

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 MURCKI

które odbędzie się w czwartek, 21 marca 2019 roku,
o godz. 16⁰⁰ w Miejskim Domu Kultury „Południe”
Katowice-Murcki, ul. Kołodzieja 42

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-

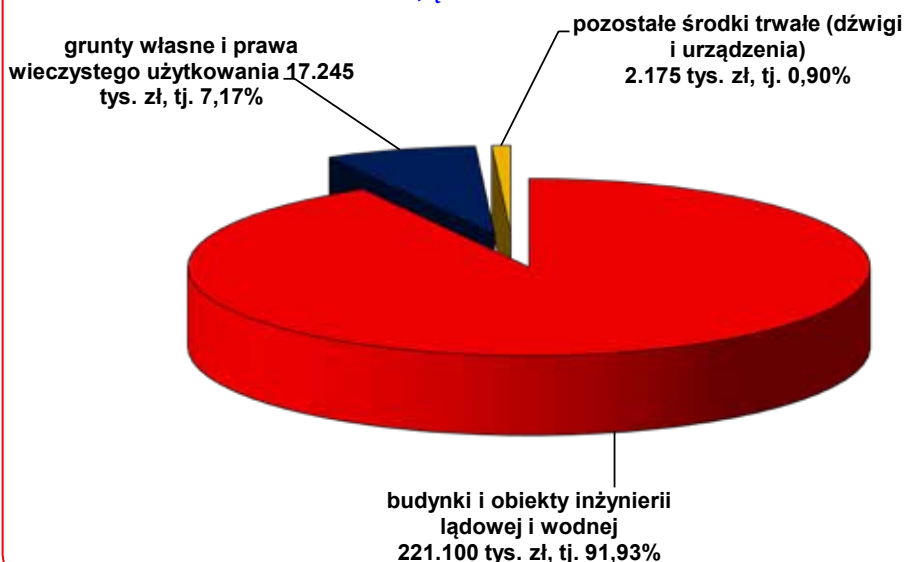
nicznych, oraz innych prawnie dostępnych form dochodzenia należności Spółdzielni,

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).

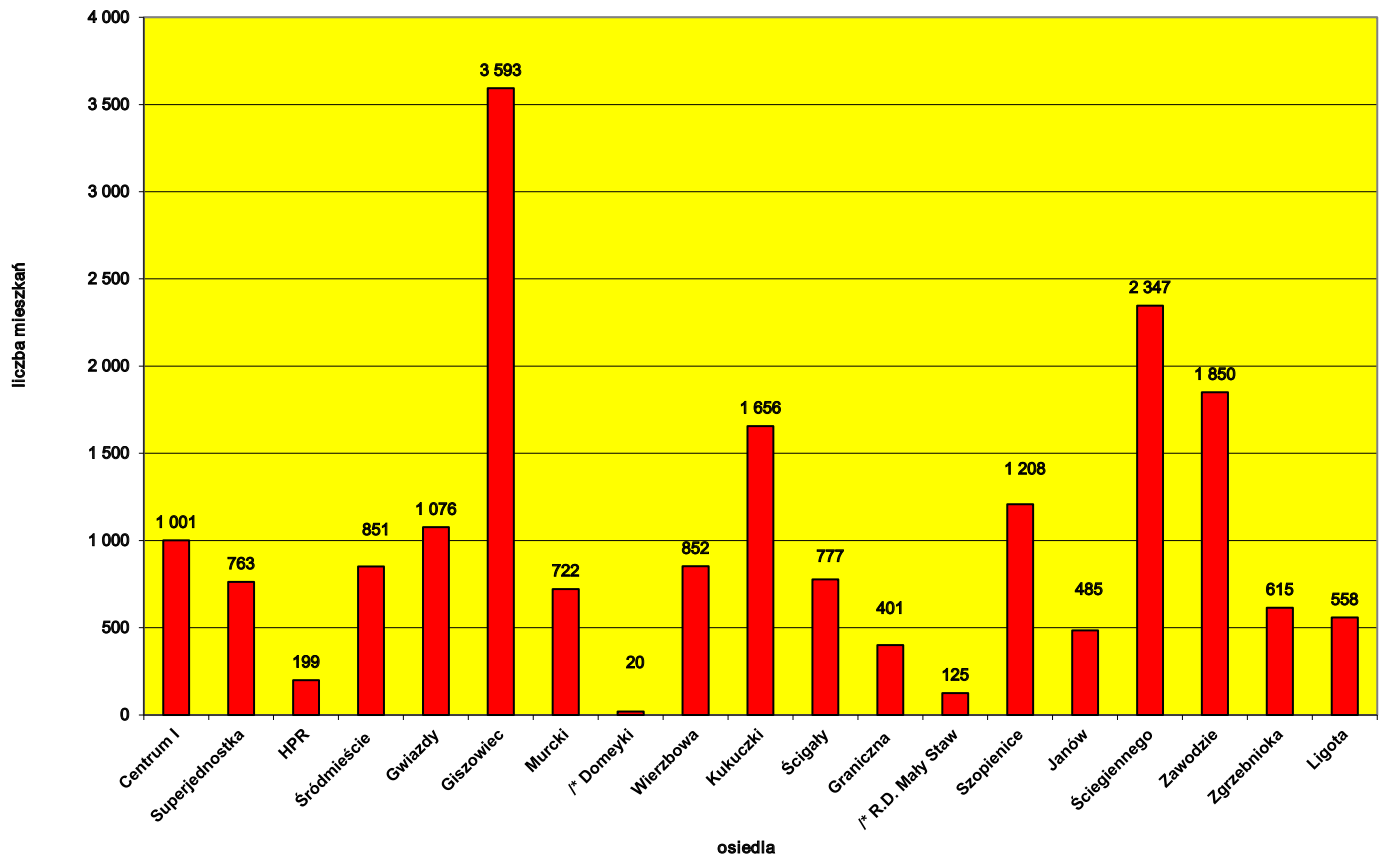
Wskutek zastosowania znowelizowanych przepisów Ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku – jedni członkowie bez własnej inicjatywy i decyzji z mocy ustawy zostają pozbawieni członkostwa (są wykreślani z rejestru członków KSM), natomiast inne osoby zamieszkujące w zasobach Spółdzielni (lecz dotąd nie zrzeszone) – 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.

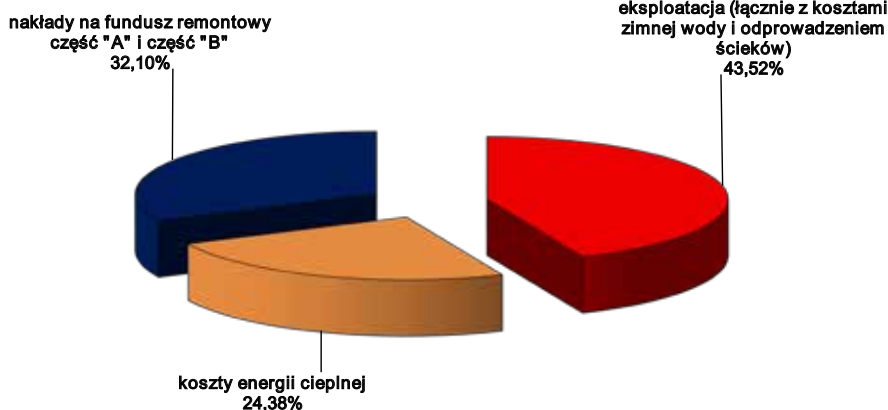
Koszty gospodarki zasobami w 2018 roku, w skali całej Spółdzielni (łącznie wszystkie osiedla) obejmujące: koszty utrzymania i bieżącej eksploatacji nieruchomości wraz z kosztami zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków w lokalach i częściach wspólnych nieruchomości oraz koszty dostawy i zużycia ciepła 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).

