

# WSPÓLNE SPRAWY

ISSN 1232-5929

Zarząd Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej  
oraz Rada i Administracja Osiedla Szopienice  
uprzejmie zapraszają na

## ZEBRANIE OSIEDLowe

które odbędzie się w środę, 3 grudnia 2014 r.  
o godz. 16<sup>00</sup> w Szkole Podstawowej nr 44  
przy ul. Morawa 86 w Katowicach-Szopienicach

# OSIEDLA SZOPIENICE

## SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI RADY OSIEDLA „SZOPIENICE” ZA OKRES OD 18 GRUDNIA 2013 ROKU DO 3 GRUDNIA 2014 ROKU

### I. PRZEBIEG KADENCJI I SKŁAD RADY OSIEDLA

Rada Osiedla „Szopienice” w okresie sprawozdawczym pracowała w siedmiuosobowym składzie:

**Do maja 2014 r.**

- Przewodniczący RO – **Marian ŚWIERCZYŃSKI**
- Z-ca Przewodniczącego RO – **Zygmunt TOMCZYK**
- Sekretarz RO – **Maria MACIOŁ**
- Członkowie RO – **Marek KLIMKIEWICZ, Władysław ŚMIGIEL, Stefan PŁUSKA, Bogumił KŁOSZEWSKI.**

Natomiast od września 2014 r. w związku ze zgonem **Zygmunta Tomczyka** – zastępcy Przewodniczącego Rady Osiedla, zgodnie z Regulaminem Rady Osiedla Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej § 4 pkt. 2 do Rady Osiedla weszła **Grażyna KNIAT**, która na Zebraniu Osiedlowym uzyskała kolejno największą liczbę głosów, natomiast **Marek KLIMKIEWICZ** został zastępcą Przewodniczącego RO.

Członkami Rady Nadzorczej są: **Marian Świerczyński** i **Marek Klimkiewicz**, którzy zapewniają nam bezpośrednią łączność między Radą Osiedla i Radą Nadzorczą, informując i wyjaśniając na posiedzeniach Rady Osiedla o pracach Zarządu i Rady Nadzorczej. Nasi członkowie Rady Nadzorczej pracują w komisjach Gospodarki Zasobami Spółdzielczymi oraz Komisji Społeczno-Kulturalnej. **Marek Klimkiewicz** jest przewodniczącym Komisji Gospodarki Zasobami Spółdzielni, natomiast **Marian Świerczyński** członkiem Komisji Społeczno-Kulturalnej. Pełniąc te funkcje wpływają na podejmowanie decyzji dotyczących funkcjonowania naszej Spółdzielni i poszczególnych osiedli.

### II. ORGANIZACJA PRACY RADY OSIEDLA

Rada Osiedla pracowała w okresie sprawozdawczym na swoich zwyczajnych posiedzeniach



*Posiedzenie Rady Osiedla Szopienice w październiku 2014 roku*

plenarnych. Zebrania odbywały się co najmniej raz w miesiącu w siedzibie Administracji Osiedla w Katowicach-Szopienicach, ul. Morawa 103.

Niezależnie od posiedzeń, RO pracowała w powołanych spośród siebie komisjach:

- **technicznej:** przewodniczący: **Zygmunt Tomczyk** (do maja 2014 r.), przewodnicząca: **Maria Macioł** (od września 2014 r.), członkowie: **Marian Świerczyński**, **Stefan Pluska**, **Bogumił Kłoszewski**.
- **ekonomicznej:** przewodniczący: **Marek Klimkiewicz**, członkowie: **Maria Macioł** (od września 2014 r.), **Władysław Śmigiel**, **Zygmunt Tomczyk** (do maja 2014 r.), **Grażyna Kniat** (od września 2014 r.).
- **kulturalno-społecznej:** przewodniczący: **Władysław Śmigiel**, członkowie: **Maria Macioł**, **Marian Świerczyński**.

Komisje w zależności od rodzaju rozwiązywanych problemów przygotowywały materiały na plenarne posiedzenia Rady.

W miarę potrzeb na zebrania zapraszani byli goście z zewnątrz m. in. członkowie Zarządu, przedstawiciele policji, przedstawiciele Straży Miejskiej, wykonawcy zleczonych prac.

### III. KONTAKT RADY OSIEDLA Z MIESZKAŃCAMI

Podstawową formą kontaktu z mieszkańcami Osiedla Szopienice były cotygodniowe dyżury pełnione przez członków Rady w siedzibie przy ul. Morawa 103 (biuro Administracji Osiedla) w każdą środę w godz. od 16<sup>00</sup> do 17<sup>00</sup>. Dodatkową bardzo ważną formą kontaktu są okazyjne spotkania z mieszkańcami w celu uzyskania ich

*(Dokończenie na str. 2)*

# SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI RADY OSIEDLA „SZOPIENICE” ZA OKRES OD 18 GRUDNIA 2013 ROKU DO 3 GRUDNIA 2014 ROKU

(Dokończenie ze str. 1)

opinii na temat planowanych i realizowanych zadań oraz problemów ich nurtujących.

## IV. DZIAŁALNOŚĆ RADY OSIEDLA W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Rada Osiedla w okresie sprawozdawczym działała w oparciu o obowiązujący Statut Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej i Regulamin Rady Osiedla oraz wypracowane wcześniej formy działania.

Rada Osiedla brała udział w Komisjach:

### 1). *Gospodarką zasobami osiedla*

W ramach powyższego :

- kontynuowano wymianę stolarki okiennej w budynkach mieszkalnych realizowaną przez użytkowników lokali mieszkalnych we własnym zakresie - refundacja oraz wymiana stolarki okiennej realizowana przez Spółdzielnię,
- kontynuowano remonty i naprawy balkonów,
- kontynuowano bieżącą naprawę dźwigów. Największy zakres prac, jaki jest realizowany w bieżącym roku, obejmuje dalszą wymianę pionów i poziomów kanalizacji sanitarnej .

Kontroli tych robót dokonywała Komisja Techniczna, która na bieżąco sprawdzała stan zaawansowania prac realizowanych zgodnie z planem remontów.

