

# WSPÓLNE SPRAWY

ISSN 1232-5929

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

## OSIEDLA HAPEROWIEC

odbędzie się w środę, 10 grudnia 2014 r.  
o godz. 16<sup>00</sup> w Sali Integracyjnej Osiedla  
„Haperowiec” przy ul. Sokolskiej 33 (XI piętro)  
w Katowicach

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

### SZANOWNI SPÓŁDZIELCY!

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

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

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

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

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

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

*(Ciąg dalszy na str. 2)*

### PORZĄDEK OBRAD ZEBRANIA OSIEDLOWEGO

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

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

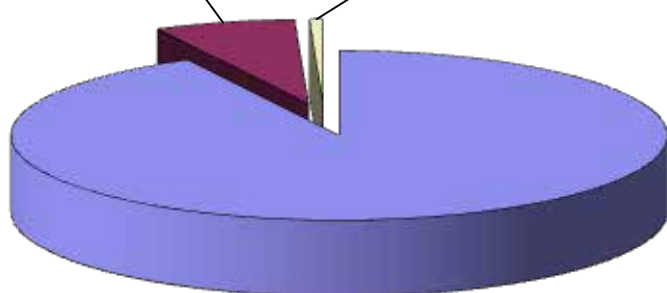
### ZARZĄD KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

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

### STRUKTURA WARTOŚCI MAJĄTKU TRWAŁEGO KSM W 2014 ROKU

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

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



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

# SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KSM

(Ciąg dalszy ze str. 1)

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

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

utrzymania zarządzanych przez Spółdzielnię zasobów mieszkaniowych.

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

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

## I. MAJĄTEK TRWAŁY

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

1. na budynki i obiekty inżynierii lądowej i wodnej

**253.713 tys. zł, tj. 92,39%,**

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

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

## II. SPRAWY CZŁONKOWSKIE

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

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

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

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

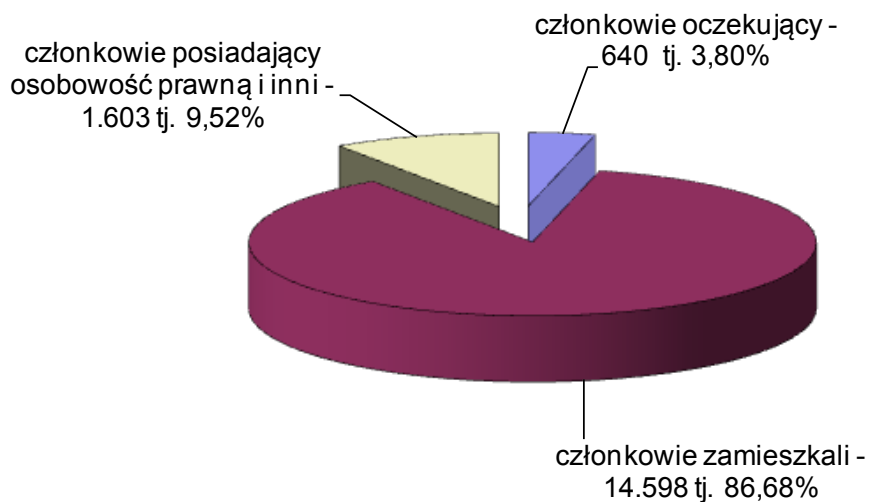
## III. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

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

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

### STRUKTURA CZŁONKÓW KSM W 2014 ROKU

Wykres nr 2



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

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

2. grunty własne i prawa wieczystego użytkowania

**19.051 tys. zł, tj. 6,94%,**

3. pozostałe środki trwałe (dźwigi i urządzenia)

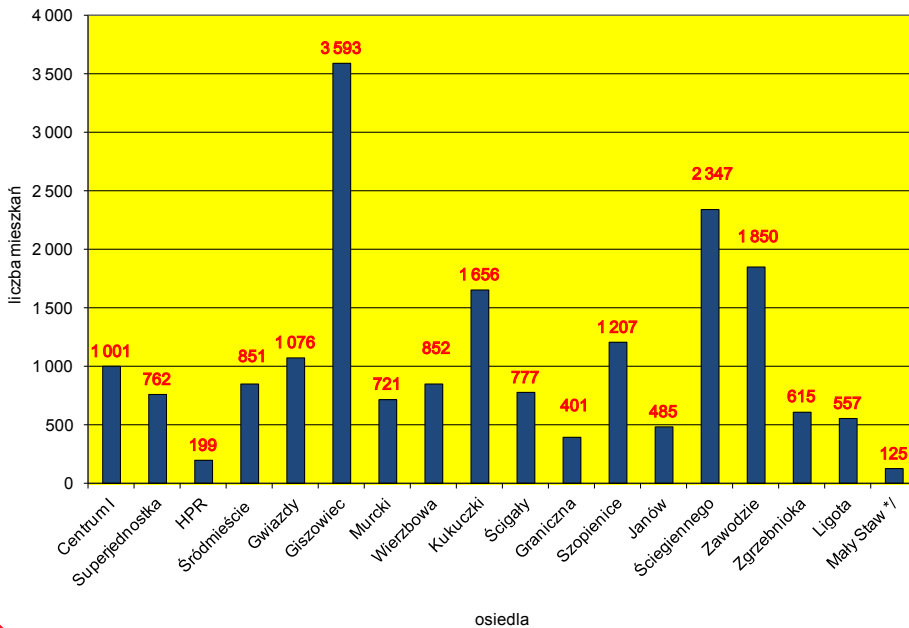
**1.845 tys. zł, tj. 0,67%.**

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

# SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KSM

Wykres nr 3

## LICZBA LOKALI MIESZKALNYCH W OSIEDLACH KSM W 2014 ROKU



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

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

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

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

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

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

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

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

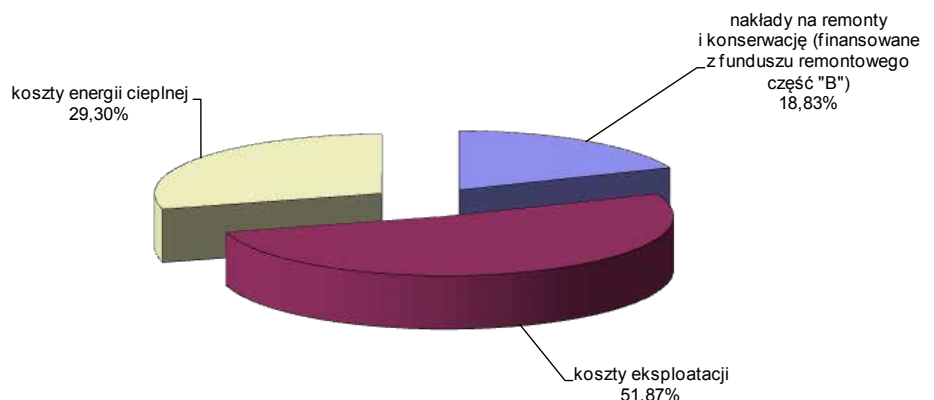
## 2. dostawa ciepła

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

(Ciąg dalszy na str. 4)

Wykres nr 4

## STRUKTURA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI KSM W 2014 ROKU





# SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KSM

(Ciąg dalszy ze str. 3)

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

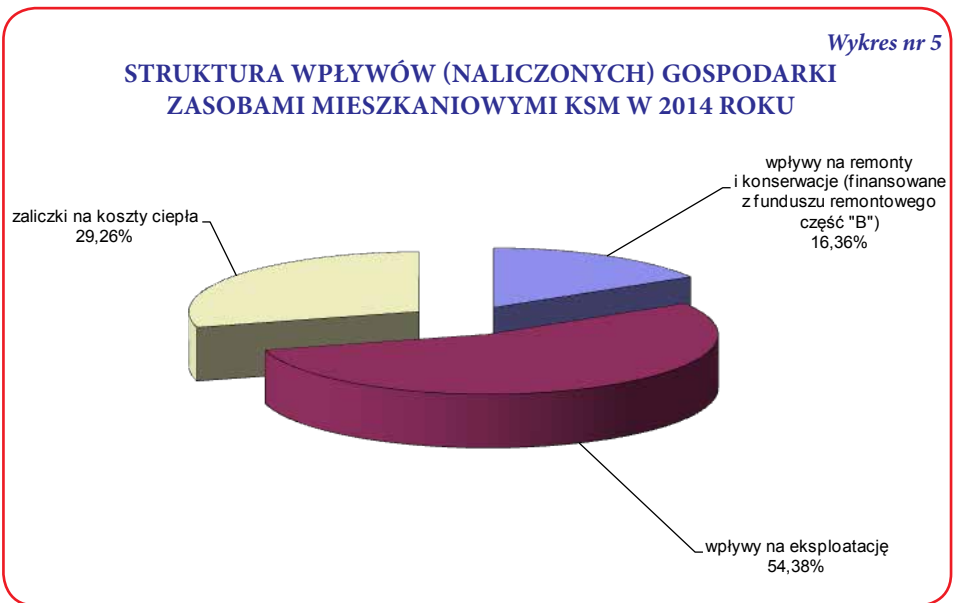
### 3. remonty

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

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

Realizacją remontów w Spółdzielni zajmują się:

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



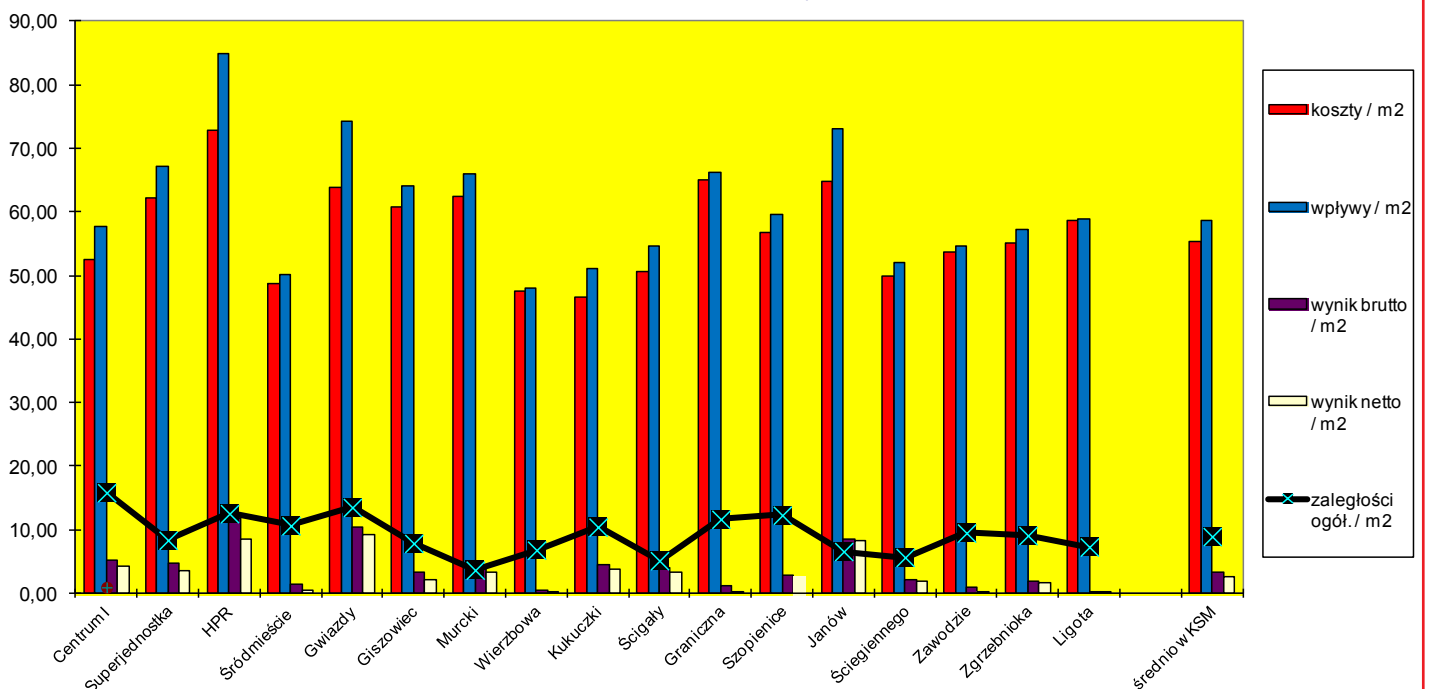
w formie stawki odpisu na fundusz remontowy część „B” ustalają poszczególne Rady Osiedli w relacji do przyjętych osiedlowych planów wydatków remontowych, uczestniczące także w wyborze wykonawców tych prac i w odbiorach powykonawczych,

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

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

Wykres nr 6

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



# SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KSM

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Z funduszu remontowego część „A” finansowane były prace określone dla roku 2014 w Strategii Ekonomicznej oraz zatwierdzonym na ten rok planie remontów, a w szczególności są to:

modernizacja istniejących dociepleń i modernizacja infrastruktury, remonty c.o., niezbędna wymiana wodomierzy (finansowanych do 100% kosztów) oraz w formie częściowego dofinansowania - remonty kapitalne dźwigów w budynkach. Uwzględniono tu po stronie wydatków także założoną w planie spłatę wymagalnych w tym okresie rat kredytowych (związanych z finansowaniem robót zrealizowanych w osiedlach

w latach minionych) ze środków tego funduszu.

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

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

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

w latach minionych) ze środków tego funduszu.

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

## IV. ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH I WINDYKACJA NALEŻNOŚCI SPÓŁDZIELNI

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

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

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

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

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

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

(Ciąg dalszy na str. 6)

# SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KSM

(Ciąg dalszy ze str. 5)

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

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

## V. INWESTYCJE

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

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

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

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

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

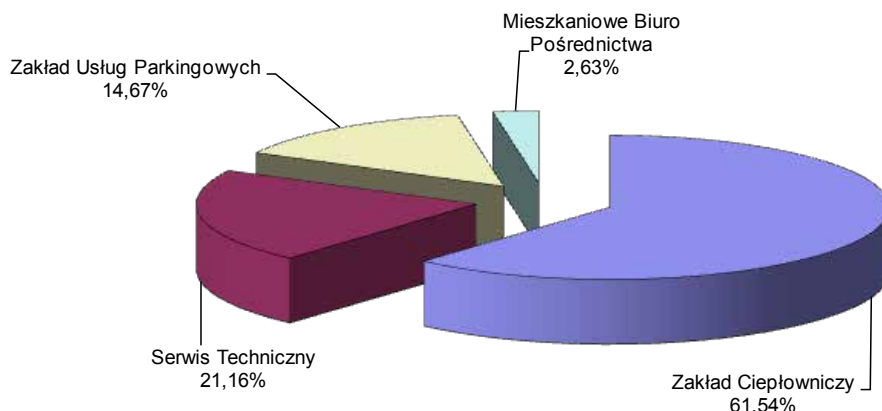
W ramach planowanej do realizacji inwestycji pn. „Budynek mieszkalny przy ul. Domeyki” w Dzielnicy Murcki prowadzone są roboty przygotowawcze tj. wyburzenia części podziemnej zlikwidowanej kotłowni podziemnej kolidującej z planowaną zabudową mieszkaniową, jak również negocjacje dotyczące umów realizacyjnych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

## VI. DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA

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

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

Wykres nr 7





# SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KSM

prowadzonej w ramach Biura działalności statutowej Spółdzielni).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIII. FUNDUSZE SPÓŁDZIELNI

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

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

(Dokończenie na str. 8)

# SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KSM

(Dokończenie ze str. 7)

kierunku przez Zarząd, Radę Nadzorczą i Rady Osiedlowe.

## IX. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA, OŚWIATOWA I KULTURALNA

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

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

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

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

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

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

## X. KONTROLE

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

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

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

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

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

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

Na przestrzeni 2014 roku do Spółdzielni wpłynęło:

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

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

Katowice, listopad 2014 rok

**ZARZĄD  
KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI  
MIESZKANIOWEJ**



# SPRAWOZDANIE RADY OSIEDLA „HAPEROWIEC” Z DZIAŁALNOŚCI ZA 2014 ROK

Rok 2014 był kolejnym rokiem działalności Rady Osiedla „Haperowiec” w następującym składzie osobowym:

1. **Marek KOTARSKI** – Przewodniczący,
2. **Adam MIAZEK** – Zastępca Przewodniczącego,
3. **Andrzej GRACA** – Sekretarz,
4. **Jan BARNAS** – Członek,
5. **Radosław DOSIAK** – Członek.

W wyniku przeprowadzonych podczas Walnego Zgromadzenia KSM, odbytego w dniu 24.06.2014 r., wyborów do Rady Nadzorczej, na jej członka z naszego Osiedla ponownie został wybrany p. **Radosław Dosiak**.

W okresie sprawozdawczym Rada Osiedla spotykała się na 9 plenarnych posiedzeniach.