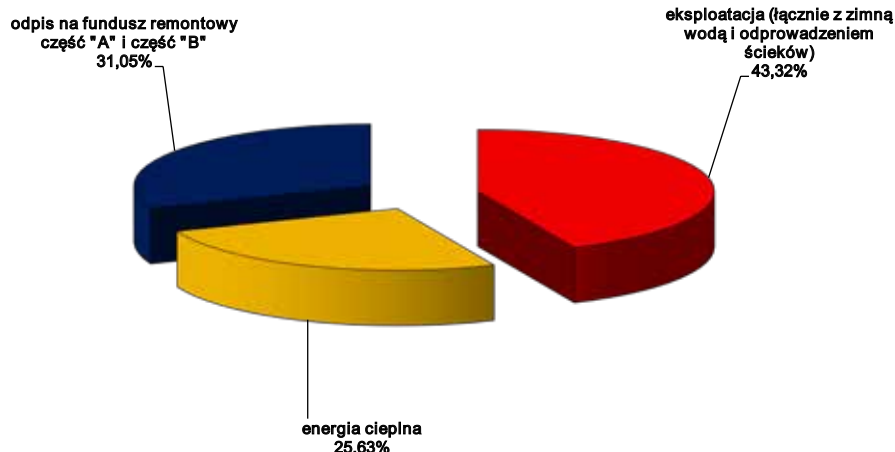
3. remonty

- 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 wpływ 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 wpływ 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 wskazań lokalizacyjnych uzyskanych w latach poprzednich. W szczególności miało to zastosowanie do tej części przyszłościowych

zamiarów 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 (konceptja 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 m² 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 m²
- osiedle Ściegiennego – działka nr 17/12 o powierzchni 539,00 m²
- zbyto działkę nr 77/5 o powierzchni 789,00 m² 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 zamknę 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 ZARZĄDZAJĄCO-USŁUGOWEGO KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

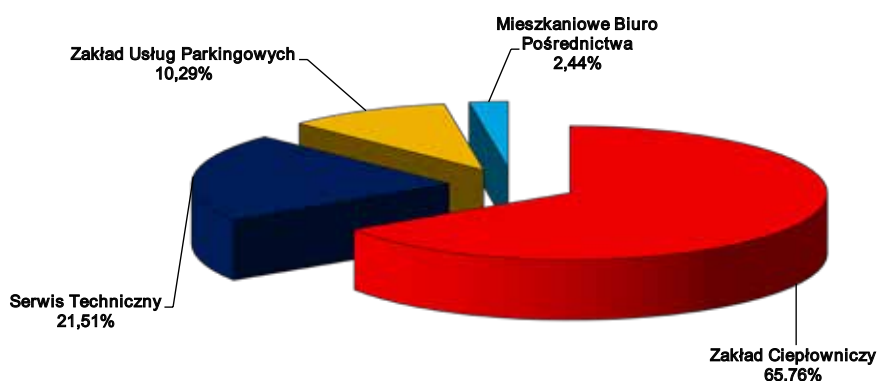
W roku sprawozdawczym Zarząd Spółdzielni pracował w składzie:

- **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. Czeczotta 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 nieprzestrzeganie 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 Z DZIAŁALNOŚCI RADY OSIEDLA MURCKI KSM ZA 2018 ROK

W okresie sprawozdawczym roku 2018 Rada Osiedla działała w oparciu o Regulamin Rady Osiedla Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej zatwierdzony Uchwałą nr 55/80/2003 r. Walnego Zgromadzenia wraz z późniejszymi zmianami oraz w oparciu o opracowany i przyjęty do realizacji plan pracy na lata 2016 – 2019, który został zweryfikowany i zatwierdzony przez Radę Osiedla w związku ze zmianami Statutu Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Rada Osiedla w 2018 roku pracowała w następującym składzie:

1. **Stanisław ORZECZOWSKI** – przewodniczący Rady Osiedla.
2. **Bogdan JAROSZ** – zastępca przewodniczącego Rady.
3. **Wacław Marek** – sekretarz Rady.
4. **Franciszek KARDYŚ** – członek Rady.
5. **Henryk STALMACH** – członek Rady.
6. **Stanisław ZALEWSKI** – członek Rady.
7. **Krzysztof NIESPOREK** – członek Rady.

Prezydium Rady Osiedla:

1. Stanisław Orzechowski,
2. Bogdan Jarosz,
3. Wacław Marek,
4. Stanisław Zalewski.

W ramach działalności Rady Osiedla pracowały dwie Komisje:

Komisja Remontowo-Gospodarcza i Rozjemcza

1. Bogdan Jarosz – przewodniczący,
2. Franciszek Kardyś – członek Komisji,
3. Wacław Marek – członek Komisji.

Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi i Społeczno-Kulturalna

1. Stanisław Zalewski – przewodniczący Komisji.
2. Henryk Stalmach – członek Komisji.
3. Stanisław Orzechowski – członek Komisji.

W roku sprawozdawczym Rada Osiedla odbyła 11 posiedzeń, na których rozpatrywano i podejmowano decyzje oraz uchwały zgodnie z Regulaminem Rady Osiedla i Statutem Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej oraz rozporządzeniami Rady Nadzorczej i Zarządu KSM.

Prezydium Rady Osiedla odbyło 4 posiedzenia, na których omawiano sprawy przygotowania porządku posiedzeń Rady Osiedla, spotkań z przedstawicielami Urzędu Miasta, organizacji społecznych działających w naszej dzielnicy, przygotowywano propozycje uchwał do decyzji Rady Osiedla w sprawach gospodarczych, ekonomicznych i społeczno-kulturalnych.

Na posiedzeniach plenarnych Rada Osiedla omawiała i podejmowała uchwały oraz decyzje w sprawach:



Budynek przy ulicy Mruczka 5a

- Realizacji wniosków Zebrania Osiedlowego odbytego w dniu 13 marca 2018 roku.
- Gospodarki w zakresie eksploatacji i funkcjonowania osiedla.
- Gospodarki remontowej osiedla.
- Zatwierdzenia planów rzeczowo-finansowych i remontowych na 2019 rok.
- Zatwierdzenia planów działalności społeczno-kulturalnej, realizacji imprez i organizacji wycieczek.

Rada Osiedla dużo uwagi poświęciła sprawom, takim jak:

- Zatwierdzaniu planów remontowych osiedla oraz ich realizacji.
- Informacjom kwartalnym o wynikach finansowych osiedla.
- Problemowi wymiany instalacji kanalizacyjnej odprowadzenia ścieków z budynków przy ulicy R. Mruczka.
- Modernizacji docieplenia budynku przy ul. Kasprowicza 5.

Wiele uwagi poświęcono zaległościom czynszowym naszego osiedla.

Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi i Społeczno-Kulturalna regularnie co miesiąc zaprasza na rozmowy osoby zalegające z opłatami za mieszkania, niestety mieszkańcy, którzy mają bardzo duże zaległości zupełnie ignorują te zaproszenia.

Rada Osiedla zwraca się do mieszkańców z apelem o większą odpowiedzialność w zakresie regulowania opłat za zajmowane mieszkania.

Problem dewastacji naszego wspólnego mienia. Zniszczono przeszła nowego ogrodzenia placu zabaw. Niestety policji nie udało się ustalić sprawców tej dewastacji. Rada Osiedla zwraca

się tą drogą do mieszkańców o zgłaszanie policji, Straży Miejskiej i Administracji zauważonych przypadków dewastacji naszego wspólnego mienia.

Działalność Komisji problemowych w pracy na rzecz osiedla:

Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi i Społeczno-Kulturalna

W roku sprawozdawczym na posiedzeniach Komisji omawiana była bieżąca problematyka przygotowania do imprez organizowanych zgodnie z planem społeczno-kulturalnym osiedla na 2018 rok oraz sprawy związane z zadłużeniem mieszkańców wynikające z braku opłat za użytkowanie mieszkań. W ramach prac Komisji w ciągu całego roku organizowane były spotkania z osobami (zadłużonymi) zalegającymi z opłatami, na których padały propozycje możliwości rozwiązania problemów zadłużeniowych.

