

# WSPÓLNE SPRAWY

ISSN 1232-5929

Na podstawie z § 99 ust. 3 i 4 Statutu KSM,  
Zarząd Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej  
oraz Administracja i Rada Osiedla  
zapraszają na Zebranie Osiedlowe  
**OSIEDLA IM. J. KUKUCZKI**  
które odbędzie się w czwartek, 28 lutego 2019 roku,  
o godz. 16<sup>00</sup> w Sali Konferencyjnej KSM  
przy ul. Klonowej 35 c w Katowicach

## SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ Z DZIAŁALNOŚCI W 2018 ROKU

### SZANOWNI SPÓŁDZIELCY!

Zarząd Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej, zgodnie z postanowieniami Statutu KSM przedstawia niniejszym Członkom KSM okresową (roczną) informację sprawozdawczą dotyczącą działalności i sytuacji ekonomicznej naszego przedsiębiorstwa spółdzielczego w roku 2018. Zawarte w informacji dane zostały sporządzone na bazie sprawozdań za okres od 1.01.2018 r. do 31.12.2018 r. (według stanu na dzień 30.01.2019 r.).

Działalność Spółdzielni koncentrowała się przede wszystkim na realizacji zadań wynikających z rocznego planu gospodarczo-finansowego oraz działalności społeczno-kulturalnej i oświatowej zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą KSM Uchwałą nr 1/2018 z dnia 20.02.2018 r., a także na założeniach i zadaniach przyjętych stosownymi uchwałami przez Walne Zgromadzenie KSM odbytego w dwu częściach w dniach 25 i 26 czerwca 2018 roku, w tym m. in. określonych w Strategii Ekonomicznej KSM oraz na wykonywaniu zarówno długoterminowych, jak i bieżących wskazań i zaleceń organów samorządowych Spółdzielni,

a także innych zadań wynikających z obowiązujących przepisów prawa, w tym ustaw, zwłaszcza tych, które nakazywały wykonanie określonych czynności, czy też poddanie się określonym kontrolom i lustracjom.

Prace Spółdzielni na przestrzeni 2018 roku prowadzone były – w znacznej mierze jako kontynuacja różnorodnych działań na zasadzie ciągłości – w obszarach związanych z:

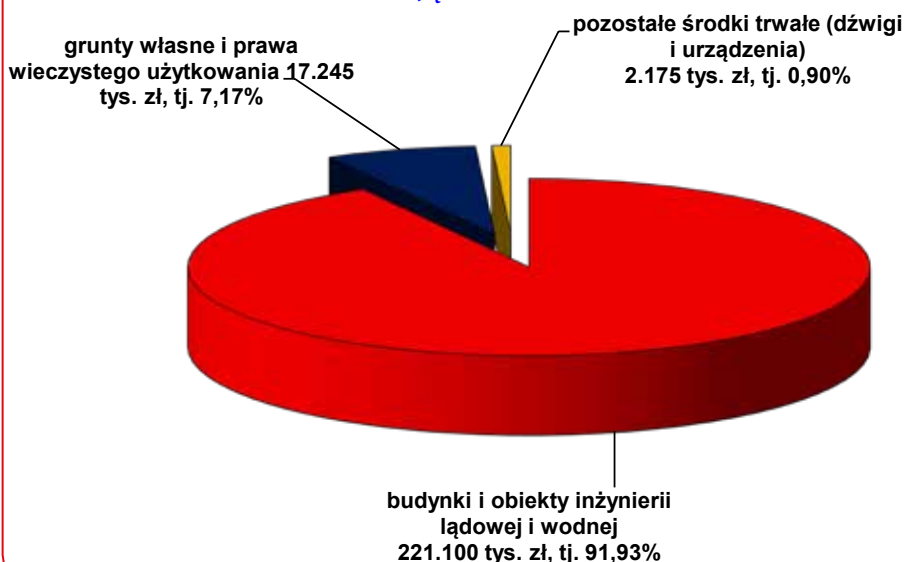
1. realizacją zadań ujętych w planach rocznych uchwalonych przez Radę Nadzorczą i Walne Zgromadzenie KSM, uszczegółowionych w planach wycinkowych określonych dla wydzielonych na wewnętrzny rozrachunek jednostek organizacyjnych KSM (osiedli) uchwalonych przez samorządy osiedlowe,
2. dążeniem do uzyskania w gospodarce właściwych relacji i wskaźników ekonomicznych oraz utrzymanie właściwej sytuacji finansowej Spółdzielni, m. in. poprzez racjonalne gospodarowanie posiadanymi środkami finansowymi, intensyfikację windykacji zaległych opłat związanych z korzystaniem z lokali, a także mienia Spółdzielni z wykorzystaniem procedur wewnątrzspółdzielczych, sądowych i komor-

nicznych, oraz innych prawnie dostępnych form dochodzenia należności Spółdzielni,

3. prowadzeniem niezbędnych czynności organizacyjno-prawnych i finansowych przy realizacji wniosków członków związanych z ustanawianiem spółdzielczych praw do lokali lub ich przekształceniem w odrębną własność, przygotowaniem i podejmowaniem wymaganych w procesie przekształceń majątkowych uchwał Zarządu (określających odrębną własność lokali w poszczególnych nieruchomościach budynkowych) oraz ich bieżącą aktualizację dostosowującą ich treści do nowych stanów faktycznych w wyniku zachodzących w tym okresie zmian, kontynuowaniem wieloletnich starań i prac zmierzających do finalizacji porządkowania spraw terenowo-prawnych w stosunku do części nieruchomości i mienia spółdzielczego,
4. prowadzeniem szeregu czasochłonnych czynności związanych z wdrożeniem w życie obowiązujących od 9.09.2017 roku nowych uregulowań prawnych dotyczących spółdzielni mieszkaniowych istotnych zwłaszcza w przedmiocie członkostwa w spółdzielni, funkcjonowania organów samorządowych spółdzielni oraz innych przepisów, a w tym zasad gospodarowania funduszami,
5. dążeniem do uzyskania korzystnych dla Spółdzielni i Spółdzielców zapisów w nowo opracowanych przez Radę Miasta planach zagospodarowania przestrzennego Katowic,
6. bieżącym monitorowaniem i analizowaniem podstaw prawnych i przepisów wykonawczych w odniesieniu do założonego w planach zakresu rzeczowego i finansowego, niezbędnych do prawidłowej realizacji zadań remontowych i modernizacyjnych (mających na względzie poprawę warunków technicznych i bezpiecznego zamieszkiwania oraz poprawę estetyki zasobów, czy też stworzenie możliwości uzyskania oszczędności w zużyciu mediów, a także optymalizację wydatków zarówno w części „A”, jak i w części „B” funduszu remontowego).

Analizując sytuację naszej Spółdzielni w bieżącym działaniu na przestrzeni minionego roku mimo szeregu niekorzystnych uwarunkowań zewnętrznych i wewnętrznych mających wpływ na

Wykres nr nr 1  
STRUKTURA WARTOŚCI MAJĄTKU TRWAŁEGO KSM W 2018 ROKU



(Ciąg dalszy na str. 2)

# SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KSM Z DZIAŁALNOŚCI W 2018 ROKU

(Ciąg dalszy ze str. 1)

prowadzoną działalność gospodarczą należy zauważyć – bo na to wskazują uzyskane parametry ekonomiczne – że naszej Spółdzielni udało się zakończyć miniony rok relatywnie pozytywnymi wynikami.

Roczne sprawozdanie finansowe Zarządu, jak co roku, zostanie sporządzone po zamknięciu roku obrachunkowego i będzie poddane badaniu przez biegłych rewidentów księgowych wybranych (w drodze konkursu ofert) przez Radę Nadzorczą KSM, a ich ocena znajdzie potwierdzenie wydaniami stosownej, wymaganej przepisami ustawy o rachunkowości, opinii wraz z raportem – po zakończeniu badania. Dokumenty te zostaną w obowiązującym trybie przedstawione Spółdzielcom, wraz z materiałami sprawozdawczymi, przed Walnym Zgromadzeniem w I półroczu 2019 roku.

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

## I. FUNDUSZE SPÓŁDZIELNI

Fundusze własne obejmują fundusz podstawowy (udziałowy i wkładów) oraz fundusz zasobowy. Wartość funduszy własnych na przestrzeni lat ulega zmniejszeniu głównie w związku z procesem wyodrębniania własności lokali dotychczas zajmowanych na podstawie spółdzielczego prawa do lokali. Prognozowany na koniec roku sprawozdawczego 2018 stan funduszy podstawowych netto zamknie się saldem **224.426.433 zł**, co oznacza ich zmniejszenie w sto-

sunku do roku poprzedniego o kwotę **12.486.933 zł**, tj. 5,3%.

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

## II. MAJĄTEK TRWAŁY

Wartość majątku trwałego ogółem netto Spółdzielni na koniec 2018 roku wyniesie **240.520 tys. zł**, z czego przypada:

- na budynki i obiekty inżynierii lądowej i wodnej - **221.100 tys. zł**, tj. 91,93%,
- grunty własne i prawa wieczystego użytkowania - **17.245 tys. zł**, tj. 7,17%,
- pozostałe środki trwałe (dźwigi i urządzenia) - **2.175 tys. zł**, tj. 0,90%.

Przewagę w strukturze majątku trwałego stanowiły - 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, chodniki, place zabaw, itd.).

Ogółem w latach 2008-2018 nastąpiło zmniejszenie majątku trwałego Spółdzielni w sumie o **346.052 tys. zł** - z czego w związku z procesem wyodrębniania własności lokali na rzecz poszczególnych użytkowników o **263.089 tys. zł** - ale w Zarządzie Spółdzielni nadal po-

zostaje majątek trwały o wartości wynoszącej **503.609 tys. zł**.

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

## III. SPRAWY CZŁONKOWSKIE

Na koniec 2018 roku wg rejestrów Spółdzielni członkostwem KSM legitymowało się **18.438 osób**. Ponadto posiadamy w ewidencji jeszcze **2.921 kandydatów na członków KSM** (zarejestrowanych w latach 80. ubiegłego wieku).

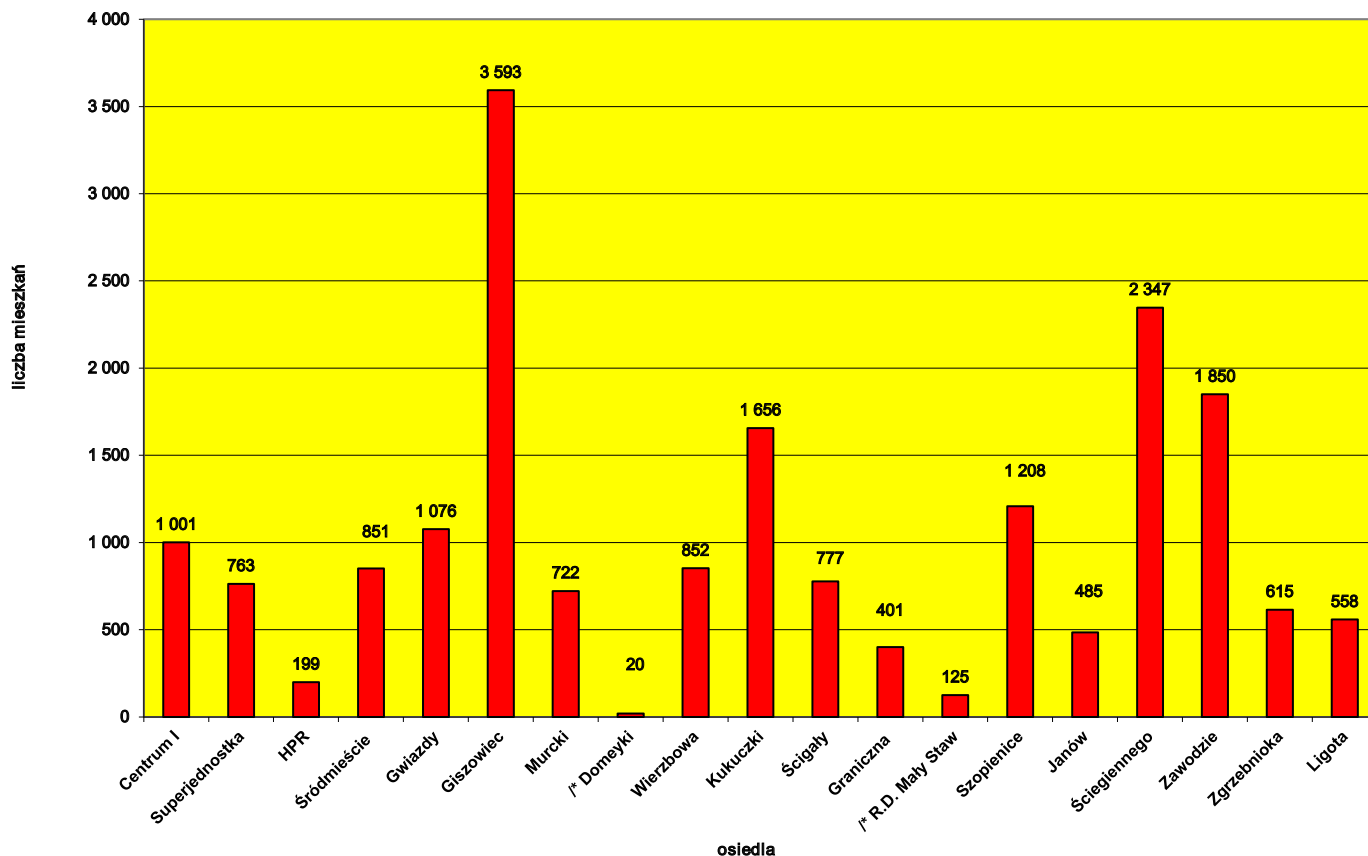
Wskutek zastosowania znowelizowanych przepisów Ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku – jedni członkowie bez własnej inicjatywy i decyzji z mocy ustawy zostają pozbawieni członkostwa (są wykreślani z rejestru członków KSM), natomiast inne osoby zamieszkujące w zasobach Spółdzielni (lecz dotąd nie zrzeszone) – obligatoryjnie to członkostwo uzyskują z mocy prawa poprzez stosowny wpis do rejestru (odwołań obywateli od skutków tych prowadzonych przez Spółdzielnię czynności ustawa nie przewiduje).

## IV. GOSPODARKA ZASOBAMI SPÓŁDZIELNI

Na zasoby Spółdzielni (łącznie – własne i mienie wyodrębnione pozostające w ustawowym zarządzie Spółdzielni) składają się: **346** budynków mieszkalnych wielorodzinnych o **19.096** mieszkaniach, **3** domki jednorodzinne, **742** garaże wolno stojące i **26** wolno stojących pawilonów handlowych. Zarządzanie i admini-

Wykres nr nr 2

LICZBA LOKALI MIESZKALNYCH W OSIEDLACH KSM W 2018 ROKU



# SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KSM Z DZIAŁALNOŚCI W 2018 ROKU

strowanie zasobami prowadzone jest w oparciu o 17 wyodrębnionych organizacyjnie i ekonomicznie osiedli (w ramach 16 administracji) oraz Centrum Zarządzająco-Usługowe (komórki zarządu ogólnego Spółdzielni), zwane dalej „Centrum”, przy wykorzystaniu również strukturalnie wyodrębnionych dla realizacji określonych zadań (usług) specjalistycznych oraz działających na wewnętrznym rozrachunku gospodarczym czterech Zakładów Celowych.

*Liczbę mieszkań w poszczególnych osiedlach przedstawia wykres nr 2 na str. 2.*

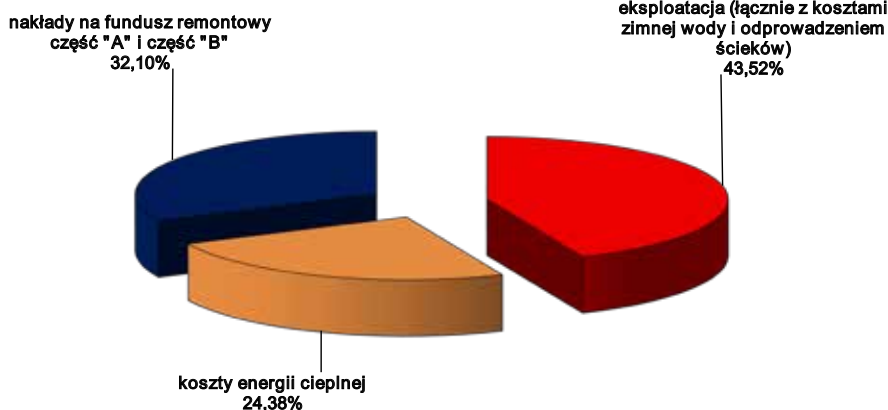
Koszty gospodarki zasobami w 2018 roku, w skali całej Spółdzielni (łącznie wszystkie osiedla) obejmujące: koszty utrzymania i bieżącej eksploatacji nieruchomości wraz z kosztami zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków w lokalach i częściach wspólnych nieruchomości oraz koszty dostawy i zużycia ciepła i podgrzania wody w lokalach, a także nakłady poniesione z funduszu remontowego części „A” i „B” wyniosły ogółem **128.836.382 zł**, stanowiąc 96,28% kosztów planowanych, natomiast na pokrycie tych kosztów naliczone w ramach odpisów wpływy z opłat za lokale stanowiły kwotę **133.194.610 zł**, (tj. 98,44% wpływów planowanych), co wskazuje, że naliczone roczne wpływy (według szacunku) zapewniają pokrycie kosztów, gdyż są wyższe od poniesionych kosztów o kwotę **4.358.228 zł**.

