej 7-21 od strony ekranów akustycznych.*

### Odpowiedź:

Katowicka Spółdzielnia Mieszkaniowa złożyła stosowne zapytanie w przedmiotowym temacie, m. in. w trakcie spotkania z Prezydentem Miasta Katowice Piotrem Uszkiem, które odbyło się w dniu 20.03.2014 r. w Gimnazjum nr 10 przy ul.

Słowiańskiej 1 w Katowicach. W odpowiedzi na wniosek otrzymaliśmy informację o wstępnych działaniach Miejskiego Zarządu Ulic i Mostów celem umieszczenia przedmiotowego zadania w budżecie na rok 2015 (z uwagi na uzbrojenie terenu konieczne są uzgodnienia z dostawcami mediów, m. in. w temacie magistrali ciepłowniczej przechodzącej przez wskazany teren). Dodatkowo wystosowano pismo w dniu 18.11.2014 r. z prośbą o sprecyzowanie działań UM Katowice w przedmiotowym temacie, na dzień dzisiejszy KSM nie otrzymała odpowiedzi.

## WNIOSEK NR 6

– *W związku z uszkodzoną - a tym samym niebezpieczną dla dzieci - nawierzchnią placu zabaw przy ul. Lubuskiej wnoszą się o jej pilną wymianę.*

### Odpowiedź:

Wniosek zrealizowany w części dotyczącej nawierzchni placu zabaw w strefie zagrożonej upadkiem tj. przy urządzeniu „zestaw zabawowy z wieżami”. Remont tej nawierzchni wykonano w miesiącu październiku 2014 r. Do wymiany pozostaje nawierzchnia przy stołach do tenisa stołowego – remont możliwy w latach 2015-2016 w miarę posiadanych środków finansowych osiedla.

## WNIOSEK NR 7

– *Wnoszukujemy o zmianę polityki wynajmu powierzchni użytkowych na osiedlu. Pozykanie nowych najemców powinno być priorytetem dla KSM (Zarząd KSM, Kierownictwa Osiedla, Rady Osiedla). Zachowawcze, sztywne stanowisko KSM powoduje, że duża część lokali jest nieużytkowana. W związku z utrzymującym się w tym zakresie trendem proponujemy przeprowadzenie renowacji z najemcami lokali użytkowych w celu uelastycznienia stawek czynszowych.*

### Odpowiedź:

Na chwilę obecną na 62 wbudowane lokale użytkowe zlokalizowane na Osiedlu im. J. Kukuczki wynajętych jest 56, co stanowi 90,32% całości. W przypadku zgłoszenia chęci najmu lokalu każdorazowo przeprowadzana jest analiza kosztów i wpływów. W uzasadnionych przypadkach istnieje możliwość negocjacji stawki za najem lokalu lub częściowa bonifikata np. na czas prowadzenia remontu, jednakże na takim poziomie, który nie stanowiłby dodatkowego obciążenia finansowego dla lokali mieszkalnych.

## WNIOSEK NR 8

– *W związku z wynikłymi usterekami modernizowanych ociepleń elewacji w latach 2010-2011 budynku Lubuska 7-21 wnoszą się o przeprowadzenie jej remontu i obciążenie kosztami Firmy zobowiązanej do wykonania napraw gwarancyjnych.*

### Odpowiedź:

Wniosek w trakcie realizacji. Po długotrwałych ustaleniach i rozmowach z wykonawcą remontu balkonów na chwilę obecną trwają roboty remontowe elewacji, które odbywają się w ramach udzielonej gwarancji. W pierwszej kolejności naprawiono usterki na ścianie południowej, w tej chwili trwają prace na ścianie wschodniej przedmiotowego budynku.

**Kierownik Administracji  
Osiedla im. J. Kukuczki  
SŁAWOMIR SZTYLER**

# SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPOŁECZNO-KULTURALNEJ KLUBU SPÓŁDZIELCZEGO „JUVENIA” ZA ROK 2014

Pracę społeczno-kulturalną Spółdzielczego Klubu „Juvenia” można podzielić na kilka podstawowych działań:

- Działalność dydaktyczną (sekcje, koła zainteresowań).
- Działalność kulturalną (występy, popisy, prelekcje, koncerty, imprezy okolicznościowe).
- Działalność turystyczno-sportową (wycieczki, wyjazdy, turnieje sportowe, festyny).
- Działalność w trakcie trwania wakacji i ferii zimowych.