W dalszym ciągu jednak najwięcej problemów sprawiają mieszkańcy z prawomocnymi wyrokami eksmisyjnymi, dla których niestety brakuje lokali socjalnych.

Członkowie Komisji aktywnie uczestniczyli w organizacji imprez, takich jak:

1. wycieczka plenerowa,
2. wyjazdy na grzybobranie, spotkanie świąteczne dla zasłużonych mieszkańców oraz osób o niskich dochodach.

Byliśmy również współorganizatorami wielu imprez organizowanych na terenie osiedla przez inne instytucje oraz Parafię Najświętszego Serca Jezusa w Murckach. Nasi mieszkańcy korzystają również z wielu imprez organizowanych przez Dział Społeczno-Kulturalny KSM.

(Dokończenie na str. 8)

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI RADY OSIEDLA MURCKI KSM ZA 2018 ROK

(Dokończenie ze str. 7)

Zadania i postanowienia założone na rok 2018 zrealizowane zostały w całości i bez zastrzeżeń.

Komisja Remontowo-Gospodarcza i Rozjemcza

W okresie sprawozdawczym Komisja zajmowała się następującymi zagadnieniami:

- opiniowała przedstawione przez kierownika Administracji plany działalności remontowo-gospodarczej na 2019 rok,
- uczestniczyła w wiosennym i jesiennym przeglądzie osiedla, kierowała wnioskami do akceptacji Rady Osiedla po tych przeglądach,
- dokonywała oceny stopnia zaawansowania i realizacji prowadzonych robót remontowych,
- uczestniczyła w wyborze wykonawców na roboty remontowe oraz dokonywała odbiorów

robót zgodnie z planem remontów osiedla, tj: wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, roboty murarsko-tynkarskie, roboty wodno-kanalizacyjne, roboty elewacyjne, roboty elektryczne, mała architektura i inne,

- członkowie Komisji uczestniczyli w odczytach ciepłomierzy zamontowanych w budynkach naszego osiedla,
- brali czynny udział w realizacji planu działalności społeczno-kulturalnej przy organizacji imprez dla mieszkańców naszego osiedla.

SZANOWNI PAŃSTWO!

Szczegółowy zakres robót wykonanych w 2018 roku oraz planowanych w 2019 roku zawarty jest w sprawozdaniu Administracji Osiedla.

W minionym roku Rada Osiedla z pełnym zaangażowaniem czyniła starania w kierunku poprawy

warunków zamieszkiwania w naszym osiedlu oraz dbałości o wygląd zewnętrzny Osiedla.

Uważamy, że okres rocznej pracy mimo różnych trudności, należy uznać za okres dalszych pozytywnych przemian i działań w naszym osiedlu.

We wszystkich działaniach zawsze liczyliśmy na współpracę z mieszkańcami, zrozumienie z ich strony i wsparcie poczyniła dla wspólnego dobra wszystkich mieszkańców, za co im serdecznie dziękuję.

Dziękuję Zarządowi KSM za okazaną pomoc przy realizacji trudnych zadań, dziękuję również za sumienną i rzetelną pracę Administracji i jej kierownikowi oraz całej Radzie Osiedla.

**Za Radę Osiedla
Przewodniczący
STANISŁAW ORZECZOWSKI**

SPRAWOZDANIE ADMINISTRACJI KSM Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ W OSIEDLU MURCKI W 2018 ROKU

SZANOWNI PAŃSTWO!

Zgodnie ze Statutem Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej (uchwała Walnego Zgromadzenia nr 12/2018 r. z dnia 25.06.2018 i 26.06.2018 r.)

Administracja Osiedla Murcki w 2018 r. zarządziła mieniem spółdzielczym skupionym w granicach osiedla, które stanowi:

- 17 budynków mieszkalnych** wielorodzinnych (3-5-kondygnacyjnych, aktualnie zamieszkałych przez **1442 osoby**. W budynkach tych znajdują się **722 mieszkania** o łącznej powierzchni użytkowej **31.254,32 m²** (patrz [tabela obok](#)),
- 4 lokale użytkowe** wbudowane przy ul. Kasprowicza 5 (apteka, zakład fryzjerski, bankomat PKO, pustostan do wynajęcia).

Warto przypomnieć, że w skład naszego Osiedla wchodzi również nowo oddany budynek wielorodzinny przy ul. Domeyki 12, w którym znajduje się 20 mieszkań. W chwili obecnej jest w trakcie zasiedlenia. Budynek jest nieruchomością rozliczaną na osobnym rachunku.

W naszym Osiedlu na dzień 31.12.2018 r. zamieszkują wg deklaracji **1442 osoby**, to jest o 27 osób mniej niż w tym samym okresie roku poprzedniego.

Obsługą ww. zasobów zajmuje się 6-osobowy zespół w składzie:

- kierownik administracji,
- starszy administrator,
- specjalista ds. technicznych
- konserwatorzy(3 pracowników - 2,5 etatu).

Lp.	Budynek	Liczba lokali mieszkalnych
1.	Bohdanowicza 1	98
2.	Bohdanowicza 2	58
3.	Bohdanowicza 14	60
4.	Budryka 1	75
5.	Budryka 2	29
6.	Strzeleckiego 3	30
7.	Strzeleckiego 4	73
8.	Czczozta 1	75
9.	Czczozta 2	29
10.	Tokarskiego 2	24
11.	Tokarskiego 4	23
12.	Mruczka 5a	45
13.	Mruczka 7	18
14.	Mruczka 8	20
15.	Mruczka 9	21
16.	Mruczka 10	21
17.	Kasprowicza 5	23
	Razem	722

Na rzecz Osiedla usługi świadczyły odrębne podmioty gospodarcze, z którymi od kilku lat mamy zawarte umowy cywilnoprawne: 3 podmioty gospodarcze pełniące obowiązki gospodarzy budynków.

Do podstawowych zadań Administracji Osiedla Murcki należy gospodarka zasobami mieszkaniowymi. W związku z tym zobowiązana jest zapewnić użytkownikom lokali w zakresie eksploatacji i remontów - utrzymanie budynków w należyłym stanie technicznym i estetycznym, sprawne działanie instalacji i urządzeń w budynkach oraz ich otoczeniu, sprawną obsługę administracyjną. Mając

powyższe na uwadze Administracja wykonuje między innymi następujące czynności:

- przygotowuje projekty planów działalności gospodarczej i społeczno-kulturalnej Osiedla na rok bieżący, przedstawia je Radzie Osiedla oraz mieszkańcom do akceptacji,
- współpracuje z Radą Osiedla, Centrum Zarządzającym Usługowym i Zarządem Spółdzielni w zakresie składania informacji o postępie przewidzianych w planach prac i realizacji zadań przewidywanych oraz koniecznych do rozwiązania problemów i potrzeb bieżących,
- przygotowuje i przedstawia okresowo niezbędne sprawozdania i informacje wymagane dla zabezpieczenia prawidłowego funkcjonowania Osiedla,
- wystawia zlecenia na roboty (w tym awaryjne), usuwa stwierdzone usterki oraz zalecenia wynikłe z protokołów okresowych przeglądów budynków,
- nadzoruje prace firm zewnętrznych wykonujących roboty zleczone oraz usługi na rzecz Osiedla,
- organizuje i bierze udział w wiosennych oraz jesiennych przeglądach Osiedla z udziałem przedstawicieli Rady Osiedla,
- przyjmuje zgłoszenia od użytkowników lokali o awariach, nieprawidłowościach występujących w lokalach, budynkach czy też na terenach zewnętrznych przynależnych do Osiedla,
- prowadzi rejestr awarii zgłaszanych przez mieszkańców i wpisuje je do zleceń konserwatorskich celem ich usunięcia,