Należy wyjaśnić, że wykazana wysokość „wpływów” jest podawana zgodnie z obowiązującymi w gospodarce spółdzielczej przepisami – w wielkościach naliczonych, a nie w wysokości wpływów rzeczywistie uzyskanych, bowiem w rachunkowości spółdzielni mieszkaniowych ma zastosowanie zasada memoriałowa, a nie kasowa.

Powyższe oznacza, iż po stronie „wpływów” nie uwzględnia się występujących w opłatach za lokale zaległości płatniczych i „nieopłat” oraz rozliczeń dostawy mediów przypadających na przełomie roku kalendarzowego. Wynik roku skorygowany o naliczony i odprowadzony do budżetu państwa podatek dochodowy oraz pożytki z działalności gospodarczej Spółdzielni, a także po uwzględnieniu bilansów otwarcia winien zamknąć się nadwyżką w wysokości 5.504.038 zł (obliczonej także memoriałowo).

## STRUKTURA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI SPÓŁDZIELNI KSM W 2018 ROKU

Wykres nr nr 3



### Strukturę kosztów i wpływów gospodarki zasobami Spółdzielni ogółem za rok 2018 prezentują graficznie wykresy nr 3 i 4.

Sytuacja w poszczególnych częściach strukturalnych gospodarki zasobami Spółdzielni w roku 2018 przedstawia się, jak niżej:

#### 1. eksploatacja podstawowa

- koszty i wpływy dotyczące eksploatacji zasobów (bez kosztów ciepła i podgrzania wody):
  - koszty poniesione: **56.074.423 zł**, co odpowiada wykonaniu kosztów planowanych w 96,41%; stanowią one 43,52% kosztów gospodarki zasobami Spółdzielni,
  - wpływy: **57.703.420 zł**, tj. 98,11% wpływów planowanych,
  - wynik netto po uwzględnieniu nadwyżki z lat ubiegłych (B.O.), odprowadzonego należnego budżetowi państwa podatku dochodowego i pożytków - wynosi **4.486.507 zł**.

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

okresowych (corocznych) Zebrań Osiedlowych.

#### 2. dostawa ciepła

- koszty roczne: **31.412.329 zł**, stanowią one 24,38% kosztów gospodarki zasobami Spółdzielni,
- wpływy zaliczkowe (do rozliczenia) **34.141.560 zł** (wysokość zaliczek wynika z indywidualnego zużycia ciepła w lokalach w poprzednim okresie rozliczeniowym i jest ustalana dla każdego lokalu odrębnie, łączna suma wynika z naliczeń memoriałowych, bez uwzględnienia opóźnień i zaległości w bieżącym wnoszeniu opłat),
- wynik netto (różnica między kwotą wpłat zaliczkowych do rozliczenia i wysokością poniesionych w roku kalendarzowym kosztów rzeczywistych - wg faktur) przejściowo wyniesie w rachunku ciągnionym, tj. uwzględniając B.O. **1.017.531 zł** (do rozliczenia w przyszłym okresie).

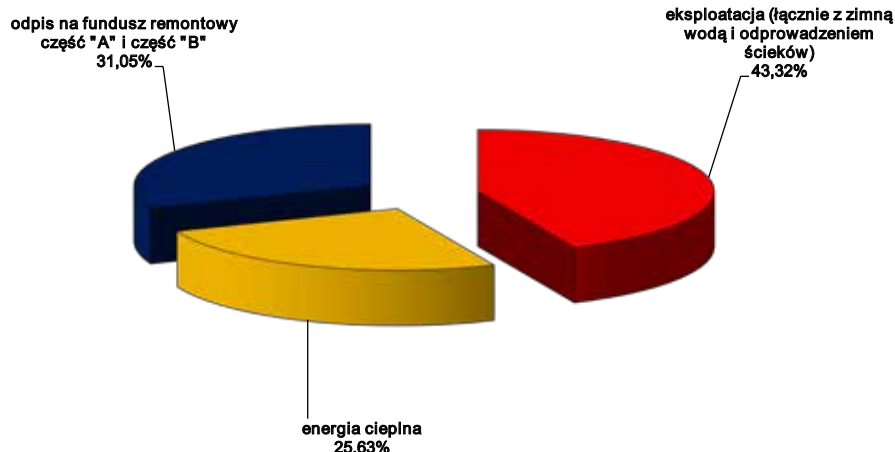
#### 3. remonty

- koszty remontów oraz wpływy na ten cel są odnoszone i rozliczane w ramach funduszu remontowego część „A” i „B”. Gospodarka remontowa prowadzona była w roku sprawozdawczym w oparciu o stosowne plany przyjęte przez właściwe ustawowo i statutowo organy Spółdzielni (Rady Osiedli, Rada Nadzorcza i Walne Zgromadzenie) oraz odpowiednie regulaminy wewnętrzne, jak i w powiązaniu z obowiązującą dla całej Spółdzielni - Strategią Ekonomiczną. Zakres finansowy i rzeczowy rocznych wydatków funduszu określiła Rada Nadzorcza na podstawie planów krótkookresowych wycinkowych przyjętych przez Radę Osiedla (przedstawionych na Zebrań Osiedlowych), a zaakceptowane w uchwale kierunkowej na 2018 rok przez Walne Zgromadzenie (odbyte w dwóch częściach w dniach 25 i 26 czerwca 2018 roku). 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” usta-

(Ciąg dalszy na str. 4)

## STRUKTURA WPŁYWÓW (NALICZONYCH) GOSPODARKI ZASOBAMI SPÓŁDZIELNI KSM W 2018 ROKU

Wykres nr nr 4





# SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KSM Z DZIAŁALNOŚCI W 2018 ROKU

(Ciąg dalszy ze str. 3)

lają poszczególne Rady Osiedli w relacji do przyjętych osiedlowych planów wydatków remontowych, uczestniczące także w wyborze wykonawców tych prac i w odbiorach powykonawczych,

- Centrum Zarządzająco-Usługowe – w zakresie gospodarowania funduszem remontowym część „A” w ramach zakreślonych przez Walne Zgromadzenie w uchwale, uszczegółowionej dla konkretnego roku, Wieloletniej Strategii Ekonomicznej. Stawkę odpisu na tę część funduszu remontowego w zakresie dotyczącym działań termomodernizacyjnych i modernizacyjnych oraz odnoszącej się do tzw. działań energooszczędnych uchwala Rada Nadzorcza. W finansowanych z funduszu remontowego część „A” odbiorach robót wykonywanych w poszczególnych osiedlach uczestniczą obok przedstawicieli „Centrum Z-U”, także przedstawiciele administracji i Rad Osiedli (czyli mieszkańców).

W roku 2018:

- **koszty i wpływy dotyczące funduszu remontowego część „A” wyniosły:**
  - koszty poniesione – ogółem **15.343.911 zł**, co odpowiada wykonaniu kosztów planowanych w 97,61%,
  - wpływy – ogółem **24.255.818 zł**, tj. 99,37% wpływów planowanych,
  - wynik finansowy roku na funduszu remontowym część „A” wynosi **8.911.907 zł**, natomiast liczony w rachunku ciągnionym wynosi **27.469.782 zł**,
- **koszty i wpływy dotyczące funduszu remontowego część „B” wyniosły:**
  - koszty poniesione – ogółem 16.677.024 zł, co odpowiada wykonaniu kosztów planowanych w 82,72%,
  - wpływy razem (uwzględniające realizację Uchwały RN nr 86/2013 z dnia 26.11.2013 roku i Uchwały RN nr 65/2015 z dnia 2.07.2015 roku oraz pożyczkę z funduszu interwencyjnego) – 17.867.975 zł, tj. 97,74% wpływów planowanych,
  - wynik finansowy roku na funduszu remontowym część „B” wynosi 1.190.951 zł, natomiast liczony w rachunku ciągnionym (wynikający z zasady rachunkowości memoriałowej) 6.155.177 zł.

## V. ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH I WINDYKACJA NALEŻNOŚCI SPÓŁDZIELNI

Bieżącą możliwością realizacji rzeczowych zadań planowych, jak i płynność finansową Spółdzielni ogranicza występujące zjawisko zadłużeń finansowych mieszkańców będące następstwem niezachowania statutowych terminów wnoszenia opłat z tytułu użytkowania poszczególnych lokali (mieszkalnych i niemieszkalnych).

Zaległości w 2018 roku kształtują się na poziomie 9,5 mln zł. Poziom wskaźnika zaległości w opłatach liczony w stosunku do wpływów memoriałowych w 2018 roku oscyluje w granicach 6,51%, co wskazuje na tendencję malejącą (w stosunku do roku ubiegłego). W naszej ocenie stan zobowiązań wynikający z niedochowania terminów wnoszenia opłat, bądź „czasowego kredytowania” budżetu do-

mowego niedokonywaniem opłat za korzystanie z lokali na rzecz Spółdzielni, jest głównie efektem niekorzystnych zjawisk gospodarczych, życiowych lub też celowych działań osób zobowiązanych do zapłaty, a w konsekwencji „kredytowania się kosztem innych spółdzielców”.

W okresie od 1.01.2018 roku do 31.12.2018 roku dla poprawy sytuacji na odcinku zwindykowania należności Spółdzielni uruchomiono szereg działań, a w szczególności:

- wysłano 5.216 indywidualnych wezwań do zapłaty,
- rozpatrywano wnioski o zgodę na ratalną spłatę lub prolongatę terminu spłaty zadłużeń – pozytywnie załatwiono wnioski 122 osób,
- zawarto 56 dwustronnych ugód o ratalną spłatę zadłużenia, łączna kwota należności objęta ugodami wyniosła 207.993 zł, wpłaty tytułem spłaty rat wyniosły łącznie 116.703 zł,
- 58 mieszkańców kontynuuje długoterminową ratalną spłatę niedopłat wynikających z rozliczenia zużycia mediów,
- odbyło się 12 posiedzeń Zarządu, na które zaproszonych zostało łącznie 267 zadłużonych mieszkańców,
- przekazano 113 spraw do Działu Obsługi Prawnej celem skierowania na drogę postępowania sądowego,
- do Urzędu Miasta Katowice przesłano 246 wezwań do zapłaty wraz z propozycjami ugód o zapłatę odszkodowań za niedostarczenie lokali socjalnych na kwotę 566.023 zł, w wyniku czego zawarto 135 ugód i uzyskano z tego tytułu wpływ 335.510 zł,
- potwierdzono 590 wniosków skierowanych do Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej o pomoc finansową dla konkretnych mieszkańców w formie dodatków mieszkaniowych, pomoc taką uzyskało 290 gospodarstw domowych na łączną kwotę 929.961 zł,
- 545 spraw przekazano do windykacji prowadzonej przez zewnętrzne specjalistyczne firmy windykacyjne,
- dokonano 5 wpisów do Krajowego Rejestru Długów,
- skierowano na drogę sądową 230 pozwów o zapłatę w sprawie zadłużeń z tytułu opłat i czynszów,
- wszczęto 2 pozwy o eksmisję z lokali użytkowych,
- skierowano do sądu 9 wniosków o stwierdzenie nabycia spadku w celu ustalenia uprawnionych do spółdzielczych własnościowych praw do lokali lub własności lokali,
- skierowano na drogę sądową i administracyjną 41 wniosków w sprawach innych (droga ta jest stosowana w kwestiach takich, jak: zasiedzenie, najem, zawezwanie do próby ugodowej, wpis do KRS, wpis do ksiąg wieczystych, zgłoszenia wierzytelności do upadłości).

## VI. INWESTYCJE

Spółdzielnia – respektując zalecaną przez Radę Nadzorczą i Walne Zgromadzenie kontynuację także w roku 2018 polityki spowolnienia procesów przygotowania i realizacji nowych inwestycji – ograniczyła w tej dziedzinie swoje czynności w zasadzie do przeprowadzenia niezbędnych uzgodnień i aktualizacji wskaźników lokalizacyjnych uzyskanych w latach poprzednich. W szczególności miało to zastosowanie do tej części przyszłościowych

zamierzeń inwestycyjnych, co do których ich przygotowanie dokumentacyjno-prawne oraz ewentualne realizacje nadal limitowały występujące obiektywnie uwarunkowania zewnętrzne (uniemożliwiające efektywne wdrożenie procedur wykonawczych w najbliższym okresie) - toteż proces przygotowania inwestycji ograniczony został do niezbędnych działań - umożliwiających w każdej chwili rozpoczęcie cyklu przygotowania dokumentacyjnego, ale nie powodujących powstawania z tego tytułu na obecnym etapie nadmiernych dla Spółdzielni kosztów (tj. określonych jako „bezkosztowych”) lub nisko nakładowych.

Poniesione w roku sprawozdawczym nakłady inwestycyjne, dotyczące zarówno przyszłych inwestycji będących aktualnie w fazie przygotowania, jak i realizacji - łącznie wyniosły w 2018 roku **930.977 zł**.

Stan realizacji w roku 2018 wg zadań rzeczowych przedstawia się następująco:

### ■ Inwestycje w przygotowaniu:

- parking wielopoziomowy w osiedlu Kukuczki, przy ul. Podhalańskiej - nakłady finansowe ograniczono do bieżących kosztów eksploatacyjnych związanych z utrzymaniem terenu oraz opracowania analizy możliwości zagospodarowania terenu (konceptcja parkingu naziemnego),
- budynek mieszkalny w osiedlu Ligota, przy ul. Ligockiej - nie poniesiono nakładów,
- zespół mieszkaniowy w osiedlu Ściegiennego przy ul. Agnieszki-Bytkowska – nie poniesiono nakładów,
- pawilon handlowy w osiedlu Ściegiennego przy ul. Bytkowskiej – poniesiono jedynie koszty utrzymania terenu (użytkowanie wieczyste terenu, podatek od nieruchomości, sprzętanie, koszenie trawy), koszty związane z wycinką 2 chorych drzew i nasadzeniem jako rekompensaty 4 nowych drzew,
- zespół mieszkaniowy w osiedlu Szopienice przy ul. Morawa-Osiedlowa – poniesiono jedynie koszty utrzymania terenu (użytkowanie wieczyste terenu),
- hala magazynowa przy ul. Brzozowa 50 (inwestycja na potrzeby Zakładu Ciepłowniczego) – poniesiono koszty przygotowania i dokumentacji.

### ■ Inwestycje w realizacji:

- budynek mieszkalny o 20 mieszkaniach w osiedlu Murcki przy ul. Domeyki – realizacja budynku została ukończona. Wykonany zakres rzeczowy obejmował koszty zagospodarowania terenu, monitorowania budynku.

### ■ Sprawy terenowo-prawne:

W sprawach terenowo-prawnych uregulowano stan terenowo-prawny budynku przy ul. Granicznej 19, tj. sprostowano dwa błędne akty notarialne z lat 80. XX wieku, dotyczące 2 lokali mieszkalnych, co pozwoliło Spółdzielni na podjęcie uchwały ustanawiającej przedmiot odrębnej własności lokali w tym budynku i wdrożenie procedury wyodrębnienia mieszkań oraz zbyto działki zabudowane garażami na rzecz posiadaczy spółdzielczego własnościowego prawa do garaży:

- osiedle Giszowiec – 1 działka
- osiedle Murcki – 2 działki
- osiedle Zawodzie – 1 działka
- osiedle Zgrzebnioka – 2 działki
- zbyto działki na rzecz Miasta Katowice: działki nr 1764/148 i nr 1759/148

# SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KSM Z DZIAŁALNOŚCI W 2018 ROKU

o powierzchni 337,00 m<sup>2</sup> zajęte pod drogę przy ul. Domeyki; przekazanie nastąpiło na podstawie ugody nr 4/2018 z dnia 29.06.2018 r., zbyto działki na rzecz osób fizycznych i prawnych:

- osiedle Giszowiec – działka nr 3823/55 o powierzchni 103,00 m<sup>2</sup>
- osiedle Ściegiennego – działka nr 17/12 o powierzchni 539,00 m<sup>2</sup>
- zbyto działkę nr 77/5 o powierzchni 789,00 m<sup>2</sup> w osiedlu Ścigały (zawarto umowę warunkową),
- nabyto prawo użytkowania wieczystego gruntu w ramach regulacji terenowo-prawnej związanego z budynkiem przy ul. Zamkowej nr 63-69 i nr 83-89.

## VII. DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA

Na przestrzeni roku sprawozdawczego na potrzeby obsługi technicznej majątku Spółdzielni i szeroko rozumianego pośrednictwa w obrocie lokalami funkcjonowały cztery Zakłady Celowe wyodrębnione gospodarczo i ekonomicznie (działające w oparciu o wewnętrzny rozrachunek gospodarczy, lecz bez oswobodności prawnej), są to: **Serwis Techniczny, Zakład Ciepłowniczy, Zakład Usług Parkingowych i Mieszkaniowe Biuro Pośrednictwa.**

Łączny wynik rocznej działalności zakładów zamknąć się (po uwzględnieniu podatku dochodowego) niedoborem w wysokości (-) 459.656 zł – przy rocznych kosztach ich funkcjonowania w wysokości 12.810.450 zł i wartości zrealizowanych usług (sprzedaży) w wysokości 12.357.961 zł (kwoty te nie obejmują i nie uwzględniają wartości rynkowej – stanowiących przedmiot obrotu na rynku wtórnym lokali i nieruchomości gruntowych ani związanych z nimi wkładów budowlanych – podlegających odrębnemu rozliczeniu z funduszem wkładów mieszkaniowych i budowlanych).