Ponadto Rada Osiedla razem z przedstawicielami Administracji analizowała zaległości finansowe mieszkańców Osiedla w opłatach czynszowych. Przeprowadzone rozmowy z osobami zaproszonymi miały na celu wyjaśnienie przyczyn powstałego zadłużenia, jak również opracowanie sposobu rozwiązania zaistniałych problemów.

Efektem tych spotkań było uzyskanie spłat zadłużenia przez osoby zalegające z opłatami na łączną kwotę **11.555,00 zł**.

W ramach kompetencji organu statutowego KSM, jakim jest Rada Osiedla, brała ona czynny udział w odbiorach robót remontowych, spotkaniach z władzami samorządowymi, właścicielami i zarządcami nieruchomości sąsiadujących, jak również przedstawicielami przedsiębiorstw komunalnych, które utrzymują w sprawności infrastrukturę techniczną gminy. Rada Osiedla zajmowała się również w przedmiotowym okresie sprawozdawczym ustaleniem wysokości stawek czynszu, najmu lokali użytkowych, reklam oraz aktualizacji składników opłat eksploatacyjnych.

Bardzo ważnym elementem działalności Rady Osiedla było zapewnienie i zapobieganie zagrożeniom w bezpieczeństwie zamieszkiwania mieszkańców nieruchomości, jak również prowadzenie postępowań rozjemczych w konfliktach sąsiedzkich.

Ponadto Rada Osiedla analizowała potrzeby remontowe poprzez podjęcie stosownych uchwał.

W minionym roku w ramach funduszu remontowego część „B” przeprowadzono następujące zadania:

- zakończono wymianę dźwigu nr 3109009846 (tzw. prawego),
- zdemontowano maszt antenowy i uzupełniono 3 nasady kominowe na dachu,
- uzupełniono ubytki przykrycia oraz okładzin w małej architekturze, a mianowicie w murku oporowym w rejonie przystanków od strony ulicy Sokolskiej,
- aktualnie prowadzona jest wymiana dwóch kolejnych pionów kanalizacyjnych – piony mieszkań nr 4 i 10.

Ponadto przeprowadzono następujące prace:

- bieżące naprawy drzwi wejściowych, uzupełnianie opraw jarzeniowych, naprawa instalacji elektrycznych w lokalach mieszkalnych, korytarzach i klatkach schodowych, czyszczenie odcinków pionów kanalizacyjnych, regulacja skrzydeł okiennych,
- roboty na terenach zewnętrznych nieruchomości dotyczące napraw i konserwacji schodów, murków oporowych, chodników i terenów zielonych.

W oparciu o szacunkowe koszty rezerwa finansowa w wysokości **203.330 zł** zostanie przeznaczona na pokrycie kosztów potrzeb remontowych osiedla w roku 2015, a mianowicie:

- dokończenie wymiany pionów kanalizacyjnych w pionie mieszkań nr 4 i 10,



- wymiana dźwigu nr 310901610 (tzw. małego),
- zmiana wysokości kabiny w dźwigu środkowym nr 3109009277 w celu umożliwienia transportu mebli i towarów wielkogabarytowych,
- montaż wentylacji w maszynowni,
- rozpoczęcie prac związanych z wymianą pionów kanalizacyjnych w pionie mieszkań nr 6, 7 i 8.

W związku z kumulacją robót remontowych, a co za tym idzie niewystarczającą ilością środków finansowych na fundusz remontowy „B” związanych z modernizacją dźwigu osobowego, a także kontynuacją wymiany pionów wewnętrznej instalacji kanalizacji sanitarnej, rzeczowe wykonanie remontu przedmiotowej instalacji zostanie rozpoczęte w roku 2015 w okresie jesiennym, zaś jej zakończenie zaplanowano w I kwartale 2016 roku.

W ramach prowadzonej działalności społeczno-kulturalnej zorganizowano następujące imprezy:

- 8.01.2014 r. w sali integracyjnej odbyło się spotkanie noworoczne z mieszkańcami (członkami) Osiedla. Wszystkich obecnych swoim występem uhonorował p. Gerard Szolc z zespołem.
- 13.03.2014 r. bilety do Teatru Śląskiego im. St. Wyspiańskiego w Katowicach na premierowy spektakl pt. „Skazany na bluesa”.
- 5.04.2014 r. bilety do Centrum Kultury im. K. Bochenek w Katowicach na sztukę komediową w gwiazdorskiej obsadzie pt. „Dobry wieczór kawalerski”.
- 18-20.07.2014 r. zorganizowaliśmy wspólnie z Działem Społeczno-Kulturalnym KSM 3-dniową wycieczkę do Warszawy. Zwiedzano najpiękniejsze zabytki stolicy, m. in. takie jak: Zamek Królewski, Rynek Starego Miasta, Mury Miejskie, Krakowskie Przedmieście, Pałac Prezydencki, Grób Nieznanego Żołnierza, Pałac w Wilanowie, Cmentarz Powązkowski, Łazienki Królewskie oraz Centrum Nauki Kopernik, Stadion Narodowy i Muzeum Powstania Warszawskiego.
- 14.10.2014 r. bilety do Chorzowskiego Centrum Kultury na „Kabaret pod Wyrwigroszem” w jubileuszowym programie „Variate czyli czego nie zobaczysz w radio i nie usłyszysz w telewizji”.
- 20.10.2014 r. bilety do Teatru Śląskiego im. St. Wyspiańskiego w Katowicach na premierowy spektakl muzyczny pt. „Open Chopin”.

- 28.10.2014 r. w sali integracyjnej Osiedla „Haperowiec” odbyła się prelekcja pt. „Żyj aktywnie - żyj zdrowo!”.

Ponadto dofinansowaliśmy udział naszych mieszkańców (członków) w wyjazdach organizowanych przez inne Osiedla KSM.

W okresie sprawozdawczym szczegółowo omawiano wpływy i wydatki mając na uwadze utrzymanie wielkości czynszu na poziomie niezmiennym. Natomiast analiza kosztów utrzymania nieruchomości w roku bieżącym wskazuje, iż niektóre składniki opłat eksploatacyjnych ulegną zmianie. Opłaty za centralne ogrzewanie, wodę, kanalizację, wywóz nieczystości narzucone są przez dostawców zewnętrznych mediów i usług, na które Rada Osiedla nie ma żadnego wpływu.

Uczestnicząc w zrównoważonym gospodarowaniu Osiedlem, Rada Osiedla każdorazowo opiniowała niezbędne zadania remontowe pozwalające utrzymać substancje nieruchomości w niepogorszonej formie technicznej, ułatwiając jednocześnie życie mieszkańcom naszego Osiedla.

Rok 2014 był kolejnym rokiem, w którym Kierownikiem Osiedla jest p. **Janusz Naleśnik**, z którym współpraca układa się na zasadach partnerskich. Dodatkowo w plenarnych posiedzeniach Rady Osiedla uczestniczyli, w ramach potrzeb, inni pracownicy administracji i służb technicznych Centrum Zarządzająco-Usługowego KSM.

Bardzo ważnym elementem działania Rady Osiedla była dbałość o członków starszych, schorowanych i samotnych. Przejawiało się to zarówno w osobistym zaangażowaniu każdego z członków R.O. jak również w prowadzonej działalności społeczno-kulturalnej na bazie sali integracyjnej.

Niebagatelnym problemem, który był podnoszony w postaci wystąpień i pism do Zarządu KSM i władz miasta był problem związany z infrastrukturą towarzyszącą w obrębie naszego budynku, jak: miejsca postojowe dla samochodów, wyznaczenie miejsca postojowego dla inwalidów, ochrony krzewów i trawników przed budynkiem.

Działania w zakresie ochrony miejsc postojowych mogą dotyczyć tylko obszaru w zakresie własności Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Aby chociaż w części wyeliminować osoby nieuprawnione zajmujące i tak bardzo skromną ilość miejsc postojowych w terenach własności Spółdzielni, kontynuowano dozorowanie uprawnień (identyfikator) poszczególnych pojazdów do zajmowania tychże miejsc. Prowadziła to w ramach umowy z Katowicką Spółdzielnią Mieszkaniową firma Park Partner, a ponadto na indywidualne interwencje mieszkańców, jak również Administracji Osiedla, problemem zajmowali się również funkcjonariusze Straży Miejskiej jako instytucji uprawnionej do tego typu działań na terenach będących własnością Miasta i Gminy Katowice.

Konkludując, musimy z przykrością stwierdzić, iż nasze uwagi i zastrzeżenia nie znalazły pozytywnego odzewu wśród władz naszego miasta.