Wymieniony wyżej zakres robót wymagał znacznych środków finansowych pokrywanych z funduszu remontowego „B”.

Z przykrością nadmieniamy, że na bieżąco były wykonywane prace remontowe, które wynikały z dewastacji budynków. Najwięcej dewastacji odnotowano w budynku przy ul. Osiedlowej 5-7-9-11.

*W tym miejscu już po raz kolejny pragniemy zwrócić się do wszystkich współmieszkańców o pomoc w zapobieganiu zniszczeniom i dewastacji naszych budynków. Pamiętajmy, że naprawy pokrywamy z naszych wspólnych pieniędzy. Gdyby nie dewastacje – celowych robót można by było zrobić znacznie więcej.*

Oprócz działalności rzeczowej kontrolowano także sytuację finansową osiedla w zakresie funduszy eksploatacji i remontów.

Jednym z głównych celów Rady Osiedla było takie gospodarowanie posiadanymi środkami finansowymi Osiedla, aby mimo stałego wzrostu cen rynkowych nie zwiększać opłat czynszowych. Jest to tym trudniejsze, że z roku na rok rośnie udział opłat zupełnie od nas niezależnych, dla których Spółdzielnia jest jedynie inkasentem, a dotyczących mediów, wywozu nieczystości czy podatków i opłat publiczno-prawnych. Łącznie koszty te stanowią już prawie 55% naszych opłat czynszowych. Reszta pozostaje na pokrycie remontów, kosztów utrzymania budynków, jak też kosztów obsługi osiedla. Zwiększono jedynie stawkę za usługi gospodarzy w niskich budynkach, w związku z prośbą mieszkańców na Zebraniu Osiedlowym „Szopienice” w dniu 18.12.2013 r. o sprzątnięcie i mycie klatek schodowych w niskich budynkach. Chcemy nadal prowadzić taką politykę finansową osiedla, aby urzędowe zmiany cen i stawek były jak najmniej przez mieszkańców odczuwane

### 2). *Działalnością Kulturalno-Społeczną.*

W ramach tej działalności Rada Osiedla poprzez Komisję Społeczno-Kulturalną zajmowała się przede wszystkim dwoma tematami:

- a). organizacją wypoczynku dla mieszkańców osiedla :  
w tym zakresie: zorganizowała wycieczki – na Słowację do Oravicy na baseny termalne, do Wrocławia, do Zakopanego oraz imprezę dla dzieci i młodzieży – turniej tenisa stołowego z okazji „Dnia Dziecka”.
- b). działaniami na rzecz zmniejszenia zadłużenia.

Zmniejszenie zadłużenia to jedna z najważniejszych kwestii w naszym Osiedlu. Problem ten jest jednym z kluczowych, zarówno dla Rady Osiedla, jak i całej Spółdzielni. Działając w tym zakresie, RO wystosowała do ok. 65 lokatorów zalegających z opłatami prośby o spotkanie i wyjaśnienie sposobu spłacenia zaległości.

Pomimo, iż nieznaczna część zgłosiła się na spotkanie, to jednak duża ilość lokatorów spłaciła zadłużenie .

Za 9 miesięcy 2014 roku zadłużenie wyniosło **679.380 zł**. Na ogólną ilość **1207** mieszkań zadłużonych było **385**. Statystycznie każde mieszkanie zadłużone jest na kwotę **1.765 zł**. W stosunku do roku ubiegłego nastąpił spadek zadłużenia .

Pragniemy zaznaczyć, że w kwocie ogólnego zadłużenia, aż **268.400 zł** dotyczy mieszkań z wyrokami sądowymi. Powoduje to, że

Osiedle „Szopienice” znajduje się w czołówce najbardziej zadłużonych w Spółdzielni.

## V. NAJWAŻNIEJSZE ZADANIA NA NAJBLIŻSZY OKRES

- kontynuacja wymiany pionów i poziomów kanalizacji w kolejnych budynkach co pochłonie ok. 75% zaplanowanych wydatków na cele remontowe w roku 2015. Pozostałe prace to:
- dalsza wymiana stolarki okiennej, bieżąca naprawa dźwigów oraz inne bieżące zadania.

### W okresie sprawozdawczym Rada Osiedla podjęła Uchwały:

- Uchwała nr 1/48/2014 z dnia 15.01.2014 r. - w sprawie: Planu Merytoryczno-Finansowego Działalności Społeczno-Kulturalnej na rok 2014.
- Uchwała nr 2/49/2014 z dnia 15.01.2014 r. - w sprawie: Planu Remontów na rok 2014 w zakresie funduszu remontowego części „B”.
- Uchwała nr 3/50/2014 z dnia 15.01.2014 r. - w sprawie: Założeń Ekonomiczno-Gospodarczych Osiedla „Szopienice” na rok 2014.
- Uchwała nr 4/51/2014 z dnia 12.02.2014 r. – anulowana.
- Uchwała nr 5/52/2014 z dnia 07.05.2014 r. - w sprawie: udzielenia rekomendacji dla kandydatów do Rady Nadzorczej na kadencję w latach 2014 – 2017.
- Uchwała nr 6/53/2014 z dnia 11.06.2014 r. - w sprawie podniesienia stawki opłaty za usługi gospodarzy.
- Uchwała nr 7/54/2014 z dnia 11.06.2014 r. - w sprawie podniesienia stawki kosztów obsługi osiedla „Szopienice”.

Na zakończenie Rada Osiedla „Szopienice” pragnie podkreślić dobrą współpracę z Administracją Osiedla . Szczególnie liczymy na współpracę z mieszkańcami w sprawie bezpieczeństwa i uchronienia przed dewastacją wyposażenia budynków, wind, placów zabaw itp.

**Przewodniczący Rady Osiedla „Szopienice”  
MARIAN ŚWIERCZYŃSKI  
Sekretarz Rady Osiedla „Szopienice”  
MARIA MACIOŁ**



# SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ADMINISTRACJI OSIEDLA KSM „SZOPIENICE” W ROKU 2014 ORAZ PLAN NA 2015 ROK

**W** zarządzie Administracji Osiedla „Szopienice” znajduje się pięć zespołów budynków Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej, rozproszonych i usytuowanych na terenie trzech dzielnic miasta, tj.: Szopienice, Dąbrówka Mała, Burowiec.