*Udział poszczególnych Zakładów Celowych w sprzedaży ogółem w 2018 roku przedstawiono na wykresie nr 5 na str. 5).*

## VIII. INFORMACJA O PRACY ZARZĄDU I CENTRUM ZARZADZAJĄCO-USŁUGOWEGO KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

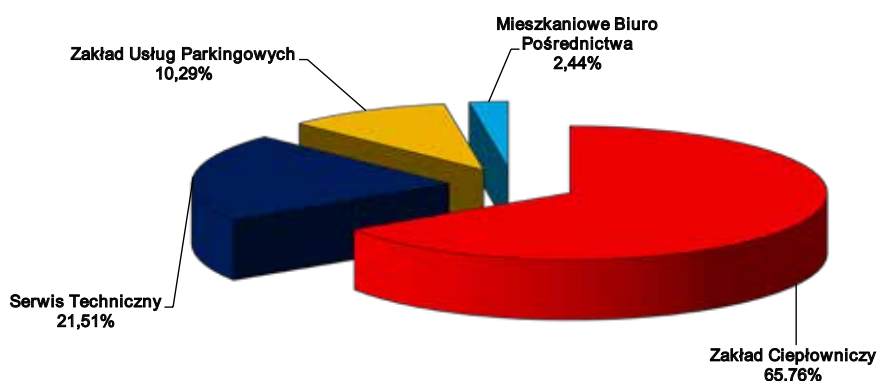
W roku sprawozdawczym Zarząd Spółdzielni pracował w składzie:

- **mgr Krystyna Piasecka – Prezes Zarządu, Dyrektor Spółdzielni,**
- **mgr Zbigniew Olejniczak – Zastępca Prezesa Zarządu, Zastępca Dyrektora ds. Gospodarki Zasobami Spółdzielni.**
- **mgr Teresa Ślążkiewicz – Zastępca Prezesa Zarządu, Zastępca Dyrektora ds. Ekonomicznych.**

Wynikające z postanowień Statutu KSM obowiązki Zarządu były wykonywane na bieżąco. Zarząd odbył łącznie 70 protokołowanych posiedzeń i podjął 572 uchwały, ponadto przygotował kompleksowo z zachowaniem terminów ustawowych Walne Zgromadzenie, które odbyło się w dwu częściach w dniach 25-26.06.2018 r.

## STRUKTURA UDZIAŁU SPRZEDAŻY USŁUG POSZCZEGÓLNYCH ZAKŁADÓW CELOWYCH KSM W ICH SPRZEDAŻY OGÓŁEM W 2018 ROKU

Wykres nr nr 5



Do stałych zagadnień rozpatrywanych kolejnie 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 (3 razy), gospodarki zasobami mieszkaniowymi i działalności osiedli oraz współpracy z samorządem osiedlowym (30 razy), zadłużeń w opłatach za lokale (comiesięcznie), remontów kapitalnych i modernizacji zasobów (12 razy), działalności społeczno-kulturalnej i oświatowej (28 razy), wyników wewnętrznych i zewnętrznych kontroli działalności Spółdzielni (4 razy), spraw pracowniczych i socjalnych (21 razy), zmian w regulaminach wewnętrznych, spraw organizacyjnych, skarg i wniosków oraz innych.

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

W okresie sprawozdawczym wydano łącznie 21 zarządzeń wewnętrznych, 7 aneksów do zarządzeń, 11 pism okólnych i 21 poleceń.

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

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 i mieszkańcami.

Kontynuowane było wydawanie własnego miesięcznika „Wspólne Sprawy” dla mieszkańców zasobów zarządzanych przez Spółdzielnię. Praca kolegium redakcyjnego była prowadzona społecznie, a tematyczne artykuły członków Zarządu i pracowników Spółdzielni, a także członków Rady Nadzorczej opracowywane bezpłatnie.

Spółdzielnia w 2018 roku w szerokim zakresie korzystała również z możliwości komunikowania się z członkami przez internet. KSM wykorzystuje ten kanał informacji już od 2001 roku za pośrednictwem własnej strony internetowej i poczty elektronicznej, a od 2016 roku poprzez media społecznościowe na portalu Facebook.

W ocenie zewnętrznej na przestrzeni 2018 roku za swą działalność Spółdzielnia nasza uzyskała prestiżowe wyróżnienia, a wśród nich:

- II miejscem w Ogólnopolskim Rankingu Spółdzielni Mieszkaniowych 2017 przyznany przez Redakcję „Domy Spółdzielcze”,
- tytułem „Filar Spółdzielczości 2018” przyznany przez Dziennik Gazeta Prawna,
- tytułem „Lider Społecznej Odpowiedzialności Dobra Firma 2018” przyznany przez Redakcję „Forum Biznesu”,
- tytułem „European QUALITY Certificate 2018” w kategorii usługa za zarządzanie nieruchomościami przyznany przez Fundację Qualitas,
- nagrodą „EkoLaur 2018” w kategorii energooszczędność, efektywność energetyczna przyznana przez Polską Izbę Ekologii,
- tytułem „Strateg Spółdzielczości 2018” przyznany Prezesowi Zarządu KSM Krystynie Piaseckiej przez Redakcję „Monitora Biznesu” w Rzeczpospolitej oraz Monitora Rynkowego w Dzienniku Gazecie Prawnej,
- nagrodą i tytułem „Autorytet Budownictwa i Gospodarki Śląskiej” przyznany Zastępcy Dyrektora ds. technicznych Waldemarowi Wojtasikowi przez Śląską Izbę Budownictwa.

## IX. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA, OŚWIATOWA I KULTURALNA

Działając na podstawie postanowień i planów przyjętych przez poszczególne jednostki organiza-

(Dokończenie na str. 6)



# SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KSM Z DZIAŁALNOŚCI W 2018 ROKU

(Dokończenie ze str. 5)

cyjną, Spółdzielnia w roku 2018 realizowała statutową działalność społeczną, oświatową i kulturalną – zarówno w układzie ogólnospółdzielczym, jak i osiedlowym – w tym głównie w oparciu o własną bazę lokalową, tj. pracę 6 klubów i 2 sal integracyjnych oraz Działu Społeczno-Kulturalnego, a także zlokalizowanych na terenach osiedlowych boisk, itp. przeznaczonych dla uprawiania sportu, zabaw i rekreacji.

Szeroka oferta programowa skierowana była do ogółu spółdzielców i ich rodzin we wszystkich grupach wiekowych i prowadzona była przede wszystkim w kierunku animacji kulturalno-rekreacyjnej, mających na celu integrację mieszkańców poprzez udział w imprezach, wydarzeniach osiedlowych oraz funkcjonujących w sekcjach, zespołach i kołach zainteresowań i kształtowanie przyjacielskich i samopomocowych więzi.

Rok 2018 przyniósł doniosły jubileusz 100-lecia odzyskania niepodległości przez Polskę. Nasza Spółdzielnia włączyła się w obchody jubileuszowe organizując poprzez kluby wyjścia do muzeów, konkursy plastyczne, wieczory pieśni patriotycznych dla dorosłych, występy dzieci z poezją i piosenką, czy też warsztaty historyczne. Ten szczególny jubileusz uczczony został, w układzie ogólnospółdzielczym, wystawą w Klubie „Centrum” prezentującą wydarzenia historyczno-polityczne dotyczące roku 1918 – zorganizowaną we współpracy z Fundacją Ośrodka Karta z Warszawy. Fundacja ta na podstawie obopólnej umowy udostępniła prawa autorskie do godła autorstwa grafika Andrzeja Pągowskiego, które firmowało imprezy spółdzielcze oraz było przewodnim znakiem graficznym w gazecie „Wspólne Sprawy”. Wraz ze Stowarzyszeniem „Signum Polonicum” Fundacja KSM zorganizowała imprezę pn. „Barwy Ojczyste”.

Ponadto pod auspicjami Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Katowicach odbył się w Domu Kultury „Jubilat” S.M. „Gwarek” w Tarnowskich Górach wojewódzki przegląd zespołów senioralnych prezentujących pieśni legionowe i wojskowe, w którym udział wzięły 4 nasze zespoły muzyczno-wokalne: „Wesołe Kumosзки”, „100-Krotki”, „Alle Babki” i „Józefinki”.

W naszej spółdzielczej działalności przykładem się dużą wagę do poszanowania wartości i tradycji śląskich, co miało miejsce poprzez obchody Dnia Regionalnego, warsztaty „Katowice – tutaj mieszkam”, wieczorki pieśni i piosenek śląskich, wystawy twórczości rodzimych twórców artystycznych i inne.

Po raz pierwszy Spółdzielnia włączyła się w obchody Europejskiego Dnia Solidarności Międzypokoleniowej, które zorganizowała w Giszowieckim Centrum Kultury wspólnie ze Szkołą Podstawową nr 54, a które zamierzamy rozszerzyć na innych osiedlach w następnych latach, by promować integrację i porozumienie osób w różnym wieku.

Działania społeczne realizowane były przy udziale Rad Osiedli, Stanowiska ds. Pomocy Członkom i Wolontariatu oraz Fundacji KSM. Fundacja bardzo aktywnie włączyła się w organizację imprez miłokajkowych i przygotowanie paczek dla dzieci oraz osób pozostających w niedostatku życiowym. Rozpoczęta zbiórka pieniędzy i aukcja kalendarzy z pracami naszego mieszkańca i artysty z grupy janowskiej Erwina Sówki pozwoli Fundacji na

pozyskanie środków finansowych, które posłużą dalszym działaniom prospołecznym skierowanym do członków KSM i ich rodzin.

Bieżące wydarzenia spółdzielcze były dokumentowane i prezentowane na łamach „Wspólnych Spraw”, na stronie internetowej, poprzez portal społecznościowy - Facebook oraz „Informator KSM” realizowany przez TVP3 Katowice.

Rok 2018 został zwieńczony koncertem jubileuszowym w Filharmonii Śląskiej z okazji 105-lecia działalności Chóru Mieszanego „Ogniwo”, z którym nasza Spółdzielnia współpracuje od wielu lat, podobnie jak z Fundacją „Młoda Muzyka dla Śląska” i zespołem kameralistów NOSPR, którzy zwrócili się do Zarządu o objęcie patronatem koncertu o tematyce bożonarodzeniowej, wykonanego 30.12.2018 r. w Kościele Opatrzności Bożej w Katowicach-Zawodziu.

## X. KONTROLE

W 2018 roku działalność Spółdzielni była poddana kontroli przeprowadzonej przez następujące zewnętrzne instytucje i organy kontrolne:

- Lustracja działalności inwestycyjnej za okres od 1.01.2017 do 31.12.2017 r. przeprowadzona przez lustratora z Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach; wyniki lustracji zostały przedstawione członkom na Walnym Zgromadzeniu w dniach 25 i 26 czerwca 2018 roku.
- Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Katowicach, który przeprowadził na terenie działania Spółdzielni łącznie 9 kontroli w zakresie oceny przygotowania i przebiegu akcji deratyzacji oraz oceny stanu sanitarnego nieruchomości budynkowych,
- Zakład Ubezpieczeń Społecznych Wydział Kontroli Płatników Składek w Chorzowie (dwie kontrole):
  - w zakresie prawidłowości i rzetelności obliczania składek na ubezpieczenia społeczne oraz innych składek, do których pobierania zobowiązany jest Zakład oraz zgłaszania do ubezpieczeń społecznych i ubezpieczenia zdrowotnego wskazanych pracowników Spółdzielni,
  - w zakresie prawidłowości i rzetelności obliczania składek na ubezpieczenia społeczne oraz innych składek, do których pobierania zobowiązany jest Zakład oraz zgłaszania do ubezpieczeń społecznych i ubezpieczenia zdrowotnego, ustalania uprawnień do świadczeń z ubezpieczeń społecznych i wypłacanie tych świadczeń oraz dokonywanie rozliczeń z tego tytułu, prawidłowości i terminowości opracowywania wniosków o świadczenia emerytalne i rentowe, wystawiania zaświadczeń lub zgłaszania danych dla celów ubezpieczeń społecznych,
- PKO BP – jedna kontrola w zakresie poprawności sporządzania oświadczeń o kwotach wpłat wniesionych przez członków z tytułu posiadanych kredytów mieszkaniowych,
- Wojewódzki Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Katowicach – w zakresie wykorzystania środków WFOŚiGW na termomodernizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych w Katowicach przy ul. Uniwersyteckiej 29,

ul. Czczotta 2, ul. Warmińskiej 9-13, ul. Gen. J. Hallera 32a-32d,

- Państwowa Inspekcja Pracy Okręgowy Inspektorat Pracy w Katowicach – jedna kontrola w zakresie prawnej ochrony pracy, w tym BHP, przepisów dotyczących legalności zatrudnienia, ewidencji pracowników wykonujących pracę w szczególnych warunkach lub o szczególnym charakterze,
- Urząd Skarbowy w Będzinie – jedna kontrola w zakresie weryfikacji poniesionych kosztów uzyskania przychodów dotyczących sponsoringu obchodów 60-lecia KSM (usługa reklamowa).

Komórka ds. kontroli wewnętrznej w oparciu o zaplanowany na rok 2018 program działań przeprowadziła szczegółowe badanie całokształtu działalności Administracji Osiedli: HPR i Śródmieście (za okres 1.01.2016 r. do 19.10.2018 r.) oraz Ligota (za okres od 1.01.2015 r. do 18.12.2018 r.) oraz badanie całokształtu działalności placówki społeczno-kulturalnej Klubu Spółdzielczego „Józefinka” (za okres od 1.01.2016 r. do 24.08.2018 r.).

Komórka ds. kontroli wewnętrznej ponadto:

- uczestniczyła w pracach komisji w zakresie spraw związanych z wejściem w życie unijnego Rozporządzenia o Ochronie Danych Osobowych, prowadziła bieżącą współpracę z Inspektorem Ochrony Danych Osobowych,
- współpracowała w zakresie przygotowywania materiałów dla biegłych sądowych powoływanych w celu przygotowania opinii dla potrzeb toczących się spraw,
- na bieżąco koordynowała sporządzanie materiałów sprawozdawczych przygotowywanych przez służby Spółdzielni poprzez elektroniczny portal sprawozdawczy dla Głównego Urzędu Statystycznego,
- obserwowała i przekazywała do wiadomości notatki prasowe, prasy lokalnej i ogólnopolskiej dotyczące spółdzielczości i KSM,
- współpracowała z Narodowym Bankiem Polskim w zakresie analiz rynku nieruchomości,
- uczestniczyła w szkoleniach, konferencjach i różnego typu spotkaniach podnoszących kwalifikacje zawodowe oraz uzupełniających wiedzę w zakresie powierzonych zadań.

Na przestrzeni 2018 roku do Spółdzielni wpłynęło:

- 36 wniosków,
- 23 skargi (niezasadne),
- 18 pism (tzw. skargi lokatorskie) związanych z zakłócaniem spokoju i nieprzestrzegania przez sąsiadów Regulaminu porządku domowego.

**Przedstawiając kolejne okresowe sprawozdanie z działalności za 2018 rok Zarząd Spółdzielni składa podziękowanie wszystkim, którzy przyczynili się do zapewnienia niezakłóconej bieżącej pracy Spółdzielni, do realizacji zatwierdzonych przez Walne Zgromadzenie, a omówionych i przedstawionych wyżej zadań, do pozytywnego postrzegania Spółdzielni.**

Katowice, 7.02.2019 r.

**Z poważaniem  
ZARZĄD  
KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI  
MIESZKANIOWEJ**

# SPRAWOZDANIE RADY OSIEDLA IM. JERZEGO KUKUCZKI KSM Z DZIAŁALNOŚCI W ROKU 2018

**R**ada Osiedla im. J. Kukuczki Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej funkcjonowała w 2018 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 2018 Rada Osiedla pracowała w następującym składzie:

- **Piotr MICHAŁSKI** – przewodniczący Rady Osiedla, członek Komisji Technicznej RO,
- **Józef ZIMMERMANN** – z-ca przewodniczącego RO, przewodniczący Komisji Budżetowej RO,
- **Justyna ADAMUS-KOWALSKA** – sekretarz Rady Osiedla, członek Komisji Budżetowej RO,
- **Leszek WARIAS** – przewodniczący Komisji Technicznej RO,
- **Marek WIORA** – przewodniczący Komisji Społeczno-Kulturalnej RO,
- **Seweryn CZORNY** – członek Rady Osiedla, członek Komisji Budżetowej RO,
- **Andrzej JAKUBOWSKI** – członek Rady Osiedla, członek Komisji Technicznej RO,
- **Barbara MAŁEK** – członek Rady Osiedla, członek Komisji Społeczno-Kulturalnej RO,
- **Barbara POLAK** – członek Rady Osiedla, członek Komisji Społeczno-Kulturalnej RO.

W Radzie Osiedla działają trzy komisje problemowe, które analizują i przygotowują sprawy dotyczące funkcjonowania Osiedla na potrzeby realizacji posiedzeń plenarnych Rady.

**Komisja Techniczna** Rady Osiedla, której przewodniczy **Leszek Warias** zajmowała się następującymi zagadnieniami:

- wyborem ofert w zakresie prac remontowych i eksploatacyjnych,
- odbiorami technicznymi wykonanych prac, przeglądami gwarancyjnymi i innymi pracami związanymi z rozliczeniem poszczególnych inwestycji,
- opiniowaniem rocznych planów eksploatacyjnych i remontowych osiedla pod względem merytorycznym.

**Komisja Budżetowa** Rady Osiedla, której przewodniczy **Józef Zimmermann** zajmowała się następującymi zagadnieniami:

- okresową analizą kosztów eksploatacji osiedla, rozliczaniem kosztów wykonanych prac remontowych,
- analizowaniem odpłatności z tytułu najmu lokali użytkowych,
- opiniowaniem rocznych planów eksploatacyjnych i remontowych osiedla pod względem finansowym.