Aby nasze plany i zamierzenia mogły być w dalszym ciągu realizowane, zwracamy się do mieszkańców o terminowe wnoszenie opłat i czynszów, a także reagowanie na wszelkie formy dewastacji mienia spółdzielczego, bo jedynie wspólne działanie może przynieść pożądany efekt.

**Pragniemy tą drogą zaprosić wszystkich Członków naszego Osiedla na Zebranie Osiedlowe, które odbędzie się 10 grudnia 2014 r. o godz. 16<sup>00</sup> w Sali Integracyjnej na XI piętrze przy ul. Sokolskiej 33.**

**RADA OSIEDLA „HAPEROWIEC”**

# SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ADMINISTRACJI OSIEDLA „HAPEROWIEC” W ROKU 2014

**A**dministracja Osiedla „HPR” i „Śródmieście” przedstawia niniejszym sprawozdanie z działalności administracyjno-gospodarczej Osiedla w 2014 roku, którego zasięg i zakres działania charakteryzują syntetyczne dane liczbowe obrazujące realizację zadań.

W roku sprawozdawczym Administracja sprawowała nadzór nad powierzonym majątkiem Osiedla „Haperowiec”, tj:

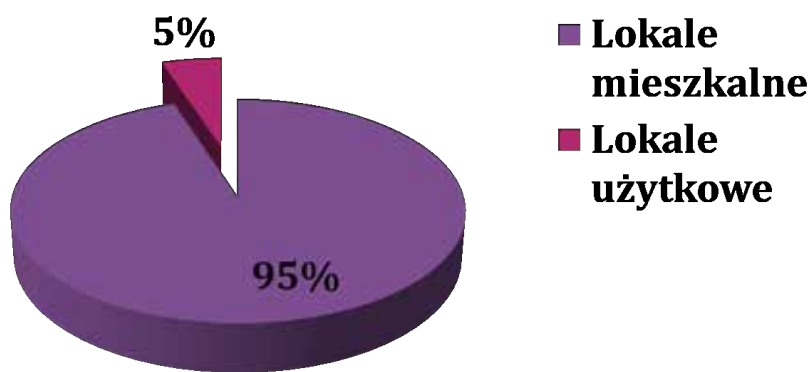
- jeden 24-kondygnacyjny budynek przy ul. Sokołkiej 33 z 199 mieszkaniami o powierzchni 7.912 m<sup>2</sup>;
- 5 lokalami użytkowymi o powierzchni 322,56 m<sup>2</sup>.

go użytku jak również na terenach zewnętrznych nieruchomości;

- zgodnie z ustawą o zmianie ustawy o utrzymaniu porządku i czystości w gminach oraz niektórych innych ustaw (Ustawa z dnia 1.07.2011 Dz. U. 2011 nr 152 poz. 897), która weszła w życie z dniem 1.07.2013 r., Administracja zajmowała się prowadzeniem ewidencji ilości osób zamieszkałych w danym lokalu (w oparciu o wypełnione przez mieszkańców oświadczenia) i przekazywanie tychże danych do działu ewidencji opłat za lokale. Ponadto w przedmiotowym zakresie prowadzono także korespondencję z mieszkańcami;

- zlecono firmie Dezyderat Zakład Usługowy mgr Roman Piernikarczyk z siedzibą w Katowicach - zgodnie z zarządzeniem nr 1962/2014 Prezydenta Miasta Katowice z dnia 18.02.2014 r. - przeprowadzenie w okresie od 22.04 do 12.05.br. wiosennej oraz od 22.09 do 13.10.br. jesiennej kompleksowej akcji odszczurzenia;
- nadzorowano firmy w zakresie prawidłowego przebiegu kontroli wynikających z ustawy Prawo budowlane (tj. przeglądy kominiarskie i gazowe), a także prowadzono korespondencję z mieszkańcami w tym zakresie;
- bieżąco współpracowano ze Strażą Miejską i Policją w zakresie zapewnienia bezpieczeństwa zamieszkiwania na terenie nieruchomości;
- uczestniczono w kontrolach zewnętrznych przeprowadzanych przez Państwowy Powiatowy Inspektorat Sanitarny w Katowicach oraz Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Katowicach;
- bieżąco współpracowano z Radą Osiedla „Haperowiec” we wspólnym rozwiązywaniu problemów Osiedla, w tym również konfliktów na zasadzie mediacji sąsiedzkich;
- prowadzono zgodnie z wymogami prawa budowlanego dokumentację techniczną i książki obiektów;
- uczestniczono w jednym przetargu na przeprowadzenie wymiany pionów instalacji kanalizacyjnej w Osiedlu;
- bieżąco nadzorowano jakość wykonywanych usług na rzecz Spółdzielni przez firmy zewnętrzne, przekazywano protokolarnie „fronty” robót, a po ich zakończeniu dokonywano komisyjnych odbiorów technicznych;
- na bieżąco monitorowano stan techniczny budynku, obiektów małej architektury i estetyki otoczenia;
- przygotowywano zlecenia na roboty remontowe i eksploatacyjne, których wartość nie wymagała przeprowadzenia wyboru wykonawcy;
- wystawiano faktury za zużyte media najemcom lokali użytkowych oraz firmom świadczącym usługi na zlecenie Spółdzielni;

## ZASOBY OSIEDLA „HAPEROWIEC”



Administracja Osiedla wykonywała swoje obowiązki w 7-osobowym składzie:

- obsada techniczno-administracyjna – 5 etatów (na Osiedle HPR przypada: 0,80 etatu)
- konserwatorzy – 2 etaty (na Osiedle HPR przypada: 0,32 etatu).

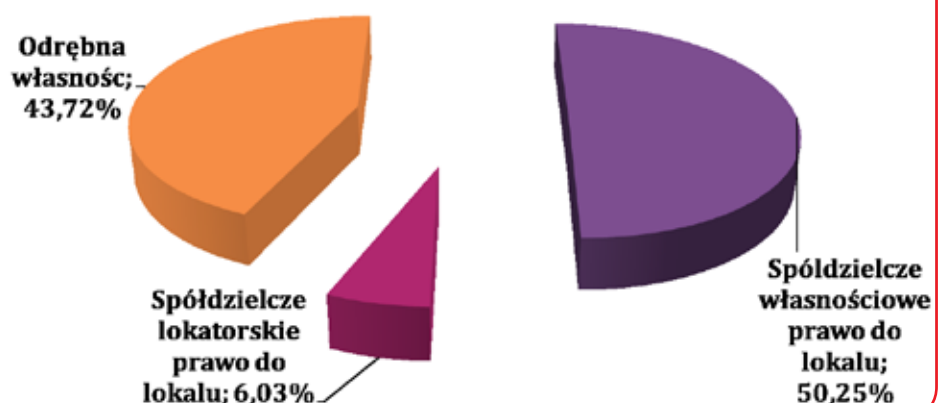
W roku sprawozdawczym podstawowe zadania wynikały z planu gospodarczo-finansowego i działalności społeczno-kulturalnej Osiedla przyjętego przez Radę Osiedla w dniu 18.11.2013 r., a następnie przez Radę Nadzorczą jako część planu Spółdzielni. Zebranie Osiedlowe, które odbyło się w dniu 21.11.2013 r. w drodze głosowania przyjęło ujęte w nim zamierzenia

Działalność w Osiedlu „Haperowiec” ukierunkowana była w szczególności na realizację prac i czynności związanych z utrzymaniem właściwego stanu technicznego budynku, a także poprawę komfortu zamieszkiwania oraz efektywniejszym wykorzystaniem posiadanych środków finansowych. Mając to na uwadze Administracja prowadziła m. in. niżej wymienione czynności:

- rozpatrzone i załatwiono ogółem 180 pism (stan na dzień 25.11.2014 r.), dotyczących głównie spostrzeżeń na temat warunków zamieszkiwania w nieruchomości, prowadzonych prac remontowych, występujących awarii, zmian meldunkowych, itp.;
- zarejestrowano 140 zgłoszeń (stan na dzień 25.11.2014 r.) od mieszkańców dotyczących awarii. Były to głównie usterki instalacji elektrycznej, instalacji kanalizacyjnej, awarie ślusarskie i murarskie, występujące zarówno w mieszkaniach, w pomieszczeniach wspólne-