**Działania dydaktyczne** w 2014 r. polegały na organizacji nauki i zajęć dydaktycznych dla dzieci, młodzieży i dorosłych w 11 sekcjach i kołach zainteresowań. Wszystkie zajęcia prowadzone były przez wykwalifikowaną i doświadczoną kadrę pedagogiczną. Dzięki porozumieniu o współpracy z Gimnazjum nr 10, mieszkańcy osiedla mogli korzystać z sal gimnastycznych szkoły w czasie prowadzenia zajęć aerobiku i piłki nożnej. Coraz większym zainteresowaniem cieszą się zajęcia skierowane do najmłodszych dzieci. W zajęciach plastycznych oraz baletowych mogły brać udział dzieci już od 4 roku życia.

Łącznie z działalności dydaktycznej co miesiąc korzystało 120 osób. Pod koniec roku uruchomiliśmy zajęcia rytmiczno-muzyczne dla przedszkolaków. Na uwagę również zasługują wprowadzenie zupełnie nowych zajęć rytmiki dla dorosłych (rytmikoterapia). Ta nowatorska i atrakcyjna metoda stymulująca aktywność fizyczną i psychiczną poprzez taniec, muzykę i rytm, pozwala hamować

i rozładowywać napięcia. Najstarszym mieszkańcom proponowaliśmy co piątkowe spotkania w klubie. W ramach Klubu „Seniorsa” organizowaliśmy różne imprezy okolicznościowe oraz zabawy muzyczne.

**Działania kulturalne** klubu mają na celu przyciągnięcie szerokiej rzeszy mieszkańców oraz integrację i współpracę z innymi placówkami oświatowymi i kulturalnymi działającymi na terenie naszego osiedla, dzielnicy Bogucice i miasta. W 2014 r. zorganizowano 130 imprez, w których uczestniczyło ponad 3900 osób. Były to między innymi występy artystyczne i kabaretowe, w tym aktorów serialu „Ranczo” oraz Zbigniewa Wodeckiego, występy zespołów muzycznych, popisy uzdolnionej młodzieży, koncerty wokalne i instrumentalne, prelekcje dla mieszkańców, konkursy dla dzieci i młodzieży, zabawy muzyczne z nagrodami, turnieje sportowe, wyjścia do kin oraz imprezy okolicznościowe dla dzieci i seniorów. Na szczególną uwagę zasługuje organizowanie przez klub dużych imprez plenerowych na placu zabaw przy ul. Sandomierskiej 5 dla dzieci wraz z rodzicami. Formy te to: festyny z udziałem artystów estradowych. Cieszymy się, że tego typu imprezy już na stałe wpisały się do kalendarza kulturalnego naszego osiedla. W tym roku było ich aż 8.

Na uwagę zasługuje również fakt, że nasza placówka od 2011 roku dysponuje dodatkowo dużą salą mieszczącą się w siedzibie Administracji Osiedla im. J. Kukuczki przy ul. Wrocławskiej 30 w Katowicach. Odbywają się tam również różnego typu imprezy okolicznościowe.

Ogółem w skali roku koszty prowadzonej działalności społeczno-kulturalnej i oświatowej po oszacowaniu wyniosą 128.790 zł, natomiast wpływy zamkną się kwotą 131.940 zł.

Do tradycji pracy klubu należy organizowanie w czasie przerw wakacyjnych i ferii różnego rodzaju imprez i zajęć dla najmłodszych. Placówka zaproponowała zajęcia warsztatowe z informatyki, plastyki, muzyki, tańca i sportu oraz liczne zabawy plenerowe oraz wycieczki.

Wszystkie formy prowadzone pod kierunkiem instruktorów. Takie propozycje cieszyły się dużym zainteresowaniem. Oprócz tego stałymi elementami programu klubu są zabawy, wyjścia do kin, sal zabaw i na baseny. Niewątpliwie jest to alternatywa dla młodych mieszkańców, którzy w tym czasie pozostają na naszym osiedlu.

Oprócz imprez organizowanych przez osiedle, mieszkańcy korzystali z szerokiej oferty proponowanej przez Dział Społeczno-Kulturalny KSM (m. in. weekendowe wyjazdy narciarskie, wyjazdy krajoznawcze 1-dniowe lub 4-dniowe w góry, wyjazdy krajoznawcze po Polsce, piknik dla osób niepełnosprawnych, zjazd, przeglądy zespołów spółdzielczych) oraz wycieczki organizowane przez inne osiedla.