SPRAWOZDANIE ADMINISTRACJI KSM Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ W OSIEDLU MURCKI W 2018 ROKU

- ustala przyczyny szkód oraz powołuje komisje w celu ich usunięcia,
- bierze udział w komisyjnych wyborach wykonawców na roboty remontowe,
- jest stroną w komisjach sporządzających protokoły dot. odbioru wykonanych robót,
- zleca okresowe kontrole i przeglądy okresowe zasobów Osiedla wymagane przez Prawo Budowlane,
- ustala dodatkowe terminy kontroli szczelności instalacji gazowej, ciągu przewodów kominowych, odbioru modernizowanej instalacji elektrycznej, gazowej, wodno-kanalizacyjnej dla użytkowników nieobecnych podczas przeprowadzania kontroli,
- egzekwuje przestrzeganie Regulaminu pod względem zgodności z przepisami przeciwpożarowymi,
- współpracuje z funkcjonariuszami Policji i Straży Miejskiej w celu utrzymania ładu i porządku na terenie Osiedla,
- jest mediatorem w rozwiązywaniu konfliktów międzysąsiedzkich,
- współpracuje z pracownikami Urzędu Miasta w sprawach meldunkowych oraz rozliczeń i naliczeń z tytułu opłat za gromadzenie, odbiór, recykling odpadów komunalnych,
- uczestniczy w spotkaniach dotyczących problemów Osiedla z zewnętrznymi podmiotami w granicach posiadanych pełnomocnictw,
- kontroluje stan techniczny urządzeń znajdujących się na placu zabaw oraz zleca corocznie dezynfekcję piaskownic wraz z wymianą piasku,
- zleca wyspecjalizowanym firmom przeprowadzanie okresowej dezynfekcji i deratyzacji na terenie Osiedla (zgodnie z zarządzeniem nr.1296/2017 Prezydenta Miasta Katowice z dn. 24.03.2017).

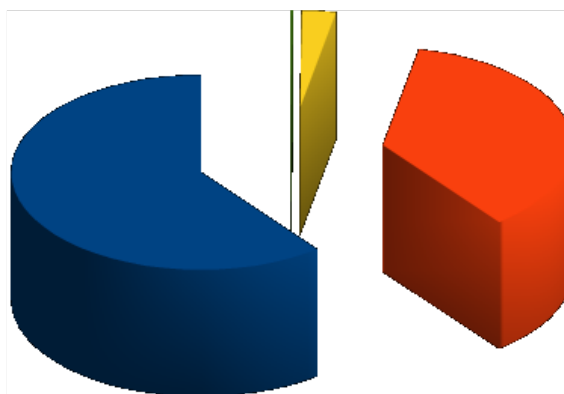
W okresie objętym sprawozdaniem Administracja zarejestrowała wpływ **530 pism**, na które zostało udzielonych **380 odpowiedzi**. Pozostałe pisma nie wymagały odpowiedzi, gdyż były to informacje dotyczące bieżącej działalności Spółdzielni (zmiana adresów do korespondencji, korespondencja wewnętrzna między działami Spółdzielni). Załatwienie wielu spraw wymagało przeprowadzenia wizji przez pracowników Administracji z udziałem przedstawicieli Rady Osiedla wraz z delegowanymi pracownikami odpowiednich jednostek z Centrum Zarządzająco-Usługowego. W większości były to zawiadomienia o dodatkowych terminach prowadzonych kontroli instalacji gazowej, kominów oraz instalacji elektrycznej w mieszkaniach. Do okresowych kontroli zobowiązują nas przepisy Prawa Budowlanego. Wysyłano również upomnienia dotyczące zachowania porządku w piwnicach i pomieszczeniach wspólnych oraz przestrzegania Regulaminu Porządku Domowego.

W roku 2018 Administracja Osiedla Murcki przyjęła **575 zgłoszeń od mieszkańców** doty-



Budynek przy ulicy Kasprowicza 5

STRUKTURA WŁASNOŚCI LOKALI MIESZKALNYCH OSIEDLA MURCKI



czących usterek, awarii wodno-kanalizacyjnych, dekarsko-murarskich, ślusarskich oraz **270 zgłoszeń** dotyczących awarii w zakresie instalacji elektrycznej. Zespół konserwatorów składający się z trzech pracowników przepracował **4.729 godzin**, używając materiałów za **15.461,10 zł**. Do realizacji przyjęto **86 zgłoszeń** dotyczących naprawy instalacji domofonowej.

W godzinach wieczornych oraz w dni wolne od pracy mieszkańcy zgłaszali awarie do Serwisu Technicznego KSM, które były usuwane na bieżąco. Serwis Techniczny KSM przepracował na terenie Osiedla przy usuwaniu awarii **110,5 godziny**, używając materiałów za kwotę **4.852,46 zł**. Na pokrycie dewastacji wydatkowano **465,00 zł**.

Wspólnie z towarzystwami ubezpieczeniowymi dokonano likwidacji 5 szkód, które wystąpiły w lokalach mieszkalnych. Najczęściej były to szkody spowodowane zalaniem i często pracownicy Admi-

nistracji pomagali mieszkańcom w prawidłowym wypisaniu druku zgłoszeniowego.

Administracja na bieżąco współpracuje z Radą Osiedla, rozwiązując wspólnie problemy zaistniałe na Osiedlu. Dąży również do zapewnienia prawidłowych warunków zamieszkiwania w Osiedlu przy efektywnym wykorzystaniu posiadanych środków finansowych i rzeczowych będących w naszej dyspozycji.

Pracownicy Administracji na bieżąco zajmują się weryfikacją faktur pod względem merytorycznym i rachunkowym obciążających finansowo nasze Osiedle za energię elektryczną, wodę, centralne ogrzewanie oraz wykonane usługi porządkowe i inne. Administracja prowadzi comiesięczną analizę kosztów i wpływów w celu utrzymania dyscypliny finansowej.

(Ciąg dalszy na str. 10)

SPRAWOZDANIE ADMINISTRACJI KSM Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ W OSIEDLU MURCKI W 2018 ROKU

(Ciąg dalszy ze str. 9)

KOSZTY EKSPLOATACJI

Administracja w 2018 roku na pokrycie kosztów eksploatacji dysponowała naliczonymi wpływami z lokali mieszkalnych i użytkowych w kwocie **2.035.941 zł.** Wynik roku 2018 to kwota **155.967 zł.** Koszty związane były z bieżącą działalnością i utrzymaniem części wspólnych budynków i terenów osiedlowych, a także z opłatami za dostawę mediów oraz wykonaniem obowiązków wynikających z przepisów Prawa Budowlanego oraz obowiązków Zarządcy Nieruchomości.

W 2018 r. Administracja poniosła poniższe koszty:

- utrzymanie czystości i zieleni w obrębie posesji **232.876 zł**
- konserwacje i kontrole techniczne **228.033 zł**
- energia elektryczna **17.114 zł**
- podatki i opłaty lokalne dotyczące nieruchomości budynków **47.275 zł**
- zarządzanie i administrowanie nieruchomościami **322.697 zł**
- pozostałe koszty eksploatacyjne **7.275 zł**
- inne koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości (w tym odczyty wodomierzy) **132.082 zł**
- zimna woda i odprowadzenie ścieków **641.213 zł**
- wywóz nieczystości stałych **251.409 zł**

Ogółem eksploatacja i utrzymanie nieruchomości na terenie Osiedla Murcki wyniosła **1.879.974 zł.**

Ostateczne dane będą znane w terminie sporządzenia bilansu, który zgodnie z ustawą o rachunkowości przypada na dzień 31.03.2019 r.

Mając na uwadze porządek na terenie naszego Osiedla oraz koszty związane z wywozem śmieci i odpadów wielkogabarytowych przypominamy, że do pojemników na:



PAPIER WRZUCAMY:

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

NIE WRZUCAMY:

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



PLASTIK / TWORZYWA SZTUCZNE WRZUCAMY:

- butelki (typu PET), plastikowe nakrętki, plastikowe opakowania po żywności, ko-

smetykach i chemii gospodarczej, foliowe worki i reklamówki, pojemniki po wyrobach garmażeryjnych, drobny styropian, opakowania wielomateriałowe (np. kartony po mleku i sokach), a także puszkki po żywności, drobny złom żelazny i metali kolorowych, puszkki 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.