**Komisja Społeczno-Kulturalna** Rady Osiedla, której przewodniczy **Marek Wiora** zajmowała się następującymi zagadnieniami:

- nadzorowaniem działalności Klubu Spółdzielczego „Juwenia”,



Od lewej stoją - Leszek Warias, Seweryn Czorny, Andrzej Jakubowski, Józef Zimmermann, Sławomir Sztylek (Kierownik Osiedla), Piotr Michalski (Przewodniczący RO), Barbara Polak, Marek Wiora i Barbara Małek.

- dopasowaniem oferty dotyczącej działalności społeczno-kulturalnej do aktualnego zapotrzebowania społeczności spółdzielczej,
- opiniowaniem rocznego planu działalności społeczno-kulturalnej osiedla pod względem merytorycznym i finansowym.

W okresie sprawozdawczym odbyło się 13 posiedzeń plenarnych w tym 2 przeglądy zasobów osiedla (wiosenny i jesienny). Ponadto organizowano cyklicznie posiedzenia komisji problemowych. Na spotkaniach analizowano zagadnienia dotyczące infrastruktury osiedla, realizacji planów remontowego, bieżącej eksploatacji i działalności społeczno-kulturalnej oraz rozwiązywano sprawy sporów sąsiedzkich i sprawy bieżące. Rada Osiedla przyjmowała ze strony mieszkańców uwagi i propozycje w zakresie usprawnienia funkcjonowania osiedla.

Rada Osiedla współpracowała z Administracją oraz analizowała, opiniowała i inicjowała działania w następującym w zakresie:

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

Priorytetem w działalności Rady Osiedla były następujące zadania:

- kontynuację prac związanych z remontem balkonów i odnawianiem elewacji budynków,
- remonty dróg dojazdowych/osiedlowych, zatok parkingowych oraz chodników,
- zwiększanie liczby miejsc postojowych,
- naprawy i remonty dachów,
- opiniowanie spraw bieżących dotyczących funkcjonowania osiedla,

- analizowanie pism skierowanych do Administracji i Rady Osiedla przez Zebranie Osiedlowe, również jako zalecenia do konstruowania planów na 2018 rok i rozważenia zaleceń do bieżącego wykonania.

Rada Osiedla przy akceptacji Zebrania Osiedlowego, podjęła stosowne uchwały w sprawie przyjęcia planu gospodarczo-finansowego osiedla, w tym planu remontów funduszu remontowego część „B”, planu eksploatacji osiedla oraz planu działalności społeczno-kulturalnej osiedla na 2018 rok. Projekty planów były publikowane we wkładce gazety „Wspólne Sprawy” przed Zebraniem Osiedlowym w lutym 2018 roku.

Rada Osiedla cyklicznie spotykała się na comiesięcznych spotkaniach plenarnych realizując zakres zadań zawartych w Planie pracy. Głównym tematem posiedzeń Rady Osiedla są tzw. sprawy wniesione. W tym punkcie porządku obrad były odczytane pisma i wnioski, które w trybie regulaminowym muszą zostać zaopiniowane a później procedowane dalej przez służby Spółdzielni zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami. Poza tym rozpatrywane są sprawy bieżące i aktualne tematy związane ze społecznością spółdzielczą, które mają istotny wpływ na prawidłowe funkcjonowanie osiedla.

W związku z narastającym zadłużeniem spowodowanym brakiem systematycznego wnoszenia opłat miesięcznych przez niektórych mieszkańców, Rada Osiedla zapraszała zainteresowanych na posiedzenia plenarne. Każdy przypadek został przeanalizowany indywidualnie, a zainteresowani, którzy przybyli na plenum Rady, deklarowali konkretne sposoby spłaty powstałego zadłużenia. Osoby nieprzybyte zostały kierowane na spotkanie z Zarządem lub Radą Nadzorczą KSM w celu podjęcia stosownych czynności.

(Dokończenie na str. 8-9)



# SPRAWOZDANIE RADY OSIEDLA

(Dokończenie ze str. 7)

Jak co roku, również w 2018 r. Rada Osiedla zapraszała na posiedzenie przedstawicieli Rady Miasta Katowice i Policji.

W styczniu 2018 roku Rada Osiedla przeanalizowała stan realizacji 5 zaleceń i 1 jednej prośby, które wpłynęły na Zebraniu Osiedlowym (w 2017 roku) do Komisji Wnioskowej. Część z tych zaleceń zrealizowano (remont nawierzchni drogi na odcinku między ul. Lubuską 7 a ul. Kurpiowską 11-13, udostępnienie terenu ogrodzonego boiska przy Skwerze Józefa Kocurka na czas budowy parkingu wzdłuż ekranów dźwiękochłonnych przy ul. Bohaterów Monte Cassino – na cele parkingowe), natomiast część pozostaje do realizacji i ewentualnego ujęcia w planie remontów funduszu remontowego część „B” na lata następne (wyłożenie płytkami ceramicznymi ścian wiatrołapów i korytarzy na parterze budynku przy ul. Lubuskiej 7-21, remont nawierzchni ul. Kujawskiej na odcinku od ul. Wiślanej do Skweru Józefa Kocurka).

W ramach przygotowań do zadań remontowych Rada zapoznała się ze stanem zagospodarowania terenu Osiedla im. J. Kukuczki pod względem miejsc postojowych, z którego wynika, że na terenie osiedla i wokół zlokalizowanych jest łącznie 1079 miejsc postojowych niepłatnych (w tym 836 na terenie KSM, natomiast 243 poza terenem KSM), co w odniesieniu do lokali mieszkalnych w liczbie 1656, stanowi współczynnik 0,65 miejsca na lokal. Wliczając miejsca płatne na parkingach strzeżonych przy ul. Podhalańskiej (KSM) i przy ul. Wrocławskiej (ówcześnie istniejącym – dziś to teren inwestycji pod zabudowę biurowo-usługową) w łącznej liczbie 349 to ilość miejsc postojowych wynosiła razem 1428, co w proporcji do liczby lokali mieszkalnych daje współczynnik 0,86 msc./l.m. Powyższe dane powinny być odniesieniem do zamierzeń inwestycyjnych Spółdzielni w zakresie: rozbudowy obecnego parkingu dozorowanego przy ul. Podhalańskiej (w sumie uzyskanoby 270 miejsc postojowych) lub budowy parkingu wielopoziomowego na terenie jw. (na ok. 500 miejsc postojowych). Rada Osiedla po dyskusji i analizie tematu wyraziła opinię, by nie rezygnować całkowicie z budowy parkingu, jako takiego, jednakże inwestycja wysokonakładowa, jakim jest budowa parkingu wielopoziomowego, w domyśle z płatnymi miejscami, jest w obecnej sytuacji spóźniona. Być może powiększenie istniejącego parkingu „naziemnego” o pozyskany od gminy Katowice teren byłoby bardziej ekonomicznie uzasadnione.

W lutym 2018 roku Rada Osiedla skupiła się na sprawach bieżących i na przyjęciu sprawozdania ze swej działalności w 2017 roku, które zostało podane do wiadomości mieszkańcom we wkładce gazety „Wspólne Sprawy” przed corocznym Zebraniem Osiedlowym. W dniu 22.02.2018 r. w siedzibie KSM przy ul. Klonowej 35c odbyło się Zebranie Osiedla im. J. Kukuczki, w którym uczestniczyli mieszkańcy osiedla, w tym członkowie RO, jak również przedstawiciele KSM – Rada Nadzorcza, Zarząd i Administracja Osiedla.

Na plenum Rady Osiedla zapoznano się ze wnioskami przyjętymi przez ZO, które można będzie realizować w kolejności według potrzeb i możliwości finansowych osiedla. W kilku wypowiedziach podsumowano Zebranie Osiedlowe, uznając, że obrady przeprowadzono sprawnie i zgodnie z obowiązującym regulaminem.

Na posiedzenie plenarne Rady Osiedla w marcu 2018 roku przybyli Dzielnicy Komisarjatu II Policji z Katowic, biorąc udział w próbie rozwiązania konfliktu sąsiedzkiego, którego zarzewiem były powtarzające się niewłaściwe zachowania mieszkańców wykraczające poza *Regulamin porządku domowego dla użytkowników lokali KSM* oraz brak przestrzegania ogólnie przyjętych norm społecznych. Każdą ze stron poinformowano o obowiązku przestrzegania regulaminu zamieszkania w zasobach KSM i również o możliwościach formalno-prawnych, jakie są dostępne w takich sytuacjach (zgłoszenie na policję, powództwo cywilne), licząc jednocześnie, że ten konflikt zostanie zakończony w zarodku poprzez polubowne rozwiązanie.

W kwietniu 2018 roku odbył się przegląd wiosenny infrastruktury Osiedla, wraz z wykonaniem dokumentacji fotograficznej, która służy jako pomoc przy konstruowaniu zadań w planie remontów. Omówiono najważniejsze problemy dotyczące budynków osiedla i infrastruktury towarzyszącej, m.in. stan techniczny dachów, balkonów, chodników i dróg. Dodatkowo przyjęto wniosek w sprawie rozważenia wykonania parkingu w miejscu boiska przy ul. Kujawskiej, przy zachowaniu minimalnych nakładów finansowych.

Podsumowano również sytuację ekonomiczną Osiedla, obejmującą eksploatację i fundusz remontowy część „B” za 12 miesięcy 2017 r. (w ramach zadań Komisji Budżetowej) oraz działalność społeczno-kulturalną Osiedla – Klub „Juvenia” za 2017 r. (w ramach zadań Komisji Społeczno-Kulturalnej) opiniując zakresy działalności pozytywnie.

Rada Osiedla podjęła również dyskusję w sprawie parkingu strzeżonego przy ul. Podhalańskiej zarządzanego przez Zakład Usług Parkingowych KSM – zmierzającą do wyjaśnienia istoty i sposobu wprowadzenia systemu dozorowania elektronicznego (monitoring). Rada Osiedla wniosowała o udzielenie dodatkowych informacji, wysuwając własne, istotne wnioski w powyższej sprawie. Szczegółowe informacje w przedmiotowym temacie Rada otrzymała na *sierpniowym* posiedzeniu, m.in. warianty i warunki rozwiązań rozbudowy parkingu, w tym poszerzenie o miejsca naziemne lub ewentualna budowa wielopoziomowego parkingu z zapleczem usługowym na parterze tego budynku, co opisano poniżej.

W maju 2018 roku Rada Osiedla po zapoznaniu się z projektem Zarządu KSM, dotyczącym zbycia terenu przy ul. Bohaterów Monte Cassino – Podhalańskiej w Katowicach **zaopiniowała go negatywnie**. Przedmiotowy teren został pozyskany przez KSM od Gminy Katowice z zamiarem przeznaczenia go *na cele parkingowe*. Rozpoczęcie tej inwestycji Zarząd Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej deklaruje od co najmniej 12-tu lat. Zbycie omawianego terenu bez stanowiska mieszkańców (sondaż) i samorządu osiedlowego uznano za przedwczesne i naruszające dobre praktyki, stanowiące fundament działalności KSM. Rada Osiedla **opiniując negatywnie projekt zbycia przedmiotowego terenu, wniosowała o jego wycofanie**, sugerując równocześnie podjęcie prac związanych z rozbudową istniejącego parkingu przy ul. Podhalańskiej (wersja „naziemna”). Odniesieniem to tej opinii była informacja Zarządu KSM, przekazana na *czerwcowym* plenum RO przez Przewodniczącego - Piotra Michalskiego, o podjęciu decyzji o wycofaniu procedowania

przedmiotowego projektu zbycia terenu przy ul. Bohaterów Monte Cassino – Podhalańskiej na Walnym Zgromadzeniu w 2018 r. i przeniesieniu jej na rok 2019. Rada Osiedla, przyjęła podane informacje do wiadomości, mając nadzieję na pozytywne dla Osiedla rozstrzygnięcie powyższego tematu (pozostawienie terenu na cele parkingowe).

W maju opiniowano również pismo Rzecznika Prasowego Straży Miejskiej w Katowicach, z prośbą o rozważenie możliwości przebudowy miejsc postojowych przy ul. Łużyckiej, będące jednocześnie zgłoszeniem mieszkańców na portalu NaprawyTo.pl. Rada Osiedla zaopiniowała wniosek pozytywnie, z propozycją ujęcia tego zadania w Planie Remontów na rok 2019 (przy jednoczesnym remoncie chodnika sąsiadującego z wskazanymi miejscami postojowymi).

W czerwcu 2018 roku, jak pisano wyżej, jeden z wiodących tematów posiedzenia dotyczył terenu przy ul. Bohaterów Monte Cassino – Podhalańskiej i planów inwestycyjnych z tym związanych (m.in. cele parkingowe).

Członkowie Rady uczestniczyli w bardzo ważnym spółdzielczym wydarzeniu tj. Walnym Zgromadzeniu, które odbyło w 2 częściach w dniach 25-26.06.2018 r. w Centrum Kultury Katowice im. Krystyny Bochenek przy Placu Sejmu Śląskiego 2 w Katowicach.

W lipcu 2018 roku Rada Osiedla nie obradowała.

Rada Osiedla w *sierpniu* 2018 roku na swoje plenum zaprosiła Zbigniewa Olejniczaka Zastępcę Prezesa KSM i Damiana Stępień Radnego Rady Miasta Katowice oraz inwestora budowy obiektów biurowych przy ul. Wrocławskiej (na terenie po parkingu strzeżonym) – firmą DL Invest Group, celem omówienia szczegółów inwestycji, prowadzenia przedmiotowej budowy i ewentualnych uciążliwości dla mieszkańców osiedla. Planowana budowa to centrum biurowo-usługowe pod nazwą DL Center Point II – Katowice Roździeńskiego, która rozpocząć miała się jeszcze we wrześniu 2018 roku, natomiast czas realizacji określono na 12-14 miesięcy. Będzie to budynek pięciokondygnacyjny z jednokondygnacyjnym garażem podziemnym. Z uwagi na bliskie sąsiedztwo z budynkami mieszkalnymi należącymi do KSM, przedstawiciele Zarządu, Rady Osiedla oraz Administracji Osiedla im. J. Kukuczki i Radny RM Katowice w trakcie prezentacji poprosili o wyjaśnienie kilku kwestii dotyczących m.in. uciążliwości w trakcie trwania prac budowlanych, dojazdu ciężkiego transportu na plac budowy, ilości miejsc postojowych dla tego obiektu oraz innych kwestii dotyczących koegzystencji sąsiadujących substancji: mieszkaniowej i biurowo-usługowej. Wśród szczegółów inwestycji wymieniono: wykonanie 300 miejsc postojowych dla pracowników i klientów obiektu, co stanowi wystarczającą liczbę – spełniając stosowne przepisy; roboty budowlane będą odbywać się w godzinach 7-18 z zapewnieniem minimalizacji zakłócania spokoju mieszkańców osiedla, zwłaszcza najbliższych nieruchomości; dojazd samochodów na budowę będzie odbywał się ul. Wrocławską, a wszelkie uszkodzenia (np. nawierzchni drogi) zgodnie z porozumieniem zawartym z MZUiM usunięte w ramach inwestycji.

Z-ca Prezesa Zarządu KSM - Zbigniew Olejniczak udzielił szczegółowych informacji dotyczących wprowadzenia od września 2018 roku nadzoru elektronicznego z monitoringiem wizyjnym na parkingu przy ul. Podhalańskiej. Rada



# SPRAWOZDANIE RADY OSIEDLA

Osiedla podjęła dyskusję na temat m.in. wysokich kosztów korzystania z przedmiotowego parkingu. Z-ca Prezesa poinformował, że kalkulacja wysokości abonamentu miesięcznego będzie zmierzała w kierunku jak najszybszego zwrotu kosztów poczynionych inwestycji, następnie Zarząd KSM rozważy ewentualną możliwość obniżki abonamentu na przedmiotowym parkingu. **Rada Osiedla podtrzymała swoją opinię o niezbywaniu przedmiotowego terenu, chcąc uniknąć utraty miejsc postojowych, których ilość na osiedlu wciąż jest niewystarczająca.**

We wrześniu 2018 roku Rada Osiedla wraz z przedstawicielami Administracji uczestniczyła w przeglądzie jesiennym Osiedla i dokonała przeglądu budynków i infrastruktury towarzyszącej na terenie Osiedla, ze szczególnym uwzględnieniem stanu technicznego obiektów budowlanych i wynikających z niego potrzeb remontowych, pod kątem konstruowania projektu Planu Remontów na rok przyszły.

Na plenum Rady Osiedla został zaproszony Radny Rady Miasta Katowice Pan Damian Stępień. Przewodniczący Rady Osiedla wraz z Administracją oraz Członkami Rady Osiedla podziękował Radnemu za owocną współpracę w mijającej kadencji Rady Miasta i wręczył list z podziękowaniem.

Dodatkowo omówiono najważniejsze sprawy Osiedla, jakie udało się rozwiązać i zrealizować m.in. przy udziale Radnego Stępnia (budowa parkingu pomiędzy ul. Bohaterów Monte Cassino a ul. Lubuską i Kurpiowską przy ekranach dźwiękochłonnych; wykonanie remontu nawierzchni ul. Łużyckiej i ul. Kurpiowskiej) oraz wskazano kilka najpilniejszych problemów pozostających do rozwiązania w najbliższym okresie.

Rada Osiedla przyjęła, opiniując pozytywnie, sprawozdanie Komisji Budżetowej RO, reasumujące analizę wykorzystania środków finansowych za 7 miesięcy 2018 roku.