- prowadzono korespondencję z firmami ubezpieczeniowymi dot. ustalania odpowiedzialności oraz wypłatę odszkodowań przez firmy ubezpieczeniowe z tytułu powstałych szkód (głównie zalań) w lokalach mieszkalnych i użytkowych oraz w pomieszczeniach wspólnego użytku;
- bieżąco monitorowano jakość wykonywanych usług na rzecz Spółdzielni w zakresie: bieżącego sprzątnięcia, pielęgnacji terenów zielonych, ochrony budynku i monitoringu oraz dostarczanego do mieszkań sygnału tv (pakiet podstawowy);
- stale kontrolowano stan odśnieżenia dróg i chodników oraz stopnia zaśnieżenia dachu budynku w czasie trwania tzw. „Akcji zima” w celu zapewnienia bezpieczeństwa zamieszkiwania w nieruchomości;

## STRUKTURA WASNOŚCIOWA LOKALI MIESZKALNYCH W 2014 ROKU





# SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ADMINISTRACJI OSIEDLA „HAPEROWIEC” W ROKU 2014

- prowadzono dokumentację związaną z dzierżawą tablic reklamowych położonych na nieruchomości;
- analizowano i kontrolowano zużycie energii elektrycznej i wody w budynku;
- na podstawie zawartej umowy z firmą Park Partner Sp. z o.o. wydawano identyfikatory mieszkańcom budynku, uprawniające do parkowania na terenie nieruchomości;
- pośredniczono w załatwianiu spraw związanych z uzyskaniem przez osoby posiadające niskie dochody - dodatków mieszkaniowych (z Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej). Taką pomoc w roku bieżącym uzyskały 3 osoby.

Na pokrycie kosztów eksploatacji Osiedle „Haperowiec” dysponowało – według naliczeń opłat – kwotą **698.150 zł**, z tego:

- od lokali mieszkalnych **504.990 zł**
- od lokali użytkowych i reklam **131.070 zł**
- oraz b. o. z roku poprzedniego **62.090 zł**

Ze względu na fakt zalegania części mieszkańców naszego Osiedla z bieżącymi opłatami, realne wpływy były niższe o **70.194,48 zł**, co stanowi **13,90%**. Ogółem zaległości w opłatach za lokale mieszkalne i niemieszkalne łącznie (wg stanu na dzień 30.09.2014 r.) wyniosły: **103.515,30 zł**.

W przeliczeniu na statystyczne mieszkanie w Osiedlu wielkość zadłużenia w opłatach wynosiła średnio na lokal **352,74 zł**.

W zakresie windykacji były podejmowane różnorodne działania. Administracja Osiedla przy udziale członków Rady Osiedla podczas spotkań odbytych w dniach: 12.03.2014 r., 19.05.2014 r. oraz 13.11.2014 r. - przeprowadzała rozmowy z dłużnikami, m. in. proponując im spłatę zadłużenia w ratach, bądź zmianę mieszkania na mniejsze. Prowadzone rozmowy i wyjaśnienia spowodowały spłatę należności osób zadłużonych w wysokości **11.555 zł**. Dłużnicy uchylający się od rozmów z Radą Osiedla, jak i ci, którzy mimo deklaracji nadal notorycznie zalegali z opłatami, kierowani byli do dalszego postępowania windykacyjnego prowadzonego przez Centrum Zarządzająco-Usługowe, w tym: na rozmowy z Zarządem i Radą Nadzorczą KSM, zmierzające

do podjęcia odpowiednich decyzji, z pozbawieniem członkostwa w KSM włącznie.

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

W chwili obecnej na eksmisję oczekuje 5 członków KSM z naszego Osiedla (jeden wyrok eksmisyjny z roku bieżącego, cztery pozostałe z lat ubiegłych).

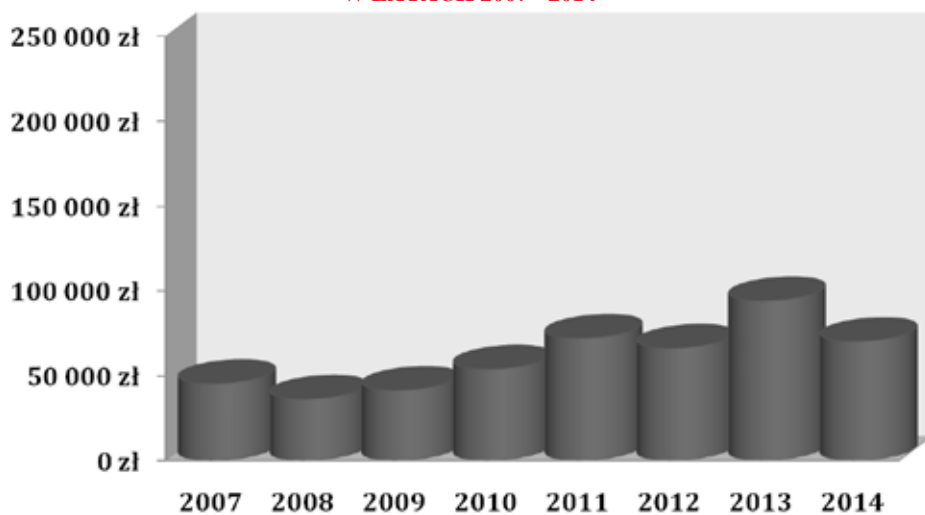
**Zauważyć należy, że im niższe zadłużenie mieszkańców, tym lepsza płynność finansowa Spółdzielni, co z kolei ma znaczący wpływ na koszty eksploatacji.**

ponadto (obliczoną metodą średniej ważonej) wielkość zaległości przypadających w przeliczeniu na jeden m<sup>2</sup> pow. użytkowej lokalu w budynku.

Ważną pozycją w dochodach Osiedla, poza opłatami od lokali mieszkalnych, są wpływy uzyskiwane z dzierżawy lokali użytkowych oraz z reklam czyli tzw. pożytki, mające bezpośredni wpływ na wielkość opłat wnoszonych przez członków Spółdzielni, pełniąc zarazem funkcję stabilizatora ekonomicznego Osiedla. Po odliczeniu kosztów związanych z eksploatacją – nadwyżka uzyskana z wynajmu lokali użytkowych i umieszczonych na budynku reklam w 2014 r. wyniosła **72.770 zł** (wartość prognozowana na dzień 31.12.2014 r.), co daje średnio na jedno mieszkanie zmniejszenie potencjalnych obciążeń finansowych rządu **365,68 zł/rok**.

Wydatki związane z eksploatacją budynków, w dużej części uzależnione są od czynników niezależnych od Spółdzielni, np. kształtowania

**STAN ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH ZA LOKALE MIESZKALNE W LATACH 2007 - 2014**



W poniższej tabeli zestawiono stan zaległości w opłatach za mieszkania na dzień 25.11.2014 r. oraz dla porównania – wg stanu na koniec 9 poprzednich lat. W kolumnie 7 tabeli podano

się wielkości zużycia (zwłaszcza mediów przez mieszkańców), cen materiałów i usług oraz opłat publiczno-prawnych ustalonych przez władze państwowe i samorządowe, a także przedsiębiorstwa świadczące usługi m. in. komunalne (z reguły działające na zasadzie monopolisty w danej branży).

W związku z koniecznością zapewnienia bezpiecznego zamieszkiwania mieszkańców i zrealizowania obowiązujących nas w tym zakresie uregulowań prawnych wynikających z obowiązującego prawa, w tym prawa budowlanego, w ramach kosztów eksploatacji poniesiono znaczne wydatki na:

1. Coroczne badanie techniczne dźwigów oraz wykonanie zaleceń Urzędu Dozoru Technicznego koszt **2.990,00 zł**
2. Okresową kontrolę stanu technicznej sprawności obiektu-budynku mieszkalnego (przeprowadzanej co najmniej jeden raz w roku; art. 62 ust.1, pkt 1 ustawy)

koszt **3.500,70 zł**

(Ciąg dalszy na str. 12)

Lp	Stan na dzień	Lokale mieszk. ogółem	Lokale mieszk. zalegające z opłatami	Zaległości ogółem (zł)	Zaległość średnia na 1 mieszkanie w budynku (zł)	Zaległość średnia na m <sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej (zł)	W tym zadłużenia	
							Do 1 miesiąca Kwota (zł)	>3 miesiące Kwota (zł)
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	31.12.2005	199	94	37.818,61	190,04	4,78	4.896,59	22.321,74
2	31.12.2006	199	54	49.313,54	247,81	6,23	6.452,71	27.539,12
3	31.12.2007	199	58	45.371,31	228,00	5,73	7.117,25	28.913,31
4	31.12.2008	199	77	36.250,05	182,16	4,58	3.444,15	22.324,45
5	31.12.2009	199	48	41.397,71	208,03	5,23	4.926,34	31.894,44
6	31.12.2010	199	62	53.895,05	270,83	6,81	5.372,85	44.689,92
7	31.12.2011	199	58	72.067,41	362,15	9,11	4.396,74	55.465,13
8	31.12.2012	199	57	66.217,31	332,75	8,37	4.809,23	48.107,92
9	31.10.2013	199	95	94.158,08	473,16	11,9	1,95	92.358,78
10	25.11.2014	199	94	70.194,48	352,74	8,87	9.640,28	48.610,92



# SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ADMINISTRACJI OSIEDLA „HAPEROWIEC” W ROKU 2014

(Ciąg dalszy ze str. 11)

3. Okresową kontrolę stanu technicznej sprawności i wartości użytkowej budynku przeprowadzanej co 5 lat, zgodnie z art. 62 ust.1, pkt 1 ustawy w zakresie konstrukcyjnym budynku, stanu technicznego jego elementów składowych, skuteczności ochrony przeciwporażeniowej instalacji elektrycznej, odgromowej oraz innych instalacji znajdujących się w wyposażeniu budynku koszt **3.980,00 zł**
4. Coroczną kontrolę wszystkich instalacji gazowych w budynku koszt **2.900,00 zł**
5. Coroczną kontrolę i czyszczenie przewodów kominowych, spalinowych i wentylacyjnych (art. 62 ust.1, pkt 1c ustawy) koszt **2.410,00 zł**
6. Wykonanie zaleceń wynikających z przepisów BHP koszt **810,00 zł**
7. Ochronę p.poż w budynku koszt **160,00 zł**

Ogółem koszty eksploatacji w 2014 r. ukształtowały się następująco:

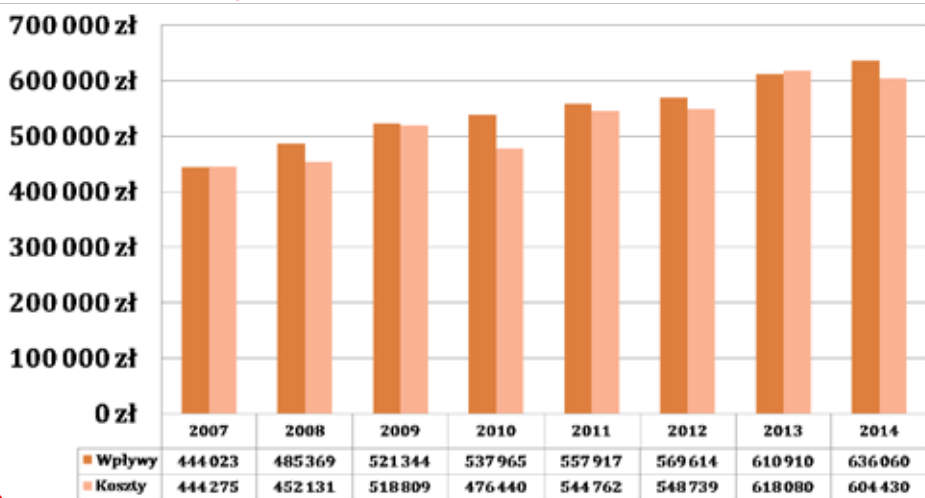
1. Energia elektryczna (poza mieszkaniami) **33.760 zł**
2. Woda i kanalizacja **156.730 zł**
3. Wywóz nieczystości ogółem **53.300 zł**
4. Usługi gospodarzy **40.190 zł**
5. Odczyty wody **1.120 zł**
6. Konserwacja dźwigów **21.530 zł**
7. Eksploatacja gniazd RTV **8.600 zł**
8. Koszty zarządzania Osiedla (obejmujące m. in. płace pracowników z narzutami, koszty bhp, transport, opłaty telekomunikacyjne, koszty utrzymania pomieszczeń Administracji Osiedla (wraz z mediami), materiały biurowe, amortyzację) **88.310 zł**
9. Usługi dozoru mienia **82.960 zł**
10. Inne koszty utrzymania budynku (w tym: opłata za wieczyste użytkowanie gruntów, podatek od nieruchomości, czyszczenie kominów, ubezpieczenia, pielęgnacja zieleni, odśnieżanie posesji, ochrona p.poż. budynków, kontrola szczelności instalacji gazowej, dezynfekcja, deratyzacja, koszty usuwania dewastacji, pogotowie techniczne, materiały konserwatorów, Państwowy Fundusz Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych, koszty remontów przypadających na lokale użytkowe) **117.930 zł**

**Razem koszty eksploatacji: 604.430 zł\***

\* wartość prognozowana na koniec roku tj. na dzień 31.12.2014 r.

Dodatковым obciążeniem kosztów eksploatacji było odprowadzenie podatku dochodowego od osób prawnych w wysokości **23.110 zł** z tytułu dzierżawy terenu, najmu lokali użytkowych i reklam (z działalności nie zaliczanej do gospodarki zasobami mieszkaniowymi), oraz kwoty **4.310 zł** stanowiącej 50% przytłoków z działalności gospodarczej Spółdzielni, a dotyczącą lokali mieszkal-

## EKSPLOATACJA WPŁYWY I KOSZTY OGÓŁEM W LATACH 2007-2014



nych nie członków, które zgodnie z Uchwałą nr 135/2011 Rady Nadzorczej Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej zostały przeznaczone na działalność społeczno-kulturalną i oświatową.

Warto przypomnieć, że z dniem 1 lipca 2013 r. zgodnie z „Ustawą o zmianie ustawy o utrzymaniu porządku i czystości w gminach oraz niektórych innych ustaw” (Ustawa z dnia 01.07.2011 Dz.U. 2011 nr 152 poz. 897) zmianie uległy zasady gospodarowania odpadami komunalnymi oraz inne uwarunkowania prawne dotyczące porządku i czystości w gminach.

Jak wynika z zasad i stawek przyjętych w Katowicach przez władze samorządowe z dniem 1 lipca 2013 r. wywóz śmieci jest droższy. Odprowadzana do Urzędu Miasta opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi wynosi 14 zł od jednej zamieszkałej osoby przy selektywnej zbiórce odpadów lub 20 zł od jednej zamieszkałej osoby przy nieselektywnej zbiórce odpadów.

Warto przypomnieć, że od maja br. firma MPGK Sp. z o.o. w ramach pobieranej opłaty za

gospodarowanie odpadami, wywozi także odpady wielkogabarytowe (tj. meble, deski itp.). Harmonogram wywozu tychże odpadów znajduje się na tablicy ogłoszeń w budynku naszego Osiedla.

**Dla przypomnienia, wywóz „gabarytów” odbywa się w każdy drugi i czwarty poniedziałek miesiąca.**

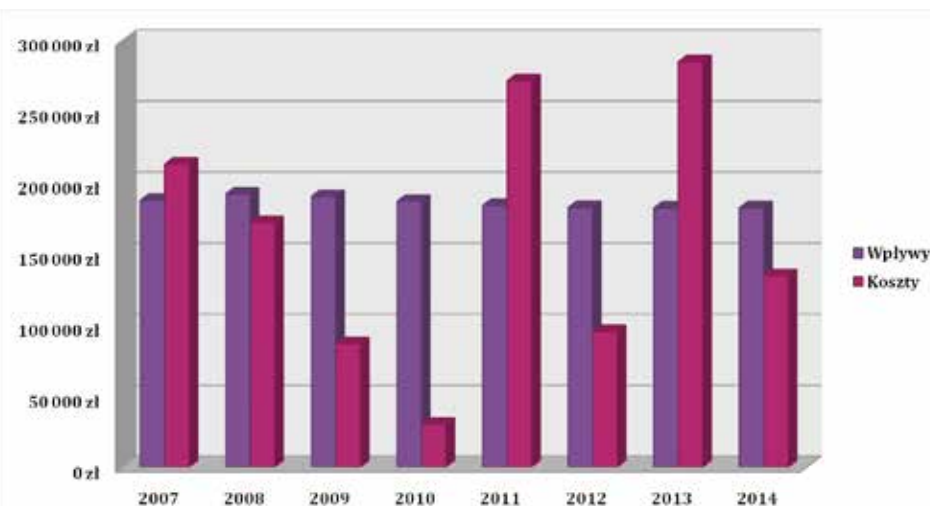
W celu uniknięcia zalegania „gabarytów” w komorze zyspowej, prosimy o wyrzucanie powyższych odpadów co najwyżej na 2-3 dni przed planowanym terminem wywozu.