SZKŁO 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.



ODPADY BIODEGRADOWALNE WRZUCAMY:

- organiczne odpady ogrodowe (trawę, liście, rozdrobnione gałęzie), gnijące owoce, obierki z warzyw i owoców oraz fusy z kawy i herbaty.

ce, obierki z warzyw i owoców oraz fusy z kawy i herbaty.

NIE WRZUCAMY:

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



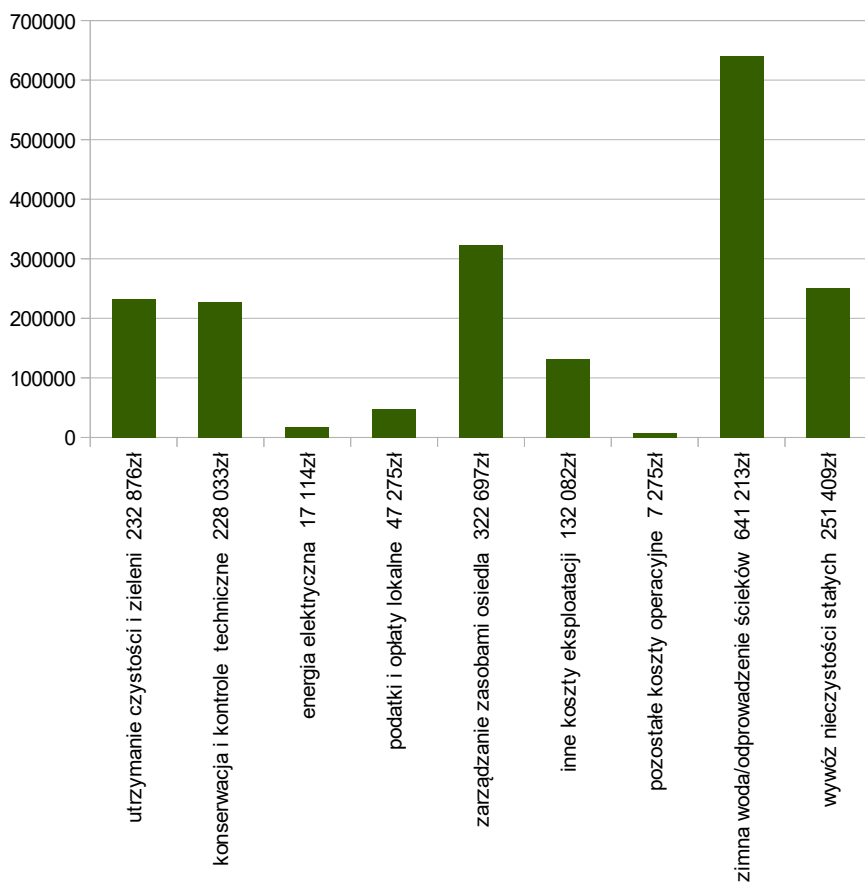
ZMIESZANY ODPAD KOMUNALNY WRZUCAMY:

- resztki jedzenia, odpady higieniczne, popiół.

Apelujemy do mieszkańców Osiedla o stosowanie się do powyższych zasad segregacji.

Informujemy ponadto, że:

KOSZTY ADMINISTRACJI I EKSPLOATACJI OSIEDLA W 2018 ROKU



SPRAWOZDANIE ADMINISTRACJI KSM Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ W OSIEDLU MURCKI W 2018 ROKU

- odpady budowlane i rozbiórkowe (gruz) z remontów prowadzonych samodzielnie przez mieszkańców - odbierane są nieodpłatnie jeden raz w roku, w ilości nieprzekraczającej 2 m³ w workach typu big-bag. W celu pobrania darmowego worka na czysty gruz należy udać się do siedziby MP GK Sp. z o.o. znajdującej się przy ulicy Obroki 140 w Katowicach w godzinach od 7⁰⁰ do 14⁰⁰, tel. 32/35-87-611, 32/35-87-685,
- ponadto odbierane są dwa razy w miesiącu odpady wielkogabarytowe z wyznaczonych miejsc na osiedlu (śmietniki przy ul. Mruczka 5a oraz przy śmietnikach ul. Bohdanowicza 2-14), zgodnie z harmonogramem umieszczonym na tablicach ogłoszeń w gablotkach w klatkach schodowych budynków, oraz na stronie internetowej mpgk.com.pl,
- nadwyżki gruzu budowlanego i innych odpadów remontowych należy dostarczyć osobiście do miejsca składowania odpadów Katowice, ul. Miłowicka 7 oraz ul. Obroki 140.

Składowanie odpadów wielkogabarytowych w innym terminie niż wyznaczony, jak również składowanie odpadów poremontowych na terenie Osiedla będzie skutkowało obciążeniem kosztami za ich wywóz wszystkich użytkowników lokali danej nieruchomości.

STAN ZADŁUŻENIA LOKALI MIESZKALNYCH

Obowiązek uiszczania opłat na pokrycie kosztów eksploatacji dotyczy w równej mierze wszystkich użytkowników lokali, co jest uzasadnione faktem zamieszkiwania lub posiadania do swojej dyspozycji konkretnych lokali oraz korzystania z dostawy mediów i usług dla których w większości Spółdzielnia jest zbiorowym odbiorcą i darmowym inkasentem opłat przekazywanych dostawcom mediów. Koszty eksploatacji i mediów zależą więc zarówno od tych, którzy regularnie i terminowo wnoszą opłaty za lokale, jak i tych którzy płatności wnoszą z opóźnieniem wynoszącym w skrajnych przypadkach kilkanaście miesięcy.

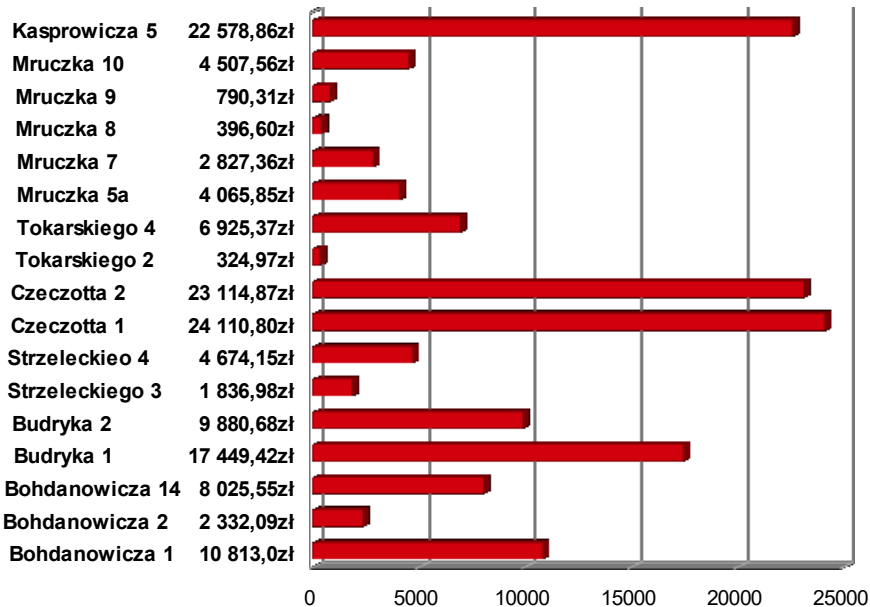
Każda zwłoka we wnoszeniu opłat powoduje zakłócenia płynności finansowej Osiedla i Spółdzielni oraz pogarsza możliwości terminowego regulowania zobowiązań wobec dostawców mediów, usługodawców, a także zobowiązań podatkowych, wynikających z umów zawartych w imieniu wszystkich użytkowników.