Zarządzanie tak rozproszonymi zespołami budynków rodzi pewne trudności związane nie tylko z administrowaniem, prowadzeniem prac remontowych czy bieżącą naprawą i konserwacją, ale także trudności można odczuć przy budowaniu wspólnej społeczności osiedlowej.

Eksploatowane budynki są znacznie zróżnicowane pod względem „wieku” – najstarsze liczą już ponad 50 lat, toteż wymagały nie tylko remontu, ale także przystosowania do współczesnych standardów. W tym także do obecnie obowiązujących przepisów prawa budowlanego.

Powierzchnia objętego zarządzaniem terenu wynosi: **92.947 m<sup>2</sup>**. W Osiedlu eksploatowane są 23 budynki mieszkalne wielorodzinne, w których na dzień dzisiejszy zamieszkuje 2368 osób. W budynkach znajduje się **1.207** lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej **55.081,86 m<sup>2</sup>**, oraz **6** garaży wbudowanych o łącznej powierzchni **95,90 m<sup>2</sup>**, o statusie własnościowego prawa do garażu.

W Administracji Osiedla łącznie z kierownikiem zatrudnionych jest 7 osób, w tym 3 konserwatorów.

Administracją Osiedla kieruje – inż. **Stanisław Skupień**.

## PRACE OGÓLNOADMINISTRACYJNE

- Do administracji wpłynęło 56 pism od mieszkańców, które rozpatrzone i załatwiono. Często załatwienie problematyki zawartej w pismach wymagało przedstawienia i uzyskania opinii Rady Osiedla. Tematyka pism była zróżnicowana i dotyczyła w szczególności: zmian adresu korespondencyjnego, zmian ilości osób zamieszkałych w lokalach, informacji o zakresie planowanych remontów, prośby o przegląd stolarki okiennej w celu zakwalifikowania do wymiany czy zgody na wymianę we własnym zakresie, nierzadko prośby w rozwiązaniu konfliktów sąsiedzkich.
- Przyjęto również szereg zgłoszeń telefonicznych o awariach dźwigów osobowych, uszkodzeniach instalacji domofonowej, zapowietrzonych kaloryferach, utrzymaniu porządku, czy innego typu awariach.
- Przyjęto 825 zgłoszeń dotyczących awarii hydraulicznych, ślusarskich, budowlanych i elektrycznych. Zgłoszenia dotyczyły również prośby o interwencję w sytuacjach uciążliwych sąsiadów, czy posprzątkania korytarzy piwnic



zgrupowanymi zagracającymi „niczymi” meblami i sprzętami.

- W ramach współdziałania z towarzystwami ubezpieczeniowymi wystawiono 8 druków o likwidację szkód, które wystąpiły w lokalach mieszkalnych spowodowanych przede wszystkim zalaniem. Wystąpiły również sytuacje kiedy to administracja występowała o odszkodowania na likwidację szkód spowodowanych wandalizmem. Przygotowywane są wnioski i dokumenty niezbędne do przejęcia zadłużonych lokali mieszkalnych, dla których zostały wydane wyroki eksmisyjne, a także przygotowywane są dokumenty dla kolejnych zadłużonych lokali mieszkalnych dla potrzeb sądu w celu wydania wyroków eksmisyjnych.
- Rozliczano rachunki na poszczególne nieruchomości za zużyte media. Dotyczy to rozliczenia za wodę z Katowickimi Wodociągami S.A., za wywóz śmieci z MPGK, za energię z ENEA S.A. i TAURON Dystrybucja, za gaz z PGNiG.
- Prowadzono zgodnie z wymogami prawa budowlanego dokumentację techniczną i książki obiektu budowlanego.

## KONSERWACJA I NAPRAWY BIEŻĄCE

- z robót stolarskich wykonano naprawy drzwi w korytarzach piwnicznych i pomieszczeniach ogólnego użytku, bieżące naprawy i regulacje okien na korytarzach i w piwnicach, naprawy zamknięć drzwi wejściowych itp.,
- wymiana uszkodzonych szyb, czyszczenie oraz montaż gablot ogłoszeniowych,

- wymiana uszkodzonych deskowań na piaskownicach oraz bieżące naprawy i malowanie urządzeń na placach zabaw,
- uzupełnianie na bieżąco klamki, wkładki oraz zamki w pomieszczeniach ogólnego użytku,
- wykonanie i montaż pochwytyw zejsz do piwnic,
- plombowanie wodomierzy po pracach remontowych w poszczególnych lokalach mieszkalnych,
- udrażnianie instalacji sanitarnej i burzowej,
- wymiana skorodowanych odcinków pionów i poziomów instalacji kanalizacyjnej,
- naprawa wentylacji w niskich budynkach z wymuszoną wentylacją,
- naprawa i bieżące uzupełnienie oświetlenia,
- oraz szereg innych prac wykonywanych przez konserwatorów wynikających z bieżącego zapotrzebowania

## NADZÓR

- prowadzenie stałego nadzoru nad prawidłowością i jakością usług świadczonych przez firmy wewnętrzne i zewnętrzne, tj. pielęgnacją zieleni, konserwacją domofonów, bieżącą konserwacją dźwigów,
- prowadzenie stałego nadzoru nad robotami budowlanymi wykonywanymi przez firmy wyłonione w drodze przetargu, lub wyboru ofert a także wykonywane na zlecenie,
- kontrola wykonania rocznych przeglądów budowlanych wszystkich obiektów,
- ewidencjonowanie, ustalania przyczyn i usuwanie usterek zgłaszanych przez użytkowników lokali,

(Ciąg dalszy na str. 4-5)

# SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ADMINISTRACJI OSIEDLA KSM „SZOPIENICE” W ROKU 2014 ORAZ PLAN NA 2015 ROK

(Ciąg dalszy ze str. 3)

- przyjmowanie wniosków użytkowników lokali mieszkalnych zgłaszających się do administracji ze swoimi problemami dotyczącymi zamieszkiwania, wniosków o dodatki mieszkaniowe itp.