Podsumowując:

■ Bilans otwarcia:	<b>62.090 zł</b>
■ Wpływy (naliczone):	<b>636.060 zł</b>
■ Koszty eksploatacji:	<b>604.430 zł</b>
■ Podatek dochodowy:	<b>23.110 zł</b>
■ Wg Uchwały RN nr 135/2011	<b>4.310 zł</b>
Wynik roku 2014 jest dodatni i wynosi:	<b>66.300 zł*</b>

\* wartość prognozowana na koniec roku, tj. na dzień 31.12.2014 r.

## FUNDUSZ REMONTOWY CZĘŚĆ „B” WPŁYWY I PONIESIONE WYDATKI NA REMONTY W LATACH 2007-2014



# SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ADMINISTRACJI OSIEDLA „HAPEROWIEC” W ROKU 2014

## SPRAWOZDANIE ADMINISTRACJI OSIEDLA „HAPEROWIEC” Z WYKONANIA PLANU REMONTÓW W 2014 R.

Akumulacja środków finansowych Funduszu Remontowego część „B” w 2014 r. wynosiła **338.220 zł** (wartość prognozowana wg stanu na dzień 31.12.2014 r.), w tym:

- bilans otwarcia **125.140 zł**
- wpływy wg naliczeń wynikających z opłat miesięcznych **182.070 zł**

- pożyczka z funduszu interwencyjnego **50.000 zł**
- przesunięcie środków na fundusz remontowy część „A”, tj. przyspieszenie spłaty zobowiązań nieruchomości budynkowej Osiedla: **-18.990 zł**

W ramach części „B” funduszu remontowego wydatkowano na potrzeby osiedla ogółem **134.890 zł** (wartość prognozowana wg stanu na dzień 31.12.2014 r.).

Wynik roku jest dodatni i wynosi **203.330 zł**.

**W ramach robót remontowych wykonano:**

Roboty remontowe	Wartość robót 1+2	W tym:	
		Finansowane z funduszu remont. „B” 1	Finansowane z eksploatacji podstawowej 2
<b>1. Roboty instalacyjne wod.-kan.:</b>			
Wymiana dwóch pionów instalacji kanalizacyjnej w pionie mieszkań nr 4 i 10 I etap	67.300 zł*	64.697 zł	2.603 zł
<b>2. Remonty dźwigów</b>			
Wymiana dźwigu osobowego (II etap)	51.516 zł	50.124 zł	1.392 zł
3. Odpis na fundusz interwencyjny	1.900 zł	1.900 zł	
4. Odsetki dot. spłaty kredytu na wymianę dźwigu	5.800 zł	5.800 zł	
<b>Razem:</b>	<b>126.516 zł</b>	<b>122.521 zł</b>	<b>3.995 zł</b>

\* wartość prognozowana, roboty w trakcie wykonania.

**Ponadto w ramach dodatkowych robót remontowych wykonano:**

Roboty remontowe	Koszty remontu 1+2	W tym:	
		Finansowane z funduszu remont. „B” 1	Finansowane z eksploatacji i podstawowej 2
Demontaż masztu antenowego i uzupełnienie trzech nasad kominowych na dachu budynku	2.900 zł	2.755 zł	145 zł
Uzupełnienie płyt w murze ogrodzeniowym	10.000 zł*	9.613 zł	387 zł
<b>Razem:</b>	<b>12.900 zł</b>	<b>12.368 zł</b>	<b>532 zł</b>

\* wartość prognozowana, roboty w trakcie wykonania.

Niebagatelne znaczenie dla podniesienia standardu budynku mają środki finansowe wydatkowane z części „A” funduszu remontowego, z którego to sfinalizowano już kompleksową renowację (docieplenie) elewacji budynku, remont obejścia nieruchomości (tarasy, schody, chodniki), remont pokrycia wraz z dociepleniem dachu, modernizację wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania, a także wymianę dźwigów osobowych zainstalowanych w budynku.

Pragniemy poinformować, iż w roku bieżącym zakończyliśmy modernizację drugiego dźwigu osobowego, którego koszt wymiany został sfinansowany w 50% z części „A” funduszu remontowego KSM, a pozostałe 50% z funduszu remontowego część „B”.

**Łączna wartość środków wydatkowana z funduszu remontowego „A” (wg stanu na dzień 31.10.2014 r.) zamyka się kwotą 8.233.731 zł.**

Wielkość wpływów z osiedla zasilających ten fundusz stanowi kwota **2.201.944 zł**.

Wszystkie podejmowane działania wpływają na poprawę warunków zamieszkiwania naszych mieszkańców, zmianę estetyki samego budynku jak i otoczenia, nadając nieruchomości cechy współczesnego architektonicznie wystroju wpisując się w ustaloną dla zabudowy śródmiejskiej kolorystykę nieruchomości sąsiednich.

## ZAMIERZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ OSIEDLA „HAPEROWIEC” NA 2015 ROK

Planowane wpływy na eksploatację w 2015 roku (w wielkości naliczonej – bez uwzględnienia zaległości w opłatach za lokale) wraz z bilansem otwarcia przyjęto w wysokości **723.141,60 zł**, w tym:

- bilans otwarcia **66.301,60 zł**
- od lokali mieszkalnych **520.000,00 zł**
- od lokali użytkowych i reklam **136.840,00 zł**

**Planowane wydatki na pokrycie kosztów eksploatacji w 2015 r.:**

1. Energia elektryczna (poza mieszkaniem) **36.640 zł**
  2. Woda i kanalizacja **158.610 zł**
  3. Wywóz nieczystości ogółem **51.470 zł**
  4. Usługi gospodarzy **41.390 zł**
  5. Odczyty wody **1.120 zł**
  6. Konserwacja dźwigów **19.940 zł**
  7. Eksploatacja gniazd RTV **10.170 zł**
  8. Koszty zarządzania Osiedla (obejmujące m.in. płace pracowników z narzutami, koszty bhp, transport, opłaty telekomunikacyjne, koszty utrzymania pomieszczeń Administracji Osiedla (wraz z mediami), materiały biurowe, amortyzacje) **102.550 zł**
  9. Usługi dozoru mienia **82.960 zł**
  10. Inne koszty utrzymania budynku (w tym: opłata za wieczyste użytkowanie gruntów, podatek od nieruchomości, czyszczenie kominów, ubezpieczenia, pielęgnacja zieleni, odśnieżanie posesji, ochrona p.poż. budynków, kontrola szczelności instalacji gazowej, dezynfekcja, deratyzacja, koszty usuwania dewastacji, pogotowie techniczne, materiały konserwatorów, Państwowy Fundusz Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych, koszty remontów przypadających na lokale użytkowe) **125.970 zł**
- Razem koszty eksploatacji: 630.820 zł\***

Podsumowując:

- Planowany bilans otwarcia: **66.301,60 zł**
- Wpływy (naliczone): **656.840,00 zł**
- Koszty eksploatacji: **630.820,00 zł**
- Podatek dochodowy: **19.060,00 zł**
- Wg Uchwały RN nr 135/2011 **4.400,00 zł**
- Wynik roku 2015 jest dodatni i wynosi: **68.861,60 zł**

Planowane wpływy na fundusz remontowy „B” w 2015 r. (w wielkości naliczonej – bez uwzględnienia zaległości w opłatach za lokale) wraz z bilansem otwarcia przyjęto w wysokości **366.440 zł**, w tym:

- bilans otwarcia **203.330 zł**
- wpływy wg naliczeń wynikających z opłat miesięcznych **182.100 zł**
- przesunięcie środków na fundusz remontowy część „A”, tj. przyspieszenie spłaty zobowiązań nieruchomości budynkowej Osiedla: **-18.990 zł**

Bazując na znajomości potrzeb remontowych, ustalonych w trakcie okresowych przeglądów stanu technicznego budynku oraz szacunkowych możli-

(Dokończenie na str. 14)

# SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ADMINISTRACJI OSIEDLA „HAPEROWIEC” W ROKU 2014

(Dokończenie ze str. 13)

wości finansowych Osiedla, planuje się wykonać roboty remontowe **wymienione w tabeli poniżej**:

Aby przeprowadzić tak potrzebne zadania remontowe, których zestawienie w formie tabelarycznej zestawiliśmy poniżej, zachodzi konieczność realizacji niektórych tych zadań w cyklach etapowych, polegających na tym, że umowa zawarta z wykonawcą na roboty remontowe (patrz wymiana pionów instalacji kanalizacyjnej) zostanie sporządzona z terminem realizacji i finansowania na przełomie roku 2015/2016. Przy takim podejściu zachowamy ciągłość robót remontowych związanych z dokończeniem wymiany pionów kanalizacyjnych a obciążenie finansowe przed-

miotowego zadania zostanie dostosowane do możliwości finansowych funduszu remontowego część „B” Osiedla w latach 2015 – 2016.