Zadłużenie użytkowników zasobów Osiedla wobec Spółdzielni z tytułu niewnoszenia opłat na dzień 31.12.2018 ogółem wyniosło **144.655,41 zł**, co w przeliczeniu na jedno mieszkanie stanowi kwotę **200,35 zł**.

Administracja Osiedla Murcki wspólnie z Radą Osiedla w ramach prowadzonych w Spółdzielni działań windykacyjnych, podejmuje zdecydowane, zgodnie z kompetencjami działania interwencyjne, zmierzające do zmniejszenia zaległości. Osoby

Stan zadłużenia lokali mieszkalnych					
lp.	Budynek	Liczba lokali mieszkalnych w budynku	Liczba lokali zalegających z opłatami	Zaległości ogółem	Średnia zaległość na 1 mieszkanie
1.	Bohdanowicza 1	98	22	10 813,99	110,35
2.	Bohdanowicza 2	58	13	2 332,09	40,21
3.	Bohdanowicza 14	60	10	8 025,55	133,76
4.	Budryka 1	75	15	17 449,42	232,66
5.	Budryka 2	29	5	9 880,68	340,71
6.	Strzeleckiego 3	30	9	1 836,98	61,23
7.	Strzeleckiego 4	73	18	4 674,15	64,03
8.	Czczotta 1	75	17	24 110,80	321,48
9.	Czczotta 2	29	6	23 114,87	797,06
10.	Tokarskiego 2	24	2	324,97	13,54
11.	Tokarskiego 4	23	8	6 925,37	301,10
12.	Mruczka 5a	45	8	4 065,85	90,35
13.	Mruczka 7	18	4	2 827,36	157,08
14.	Mruczka 8	20	3	396,60	19,83
15.	Mruczka 9	21	2	790,31	37,63
16.	Mruczka 10	21	5	4 507,56	214,65
17.	Kasprowicza 5	23	4	22 578,86	981,69
	Razem	722	151	144655,41	200,35

WYKAZ ZALEGŁOŚCI PRZYPADAJĄCYCH NA POSZCZEGÓLNE BUDYNKI



zalegające z opłatami są systematycznie zapraszane na rozmowy – celem zadeklarowania się co do spłaty zadłużenia.

W zależności od składanych wyjaśnień, Rada Osiedla poprzez opinie decyduje o dalszym toku postępowania, tj. wnioskuje o przeprowadzenie rozmów przez Zarząd o stworzenie dodatkowych możliwości uregulowania zaległości w ratach lub podjęcie decyzji o skierowanie sprawy na drogę sądową.

Coraz szerzej wykorzystywana jest też droga windykacyjna zlecona przez Spółdzielnię firmom zewnętrznym (na koszt dłużników). Firmy te mają większą możliwość oddziaływania na zadłużonych i ich rodziny, ujawniają stan posiadanego majątku, a także wpisują do Krajowego Rejestru Dłużników.

(Dokończenie na str. 12-13)

SPRAWOZDANIE ADMINISTRACJI KSM Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ W OSIEDLU MURCKI W 2018 ROKU

(Ciąg dalszy ze str. 11)

DZIAŁALNOŚĆ REMONTOWA W 2018 ROKU

W roku 2018 z Funduszu Remontowego część „B” wykonano następujące zadania w oparciu o posiadane środki. Planowana kwota ujęta w planie remontów na 2018 r. wyniosła **719.000,00 zł**.

■ Wymiana stolarki okiennej:

- koszt realizowanej przez Spółdzielnię wymiany okien, przy 25% partycypacji użytkowników lokali i 75% udziale części „B” Funduszu Remontowego (osiedlowego) - w lokalach mieszkalnych wyniósł **5.228 zł**
- Koszt refundacji wymiany stolarki okiennej to kwota **2.247 zł**

■ Wymiana stolarki drzwiowej:

- koszt wymiany stolarki drzwiowej do mieszkań realizowanej przez Spółdzielnię oraz refundowanej – kwota **506,00 zł**

■ Roboty elektryczne:

- wymiana instalacji elektrycznej w piwnicach lokatorskich - koszt wyniósł **98.068 zł**

■ Modernizacja ocieplenia:

- prace związane z wymianą termoizolacji na budynku przy ul. Mruczka 5a **264.000 zł**

■ Inne roboty:

- wymiana nawierzchni jezdni przed budynkiem ul. Bohdanowicza 2 – koszt **269.370 zł**
- montaż nasad kominowych „Turbowent”, „Rotowent” ul. Strzeleckiego 4 koszt **1.944 zł**

- wymiana poziomu instalacji kanalizacyjnej ul. Mruczka 10 - koszt **1.050 zł**
- wykonania przebudowy instalacji wodnej wraz z podłączeniem do sieci przy ul. Bohdanowicza 1 - koszt **4.000 zł**

- wymiana zniszczonego grzejnika ul. Bohdanowicza 14- koszt **806 zł**
- wykonanie i montaż nowych drabin (wejścia na dach) -17 budynków – koszt **18.360 zł**

- odpis na fundusz interwencyjny – kwota **7.500 zł**

- Przyjęty przez Radę Osiedla plan remontów w ujęciu rzeczowym został wykonany w 100% i po stronie kosztów zamknął się kwotą w wysokości **673.079 zł**

Wybór wykonawców robót remontowych następował komisyjnie, zgodnie z obowiązującymi procedurami, a w odbiorach wykonanych robót uczestniczyli w imieniu mieszkańców przedstawiciele Rady Osiedla.

W ramach części „A” Funduszu Remontowego na terenie Osiedla w 2018 roku zostały wykonane następujące prace:

- zmodernizowano ocieplenie na budynku przy ul. Kasprowicza 5 – kwota **784.894 zł**
- wykonano dokumentację techniczną, projekty techniczne dotyczące termomodernizacji budynków przy ul. Kasprowicza 5, Tokarskiego 2 – kwota **34.261 zł**

Ponadto zapłacono odsetki od pożyczki zaciągniętej na modernizację termoizolacji na

Saldo zgromadzonych środków - Fundusz remontowy „A”		
Budynek	Saldo wg stanu na 31.12.2018	Średnie saldo statystyczne na 1 lokal
Bohdanowicza 1	861 433	8 790,13
Bohdanowicza 2	366 664	6 321,80
Bohdanowicza 14	364 259	6 070,98
Budryka 1	572 410	7 632,16
Budryka 2	201 479	6 947,55
Strzeleckiego 3	192 596	6 419,87
Strzeleckiego 4	536 371	7 347,55
Czczotta 1	459 567	6 127,56
Czczotta 2	-501 965	-17 309,15
Tokarskiego 2	43 014	1 792,25
Tokarskiego 4	65 937	2 866,83
Mruczka 5a	161 689	3 593,09
Mruczka 7	479	26,62
Mruczka 8	-340 873	-17 043,66
Mruczka 9	-332 810	-15 848,07
Mruczka 10	-166 443	-7 830,62
Kasprowicza 5	-687 944	-29 910,61
Razem	1795863	2 402,95

budynku przy ul. Czeczotta 2 w kwocie **15.353 zł** oraz dokonano spłaty ratalnej (montaż uzupełniający podzielników c.o. na terenie całego Osiedla) w kwocie **17.816 zł**.