## SPRAWOZDANIE Z REALIZACJI FUNDUSZU REMONTOWEGO CZĘŚCI „B” OSIEDLA „SZOPIENICE” KSM W 2014 ROKU

Plan remontów na 2014 r. został sporządzony w oparciu o znajomość potrzeb remontowych Osiedla, ustalonych w wyniku okresowych przeglądów stanu technicznego budynków mieszkalnych z uwzględnieniem zaleceń zawartych w protokołach kontroli okresowej stanu technicznej sprawności budynków, wniosków mieszkańców i mając na uwadze szacunkowe możliwości finansowe Osiedla. Przedstawiony plan jednomyślnie przyjęty został przez Radę Osiedla na posiedzeniu plenarnym Rady Osiedla w dniu 15.01.2014 r. Uchwałą Nr 2/49/2014, a następnie zatwierdzony przez Radę Nadzorczą w ramach zbiorczego planu gospodarczego-finansowego Spółdzielni na rok 2014.

Plan remontów na Osiedlu „Szopienice” przedstawiał się następująco:

### I. WYMIANA STOLARKI OKIENNEJ na łączną kwotę 35.200 zł

Z czego na wymianę stolarki okiennej w lokalach mieszkalnych

- realizowanych przez KSM przypada 7.200 zł
- realizowanych przez użytkowników lokali we własnym zakresie 28.900 zł

### II. ROBOTY DEKARSKIE 60.000 zł

■ Naprawa zewnętrznej warstwy pokrycia dachowego (pianka) Bednorza 32-34-36-38

### III. ROBOTY INSTALACYJNE (wod-kan, gaz., c.c.w. p.poż) 50.000 zł 680.000 zł

- Wymiana pionów i poziomów kanalizacyjnych sanitarnej Bednorza 24-26-28-30, Bednorza 32-34-36-38, Osiedlowa 5,
- wymiana instalacji deszczowej Morawa 119C, Morawa 119D, Morawa 91C.

### IV. REMONT INSTALACJI DOMOFONO-WEJ 15.000 zł

- Osiedlowa 13

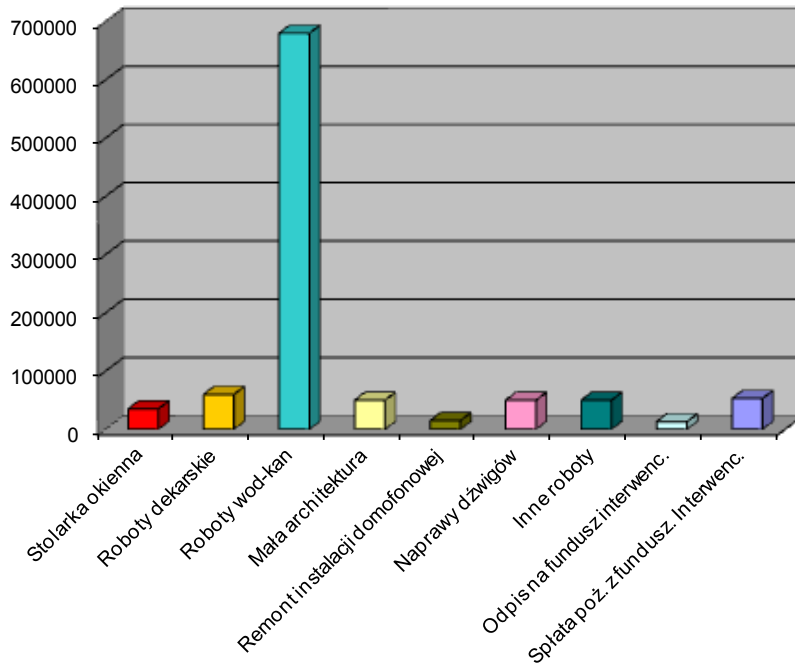
### V. MAŁA ARCHITEKTURA 50.000 zł

- Ułożenie nowej nawierzchni wzdłuż budynków Osiedlowa 15.

### VI. REMONT I KONSERWACJA DŹWIGÓW 50.000 zł

- Naprawy bieżące dźwigów

## STRUKTURA KOSZTÓW FUNDUSZU REMONTOWEGO „B” OSIEDLA „SZOPIENICE W 2014 ROKU



### VII. INNE ROBOTY 50.000 zł

- Inne roboty bieżące.

### VIII. ODPIS NA FUNDUSZ INTERWENCYJNY 13.220 zł

### IX. SPŁATA RAT POŻYCZKI Z FUNDUSZU INTERWENCYJNEGO 53.100 zł

Planowane wydatki z części „B” Funduszu Remontowego w 2014 r. wynosiły **1.006.520 zł**, natomiast wpływy na część „B” Funduszu Remontowego, w przypadku braku zaległości, wyniosą **1.110.170 zł** (w tym bilans otwarcia roku 2014 w kwocie **98.490 zł**). *Na wykresie powyżej przedstawiamy strukturę planowanych na 2014 r. kosztów robót finansowanych w ramach osiedlowej części funduszu remontowego.*

Z uwagi na konieczność podyktowaną bieżącymi potrzebami część zaplanowanych robót została przesunięta do realizacji na rok następny, tak jak naprawa zewnętrznej warstwy pokrycia dachowego w budynku przy ul. Bednorza 32-34-36-38, ponieważ system naprawy dachu zaproponowany i zrealizowany na dachu budynku Bednorza 24-26-28-30 okazał się nieskuteczny. W związku z powyższym środki zabezpieczone na ten cel dla budynku Bednorza 32-34-36-38 w 2014 r. zostaną przeniesione na rok następny do wykorzystania na bardziej skuteczny system naprawy pokrycia zewnętrznej warstwy dachu z pianki poliuretanowej.

Również nie wykonano ułożenia nowej nawierzchni wzdłuż budynku Osiedlowa 15, natomiast zamiennie zostały doposażone place zabaw w nowe urządzenia zabawowe.

## ZAŁOŻENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ OSIEDLA „SZOPIENICE” NA 2015 ROK W RAMACH CZĘŚCI „B” FUNDUSZU REMONTOWEGO

Projekt planu remontów na 2015 rok przygotowany i zaprezentowany na posiedzeniu Rady Osiedla uwzględnia konieczność wykonywania robót remontowych, których stan techniczny został wykazany w protokołach okresowych kontroli rocznych oraz przeglądy jesienne. Konstrukcja planu uwzględnia również roboty, które z różnych uzasadnionych względów nie zostały zrealizowane w roku bieżącym.

Projekt planu remontów Osiedla Szopienice” na 2015 rok kształtuje się następująco:

1. Wymiana stolarki okiennej na łączną kwotę **36.300,00 zł**
  - wymiana przez KSM oraz częściowa refundacja wymiany we własnym zakresie.
2. Roboty dekarские **60.000,00 zł**
  - naprawa zewnętrznej warstwy pokrycia dachowego - przesunięcie z planu remontów w 2014 r.
3. Roboty instalacyjne wod-kan. **745.000,00 zł**
  - wymiana pionów kanalizacji sanitarnej w budynkach przy ul. Zamenhofska 16a-b-c, Zamenhofska 18-18a, Osiedlowa 11, Osiedlowa 7 (pozostałe pionowe) oraz wymiana kanalizacji deszczowej w budynkach przy ul. Morawa 93D, Morawa 93 B.



# SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ADMINISTRACJI OSIEDLA KSM „SZOPIENICE” W ROKU 2014 ORAZ PLAN NA 2015 ROK

4. Mała architektura **50.000,00 zł**  
■ naprawa nawierzchni przy budynkach Morawa 119C, Morawa 119D).
5. Remont dźwigów **115.000,00 zł**  
■ *naprawy bieżące oraz zgodnie ze strategią ekonomiczną KSM wymiana jednego dźwigu.*
6. Inne roboty **50.000,00 zł**
7. Odpis na fundusz interwencyjny **13.220,00 zł**
8. Spłata odsetek **2.600,00 zł**

Zaplanowane ogółem koszty wyniosą **1.072.120 zł**, natomiast przewidywane roczne wpływy pomniejszone o przesunięcie środków do części „A” w kwocie **132.200 zł** zamkną się wartością **1.259.460 zł**. Jak z tego wynika zaplanowane roboty uwzględniają bilansowanie się kosztów i wpływów osiedla w zakresie części „B” funduszu remontowego.

## STRUKTURA REALIZACJI OSIEDLOWEGO PLANU W ZAKRESIE EKSPLOATACJI W 2014 ROKU

Uwzględniając wydatki na pokrycie bieżących kosztów eksploatacji za trzy kwartały i prognozę do końca roku oraz wpływy według naliczeń z lokali mieszkalnych i garaży (bez zaległości w opłatach za lokale) z uwzględnieniem bilansu otwarcia w 2014 r. wynik Osiedla zamykać się będzie zgodnie z planem kwotą: **3.333.650 zł**.

Wydatki związane z eksploatacją budynków, w dużej części uzależnione są od kształtowania się cen i opłat ustalanych poza Spółdzielnią i w sposób niezależny od Spółdzielni, tj poprzez władze

państwowe, samorządowe oraz przedsiębiorstwa świadczące usługi komunalne, a także od wielkości zużywanych przez mieszkańców mediów takich jak woda i ciepło.

Ponadto niektóre działania wymuszane są koniecznością dostosowania się do obowiązujących przepisów celem zapewnienia odpowiednich warunków bezpiecznego zamieszkiwania w budynkach i użytkowania lokali, jak np. obowiązek

dokonywania zgodnie z Prawem Budowlanym okresowych przeglądów i kontroli na realizację których ponoszone są znaczne wydatki finansowe. Z obligatoryjnych kontroli należy wymienić w szczególności:

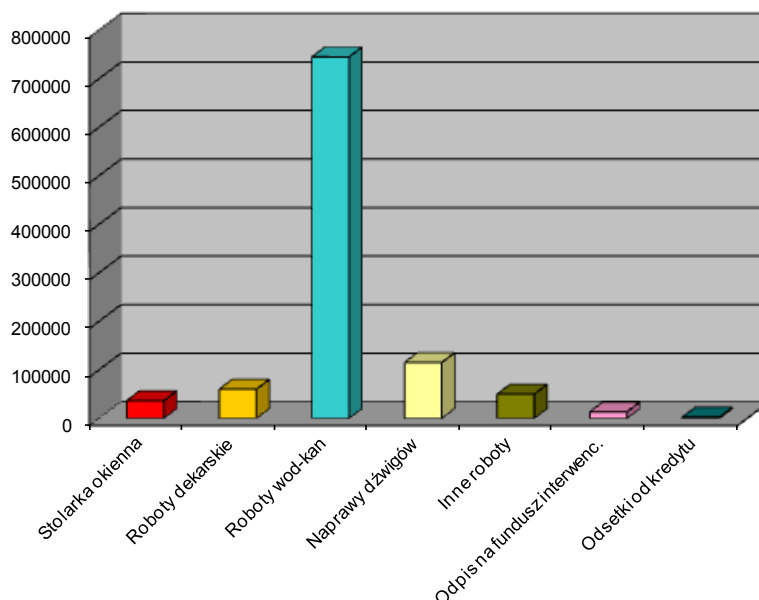
- okresowe kontrole stanu technicznego budynków,
- badanie skuteczności zerowania instalacji odgromowych,
- coroczną kontrolę przewodów kominowych, spalinowych i wentylacyjnych,
- coroczną kontrolę wszystkich instalacji gazowych w budynku,
- ochronę p.poż w budynkach oraz usuwanie stwierdzonych podczas kontroli nieprawidłowości,
- realizację zaleceń dozoru dźwigów osobowych.