Rada zapoznała się z informacją, że w dniu 3.10.2018 r. w sali konferencyjnej KSM odbędzie się spotkanie z władzami miejskimi, m.in. Prezydentem Marcinem Krupą i Przewodniczącą Rady Miasta Krystyną Siejną, z uczestnictwem członków Rady Nadzorczej KSM, Zarządu KSM, Rad Osiedli i przedstawicieli Administracji Osiedli. Tematem spotkania była dotychczasowa współpraca KSM i władz miasta oraz oczekiwania mieszkańców zasobów Spółdzielni wobec władz samorządowych gminy. W spotkaniu udział wzięli przedstawiciele Rady Osiedla, tj. Piotr Michalski, Marek Wiora, Joanna Fritsz oraz Kierownik Osiedla Sławomir Sztylek.

W październiku 2018 roku Rada Osiedla na swym plenum podjęła temat związany z zamiarem przeprowadzenia sondażu opinii mieszkańców Osiedla im. J. Kukuczki w sprawie inwestycji zmierzającej do powiększenia liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych w rejonie ul. Podhalańskiej/Bohaterów Monte Cassino, proponując kilka merytorycznych korekt.

Przewodniczący Komisji Technicznej RO - Pan Leszek Warias dokonał podsumowania posiedzenia połączonych komisji: Technicznej i Budżetowej, w tym analiza stopnia zaawansowania wykonania planu remontów funduszu remontowego część „B” za 9 miesięcy 2018 r. oraz przedstawienie propozycji zadań remontowych do planu remontów funduszu remontowego część „B” na rok 2019.

Rada Osiedla przedstawiła informacje przyjęła do wiadomości.

Przewodniczący Komisji Społeczno-Kulturalnej RO – Marek Wiora podsumował działalność Klubu Spółdzielczego „Juwenia” za okres 9 miesięcy 2018 r., oceniając ją pozytywnie.

W listopadzie 2018 roku na plenum Rada Osiedla przyjęła sprawozdanie z posiedzenia Komisji Budżetowej RO, które przedstawił Przewodniczący Józef Zimmermann, podając w zarys projektu planu gospodarczo-finansowego Administracji Osiedla im. J. Kukuczki. Komisja Budżetowa dokonując oceny przedstawionej na posiedzeniu propozycji projektu planu kosztów i przychodów dotyczących eksploatacji i utrzymania nieruchomości na 2019 rok w lokalach mieszkalnych, użytkowych i garażach dla osiedla im. J. Kukuczki, rekomendowała plenum RO jego przyjęcie. Jednocześnie Komisja skierowała wniosek o pożyczkę z funduszu interwencyjnego w kwocie 100.000 zł – na wykonanie projektu i montaż instalacji wodociągowej hydrantowej wewnętrznej (p.poż.) przy ul. Lubuskiej 19-21, której głównym celem jest zwiększenie bezpieczeństwa zamieszkiwania użytkowników lokali, który Rady Osiedla zaopiniowała pozytywnie.

Przewodniczący Komisji Społeczno-Kulturalnej Marek Wiora przedstawił sprawozdanie z posiedzenia Komisji, podczas którego zarekomendowano Radzie Osiedla przyjęcie projektu planu działalności społeczno-kulturalnej osiedla na rok 2019.

Na tym posiedzeniu Kierownik Administracji Osiedla – Sławomir Sztylek przedstawił wraz ze szczegółowym omówieniem projekty: planu remontów funduszu remontowego część „B” na 2019 rok, planu eksploatacji osiedla na 2019 rok, planu działalności społeczno-kulturalnej osiedla na 2019 rok oraz zbiorczego planu kosztów i przychodów dotyczących eksploatacji i utrzymania nieruchomości na 2019 rok w lokalach mieszkalnych, użytkowych i garażach, które po dodatkowych wyjaśnieniach i merytorycznej dyskusji Rada Osiedla przyjęła jednogłośnie. Przedmiotowe projekty zostaną przedstawione na najbliższym Zebraniu Osiedlowym.

W grudniu 2018 roku na plenum Rada Osiedla rozpatrywała kolejny przypadek niewłaściwego zachowania i naruszania zasad współżycia społecznego oraz lekceważący stosunek do obowiązujących norm społecznych i przepisów (np. Regulamin Porządku Domowego). Z uwagi na powstały konflikt sąsiedzki i brak porozumienia stron, co wynika z otrzymanej przez KSM korespondencji, Rada Osiedla wraz z Administracją zaproponowała zaproszenie wszystkich osób na kolejne posiedzenie celem wyjaśnienia sytuacji i podjęcia próby mediacji.

Rada Osiedla zajmowała się projektem zmian w Regulaminie porządku domowego dla użytkowników lokali w KSM, m.in. postępowania w przypadku rażącego i uciążliwego naruszania regulaminu porządku domowego, zgłaszając kilka propozycji dotyczących np. wystawiania i przetrzymywania worków ze śmieciami na korytarz/klatkę schodową, pozostawiania jakichkolwiek rzeczy (zwłaszcza materiałów palnych) na klatkach schodowych, korytarzach, gankach piwnicznych oraz w pomieszczeniach ogólnego użytku, samowolnego, niezgodnego z zasadami nasadzenia drzew i krzewów, nieprawidłowego parkowania samochodów na terenie nieruchomości.

Rada Osiedla, z uwagi na likwidację bankomatu przy ul. Wiślanej 2, zgłosiła wniosek do Zarządu KSM o rozważenie możliwości zamontowania bankomatu na terenie Osiedla (np. w innej lokalizacji). Przypomniano dodatkowo, że Spółdzielnia już kilkakrotnie występowała w wnioskiem do różnych instytucji bankowych o montaż dodatkowego bankomatu w zasobach Osiedla, niestety bez rezultatu. Jak wiadomo, montaż takich urządzeń musi być ekonomicznie uzasadniony dla ich operatorów.

Na grudniowe plenum Rada Osiedla zaprosiła Radnych Rady Miasta Katowice, w osobach Macieja Biskupskiego – Przewodniczącego RM i Damiana Stępnia. Zaproszono również członka Rady Nadzorczej Panią Joannę Fritsz. Przewodniczący RO Piotr Michalski podziękował wszystkim za udział w pracach Rady Osiedla w roku 2018 oraz przekazał życzenia dla wszystkich obecnych z okazji zbliżających się Świąt Bożego Narodzenia, życząc wszelkiej pomyślności w Nowym Roku, a dla pracowników Administracji Osiedla, życzenia przekazał na ręce Kierownika Administracji Osiedla.

Rada Osiedla informuje, że dzięki działaniom oszczędnościowym średnie koszty zamieszkiwania na Osiedlu im. J. Kukuczki są nadal najniższe w skali naszej Spółdzielni. Jest to bardzo ważna informacja dla mieszkańców osiedla.

**Rada Osiedla zamierza w 2019 roku skupić się na działaniach takich, jak:**

- monitorowanie realizacji zadań ujętych w planach remontowym, eksploatacyjnym i działalności społeczno-kulturalnej,
- opiniowanie spraw bieżących dotyczących funkcjonowania Osiedla.
- realizacja wniosków i zaleceń przyjętych przez Zebrania Osiedlowe,
- wystąpienie do Budżetu Obywatelskiego z wnioskiem o projekt i budowę monitoringu osiedlowego,
- kontynuowanie działań w celu dalszej poprawy komfortu parkowania pojazdów na terenie osiedla (zwiększenie miejsc postojowych),
- współpraca z władzami miasta i innymi organami samorządowymi w celu rozwiązywania istotnych problemów mieszkańców osiedla,
- próbach rozwiązywania konfliktów sąsiedzkich w miarę możliwości.
- przyjmowanie interesantów na cotygodniowych dyżurach.
- popieraniu organizacji wycieczek krajoznawczo-edukacyjnych przez Klub Juwenia.

Rada Osiedla ma świadomość, że potrzeby Osiedla są duże, a przy tym bardzo zróżnicowane, biorąc pod uwagę oczekiwania mieszkańców, jednakże ograniczone środki finansowe nie pozwalają na wykonanie wszystkich potrzeb i wniosków od razu, wobec czego kolejne zadania będą realizowane w następnych latach zgodnie z przyjętym priorytetem działań.

Szczegółowe dane dotyczące funkcjonowania Osiedla w zakresie rzeczowym i finansowym ujęte zostały w sprawozdaniu Administracji Osiedla i w sprawozdaniu Klubu Spółdzielczego „Juwenia”.

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

Katowice, styczeń 2019 r.

# SPRAWOZDANIE ADMINISTRACJI Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ OSIEDLA IM. J. KUKUCZKI ZA 2018 ROK

## SZANOWNI MIESZKAŃCY OSIEDLA!

**A**dministracja Osiedla im. J. Kukuczki przedstawia niniejszym sprawozdanie z jej działalności za 2018 rok, którego zakresy, rzeczowy i finansowy, charakteryzują spektrum działań pozwalających na realizację zadań nie tylko zaplanowanych, ale i koniecznych do realizacji nieplanowo.

W okresie sprawozdawczym 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 3.688 osób (o 55 osób mniej niż w analogicznym okresie 2017 roku), natomiast według oświadczeń dotyczących gospodarki odpadami komunalnymi zamieszkałych jest 3.516 osób (o 46 osoby mniej niż w analogicznym okresie 2017 roku) - dane na dzień 31.12.2018 r.

Budynki Osiedla zlokalizowane są przy ul. Wróblewskiego 28-30-32-34 (6 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 6-8-10A-10, 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”),

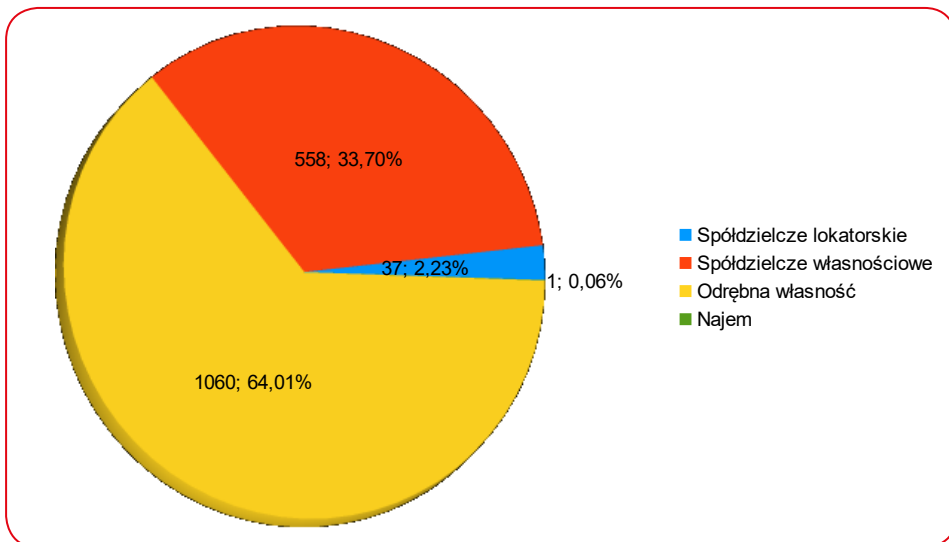
■ pomieszczenia przynależne (piwnice) o łącznej powierzchni 3.995,67 m<sup>2</sup>.  
Na terenie Osiedla zlokalizowane są również 2 place zabaw i 2 boiska.

Budynki wysokie w liczbie 7-miu wyposażone są w 30 dźwigów osobowych (po jednym na każdą klatkę schodową).

**Na powyższym wykresie** przedstawiono strukturę lokali mieszkalnych w zasobach Osiedla w zależności od tytułu prawnego (podano liczbę lokali, a po średniku udział procentowy – dane na dzień 31.12.2018 r.):

W 2018 r. obsługę Osiedla stanowił **12-osobowy zespół pracowników**, tj. 6 osób na stanowiskach administracyjno-technicznych oraz 6 konserwatorów.

Podstawowe wytyczne i przepisy mające wpływ na działalność Administracji to Statut KSM, regu-



laminy i uchwały organów KSM, wynikające ze zmieniającego się i aktualizowanego (zwłaszcza ostatnio) prawa spółdzielczego oraz zadania ustalone w planie gospodarczo-finansowym Osiedla, przyjętym przez Radę Osiedla im. J. Kukuczki Uchwałą Nr 10/23/2017 z dnia 23.11.2017 r., zaakceptowanym przez Zebranie Osiedlowe w dniu 22.02.2018 r. i uchwalonym przez Radę Nadzorczą jako część planu gospodarczo-finansowego całej Spółdzielni.

Nadmienić należy, że nadrzędnym celem, który jednocześnie determinuje działania Administracji Osiedla jest zapewnienie prawidłowej eksploatacji i funkcjonowania powierzonego majątku, w tym utrzymanie obiektów i powiązanej infrastruktury we właściwym, nie pogorszonym stanie technicznym, bezpieczeństwa, również estetycznym, a ponadto przewidywanie, likwidowanie lub minimalizowanie zagrożeń dla zdrowia i życia osób zamieszkujących w zasobach Osiedla. Można przyjąć za pewnik, że tak jak w przeszłości spełnialiśmy i obecnie spełniamy służebną rolę dla

zapewnienia wzrostu komfortu zamieszkiwania przy jednoczesnym optymalizowaniu jego kosztów.

### Do głównych zadań i funkcji Administracji należą m.in.:

■ 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 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)



# SPRAWOZDANIE ADMINISTRACJI Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ OSIEDLA IM. J. KUKUCZKI ZA 2018 ROK

- w częściach wspólnych budynków, jak i w lokalach,
- prowadzenie stałego nadzoru nad robotami budowlanymi i remontowymi,
- 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,
- prowadzenie ewidencji ruchu ludności i współpraca w tym zakresie z Urzędem Miasta, również do celów gospodarki odpadami komunalnymi,
- współpraca z organami samorządowymi Spółdzielni.

W zakresie prac ogólnoadministracyjnych należy wyszczególnić (dane na dzień 31.12.2018 r.):

- wpływ 1214 pism, które rozpatrzone i załatwiono (w tym od mieszkańców - 419),
- rejestrację 70 zmian osobowych w lokalach mieszkalnych,
- wydanie 81 warunków na wykonanie remontów w lokalach mieszkalnych i użytkowych,
- przyjęcie 34 wniosków o likwidację lub wymianę grzejników c.o.,

- wpływ, rozpatrzenie i zaopiniowanie 20 wniosków o wymianę stolarki okiennej w mieszkaniach (w tym przeprowadzenie przeglądów komisyjnych i wydanie warunków),
- przyjęcie łącznie 1655 zgłoszeń dotyczących nieprawidłowości stanu technicznego i estetycznego oraz awarii, których głównym powodem są m.in. dewastacje, usterki dźwigów, domofonów i zamków w drzwiach wejściowych oraz, ustalanie przyczyn awarii i nieprawidłowości oraz sposobów ich likwidacji, a następnie dokonywanie ich usunięcia siłami własnymi (konservatorzy) lub zewnętrznymi (na zlecenie),
- likwidację 53 szkód majątkowych (we współpracy z towarzystwami ubezpieczeniowymi),
- wykonanie 1819 zleceń realizowanych przez konserwatorów (w tym bezpośrednio od użytkowników lokali mieszkalnych - 639).

## DZIAŁALNOŚĆ EKSPLOATACYJNA

Prowadzenie wszelkich zadań związanych z bieżącą eksploatacją zasobów, których spektrum jest szerokie i złożone, w dużej mierze opiera się na koordynacji kierunków działania przyjętych przez poszczególne organy Spółdzielni, w oparciu o obowiązujące wymogi prawa, a także różnorodnych oczekiwań użytkowników lokali, z możliwościami finansowymi Osiedla opartymi na rachunku kosztów i wpływów.

Wydatki ściśle związane z eksploatacją nieruchomości w przeważającej części sytuują się w sferze niezależnej od Spółdzielni, Administracji czy Rady Osiedla. Ciężar tych kosztów implikują czynniki zewnętrzne, a na jego wagę wpływ mają

między innymi władze samorządowe oraz przedsiębiorstwa świadczące usługi dla Spółdzielni (zwłaszcza dostawcy mediów). Wysokość przedmiotowych kosztów wynika w znacznym stopniu ze skali realizacji tych usług, ilości zużywanych mediów, wielkości lokali i posiadanych tytułów prawnych do nieruchomości oraz obciążeń wynikających z przepisów prawa (opłaty, podatki, prowizje itp.). W grupie kosztów niezależnych zawartych jest szereg znanych wszystkim elementów (w nawiasie podano głównych gestorów tych kosztów):

- wywóz nieczystości stałych (bezpośrednio Gmina Katowice, pośrednio – MPMK),
- zużycie wody i odprowadzenie ścieków (Katowickie Wodociągi S.A.),
- energii cieplnej (Tauron Ciepło sp. z o.o.),
- zużycie energii elektrycznej w częściach wspólnych nieruchomości (PGE S.A., Tauron Dystrybucja S.A.),
- opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów, podatek od nieruchomości i opłaty lokalne (Urząd Miasta Katowice),
- podatki i inne obligatoryjne obciążenia, np. ZUS, CIT, VAT, PFRON i inne,
- opłaty i prowizje bankowe.

Dane ujęte w niniejszym sprawozdaniu zostały sporządzone na bazie wstępnych informacji sprawozdawczych obejmujących okres **od 1.01.2018 r. do 31.12.2018 r.** - niezatwierdzonych przez biegłego (rok obrotowy dla księgowości wciąż trwa).