Powyższe zadania remontowe w sposób bezpośredni wiążą się z podniesieniem bezpieczeństwa i standardu zamieszkiwania nowych członków, jak również mają wpływ jak w przypadku robót związanych z modernizacją dźwigów, na wzrost sprawności i żywotności zamontowanych nowoczesnych urządzeń oraz większy komfort ich użytkownika.

Pozostała kwota **21.550 zł** stanowi zabezpieczenie potencjalnych zadłużeń mieszkańców w opłatach za lokale oraz stanowić będzie rezerwę funduszu remontowego „B” Osiedla, którą musimy utrzymać dla sfinansowania ewentualnych awarii.

Kopernik, Stadion Narodowy i Muzeum Powstania Warszawskiego.

- 14.10.2014 r. bilety do Chorzowskiego Centrum Kultury na „Kabaret pod Wyrwigroszem” w jubileuszowym programie „Variate czyli czego nie zobaczysz w radio i nie usłyszysz w telewizji”.
- 20.10.2014 r. bilety do Teatru Śląskiego im. St. Wyspiańskiego w Katowicach na premierowy spektakl muzyczny pt. „Open Chopin”.
- 28.10.2014 r. w sali integracyjnej Osiedla „Śródmieście” odbyła się prelekcja pt. „Żyj aktywnie - żyj zdrowo!”.

Ponadto dofinansowaliśmy udział naszych mieszkańców (członków) w wyjazdach organizowanych przez inne Osiedla KSM.

## II. Plan na 2015 rok:

Na działalność społeczno-kulturalną w 2015 r. przewiduje się akumulację kwoty (według naliczeń) – w wysokości **13.150 zł\***, na którą składają się:

- planowane wpływy w wysokości **5.050 zł**
  - bilans otwarcia 2015 w wysokości **8.100 zł**
- \* wartość prognozowana na koniec roku tj. na dzień 31.12.2015 r.

Kwotę tą zamierzamy wydatkować (zgodnie z planem) na:

- spotkanie noworoczne z mieszkańcami (członkami) Osiedla w miesiącu styczniu;
- bilety do teatru, muzeum, itp. (w zależności od atrakcyjności repertuaru) dla mieszkańców (członków) Osiedla;
- 3-dniową wycieczkę (kwiecień-maj);
- 1-dniową wycieczkę (październik);
- zakup sprzętu i materiałów;
- dofinansowania do udziału naszych członków Osiedla w imprezach organizowanych przez inne Osiedla Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

O zamierzeniach wykazanych w planie na 2015 rok, są Państwo informowani w formie ogłoszeń wywieszanych na tablicach informacyjnych, znajdujących się w holu budynku. Prosimy o uważne czytanie zawartych w nich informacji, ponieważ brak zainteresowania powoduje niepełne wykorzystanie oferty, którą Państwu przedstawiamy.

Mamy nadzieję, że zaplanowane imprezy oraz inne formy działalności społeczno-kulturalnej i wolontariatu, doprowadzą do zwiększenia integracji mieszkańców oraz aktywności członków naszej wspólnoty w zakresie uczestnictwa w życiu Spółdzielni i interesowania się jej problemami.

\* \* \*

Pragnę poinformować Państwa, iż w myśl obecnie obowiązujących ustaw i Statutu KSM każdy członek spółdzielni ma prawo osobiście – indywidualnie uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu Spółdzielni odbywanym w częściach w nowym kształcie prawnym i organizacyjnym. O ilości części Walnego Zgromadzenia oraz zasadach zaliczania członków do poszczególnych części Zgromadzenia zgodnie ze Statutem decyduje Rada Nadzorcza.

Sprawy lokalne (osiedlowe) będą mogły być omawiane i dyskutowane przez zainteresowanych (wspólnie członków, właścicieli lokali, w tym właścicieli lokali nie będących członkami i najemców) podczas przewidzianych w Statucie odrębnych **Zebrań Osiedlowych na które tą drogą pragnę wszystkich zainteresowanych zaprosić na dzień 10.12.2014 r. godz. 16<sup>00</sup> do Sali Integracyjnej Osiedla „Haperowiec” przy ul. Sokolskiej 33/ XI p. w Katowicach.**

**Kierownik Osiedla KSM  
„Haperowiec”  
JANUSZ NALEŚNIK**

Roboty remontowe	Koszt remontu	W tym:	
		Finansowane z funduszu remontowego B	Finansowane z eksploatacji podstawowej
	1 + 2	1	2
Dokończenie wymiany pionów instalacji kanalizacyjnej w pionie mieszkań nr 4 i 10 - II etap	78.500 zł	75.460 zł	3.040 zł
Wymiana pionów instalacji kanalizacyjnej w pionie mieszkań nr 6, 7 i 8 - I etap	38.000 zł	36.530 zł	1.470 zł
Wymianę trzeciego dźwigu osobowego – przedsięwzięcie realizowane w 50% z funduszu remontowego część „A”, a w 50% z funduszu remontowego część „B”	197.500 zł	194.480 zł	3.020 zł
Przeróbka wysokości kabiny w środkowym dźwigu osobowym	10.000 zł	9.850 zł	150 zł
Montaż wentylacji w pomieszczeniu maszynowni	10.000 zł	9.850 zł	150 zł
Odpis na fundusz interwencyjny	1.900 zł	1.900 zł	
Splata pożyczki z fund. Interwencyjnego na wym. pionów inst. kanalizacyjnej	16.820 zł	16.820 zł	
<b>Razem</b>	<b>352.720 zł</b>	<b>344.890 zł</b>	<b>7.830 zł</b>

W zakresie energii cieplnej planowane wpływy w 2015 r. (w wielkości naliczonej – bez uwzględnienia zaległości w opłatach za lokale) wraz z bilansem otwarcia przyjęto w wysokości **181.133,77 zł**, w tym:

- bilans otwarcia: **-58.036,23 zł**
- wpływy wg naliczeń wynikających z opłat miesięcznych **241.170 zł**
- planowane koszty: **249.020 zł**
- podatek dochodowy: **1.040 zł**
- Wynik roku 2015 jest ujemny i wynosi: **-66.926,23 zł**

## DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO-KULTURALNA

Do statutowych obowiązków Spółdzielni delegowanych odpowiednio (zgodnie ze strukturą organizacyjną) na Administrację należały również realizacje w Osiedlu zadań z zakresu działalności społeczno-kulturalnej.

### I. Sprawozdanie za 2014 rok

Wpływy z tytułu odpisów na działalność społeczno-kulturalną w Osiedlu liczone w ciężar opłat eksploatacyjnych w roku 2014 wynosiły **3.170 zł\***, z tego:

- od mieszkań **2.400,00 zł**
- od lokali użytkowych **770,00 zł**
- odpłatności za imprezy **1.080,00 zł**
- oraz pozostałość z roku 2013: **9.870,00 zł**

Ogółem Osiedle dysponowało kwotą **14.120 zł\***

\* wartość prognozowana na koniec roku tj. na dzień 31.12.2014 r.

W 2014 r. Osiedle wydatkowało na utrzymanie sali integracyjnej, organizację imprez oraz dofinansowań do wycieczek kwotę **6.020 zł**.

**Imprezy organizowane w ramach prowadzonej przez Osiedle działalności społeczno-kulturalnej przedstawiały się następująco:**

- 8.01.2014 r. w sali integracyjnej odbyło się spotkanie noworoczne z mieszkańcami (członkami) Osiedla. Wszystkich obecnych swoim występem uhonorował p. Gerard Szolc z zespołem.
- 13.03.2014 r. bilety do Teatru Śląskiego im. St. Wyspiańskiego w Katowicach na premierowy spektakl pt. „Skazany na bluesa”.
- 5.04.2014 r. bilety do Centrum Kultury im. K. Bochenek w Katowicach na sztukę komediową w gwiazdorskiej obsadzie pt. „Dobry wieczór kawalerski”.
- 18-20.07.2014 r. zorganizowaliśmy wspólnie z działem społeczno-kulturalnym KSM 3-dniową wycieczkę do Warszawy. Zwiedzano najpiękniejsze zabytki stolicy m.in. takie jak: Zamek Królewski, Rynek Starego Miasta, Mury Miejskie, Krakowskie Przedmieście, Pałac Prezydencki, Grób Nieznanego Żołnierza, Pałac w Wilanowie, Cmentarz Powązkowski, Łazienki Królewskie oraz Centrum Nauki