Cieszymy się, że działalność Klubu „Juvenia” spotyka się z życzliwością członków Rady Osiedla, Zarządu KSM, a w szczególności mieszkańców naszego Osiedla i KSM.

**Kierownik Klubu „Juvenia”  
WIOLETTA WIERZBICKA-NEINERT**

## ZAŁOŻENIA DZIAŁALNOŚCI SPOŁECZNO-KULTURALNEJ KLUBU SPÓŁDZIELCZEGO „JUVENIA” NA ROK 2015

Głównym celem Klubu w 2015 r. będzie dostosowanie programu, w miarę możliwości finansowych i lokalowych, do potrzeb mieszkańców Osiedla. Z uwagi na duże zainteresowanie działalnością dydaktyczną klubu będą nadal prowadzone następujące sekcje:

- nauki gry na gitarze dla dzieci i młodzieży (zajęcia indywidualne),
- zajęcia zespołu gitarowego dla młodzieży,
- zajęcia plastyczne dla dzieci młodszych i dzieci w wieku szkolnym,
- zajęcia wyrównawcze (matematyka, język polski dla dzieci klas I-IV),
- aerobik dla dorosłych,
- piłka nożna dla dorosłych,
- Klub Seniora,
- zajęcia baletowe dla dzieci (nowa forma),
- rytmikoterapia dla dorosłych (nowa forma),
- zajęcia rytmiczno-muzyczne dla dzieci przedszkolnych (nowa forma).

W trakcie przerw wakacyjnych, z uwagi na duże zainteresowanie, dzieci i młodzież będą mogły uczestniczyć w warsztatach komputerowych, spor-

towych, muzycznych, baletowych i plastycznych prowadzonych pod kierunkiem instruktorów.

W czasie ferii zimowych w tym roku zaplanowano 20 form zajęć, z których będą mogły skorzystać dzieci naszego osiedla i KSM. Oprócz warsztatów będą to między innymi wyjścia do kin, sal zabaw, konkursy, zabawy, turnieje, bale oraz wycieczki.

W przyszłym roku Klub „Juvenia” zaplanował ponad 140 różnorodnych imprez kulturalnych dla mieszkańców, w tym: koncertów, występów artystycznych i kabaretowych, występów dzieci i młodzieży. Dodatkowymi atrakcjami dla dzieci i mieszkańców będzie organizowanie festynów, które jak co roku, odbywać się będą na placu zabaw przy ul. Sandomierskiej 5 z udziałem różnych artystów i kłownów. Spodziewamy się udziału w tych imprezach około 4200 uczestników. Tak, jak w latach ubiegłych działania klubu mają na celu integrację mieszkańców i współpracę z innymi placówkami kulturalno-oświatowymi Osiedla, dzielnicy Bogucice i miasta.

Dodatkowa sala Klubu „Juvenia” mieszcząca się w siedzibie Administracji Osiedla przy ul. Wrocławskiej 30 w Katowicach umożliwi

zorganizowanie zabaw dla dzieci, mini-koncertów i prelekcji nie tylko dla mieszkańców Osiedla Kukuczki, ale również dla mieszkańców z innych Osiedli będących w zasobach Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Ogółem koszty działalności społeczno-kulturalnej i oświatowej na 2015 rok określono na kwotę 164.530 zł. Środki na ich pokrycie będą pochodziły częściowo z odpłatności uczestników (sekcje stałe, imprezy kulturalne i rekreacyjne), z odpisów na fundusz społeczno-kulturalny lokali mieszkalnych, lokali użytkowych oraz środków zewnętrznych, stąd szacowana wielkość wpływów wyniesie 164.530 zł.

Klub „Juvenia” liczy na dalsze zaangażowanie Rady Osiedla i Administracji oraz pomoc Zarządu i Rady Nadzorczej KSM, w organizacji pracy placówki. Dołożymy wszelkich starań, aby w 2015 r. nasza działalność spotkała się z równie dużym zainteresowaniem oraz aprobatą ze strony mieszkańców Osiedla i KSM.

**Kierownik Klubu „Juvenia”  
WIOLETTA WIERZBICKA-NEINERT**