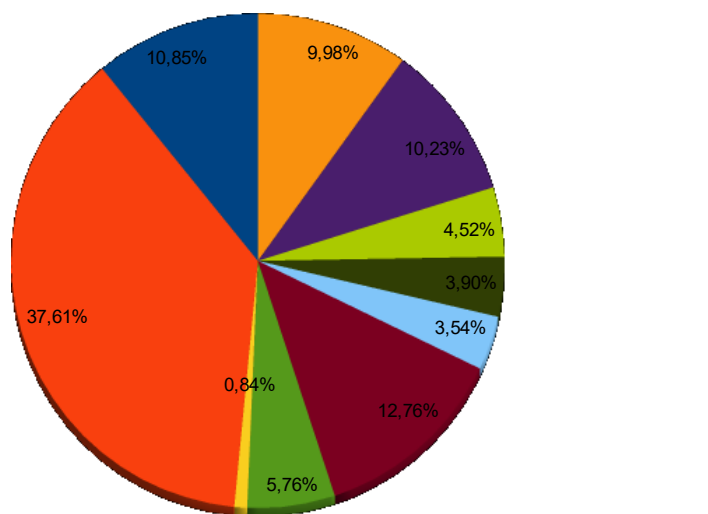
Sumaryczne wpływy związane z pokryciem kosztów eksploatacji dla naszego Osiedla (wg naliczeń) wyniosły **5.887.430 zł**, w tym:

- z lokali mieszkalnych **4.733.220 zł**,
- z lokali użytkowych i reklam **388.450 zł**,
- z bilansu otwarcia **765.760 zł**.

Wstępne 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 **1.808.700 zł**
- odczyty wodomierzy w lokalach mieszkalnych, użytkowych, pomieszczeniach ogólnego użytku i przeprowadzenie rozliczeń zużycia wody **40.300 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 2018 roku usług, a także partycypacji w utrzymaniu w gotowości w ramach pogotowia – Serwisu Technicznego KSM **492.110 zł** (szczegółowe koszty kontroli technicznych opisano niżej),

(Ciąg dalszy na str. 12)



- Obsługa Osiedla
- Odczyty wodomierzy i rozliczenie zużycia wody
- Wywóz nieczystości stałych
- Konserwacja dźwigów, domofonów, gniazd RTV
- Przebiegi i kontrole techniczne, roboty konserwacyjne
- Woda i odprowadzenie ścieków
- Utrzymanie budynków Osiedla, pielęgnacja zieleni
- Energia elektryczna części wspólnych (poza lokalami)
- Opłaty publiczno-prawne
- Inne/Pozostałe

# SPRAWOZDANIE ADMINISTRACJI Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ OSIEDLA IM. J. KUKUCZKI ZA 2018 ROK

(Ciąg dalszy ze str. 11)

- 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, koszty PFRON) **521.820 zł**
- utrzymanie budynków Osiedla, w tym pielęgnacja zieleni, odśnieżanie, usługi porządkowo-czystościowe gospodarzy **292.950 zł**
- wywóz nieczystości stałych **613.820 zł**
- energia elektryczna części wspólnych nieruchomości (poza lokalami) **170.470 zł**
- konserwacja dźwigów, konserwacja domofonów oraz instalacji RTV **187.440 zł**
- opłaty publicznoprawne, tzn. opłaty za wieczyste użytkowanie terenów oraz suma odprowadzanych do gminy podatków od nieruchomości **217.280 zł**
- inne koszty wraz z pozostałymi kosztami operacyjnymi, w tym koszty ubezpieczenia, koszty informowania członków i nieczłonków wynikających z zadań statutowych Spółdzielni, koszty dewastacji, wymiany źródeł światła, prowizje bankowe, za usługi windykacyjne, sprzątanie terenów zewnętrznych, transport materiałów, itp. **470.940 zł**

Podane wyżej składniki generują w 2018 roku kwotę łączną kosztów eksploatacji wynoszącą **4.808.830 zł** (kwota ta nie zawiera kosztów energii cieplnej).

Zatem wynik roczny na działalności eksploatacyjnej może zamknąć się saldem dodatnim w wysokości około **312.840 zł** brutto (oraz bilans otwarcia **765.760 zł**).

**Na wykresie na str. 11 przedstawiono strukturę udziału poszczególnych kosztów/składników eksploatacji Osiedla im. J. Kukuczki.**

Biorąc pod uwagę powyższe bez wątpienia nasuwa się konkluzja, że faktycznie ponad 37% 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). Kolejno znaczenie mają również: wywóz nieczystości stałych (12,76%), obsługa osiedla (10,85%), natomiast obowiązkowe przeglądy techniczne wraz z robotami konserwacyjnymi to 10,23%.

Jeśli chodzi o wspomniane wyżej nieczystości stałe informujemy również, że w 2018 r. były przeprowadzane w osiedlach KSM przez Urząd Miasta kontrole prawidłowości segregowania śmieci (kontrola dotyczyła segregacji śmieci przez mieszkańców). Zarząd Spółdzielni po konsultacjach z przedstawicielami mieszkańców (Radami Osiedli) zadeklarował w imieniu mieszkańców

w Urzędzie Miasta Katowice segregację śmieci. Niestety z przykrością zawiadamiamy, że w/w kontrole, które wykazują nieprawidłowości, skutkują wszczęciem przeciwko Spółdzielni postępowań administracyjnych i ukaraniem Spółdzielni a co za tym idzie zwiększeniem opłaty miesięcznej dla mieszkańców korzystających z danego śmietnika z 14,00 zł od osoby na 20,00 zł. Nadmieniamy, że kontrolujący szczególnie nacisk kładą na kontrolę pojemników na odpady biodegradowalne i pojemniki, gdzie należy wrzucać resztki jedzenia, pieluchy jednorazowe itp. Spodziewamy się, że takie kontrole będą nieuniknione i coraz częstsze.

Zwracamy się zatem z gorącym apelem o systematyczne i terminowe dokonywanie opłat za mieszkania i garaże, gdyż nie można realizować zadań ujętych w planie remontów czy bieżącej eksploatacji z hipotetycznie naliczonych wpływów, lecz wpływów rzeczywiście uzyskanych.

**Czujemy się w obowiązku i pragniemy poniżej przypomnieć Państwu, że do pojemników:**



**WRZUCAMY:**

karton, tekturę, czasopisma, książki, gazety, papierowe torby, broszury, katalogi, gazetki reklamowe, zużyte zeszyty, papier biurowy, koperty, prospekty, foldery.

**NIE WRZUCAMY:**

tapet, zabrudzonych, zatuszczonych papierów, pieluch, innych artykułów higienicznych, worków po cemente, papieru przebitkowego, kalki oraz opakowań wielomateriałowych np. kartonów po mleku i sokach.



**WRZUCAMY:**

butelki (PETy), plastikowe nakrętki, plastikowe opakowania po żywności, kosmetykach i chemii gospodarczej, foliowe worki i reklamówki, pojemniki po wyrobach garmazeryjnych, drobny styropian, opakowania wielomateriałowe (np. kartony po mleku i sokach), a także puszki po żywności, drobny złom żelazny i metali kolorowych, puszki aluminiowe, kapsle z butelek, metalowe zakrętki.

**NIE WRZUCAMY:**

opakowań po olejach przemysłowych, sprzętu AGD, rur kanalizacyjnych, paneli, baterii, produktów z materiału PCV, gumy, puszek po farbach i lakierach, drutów oraz styropianu budowlanego i wielkoformatowego.



**WRZUCAMY:**  
kolorowe i białe butelki, słoiki po napojach i żywności (bez zanieczyszczeń innymi materiałami np. metalami) oraz szklane

opakowania np. po kosmetykach.

**NIE WRZUCAMY:**

szkła zbrojonego, okiennego, samochodowego, luster, szkła stołowego (szklanek, kieliszków, talerzy), szkła nietłukącego typu „ARCOROC”, szkła kryształowego, żarówek, świetlówek, neonówek, porcelany, fajansu, zniczy.



**WRZUCAMY:**  
organiczne odpady ogrodowe (trawę, liście, rozdrobnione gałęzie), gnijące owoce, obierki z warzyw i owoców oraz

fusy z kawy i herbaty.

**NIE WRZUCAMY:**

resztek jedzenia innych niż warzywa i owoce, ziemi oraz darni.



**WRZUCAMY:**  
resztki jedzenia, odpady higieniczne, zużyte **ODPADY** pieluchy, popiół.

W tym miejscu gorąco apelujemy do Mieszkańców Osiedla o stosowanie się do wskazanych wyżej zasad segregacji.

Zadania związane przede wszystkim z koniecznością zapewnienia warunków bezpiecznego zamieszkania, 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 **37.110 zł**
- kontrola przewodów kominowych (wentylacyjnych) **20.800 zł**
- badania techniczne dźwigów osobowych przez Urząd Dozoru Technicznego **25.200 zł**
- przegląd instalacji ppoż. (tzw. „suche piony”, hydrantowa) **8.530 zł**
- kontrola gaśnic **740 zł**
- przegląd/kontrola placów zabaw **1.410 zł**

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

- koszenie terenów zielonych na terenie całego Osiedla (3-krotnie w ciągu roku) – koszt: **28.620 zł**,
- pielęgnacja drzew i krzewów na terenie całego Osiedla – koszt: **20.360 zł**.

Ponadto przeprowadzono jeszcze następujące działania:



# SPRAWOZDANIE ADMINISTRACJI Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ OSIEDLA IM. J. KUKUCZKI ZA 2018 ROK

- deratyzację (teren całego osiedla – dwukrotnie: wiosna, jesień) – koszt: **3.720 zł**,
- dezynfekcję piaskownic (2 szt.) – **280 zł**, dezynsekcję, dezynfekcję i deratyzację wynikającą ze zgłoszeń mieszkańców lub podmiotów gospodarczych obsługujących budynki – **2.470 zł**.

## ZADANIA REMONTOWE

Opracowywanie i określanie priorytetów oraz realizacja planu remontów w 2018 r. uwarunkowane były 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 brane są również ustalenia samorządu spółdzielczego, w szczególności Rady Osiedla, w wielu przypadkach również wnioski i zalecenia mieszkańców (np. wniesione na Zebraniach Osiedlowych).

Zakres zadań remontowych Osiedla ujętych w Planie Remontów i zatwierdzonych Uchwałą Nr

7/20/2017 z dnia 23.11.2017 roku oraz czynniki zewnętrzne (uzyskanie stosownych zgód, pozwoleń itp.) warunkowały rozchód środków finansowych z funduszu remontowego części „B”. Wartość końcowa zrealizowanych w 2018 r. robót remontowych zamyka się kwotą w wysokości **962.850 zł** (w tym odpis na fundusz interwencyjny – 24.000 zł). Wpływy nominalne na część „B” funduszu remontowego wynoszą **1.830.680 zł** (dodatkowo bilans otwarcia 2018 r. wynosi 322.090 zł). Powyższą wartość należy pomniejszyć o kwotę 368.840 zł, tj. środki przesunięte z części „B” funduszu remontowego do jego części „A” celem przyspieszenia spłaty zobowiązań nieruchomości usytuowanych w Osiedlu w związku z wykonanymi w latach wcześniejszych pracami remontowo-modernizacyjnymi (zgodnie z wytycznymi Uchwał Rady Nadzorczej KSM nr 86/2013 z dnia 26.11.2013 r. i nr 65/2015 z dnia 02.07.2015 r.).

Realizacja zadań ujętych w Planie Remontów 2018 roku przedstawia się następująco (koszt/wartość robót zgodnie z umową, porozumieniem lub zleceniem):

Adres budynku/ nieruchomości	Razem koszty za lata 1992 -2018 [zł]	Wpływy z odpisów za lata 1997-2018 [zł]	Saldo [zł]	Saldo na 1 m <sup>2</sup> p.u.m. [zł/m <sup>2</sup> ]	Średnie saldo statystyczne na 1 lokal [zł]
Lubuska 7-21	3 957 800	5 077 672	<b>1 119 872</b>	81,64	4 666,13
Podhalańska 12-18	2 406 721	2 743 014	<b>336 293</b>	46,51	2 802,44
Kujawska 1-1c	848 011	1 078 659	<b>230 648</b>	79,15	4 805,17
Sandomierska 17-25	1 152 245	1 359 442	<b>207 196</b>	57,03	3 453,27
Karpacka 2-14	1 563 792	1 764 969	<b>201 176</b>	42,75	2 647,05
Podhalańska 8-10	1 074 157	1 263 651	<b>189 494</b>	56,19	3 158,24
Sandomierska 12-14	1 078 714	1 263 878	<b>185 164</b>	54,88	3 086,07
Sandomierska 6-10a	759 249	934 908	<b>175 659</b>	69,54	4 391,47
Sandomierska 5-15	1 334 430	1 490 702	<b>156 272</b>	39,27	2 480,51
Wiślana 2-2b	541 715	666 515	<b>124 800</b>	69,30	4 622,21
Kujawska 3-3b	690 050	809 001	<b>118 951</b>	54,42	3 304,18
Łużycka 2-4	713 194	806 526	<b>93 332</b>	42,81	2 592,55
Wiślana 3-3a	311 583	396 983	<b>85 400</b>	79,65	5 337,52
Lubuska 4-14	1 464 618	1 476 216	<b>11 598</b>	2,91	181,23
Kujawska 4-6b	1 221 491	1 220 972	<b>-519</b>	-0,16	-9,98
Wróblewskiego 28-34	1 246 102	1 213 451	<b>-32 651</b>	-10,00	-544,18
Wrocławska 32-38	996 006	948 941	<b>-47 065</b>	-18,63	-1 176,63
Podhalańska 20-26	2 774 510	2 726 855	<b>-47 654</b>	-6,59	-400,46
Wrocławska 46-48	476 565	402 551	<b>-74 014</b>	-69,00	-4 625,90
Karpacka 1-15	2 215 671	2 041 037	<b>-174 634</b>	-32,15	-2 007,29
Kurpiowska 2-8	3 144 573	2 920 084	<b>-224 489</b>	-29,07	-1 870,74
Kurpiowska 11-13	1 695 167	1 367 864	<b>-327 303</b>	-90,86	-5 455,04
Wrocławska 40-44	1 163 870	825 662	<b>-338 208</b>	-155,15	-9 394,67
Kurpiowska 1-7	3 209 258	2 639 095	<b>-570 163</b>	-81,78	-4 751,36
<b>Razem</b>	<b>36 039 493</b>	<b>37 438 649</b>	<b>1 399 156</b>	<b>14,00</b>	<b>844,90</b>

## 1. Wymiana stolarki okiennej – koszt łączny 63.930 zł:

- realizowana w lokalach mieszkalnych – koszt: 34.010 zł,
- refundacja wymiany stolarki okiennej zrealizowanej przez użytkowników lokali we własnym zakresie – koszt: 29.920 zł,

## 2. Roboty dekarские – koszt łączny 589.660 zł:

- remont kapitalny dachu w budynku przy ul. Podhalańskiej 12-14-16-18 – koszt: 154.880 zł,
- remont kapitalny dachu w budynku przy ul. Kurpiowskiej 2-4-6-8 – koszt: 174.950 zł,
- remont kapitalny dachu w budynku przy ul. Sandomierskiej 6-10a i ul. Łużyckiej 2-4 – koszt: 259.040 zł,

- naprawa pokrycia dachowego: koszt materiału (wykonanie: konserwatorzy Adm.) - dotyczy budynków osiedla wg bieżących zgłoszeń – koszt: 790 zł.

## 3. Roboty murarsko – tynkarskie – koszt łączny 20.790 zł:

- naprawa ubytków betonu i ubytków tynku na balkonach: koszt materiału (wykonanie: konserwatorzy Adm.) - dotyczy budynków osiedla wg bieżących zgłoszeń – koszt: 1.280 zł,
- podwyższenie kominów z montażem nasad kominowych w budynku przy ul. Podhalańskiej 16-18 – koszt: 19.000 zł,

- naprawa schodów wejściowych do lokalu użytkowego przy ul. Wrocławskiej 42 (od strony południowej) – koszt: 510 zł.

## 4. Roboty instalacyjne wod.-kan.-gaz, c.c.w. - koszt łączny 3.900 zł:

- wymiana odcinka kanalizacji deszczowej (przy lokalu użytkowym) przy ul. Wrocławskiej 36 - koszt: 3.900 zł,

## 5. Roboty instalacyjne c.o. – koszt łączny 4.400 zł:

- drobne roboty remontowe instalacji c.o., wymiana zaworów termostaticznych (wykonanie: Zakład Ciepowniczy KSM) – koszt: 4.400 zł.

## 6. Roboty instalacji domofonowej – koszt łączny 8.900 zł:

- naprawa instalacji domofonowej (drobne naprawy, wymiana kaset przywołań) – koszt: 8.900 zł.

## 7. Elewacyjne – koszt łączny 6.790 zł:

- remont kapitalny balkonów wraz z czyszczeniem, malowaniem elewacji w oparciu o projekt budowlany (I etap) w budynku przy ul. Kujawskiej 3-3b (opracowanie dokumentacji projektowej) – koszt: 6.790 zł.