■ Razem wydatkowano kwotę **852.324 zł**

W ramach części „A” Funduszu Remontowego na terenie Osiedla nie wykonano żadnych prac w zakresie infrastruktury ciepłowniczej, natomiast Zakład Ciepłowniczy KSM w 2018 roku poniósł koszty w zakresie utrzymania w ruchu kotłowni gazowych na Osiedlu Murcki:

1. kotłownia gazowo-olejowa przy ul. Domeyki 14:

- kalibracja i wzorcowanie czujnika tlenu węgla -koszt **276,75 zł**
- instalacja oprogramowania do zdalnej obsługi BMS-serwer -koszt **442,80 zł**
- naprawa układu detekcji gazu -koszt **309,39 zł**

- przeróbka szafy sterowniczej kotła-wymiana palnika -koszt **2.737,03 zł**

- wymiana palnika gazowego -przeгляд serwisowy - koszt **77.247,00 zł**

- wykonanie pomiarów ochrony przeciwporażeniowej – koszt **2.464,92 zł**

- wykonanie i uruchomienie układu monitorowania awarii - koszt **3.203,41 zł**

- usunięcie usterki sterowania siłownika kotła nr1 - koszt **269,37 zł**

■ Razem **86.950,67 zł**

2. Kotłownia gazowa przy ul. Kasprowicza 5:

- wymiana pompy obiegowej w kotle - koszt **1.476 zł**

- naprawa układu detekcji gazu - koszt **253,80 zł**

- przeгляд i konserwacja kotłów - koszt **3.567 zł**

- wykonanie pomiarów ochrony przeciwporażeniowej **442,80 zł**
- **Razem **5.739,60 zł****

3. Kotłownia gazowa przy ul. Mruczka 9:

- przeгляд okresowy kotłów - koszt **3.567 zł**
- wykonanie pomiarów ochrony przeciwporażeniowej - koszt **516,60 zł**

- wymiana uszkodzonego siłownika zaworu kotła - koszt **1.820,88 zł**

- usunięcie usterki detekcji gazu - koszt **482 zł**
- ustawienie układu regulacji temperatury kotła - koszt **129,60 zł**

- **Razem **6.516,08 zł****

Zarówno w okresie całego roku i w przerwie sezonowej Zakład Ciepłowniczy przeprowadził konserwację instalacji c. o. i rozdzielaczy w każdym budynku. W tym miejscu pragniemy podziękować kierownictwu Serwisu Technicznego i Zakładu Ciepłowniczego za bardzo dobrą współpracę w realizacji robót na rzecz Osiedla.

Informujemy również, iż saldo środków zgromadzonych przez Osiedle na Funduszu Remontowym część „A” (*tabela powyżej*) oraz naliczonych wpływów z odpisów na działania energooszczędne i termomodernizacyjne z uwzględnieniem środków przeksięgowanych z Funduszu Remontowego część „B” według stanu na dzień 31.12.2018 r. wyniosło **1.797.865 zł**.

Poniższe zestawienie nie uwzględnia kosztów wymiany wodomierzy i podzielników c.o.

Nieruchomości z saldem dodatnim 12 budynków - kwota **+ 3.825.898 zł**

Nieruchomości z saldem ujemnym 5 budynków - kwota **-2.030.035 zł**

Ogólny wynik : + 1.795.863 zł

SPRAWOZDANIE ADMINISTRACJI KSM Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ W OSIEDLU MURCKI W 2018 ROKU

DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO-KULTURALNA W 2018

Środki zgromadzone na działalność społeczno-kulturalną wraz z bilansem otwarcia stanowią kwotę **15.820 zł**. Na zorganizowanie różnych form działalności z posiadanej kwoty wydano **9.945 zł**. Program rzeczowo-finansowy za 12 miesięcy został zrealizowany w następujący sposób:

- wycieczka latem do Gliwic- koszt **1.820 zł**
- jesienią zorganizowano 2 wyjazdy na grzybobranie do Rudawy koszt **2.720 zł**
- współudział w organizacji pikniku sportowo-rekreacyjnego na terenie Zespołu Szkół nr 2 przy ul. Goetla 2 – koszt **500 zł**
- współudział w organizowaniu Festynu Rodzinnego w parafii pw. Najświętszego Serca Pana Jezusa w Murckach -koszt **500 zł**
- współudział w organizacji Szkolnego Dnia Sportu przy Szkole Podstawowej nr 48 w Murckach -koszt **450 zł**
- współudział w organizacji z Miejskim Domem Kultury XXVI Festynu Śląskiego - koszt **400 zł**
- współudział w organizacji z Miejskim Domem Kultury Jarmarku Świątecznego -koszt **500 zł**
- organizacja w dniu 10.12.2018 r. spotkania opłatkowego z mieszkańcami zasłużonymi dla naszego Osiedla – koszt **3.055 zł**

Mieszkańcy Osiedla Murcki uczestniczyli ponadto w imprezach organizowanych przez Dział Społeczno-Kulturalny KSM:

- wycieczki turystyczne,
- wyjazdy do wód termalnych na terenie Polski i Słowacji,
- wieczorki i koncerty muzyczne.

Działalność społeczno-kulturalna skierowana jest do wszystkich członków i nie członków naszej Spółdzielni, wnoszących regularnie opłaty za swoje lokale. Gorąco polecamy i zachęcamy do korzystania z tej formy aktywności.

SPRAWOZDANIE Z REALIZACJI WNIOSKÓW PRZYJĘTYCH PRZEZ ZEBRANIE OSIEDŁOWE W DNIU 13.03.2018 R.

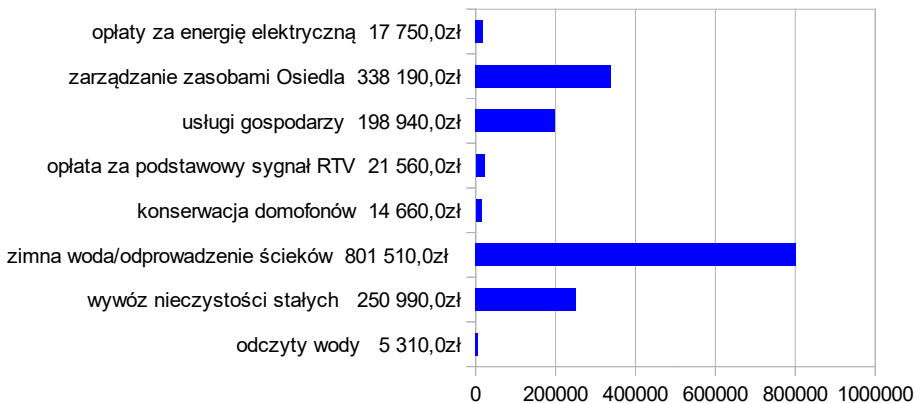
Zebrań Osiedla Murcki, które odbyło się w dniu 13.03.2018 r. przyjęło do realizacji następujący wniosek.

WNIOSEK NR 1

– *Zebrań Osiedla Murcki pozytywnie opiniuje plan działalności gospodarczej, finansowej i społeczno-kulturalnej na 2018 rok Osiedla Murcki.*

– Wniosek zrealizowany. Szczegółowe rozliczenie wykonania planów Osiedla Murcki znajduje się w przedstawionym w załączeniu „Sprawozdaniu Osiedla Murcki z działalności

PLANOWANE KOSZTY EKSPLOATACJI OS. MURCKI 2019 r.



gospodarczej i społeczno-kulturalnej za 2018 rok”.

PLAN DZIAŁALNOŚCI REMONTOWEJ I EKSPLOATACYJNEJ OSIEDLA MURCKI W 2019 ROKU

Plan remontów na 2019 rok sporządzono w oparciu o potrzeby remontowe wynikłe z przeglądów stanu technicznego budynków i zaleceniami zawartymi w protokołach z wyznaczeniem stopnia pilności wykonania robót po uwzględnieniu rzeczywistych możliwości finansowych Osiedla. Przewiduje się zbilansowania kosztów z wpływami z jednoczesnym uwzględnieniem zadłużenia w opłatach przypadających za eksploatację.

Przyjęto, iż wpływy z eksploatacji (bez centralnego ogrzewania) wynosić będą **2.059.520 zł** (bez B. O.).

Plan wydatków związanych z eksploatacją zamyka się w skali roku w kwocie **2.045.660 zł**. Przewidywane koszty określono na podstawie znanych w momencie planowania danych oraz zapowiadanych nowych (media, podatki, opłaty) ustalanych poza Spółdzielnią przez ustawodawcę oraz inne podmioty gospodarcze.