**STRUKTURA PROCENTOWA UDZIAŁU POSZCZEGÓLNYCH KOSZTÓW SKŁADOWYCH PRZEWIDZIANYCH NA EKSPLOATACJĘ W 2014 ROKU BYŁA NASTĘPUJĄCA:**

- Koszty Administracji Osiedla, na które składają się koszty BHP, transportu, opłat telekomunikacyjnych, koszty utrzymania pomieszczeń administracji Osiedla, koszty bankowe, materiały biurowe, amortyzacja, wynagrodzenie pracowników z narzutami, diety za posiedzenia Rady Osiedla)– **11,5%**

(Dokończenie na str. 6-7)

## STRUKTURA KOSZTÓW FUNDUSZU REMONTOWEGO „B” OSIEDLA „SZOPIENICE W 2015 ROKU



# SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ADMINISTRACJI OSIEDLA KSM „SZOPIENICE” W ROKU 2014 ORAZ PLAN NA 2015 ROK

(Ciąg dalszy ze str. 5)

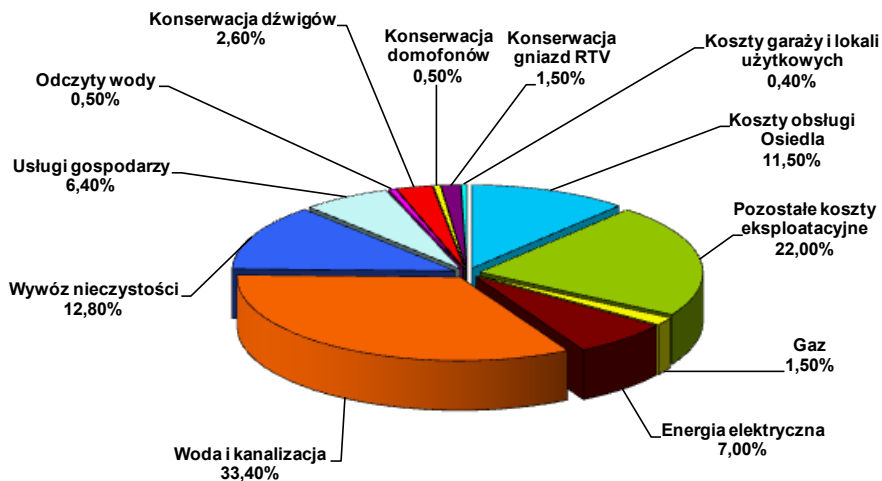
■ Pozostałe koszty Osiedla, na które składają się takie wydatki jak: płace konserwatorów wraz z narzutami, opłaty za wieczyste użytkowanie terenów, podatek od nieruchomości, koszty kontroli przewodów spalinowych, wentylacyjnych, ubezpieczenia rzeczowe, pielęgnacja zieleni, odśnieżanie, ochrona ppoż budynków, kontrola instalacji gazowej, dezynfekcja, dezynsekcja, deratyzacja, materiały budowlane na prace realizowane przez konserwatorów, koszty usuwania skutków dewastacji, usługi Pogotowia Technicznego, opłaty na Państwowy Fundusz Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych.) – 22%

■ gaz 1,5%, energia elektryczna 7%, woda i kanalizacja 33,4%, wywóz nieczystości 12,8%, usługi gospodarzy terenu 6,4%, odczyty wody 0,5%, konserwacja dźwigów 2,6%, konserwacja domofonów 0,5%, konserwacja gniazd RTV 1,4% oraz koszty eksploatacji garaży i lokali użytkowych 0,4%.

Razem, (z uwzględnieniem eksploatacji lokali użytkowych oraz garaży) w 2014 roku planowano do wydatkowania kwotę 3.137.190 zł. Faktyczne wydatki wg szacunku na koniec 2014 roku będą zgodne z wielkością zaplanowaną.

Plan założeń ekonomiczno-gospodarczych na 2015 rok w którym koszty do poniesienia ujęte są w zbiorczym planie kosztów i przychodów dot. eksploatacji i utrzymania nieruchomości wyniosą 3.224.850 zł. Z uzyskanych informacji o przewidywanych zmianach cen, zapowiedziany jest wzrost podatków lokalnych, które będą obowiązywały w 2015 roku i będą wyższe średnio o ok. 1,11%.

## STRUKTURA KOSZTÓW EKSPLOATACJI OSIEDLA „SZOPIENICE W 2014 ROKU



Wpływy według naliczeń za lokale mieszkalne i garaże (bez zaległości w opłatach za lokale) z uwzględnieniem bilansu otwarcia, zamykać się będą kwotą: 3.233.390 zł.

Administracja Osiedla „Szopienice” wszystkie zgłaszane awarie i naprawy usuwała na bieżąco własną ekipę konserwatorów. Jedynie w przypadku większych awarii, w dni wolne od pracy korzystano z usług Serwisu Technicznego KSM. Wszystkie środki, którymi dysponowało Osiedle, zarówno z osiedlowej części funduszu remontowego, jak i przeznaczonych na pokrycie kosztów eksploatacji, były wydatkowane oszczędnie.

Wpływ na wydatki Osiedla mają także koszty usuwania skutków dewastacji i kradzieży, które w 2014 roku wynoszą 13.240,00 zł. Znaczny

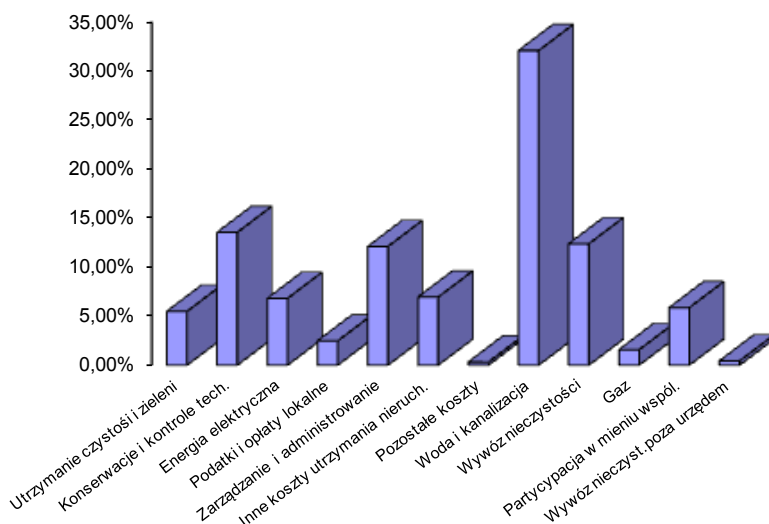
udział w tych kosztach ma kradzież kabli zwirowych w dźwigach oraz dewastacja skrzynek gazowych. Dodatkowo poniesiono koszty związane z usuwaniem napisów wykonanych przez wandalów na elewacjach. Wszystkie te koszty związane z usuwaniem dewastacji niestety obciążają wszystkich mieszkańców. Środki te można by



było przeznaczyć na przykład na zakup urządzeń zabawowych dla najmłodszych.