## 8. Mała architektura – koszt łączny 66.930 zł:

- wykonanie wycinki suchych drzew oraz nasadzeń zgodnie z Decyzjami UM Katowice (teren Osiedla) – koszt: 58.030 zł,
- naprawa urządzeń zabawowych placów zabaw i urządzeń sportowych (plac zabaw przy ul. Sandomierskiej i ul. Lubuskiej) – koszt: 8.900 zł,

(Dokończenie na str. 14-15)

# SPRAWOZDANIE ADMINISTRACJI Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ OSIEDLA IM. J. KUKUCZKI ZA 2018 ROK

(Dokończenie ze str. 13)

## 9. Remonty dźwignów – koszt łączny 45.810 zł:

■ remonty bieżące i kapitalne (wynikające z zaleceń UDT) w budynkach wysokich w zasobach osiedla – koszt: 45.810 zł,

## 10. Roboty inne – koszt łączny 104.180 zł:

■ wyburzenie budynku kotłowni/wymiennikowni przy ul. Wróblewskiego 28 (projekt budowlany) – koszt: 4.180 zł,

■ wykonanie projektu i montaż instalacji wodociągowej hydrantowej wewnętrznej (p.poż.) w budynku przy ul. Lubuskiej 7-9 (wykonanie na przełomie 2017/2018 r.) – koszt: 100.000 zł.

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

■ remont balkonów w budynkach przy ul. Karpackiej 9 (1 szt.) i ul. Kujawskiej 4a (1 szt.) – koszt: 7.880 zł,

■ wymiana odcinka kanalizacji deszczowej w budynku przy ul. Sandomierskiej 13 – koszt: 10.000 zł,

■ wymiana nawierzchni dojścia do lokalu użytkowego przy ul. Sandomierskiej 10B – koszt: 5.680 zł,

Roboty remontowe, które zlecono w 2018 r. i są w trakcie realizacji (nie odebrane) lub zostały przeniesione na 2019 r.:

■ opracowanie dokumentacji projektowej na wykonanie remontu kapitalnego balkonów wraz z uzyskaniem pozwolenia na budowę w budynku przy ul. Sandomierskiej 17-25 (zlecono w br.) – koszt: 26.700 zł,

■ remont kapitalny balkonów wraz z czyszczeniem, malowaniem elewacji w oparciu o projekt budowlany (I etap) w budynku przy ul. Sandomierskiej 17-25 – koszt: 450.000 zł,

■ wyburzenie budynku kotłowni/wymiennikowni przy ul. Wróblewskiego 28 (w trakcie procedury wyboru wykonawcy) – koszt: 100.000 zł,

■ remont kapitalny balkonów wraz z czyszczeniem, malowaniem elewacji w oparciu o projekt budowlany (I i II etap) przy ul. Kujawskiej 3-3b (roboty w trakcie wykonywania) – koszt: 540.000 zł.

*W tabeli na str. 13 przedstawiono zestawienie kosztów ulepszeń i prac poniesionych w okresie od roku 1992 do dnia 31.12.2018 r. finansowanych z funduszu remontowego część „A”, z podziałem na nieruchomości (w kolejności malejącej od salda dodatniego dla danej nieruchomości).*

**Podkreślić należy kwestię związaną ze znacznymi zaległościami w opłatach miesięcznych za lokale mieszkalne i użytkowe, stąd wartość rzeczywistych wpływów była znacznie niższa – zadłużenie z tytułu opłat na dzień 31.12.2018 r. wyniosło 732.660 zł (należności bieżące, sporne i zasądzone), w tym: lokale mieszkalne – 466.820 zł, lokale użytkowe – 265.840 zł. Statystyczne tzw. zaległości w opłatach na koniec grudnia**

Lp.	Adres nieruchomości	Zadłużenie na budynek [zł]	Średnie zadłużenie na mieszkanie [zł/mieszkanie]
1	Lubuska 7-21	99.700	415,42
2	Kurpiowska 1-3-5-7	88.270	735,58
3	Sandomierska 6-10A, Łużycka 2-4	49.980	657,63
4	Podhalańska 20-22-24-26	44.510	374,03
5	Podhalańska 12-14-16-18	26.810	223,42
6	Kurpiowska 2-4-6-8	23.340	194,50
7	Sandomierska 12-14, Podhalańska 8-10	21.270	177,25
8	Wrocławska 32-34-36-38	18.500	462,50
9	Kujawska 1-1C, Wiślana 2-2B	13.760	183,47
10	Karpacka 2-14	12.760	167,89
11	Kujawska 3-3A-3B	10.980	305,00
12	Sandomierska 5-15	8.560	135,87
13	Kurpiowska 11-13	8.090	134,83
14	Karpacka 1-15	7.040	80,92
15	Wiślana 3-3A	5.500	343,75
16	Kujawska 4-4A-6-6A-6B	5.220	100,38
17	Wrocławska 40-42-44	5.010	139,17
18	Wróblewskiego 28-30-32-34	3.910	65,17
19	Sandomierska 17-25	3.700	61,67
20	Lubuska 4-6-8-10	3.580	74,58
21	Lubuska 12-14	3.270	204,38
22	Wrocławska 46-48	3.060	191,25
<b>RAZEM/ŚREDNIA</b>		<b>466.820</b>	<b>281,89</b>

**2018 r. wynosiły 948,81 zł średnio na 1 lokal mieszkalny „zadłużony” (492 mieszkania „zadłużone”, tj. 29,71% wszystkich lokali mieszkalnych osiedla), natomiast 281,89 zł średnio na 1 lokal mieszkalny w osiedlu w ogóle (dla porównania: 2014 r. – 454,88 zł/mieszkanie, 2015 r. – 368,56 zł/mieszkanie, 2016 r. – 361,50 zł/mieszkanie, 2017 r. – 343,52 zł/mieszkanie). Jednakże, pomimo trendu malejącego, ciągle borykamy się z trudną, skomplikowaną i wydłużoną w czasie windykacją sporych kwot od osób zadłużonych.**

*W tabeli powyżej przedstawiono sytuację zaległości w opłatach miesięcznych na poszczególnych nieruchomościach Osiedla (dla lokali mieszkalnych, w kolejności od największego zadłużenia).*

Jednocześnie dość istotną pozycję w przychodach stanowiły wpływy pozyskane z najmu lokali użytkowych, dzierżawy terenu i reklam, które zasilily Osiedle kwotą **388.450 zł**, to jest średnio na 1 mieszkanie 234,57 zł/rok (dla porównania: 2014 r. - 328,28 zł/mieszkanie/rok, 2015 r. - 261,84 zł/mieszkanie/rok, 2016 r. - 255,72 zł/mieszkanie/rok, 2017 r. - 247,50 zł/mieszkanie/rok) oraz wpływy z najmu komórek gospodarczych, które wynosiły

**123.170 zł**, to jest średnio na 1 mieszkanie 74,38 zł/rok. Wartości te przekładać się mogą na stabilność finansową, wpływając jednocześnie na zmniejszenie obciążenia finansowego dla mieszkańców osiedla, a także przesuwać w czasie sytuację, w której staje się konieczna 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 25,75 zł/mieszkanie/miesiąc.

Administracja Osiedla współpracując z Radą Osiedla organizowała i uczestniczyła cyklicznie w spotkaniach z użytkownikami lokali posiadającymi zadłużenia z tytułu niewnoszenia opłat miesięcznych. W tym celu zorganizowano 11 spotkań, na które zaproszono 63 osoby, z których na takie spotkania przybyła zaledwie 1. Z częścią osób Spółdzielnia zawarła stosowne ugody, których celem jest spłata zadłużenia rozłożona w czasie. Osoby wykazujące zadłużenie są informowane również o możliwości uzyskania finansowej po-



# PLAN DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ OSIEDLA IM. J. KUKUCZKI NA 2019 ROK

mocy w postaci dodatku mieszkaniowego (MOPS), celem odciążenia własnego domowego budżetu. Z tak wskazanego rozwiązania skorzystało kilkanaście osób, niektórzy korzystają z tego typu pomocy już od dłuższego czasu. Kolejnym rozwiązaniem, co również doradzono czy sugerowano, jest zamiana lokalu mieszkalnego na mniejszy (mniejsza powierzchnia lokalu → 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 pozabawieniem członkostwa w Spółdzielni, były kierowane do Zarządu i Rady Nadzorczej Spółdzielni.

Niestety, nad czym należy ubolewać, 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 Osiedla i Spółdzielni, co z kolei ma znaczący wpływ na koszty eksploatacji.

## WSPÓŁPRACA Z ORGANAMI SAMORZĄDOWYMI GMINY KATOWICE

W ciągu ostatniego roku, jak również w latach poprzednich, Spółdzielnia, w tym Administracja Osiedla współpracowała z różnymi wydziałami Urzędu Miasta Katowice oraz jednostkami organizacyjnymi miasta.

W dniu 3.10.2018 r. w sali konferencyjnej KSM odbyło się spotkanie z władzami miejskimi, m.in. Prezydentem Marcinem Krupą i Przewodniczącą Rady Miasta Krystyną Siejną, przy uczestnictwie przedstawicieli Rady Nadzorczej, Zarządu KSM, Rad Osiedli i Administracji Osiedli, w tym oczywiście Osiedla im. J. Kukuczki. Tematem spotkania była dotychczasowa współpraca KSM i władz miasta oraz oczekiwania mieszkańców Spółdzielni wobec władz samorządowych gminy. Przedstawicielom władz miejskich, którzy znacząco przyczynili się do realizacji postulatów spółdzielców, Rada Nadzorcza KSM, na wniosek Zarządu, nadała wyróżnienia honorowe Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej za zasługi dla rozwoju Spółdzielni, tym samym doceniając efekty wielopłaszczyznowej współpracy.

W imieniu społeczności Osiedla im. J. Kukuczki Przewodniczący tut. Rady Osiedla – Piotr Michalski podziękował prezydentowi Krupie i szczególnie zaangażowanym radnym Stępnio- wi i Biskupskiemu za wykonanie w 2017 roku parkingu wzdłuż ekranów akustycznych przy ul. Bohaterów Monte Cassino, co praktycznie rozwiązało część problemów z postojem aut w osiedlu. Zasygnalizowano także, że istnieje pilna potrzeba rewitalizacji budynku Szkoły Podstawowej nr 40, a zwłaszcza elewacji.

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

**P**lan ekonomiczno-gospodarczy na rok 2019 charakteryzuje zakres zadań i kierunki działań, jakie mogą być zrealizowane w roku bieżącym.

Opracowanie planu remontów na rok 2019 poprzedzają generalnie następujące działania:

- 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 p.poż. 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.

**Kompletna realizacja wszystkich zadań planu obostrzona jest warunkiem pozyskania zaplanowanych wpływów, czyli terminowego regulowania opłat miesięcznych za użytkowanie lokali zarówno mieszkalnych, jak i użytkowych. Dodatkowym czynnikiem jest skala dewastacji zasobów, nieprzewidywalny koszt usuwania ich skutków, który uszczupla środki finansowe, które mogłyby być wykorzystane na opracowanie i realizację innych, bardziej niezbędnych robót remontowych. Należy wspomnieć również o trudnych do przewidzenia skutkach zmian i regulacji prawnych (podatki, obciążenia niezależne od Spółdzielni, koszty mediów), które mogą wystąpić w ciągu przyszłego roku.**

Zaplanowane w projekcie wydatki z funduszu remontowego w części „B” na rok 2019 wynoszą **1.992.000 zł** (w tym: odpis na fundusz interwencyjny – 24.000 zł, spłata rat pożyczki z funduszu interwencyjnego – 25.000 zł), natomiast nominalne wpływy zamykają się kwotą **1.925.780 zł** (w tym kwota pożyczki z funduszu interwencyjnego w wysokości 100.000 zł, bez bilansu otwarcia 2019 roku, który wynosi 521.000 zł). Jednakże sumaryczną wartość należy pomniejszyć o kwotę przesunięcia środków do części „A” Funduszu Remontowego tj. przyspieszenie spłaty zobowiązań nieruchomości usytuowanych w osiedlu – 368.840 zł, tj. środki przesunięte z części „B” funduszu remontowego do jego części „A” celem przyspieszenia spłaty zobowiązań nieruchomości usytuowanych w Osiedlu w związku z wykonanymi w latach wcześniejszych pracami remontowo-modernizacyjnymi na mocy Uchwał Rady Nadzorczej nr 86/2013 z dnia 26.11.2013 r. i nr 65/2015 z dnia 02.07.2015 r.). Zadania rzeczowe, które mogą zostać wykonane w ramach dostępnych środków finansowych, przedstawiają się następująco:

- 1. Wymiana stolarki okiennej – koszt łączny 80.000 zł:**
  - realizowana w lokalach mieszkalnych – koszt: 30.000 zł,

■ refundacja wymiany stolarki okiennej zrealizowanej przez użytkowników lokali we własnym zakresie – koszt: 50.000 zł,

### **2. Roboty dekarские – koszt łączny 365.000 zł:**

- remont kapitalny dachu w budynku przy ul. Kurpiowskiej 1-3-5-7 – koszt: 160.000 zł,
- remont kapitalny dachu w budynku przy ul. Sandomierskiej 5-7-9-11-13-15 – koszt: 200.000 zł,
- naprawa pokrycia dachowego: koszt materiału (wykonanie: konserwatorzy Adm.) - dotyczy budynków osiedla wg bieżących zgłoszeń – koszt: 5.000 zł.

### **3. Roboty murarsko – tynkarskie – koszt łączny 9.000 zł:**

- naprawa balkonów - dotyczy budynków osiedla wg bieżących zgłoszeń – koszt: 9.000 zł.

### **4. Roboty instalacyjne wod.-kan.-gaz, c.c.w. - koszt łączny 55.000 zł:**

- wymiana poziomów kanalizacji sanitarnej/deszczowej przy ul. Sandomierskiej 17-25 – koszt: 55.000 zł,

### **5. Roboty instalacyjne c.o. – koszt łączny 3.000 zł:**

- drobne roboty remontowe instalacji c.o., wymiana zaworów termostatycznych (wykonanie: Zakład Ciepowniczy KSM) – koszt: 3.000 zł,

### **6. Roboty instalacji domofonowej – koszt łączny 6.000 zł:**

- naprawa instalacji domofonowej (wymiana kaset przywołań, drobne naprawy) – koszt: 6.000 zł.

### **7. Elewacyjne – koszt łączny 805.000 zł:**

- remont kapitalny balkonów wraz z czyszczeniem, malowaniem elewacji w oparciu o projekt budowlany (II etap) w budynku przy ul. Kujawskiej 3-3b – koszt: 330.000 zł,
- remont kapitalny balkonów wraz z czyszczeniem, malowaniem elewacji w oparciu o projekt budowlany - przeniesienie z 2018 r. (I etap) w budynku przy ul. Sandomierskiej 17-25 – koszt: 450.000 zł,

- opracowanie dokumentacji projektowej na wykonanie remontu kapitalnego balkonów wraz z uzyskaniem pozwolenia na budowę w budynkach przy ul. Sandomierskiej 12-14 i ul. Podhalańskiej 8-10 – koszt: 25 000 zł,

### **8. Mała architektura – koszt łączny 130.000 zł:**

- naprawa urządzeń zabawowych placów zabaw i urządzeń sportowych (plac zabaw) – koszt: 5.000 zł,
- remont nawierzchni drogi i miejsc postojowych przy ul. Wrocławskiej 32-38, 46-48 – koszt: 70.000 zł,
- remont chodnika i schodów terenowych przy ul. Podhalańskiej 12 – koszt: 40.000 zł,
- wykorzystanie miejsc po wycince drzew na zatoki postojowe (adaptacja) na terenie Osiedla – koszt: 10.000 zł,

(Dokończenie na str. 16)

# PLAN DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ OSIEDLA IM. J. KUKUCZKI NA 2019 ROK

(Dokończenie ze str. 15)

- likwidacja barier architektonicznych - naprawa chodnika przy ul. Podhalańskiej 26 – koszt: 3.000 zł,
  - naprawa nawierzchni śmietnika przy ul. Wrocławskiej 46-48 – koszt: 2.000 zł.
- 9. Remonty dźwigów – koszt łączny 90.000 zł:**
- remonty bieżące i kapitalne (wynikające z zaleceń UDT) w budynkach wysokich w zasobach osiedla – koszt: 90.000 zł,
- 10. Roboty inne – koszt łączny 400.000 zł:**
- wyburzenie budynku kotłowni/wymiennikowni przy ul. Wróblewskiego 28 (przeniesienie z 2018 r.) – koszt: 100.000 zł,
  - wykonanie projektu i montaż instalacji wodociągowej hydrantowej wewnętrznej (p.poż.) w budynku przy ul. Lubuskiej 11-13-15-17-19-21 – koszt: 300.000 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 wynikające z bieżących potrzeb czy wniosków mieszkańców.

Planowane wpływy w 2019 roku na pokrycie kosztów eksploatacji naliczone dla wszystkich typów lokali z planowanym bilansem otwarcia wyniosą: **5.594.630 zł** (bez energii cieplnej). Wydatki ogółem w 2019 roku związane z eksploatacją wg założeń planu (szacowane w oparciu o stopień wykonania zadań w 2018 roku oraz zapowiadane

i znane na datę planowania podwyżki cen mediów, podatków i opłat oraz spodziewany poziom podwyżek cen materiałów i usług) winny wynieść – **5.066.440 zł**, co w rozbięciu na poszczególne kategorie kosztów kształtuje się jn. (bez energii cieplnej):

- zużycie wody i odprowadzenie ścieków **1.830.000 zł**
- odczyty wodomierzy i przeprowadzenie rozliczeń zużycia wody **40.340 zł**
- przeglądy i kontrole techniczne, roboty konserwacyjne i drobne naprawy **535.160 zł**
- obsługa Osiedla **638.250 zł**
- utrzymanie budynków Osiedla, w tym pielęgnacja zieleni, odśnieżanie, usługi porządkowo-czystościowe gospodarzy **282.270 zł**
- wywóz nieczystości stałych **619.990 zł**
- energia elektryczna części wspólnych nieruchomości (poza lokalami) **205.560 zł**
- konserwacja dźwigów, konserwacja domofonów oraz eksploatacja gniazd RTV **193.160 zł**
- opłaty publicznoprawne, tzn. opłaty za wieczyste użytkowanie terenów oraz suma odprowadzanych do gminy podatków od nieruchomości **186.380 zł**
- inne koszty wraz z pozostałymi kosztami operacyjnymi, w tym koszty ubezpieczenia, koszty informowania członków i nieczłonków wynikających z zadań statutowych Spółdzielni, koszty dewastacji, wymiany źródeł światła, prowizje bankowe, za usługi windykacyjne,

sprzątanie terenów zewnętrznych, transport materiałów itp. - **535.330 zł**.