Mając powyższe na uwadze zaplanowano przeprowadzenie następujących obowiązkowych przeglądów i kontroli:

- kontrolę stanu technicznej sprawności budynków,
- kontrolę szczelności instalacji i urządzeń gazowych wraz z usunięciem ewentualnych awarii,
- kontrolę stanu technicznego przewodów wentylacyjnych i spalinowych wraz z niezbędnym czyszczeniem we wszystkich budynkach Osiedla,
- przeprowadzenie okresowo obowiązkowej dezynfekcji, dezynsekcji i deratyzacji,
- przegląd stanu technicznego podległych terenów i pielęgnacja zieleni.

Na podstawie dostępnych danych przyjęto w kosztach eksploatacyjnych w roku 2019 następujące wydatki (z planu):

- opłaty za energię elektryczną **17.750 zł**
- zarządzanie i administrowanie zasobami Osiedla **338.190 zł**
- usługi gospodarzy **198.940 zł**
- opłata za podstawowy sygnał RTV **21.560 zł**
- konserwacja domofonów **14.660 zł**
- usługi komunalne -zimna woda i odprowadzenie ścieków **801.510 zł**
- wywóz nieczystości stałych **250.990 zł**
- odczyty wody **5.310 zł**
- inne koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości **396.750 zł**

w tym m. in. podatki i opłaty lokalne, pielęgnacja zieleni, usługi kominiarskie, kontrole szczelności instalacji i urządzeń gazowych, deratyzacje, dezynfekcje, dezynsekcje.

ZAŁOŻENIA DZIAŁALNOŚCI REMONTOWEJ W 2019 ROKU

Przyjęto projekt planu rzeczowo-finansowego remontów kapitalnych i modernizacji -część „A”:

- modernizacja termoizolacji na budynkach ul. Tokarskiego 2, 4 - koszt **1.600.000 zł**
 - spłata ratalna podzielników kosztów c.o. – koszt **17.711 zł**
 - dokumentacja techniczna (dot. modernizacji ociepleń budynków) - koszt **50.000 zł**
 - odsetki od pożyczek WFOŚiGW - koszt **27.000 zł**
- Razem wydatki wyniosą **1.694.711 zł**

Zakres rzeczowo-finansowy planu remontów obejmuje następujące prace w ramach Funduszu Remontowego część „B”:

(Dokończenie na str. 14)

SPRAWOZDANIE ADMINISTRACJI KSM Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ W OSIEDLU MURCKI W 2018 ROKU

(Dokończenie ze str. 13)

- wymiana stolarki okiennej – III-IV kwartał - koszt **14.000 zł**
 - wymiana stolarki drzwiowej – II-III kwartał - koszt **6.000 zł**
 - roboty elektryczne – I-IV kwartał - koszt **10.000 zł**
 - roboty elewacyjne - I-IV kwartał - koszt **291.360 zł**
 - mała architektura (remont chodników -przejsięcie Tokarskiego-Budryka. Mruczka 7, Bohdanowicza 1, 2-14; naprawa nawierzchni boiska, zakup nowych urządzeń zabawowych na plac zabaw, naprawa drogi ul. Mruczka 5a) -II-IV kwartał - koszt **255.000 zł**
 - inne roboty (wymiana drzwi wejściowych do budynków- ul. Czczotta 1,2) oraz roboty nieprzewidziane -I-IV- koszt **97.440 zł**
 - odpis na fundusz interwencyjny - koszt **7.500 zł**
- Łącznie wydatki na wykonanie planowanych robót wyniosą **681.300 zł**

PLAN DZIAŁALNOŚCI EKSPLOATACYJNEJ BUDYNKU PRZY UL. DOMEYKI 12

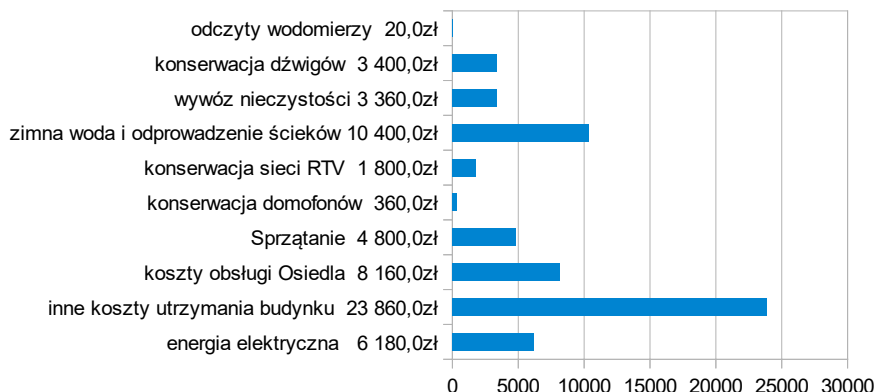
Rada Osiedla, działając na podstawie § 103 ust. 1 pkt. 1 Statutu KSM uchwaliła plan gospodarczo-finansowy budynku przy ul. Domeyki 12 na 2019 rok w zakresie eksploatacji, w których koszty zamykają się kwotą **62.340 zł**. Przewidywane wpływy w 2019 roku wyniosą **62.800 zł** (bez kosztów i wpływów z c.o oraz części „B” Funduszu remontowego).

W kosztach eksploatacyjnych budynku przy ul. Domeyki 12 przyjęto w 2019 r. następujące koszty:

- energia elektryczna **6.180 zł**
- inne koszty utrzymania budynku **23.860 zł**
- koszty obsługi Osiedla **8.160 zł**
- sprzątanie **4.800 zł**
- konserwacja domofonów **360 zł**
- konserwacja sieci RTV **1.800 zł**
- zimna woda i odprowadzenie ścieków **10.400 zł**
- wywóz nieczystości **3.360 zł**
- konserwacja dźwigów **3.400 zł**
- odczyty wody **20 zł**

Uchwalono również projekt planu remontów dla budynku przy ul. Domeyki 12 na 2019 r. W części „B” Funduszu Remontowego koszty zamykają się kwotą **0 zł**, ze względu na to, iż jest to nowa inwestycja i budynek jest objęty gwarancją. Wpływy zamykają się kwotą **18.187 zł**.

PLANOWANE WPŁYWY Z EKSPLOATACJI BUDYNKU ul. DOMEYKI 12



Budynek przy ulicy Domeyki 12

ZAŁOŻENIA DZIAŁALNOŚCI SPOŁECZNO-KULTURALNEJ OSIEDLA MURCKI W 2019 ROKU

W roku 2019 planuje się pozyskać na działalność społeczno-kulturalną (wraz z bilansem otwarcia) kwotę **21.950,0zł**. Kwota ta jest pozyskiwana z odpisów od wszystkich lokali mieszkalnych oraz użytkowych. Zaplanowano rozdysponowanie kwoty w następujący sposób:

- II kwartał - Festyn Rodzinny **500 zł**
- II kwartał - Festyn Szkolny **500 zł**
- II kwartał - wycieczka autokarowa **4.000 zł**
- II kwartał - Dzień Sportu **500 zł**
- III kwartał - wycieczka autokarowa **4.000 zł**
- III kwartał - wyjazd na grzyby **2.000 zł**
- IV kwartał - wyjazd na grzyby **2.000 zł**

- IV kwartał – Spotkanie Oplatkowe **4.500 zł**
- Dofinansowanie dla mieszkańców Osiedla Murcki do imprez organizowanych przez inne podmioty Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej w kwocie **2.400 zł**

Na zakończenie, przedstawiając Państwu sprawozdanie z działalności Administracji Osiedla Murcki składam tą drogą podziękowania Zarządowi i Radzie Nadzorczej Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej za całoroczną współpracę oraz pomoc w rozwiązywaniu problemów.

Dziękuję Radzie Osiedla za wkład w prawidłowe funkcjonowanie Osiedla.

Dziękuję pracownikom za zaangażowanie i profesjonalizm w wykonywaniu powierzonych zadań i obowiązków.

Kierownik Osiedla Murcki
mgr **ANDRZEJ ŚCIBOR**