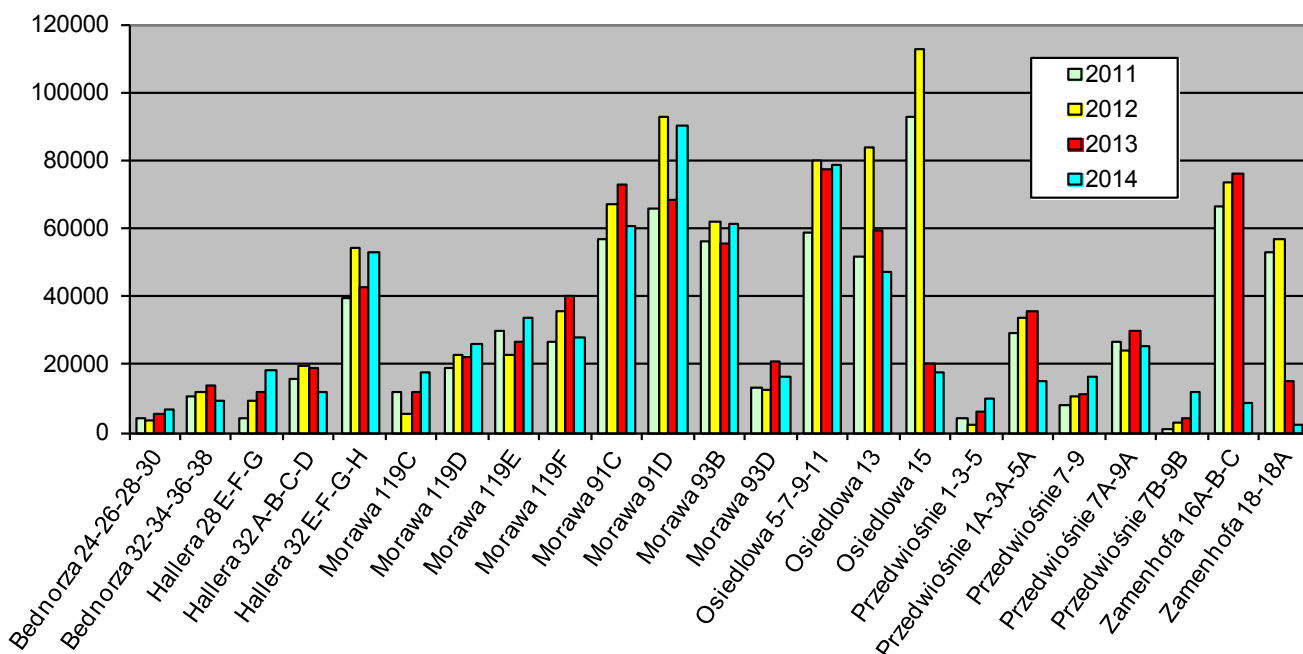
W wyniku dewastacji niszczone były między innymi: dźwigi osobowe, skrzynki pocztowe, wybijane szyby w drzwiach wejściowych, instalacje elektryczne, wyłączniki światła, zrywane i dewastowane oprawy oświetleniowe oraz zamki i wkładki, samozamykacze w drzwiach wejściowych, kradzione były żarówki, jarzeniówki, oprawy oświetleniowe. Trudno wymienić wszystkie, ponieważ uszkodzenia w wyniku dewastacji były bardzo zaskakujące i nieprzewidywalne. Najbardziej przykre wrażenie sprawia dewastacja klatek schodowych.

## PLAN PROCENTOWEGO UDZIAŁU W OGÓLNYCH KOSZTACH RODZAJOWYCH EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI W 2015 ROKU



# SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ADMINISTRACJI OSIEDLA KSM „SZOPIENICE” W ROKU 2014 ORAZ PLAN NA 2015 ROK

ZESTAWIENIE GRAFICZNE KSZTAŁTOWANIA SIĘ ZALEGŁOŚCI W POSZCZEGÓLNYCH NIERUCHOMOŚCIACH  
BUDYNKOWYCH KSM WEDŁUG STANU NA DZIEŃ 30.09.2014 ROKU  
W PORÓWNANIU DO LAT 2011, 2012, 2013



W związku z powyższym kolejny raz zwracamy się z apelem do mieszkańców, w których osobistym interesie jest reagowanie na przejawy dewastacji i wandalizmu oraz o czynny udział i pomoc w wykrywaniu sprawców kradzieży i zniszczeń poprzez kontakt z rejonowymi dzielnicowymi Policji:

- Posterunkowy Marcin Niechciał  
tel. kom. 0600 208 562
- st. Aspirant Jacek Ząbek  
tel. kom. 0600 208 564
- oficer dyżurny Komisariatu V  
32 256 91 33; 32 200 37 00; 606 371 239

W ciągu funkcjonowania nowelizacji (z 14 czerwca 2007 r.) ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych sukcesywnie wyodrębniano lokale mieszkalne w zasobach powierzonych do zarządzania Administracji „Szopienice”, i tak biorąc pod uwagę wszystkie lokale mieszkalne, wyodrębnionych zostało 60,5% lokali. Najwięcej wyodrębnień nastąpiło w 2008 roku, natomiast w 2014 wyodrębniona kilka lokali mieszkalnych.