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

- kontrola okresowa stanu technicznego obiektów budowlanych – zaplanowana kwota: **40.740 zł**
- stanu technicznego instalacji i urządzeń gazowych wraz z usunięciem ewentualnych nieszczelności – zaplanowana kwota: **39.000 zł**
- kontrola przewodów kominowych i spalinowych wraz z czyszczeniem przewodów – zaplanowana kwota: **21.000 zł**

Reasumując, w imieniu swoim oraz pracowników Administracji, składam serdeczne podziękowania wszystkim Mieszkańcom Osiedla, członkom Rady Osiedla oraz Zarządowi Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej, a także Radzie Nadzorczej za duże zaangażowanie i owocną współpracę, pomoc i wsparcie w rozwiązywaniu nietrywnych, codziennych zadań i problemów, które napotykaemy zarządzając zasobami Osiedla. Przedmiotowa pomoc i wsparcie, jak również cenne uwagi i konstruktywna krytyka, dają nam impuls i motywację do jeszcze bardziej efektywnego działania oraz realizacji kolejnych zadań i wyzwań o często zróżnicowanym stopniu trudności.

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

## REALIZACJA WNIOSKÓW PRZYJĘTYCH NA ZEBRANIU OSIEDLOWYM OSIEDLA IM. J. KUKUCZKI W DNIU 22.02.2018 R.

### WNIOSEK NR 1

– Do Zarządu KSM o powiększenie parkingu strzeżonego przy ul. Podhalańskiej w celu utworzenia dodatkowych miejsc parkingowych. Proponuję się, aby decyzję w sprawie tej inwestycji poprzedzić sondażem przeprowadzonym wśród mieszkańców osiedla.

#### Odpowiedź:

– W dniach 13-14.12.2018 r. zostały wrzucone do skrzynek podawczych użytkowników lokali formularze ankiety (sondażu) dotyczącej zagospodarowania terenu przylegającego do spółdzielczego parkingu strzeżonego przy ul. Podhalańskiej w Katowicach, z prośbą o wyrażenie opinii w zakresie gotowości korzystania z planowanego przez Spółdzielnię zwiększenia liczby płatnych miejsc postojowych w przedmiotowej lokalizacji. Wypełnioną ankietę należało zwrócić do Administracji Osiedla im. J. Kukuczki do dnia 31.01.2019 r.

Do wskazanego dnia zwrócono 78 szt. wypełnionych formularzy (na 1656 szt. rozdanych).

### WNIOSEK NR 2

– Wnioskujemy o montaż instalacji wodociągowej hydrantowej wewnętrznej (p.poż.) w budynku przy ul. Lubuskiej 11-21.\*

\* Wniosek pozostawiono bez głosowania (wniosek formalnie niezasadny). Prace nad ww. zadaniem przebiegają zgodnie z harmonogramem montażu ustalonym do 2022 roku dla całej Spółdzielni z Wojewódzką Komendą Państwowej Straży Pożarnej w Katowicach.

#### Odpowiedź:

– Harmonogram przedmiotowego zadania tj. wykonanie projektu i montaż instalacji wodociągowej hydrantowej wewnętrznej (p.poż.) w budynku przy ul. Lubuskiej 7-21, realizowany jest następująco:

- klatki nr 7-9 – wykonano na przełomie lat 2017-2018,
- klatki nr 11-13-15-17-19-21 – ujęto jako zadanie remontowe w Planie remontów na 2019 r.

### WNIOSEK NR 3

– Wnioskujemy o wyłożenie płytami ściennymi wiatrolapów oraz parterów klatek schodowych budynku przy ul. Lubuskiej 7-21 zgodnie ze standardem przyjętym dla pozostałych budynków osiedla.

#### Odpowiedź:

– Z uwagi na realizację zadań zawartych we wniosku nr 2 (patrz wyżej) oraz ze względów czysto praktycznych, jak również ekonomicznych, wykonanie proponowanych robót remontowych może zostać zaplanowane w latach następnych, po zakończeniu prac objętych wnioskiem nr 2 (które wiążą się m.in. z kuciem, przewiertami itp.), w miarę

posiadanych środków finansowych przez osiedle.

### WNIOSEK NR 4

– Wnioskujemy o pomalowanie klatek schodowych w budynku przy ul. Lubuskiej 7-21. Ostatnie malowanie miało miejsce w 2005 roku.

#### Odpowiedź:

– Odpowiedź na wniosek analogiczna jak dla wniosku nr 3.

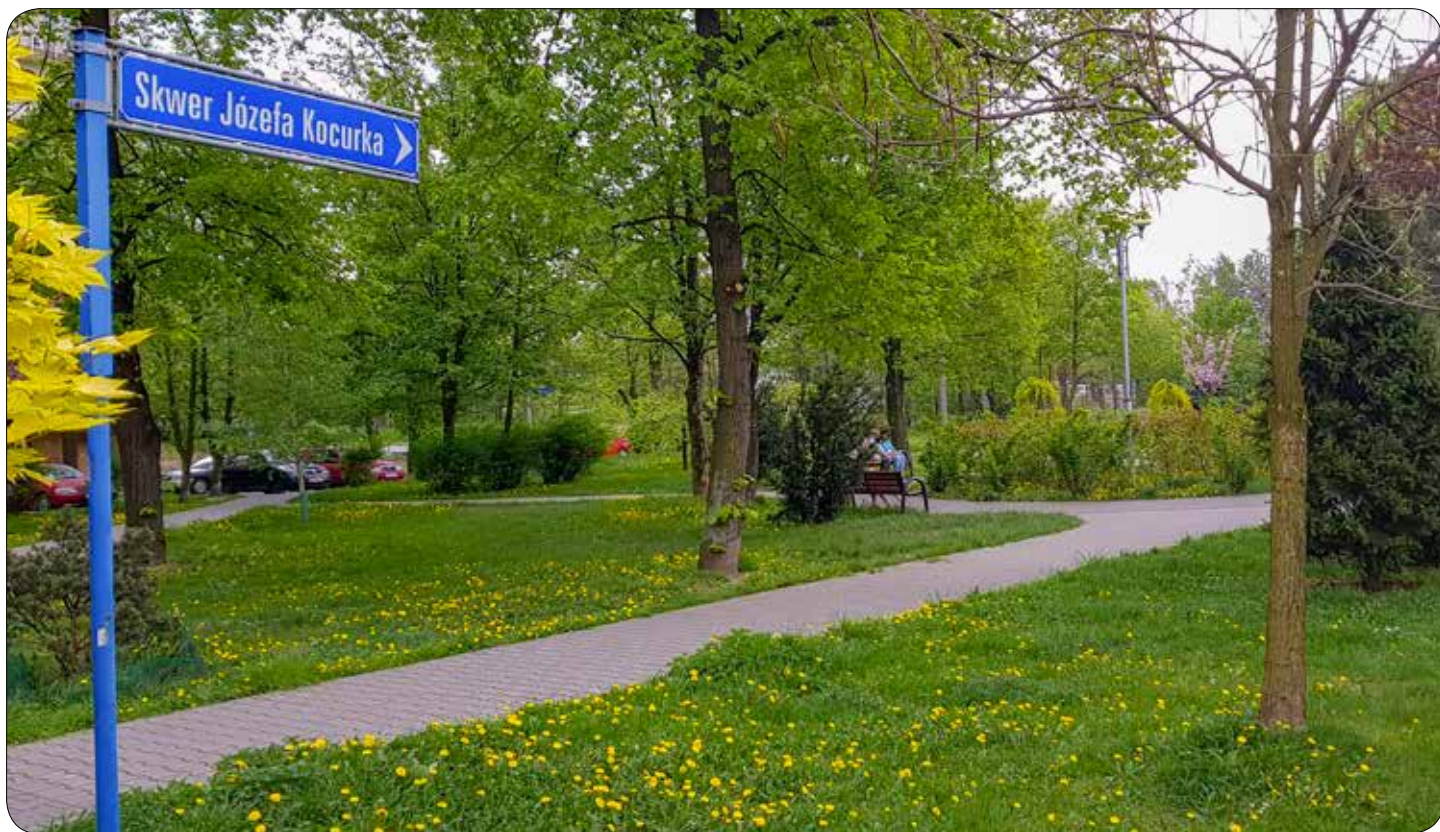
### WNIOSEK NR 5

– Wnioskujemy o dokończenie naprawy elewacji budynku położonego przy ul. Lubuskiej 7-21.

#### Odpowiedź:

– Z uwagi na znaczne koszty przedmiotowego zadania remontowego może być ono zrealizowane w latach kolejnych, biorąc pod uwagę posiadane środki finansowe osiedla, a także zakres robót już zaplanowanych/wnioskowanych dla tej nieruchomości, w tym robót zawartych we wnioskach nr 3 i 4.





## SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPOŁECZNO-KULTURALNEJ KLUBU SPÓŁDZIELCZEGO „JUVENIA” ZA ROK 2018

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

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

Działania oświatowe w 2018 roku polegały na organizacji nauki i zajęć dla dzieci, młodzieży i dorosłych w 9 sekcjach i kołach zainteresowań. Wszystkie zajęcia prowadzone były przez wykwalifikowaną i doświadczoną kadrę pedagogiczną. Dzięki porozumieniu o współpracy ze Szkołą Podstawową nr 40 im. J. Kukuczki (dawne Gimnazjum Nr 10) Mieszkańcy, zarówno Osiedla im. J. Kukuczki, jak i pozostałych zasobów KSM, mogli korzystać z sal gimnastycznych w czasie prowadzenia zajęć sportowych. Coraz większym zainteresowaniem cieszą się zajęcia skierowane do najmłodszych dzieci. W zajęciach plastycznych, baletowych, rytmicznych i muzycznych mogą brać udział dzieci już od 4 roku życia.

Łącznie z działalności oświatowej co miesiąc korzystało ponad 100 osób. W dalszym ciągu prowadzone są zajęcia z tańca nowoczesnego dla dzieci od lat 6, a w przyszłości planujemy również

dla młodzieży. Najstarszym mieszkańcom proponowaliśmy copiątkowe spotkania w „Juwenii”. W ramach „Klubu Seniora” organizowaliśmy różnorodne imprezy okolicznościowe i wyjazdowe oraz zabawy muzyczno-taneczne i wycieczki. Pragniemy integrować środowisko Seniorów naszego osiedla i innych zasobów KSM.

Działania kulturalne Klubu mają na celu przybliżenie szerokiej rzeszy mieszkańców KSM oraz integrację i współpracę z innymi placówkami oświatowymi i kulturalnymi działającymi na terenie naszego osiedla, dzielnicy Bogucice i miasta Katowice, a także Klubami Spółdzielczymi KSM. W 2018 roku zorganizowano łącznie 143 formy, w których uczestniczyło ponad 3900 osób. Były to między innymi występy teatralne i kabaretowe (Andrzej Dopierała i Teatr Bez Sceny), występy zespołów muzycznych, popisy uzdolnionej młodzieży, koncerty instrumentalno-wokalne, prelekcje dla mieszkańców, konkursy i warsztaty dla dzieci, zabawy muzyczne z nagrodami, mini turnieje sportowe, wyjścia do kin, różnych placówek kulturalnych oraz imprezy okolicznościowe dla dzieci i seniorów. Na szczególną uwagę zasługuje organizowanie przez klub dużych imprez plenerowych (festyny) z udziałem artystów estradowych dla dzieci i dorosłych na placu zabaw przy ul. Sandomierskiej 5. Cieszymy się, że tego typu formy już na stałe wpisały się do kalendarza kulturalnego naszego osiedla. W zeszłym roku było ich 8.

Na uwagę zasługuje również fakt, że nasza placówka od 2011 roku dysponuje dodatkową salą

mieszcząca się w siedzibie Administracji Osiedla im. J. Kukuczki przy ul. Wrocławskiej 30 w Katowicach. Odbywają się tam głównie różnego typu imprezy okolicznościowe dla dzieci i seniorów.

W 2018 roku Klub kontynuuje tradycję organizowania wyjazdów turystycznych dla dorosłych mieszkańców Osiedla i zasobów KSM, m.in. zwiedzaliśmy Wisłę i Skocznię im. A. Małysza, Kopalnię Soli w Wieliczce, Palmiarnię w Gliwicach oraz uczestniczyliśmy w rejsie Kanalem Gliwickim. Z uwagi na ogromne zainteresowanie formy tego rodzaju będą realizowane również w roku 2019.

**Ogółem w skali 2018 roku wstępne koszty przeprowadzonej działalności społeczno-kulturalnej i oświatowej wynoszą 151.980 zł, natomiast wpływy zamkną się kwotą 143.900 zł.**

Do tradycji pracy klubu należy organizowanie w czasie przerw wakacyjnych i ferii różnego rodzaju imprez i zajęć dla najmłodszych. Placówka zaproponowała zajęcia zabawowo-warsztatowe z plastyki, muzyki i tańca oraz wycieczki. Wszystkie formy prowadzono pod kierunkiem instruktorów. Zabawy muzyczne i plenerowe, konkursy, wyjścia do kin, sal zabaw i na baseny to również stałe elementy programu klubu. Wszystkie propozycje cieszyły się dużym zainteresowaniem. Niewątpliwie jest to alternatywa dla młodych mieszkańców, którzy w tym czasie pozostają na naszym osiedlu.

*(Dokończenie na str. 18)*



# SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPOŁECZNO-KULTURALNEJ KLUBU SPÓŁDZIELCZEGO „JUVENIA” ZA ROK 2018

(Dokończenie ze str. 17)

Oprócz imprez organizowanych przez Klub, mieszkańcy korzystali z szerokiej oferty proponowanej przez Dział Społeczno-Kulturalny KSM (m. in. weekendowe wyjazdy narciarskie, wyjazdy

krajoznawcze po Polsce, zjazd, przeglądy zespołów spółdzielczych).

Cieszymy się, że działalność Klubu Spółdzielczego „Juvenia” spotyka się z życzliwo-

ścią członków Rady Osiedla, Zarządu KSM, a w szczególności Mieszkańców naszego i pozostałych Osiedli KSM.

Kierownik Klubu „Juvenia”  
WIOLETTA WIERZBICKA-NEINERT

## PLAN DZIAŁALNOŚCI SPOŁECZNO-KULTURALNEJ KLUBU SPÓŁDZIELCZEGO „JUVENIA” NA ROK 2019

Głównym celem Klubu w 2019 roku będzie kontynuacja dotychczasowego programu oraz rozszerzenia go w miarę możliwości uwzględniając potrzeby Mieszkańców Osiedla. Z uwagi na 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 gimnastyczne dla dorosłych,
- piłka nożna dla dorosłych,
- zajęcia rytmiczno-muzyczne dla dzieci przedszkolnych,
- zajęcia tańca nowoczesnego dla dzieci (nowa forma).

Z uwagi na rosnące zainteresowanie wyjazdami turystycznymi planowane są kolejne wycieczki dla Mieszkańców Osiedla i innych zasobów KSM, m.in. do Wrocławia i Opola. W czasie ferii zimowych zaplanowano organizację 25 imprez, dla dzieci naszego Osiedla i osiedli sąsiadujących,

takie jak wyjścia do kin, sal zabaw, do kręgielni, placówek kulturalnych, wyjazdy krajoznawcze oraz konkursy, warsztaty plastyczne i taneczne oraz zabawy muzyczne z artystami.

W roku 2019 Klub „Juvenia” zaplanował 140 różnorodnych imprez kulturalnych dla mieszkańców, w tym: koncerty, występy artystyczne i kabaretowe, popisy dzieci i młodzieży. Najbliższy występ teatralny zaplanowano 10 marca br. z aktorami Teatru Śląskiego. Dodatkowymi atrakcjami dla dzieci i dorosłych mieszkańców będzie organizowanie festynów, które jak co roku, odbywać się będą na placu zabaw przy ul. Sandomierskiej 5 z udziałem artystów estradowych. We wszystkich planowanych na 2018 r. formach kulturalno-oświatowych przewidujemy udział około 4100 osób. Tak, jak w latach ubiegłych działania klubu mają na celu integrację mieszkańców i współpracę z innymi placówkami kulturalno-oświatowymi Osiedla, dzielnicy Bogucice i miasta oraz innymi klubami KSM.

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

zabaw tanecznych dla dzieci i seniorów, występów i prelekcji, nie tylko dla mieszkańców Osiedla im. J. Kukuczki, ale również dla mieszkańców z innych osiedli będących w zasobach Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Ogółem koszty działalności społeczno-kulturalnej i oświatowej na 2019 rok określono na kwotę 165.020 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 165.020 zł.

Klub „Juvenia” liczy na dalsze zaangażowanie i wsparcie Rady i Administracji Osiedla oraz pomoc Zarządu i Rady Nadzorczej KSM w organizacji pracy placówki. Dotożymy wszelkich starań, aby w 2019 roku nasza działalność spotkała się z równie dużym zainteresowaniem oraz aprobatą ze strony Mieszkańców naszego Osiedla.

Kierownik Klubu „Juvenia”  
WIOLETTA WIERZBICKA-NEINERT