Niestety w dalszym ciągu z przykrością musimy stwierdzić, że ilość wyodrębnionych lokali nie przekłada się na rzetelne i terminowe wnoszenie bieżących opłat.

Osiedle nasze wykazuje znaczne zadłużenia w opłatach związanych z użytkowaniem lokali

mieszkalnych. Z 1207 lokali mieszkalnych zadłużone są 385 na kwotę 679.380 zł.

Kwota ta jest o 64.645 zł mniejsza od analogicznego okresu 2013 roku, co jest skutkiem sprzedaży lokali odzyskanych po eksmisji od zadłużonych lokatorów oraz nie miały wpływ na zmniejszenie zadłużenia mają również bieżące spotkania i rozmowy z dłużnikami przez Zarząd i Radę Nadzorczą KSM oraz przez członków Rady Osiedla.

*Zwracamy się 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.*

Przedstawione powyższe zestawienie pozwala zauważyć iż w części nieruchomości zadłużenia się zmniejszyły, lecz w części nieruchomości (dotyczy to budynków przy ul. Hallera 28e-f-g, Hallera 32 e-f-g-h, Morawa 119C, Morawa 119D, Morawa 119E, Morawa 91D, Morawa 93B, Przedwiośnie 1-3-5, Przedwiośnie 7-9, Przedwiośnie 7b-9b) wielkość zadłużenia wzrosła.

Rada Osiedla i Administracja Osiedla „Szopienice” w celu uzyskania poprawy skuteczności windykacji opłat przeprowadzały m.in. cyklicznie rozmowy z lokatorami zalegającymi z opłatami,

w wyniku czego część zalegających spłaciła lub sukcesywnie spłaca swoje zobowiązania „czynszowe”. Rada Osiedla i Administracja sugerują osobą zadłużonym – dla zmniejszenia obciążeń z tytułu opłaty za lokale - zamianę posiadanych mieszkań na lokale mniejsze, informują o możliwościach uzyskania pomocy, np. z MOPS-u itp.

Dłużnicy w znacznej części uchylają się jednak od rozmów z Radą Osiedla. Sprawy osób, które zalegają z opłatami na znaczne kwoty lub uporczywie uchylają się od realizacji zobowiązań dot. terminowego wnoszenia opłat, kierowane są do dalszego postępowania wewnątrzspółdzielczego, w tym na rozmowy z Zarządem i Radą Nadzorczą KSM. W wyniku których, w stosunku do nich podejmowane są odpowiednie decyzje, z pozabawieniem członkostwa w KSM włącznie oraz kontynuowane są dalsze, bardziej rygorystyczne działania windykacyjne poprzez egzekucję sądową i komorniczą.

Administracja Osiedla „Szopienice” dziękuje mieszkańcom, Radzie Nadzorczej, Radzie Osiedla oraz Zarządowi KSM za dobrze układającą się współpracę i pomoc w rozwiązywaniu niełatwych problemów związanych z zarządzaniem osiedlem.

**Kierownik Administracji  
Osiedla KSM „SZOPIENICE”  
inż. STANISŁAW SKUPIEŃ**



# SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPOŁECZNEJ I KULTURALNEJ ZA ROK 2014 ADMINISTRACJA „SZOPIENICE”

**A**dministracja Osiedla „Szopienice” w roku 2014 w ramach działalności społeczno-kulturalnej zrealizowała zgodnie z planem 3 wyjazdy rekreacyjne dla członków i ich rodzin osiedla „Szopienice” oraz Turniej Tenisa Stołowego dla dzieci i młodzieży z okazji „Dnia Dziecka”.

**Na przestrzeni roku zrealizowane zostały następujące przedsięwzięcia:**

A. IMPREZY- AKCJA ZIMA - koszty poniesione 17.700 zł

1. Wycieczka na Słowację – Oravice na baseny termalne - w dniu 22.02.2014 roku.

2. Wycieczka do Wrocławia - w dniu 17.05.2014 roku.

3. Organizacja Turnieju Tenisa stołowego z okazji „Dnia Dziecka” - w dniu 4.06.2014 roku.

4. Wycieczka do Zakopanego - w dniu 04.10.2014r.

B. WSPÓŁPRACA DOFINANSOWANIE ZEWNĘTRZNE – koszty poniesione 1500 zł

1. Dofinansowanie Szkoły Podstawowej nr 44 w Katowicach przy ul. Morawa 86.

(w ramach dofinansowania zakupiono gry edukacyjne dla dzieci )

Razem w roku 2014 z funduszu społeczno-kulturalnego Osiedla wydatkowano kwotę **19.230 zł**, przy wpływach rocznych w wysokości **23.420 zł**.

**Kierownik Administracji  
Osiedla KSM „SZOPIENICE”  
inż. STANISŁAW SKUPIEŃ**

## ZAŁOŻENIA DZIAŁALNOŚCI SPOŁECZNEJ I KULTURALNEJ NA ROK 2015 OSIEDLA KSM „SZOPIENICE”

**P**rzewiduje się, że w roku 2015 środki finansowe na działalność społeczno-kulturalną wynosić będą **23.450 zł**. (bilans otwarcia roku wyniósł **3.930 zł**).

Fundusze te pozyskujemy z opłat wnoszonych przez użytkowników lokali członków KSM wg stawki 0,03 zł/m/m-c od mieszkania.

Zgodnie z przyjętym na rok 2015 planem środki te będą przeznaczone dla mieszkańców osiedla „Szopienice” na:

1. FORMY WYJAZDOWE :

- wycieczka na Słowację do Oravicy,
- wycieczka do Szczawnicy,
- wycieczka do Warszawy.

Łączny koszt to **18.000 zł**, a liczba przewidzianych uczestników: 150

2. Organizację Turnieju Tenisa Stołowego z okazji Dnia Dziecka – **3.000 zł**

– liczba przewidzianych uczestników: 50.

3. DOFINANSOWANIE WEWNĘTRZNE – **1000 zł**.

4. DOFINANSOWANIE ZEWNĘTRZNE – **1000 zł**.

**Kierownik Administracji  
Osiedla KSM „SZOPIENICE”  
inż. STANISŁAW SKUPIEŃ**

