

WSPÓLNE SPRAWY

ISSN 1232-5929

Na podstawie z § 99 ust. 3 i 4 Statutu KSM,
Zarząd Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej
oraz Administracja i Rada Osiedla
zapraszają na Zebranie Osiedlowe
OSIEDLA HAPEROWIEC

które odbędzie się w poniedziałek, 8 kwietnia 2019 roku
o godz. 16⁰⁰ w Sali Integracyjnej Osiedla Haperowiec
w Katowicach, ul. Sokolska 33/XI piętro

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ Z DZIAŁALNOŚCI W 2018 ROKU

SZANOWNI SPÓŁDZIELCY!

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

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

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

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

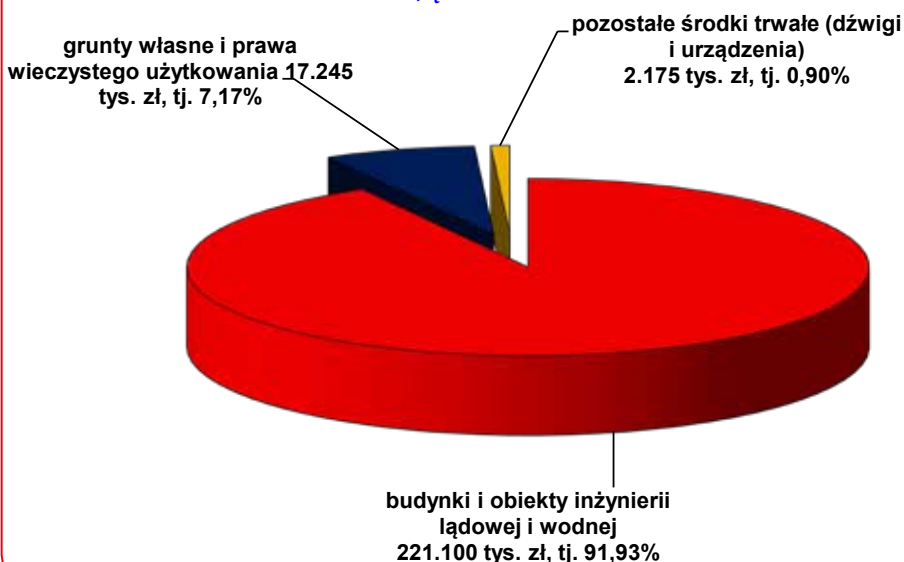
1. realizacją zadań ujętych w planach rocznych uchwalonych przez Radę Nadzorczą i Walne Zgromadzenie KSM, uszczegółowionych w planach wycinkowych określonych dla wydzielonych na wewnętrzny rozrachunek jednostek organizacyjnych KSM (osiedli) uchwalonych przez samorządy osiedlowe,
2. dążeniem do uzyskania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

nicznych, oraz innych prawnie dostępnych form dochodzenia należności Spółdzielni,

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

Wykres nr nr 1

STRUKTURA WARTOŚCI MAJĄTKU TRWAŁEGO KSM W 2018 ROKU



(Ciąg dalszy na str. 2)

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KSM Z DZIAŁALNOŚCI W 2018 ROKU

(Ciąg dalszy ze str. 1)

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

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

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

I. FUNDUSZE SPÓŁDZIELNI

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

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

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

II. MAJĄTEK TRWAŁY

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

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

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

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

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

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

III. SPRAWY CZŁONKOWSKIE

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

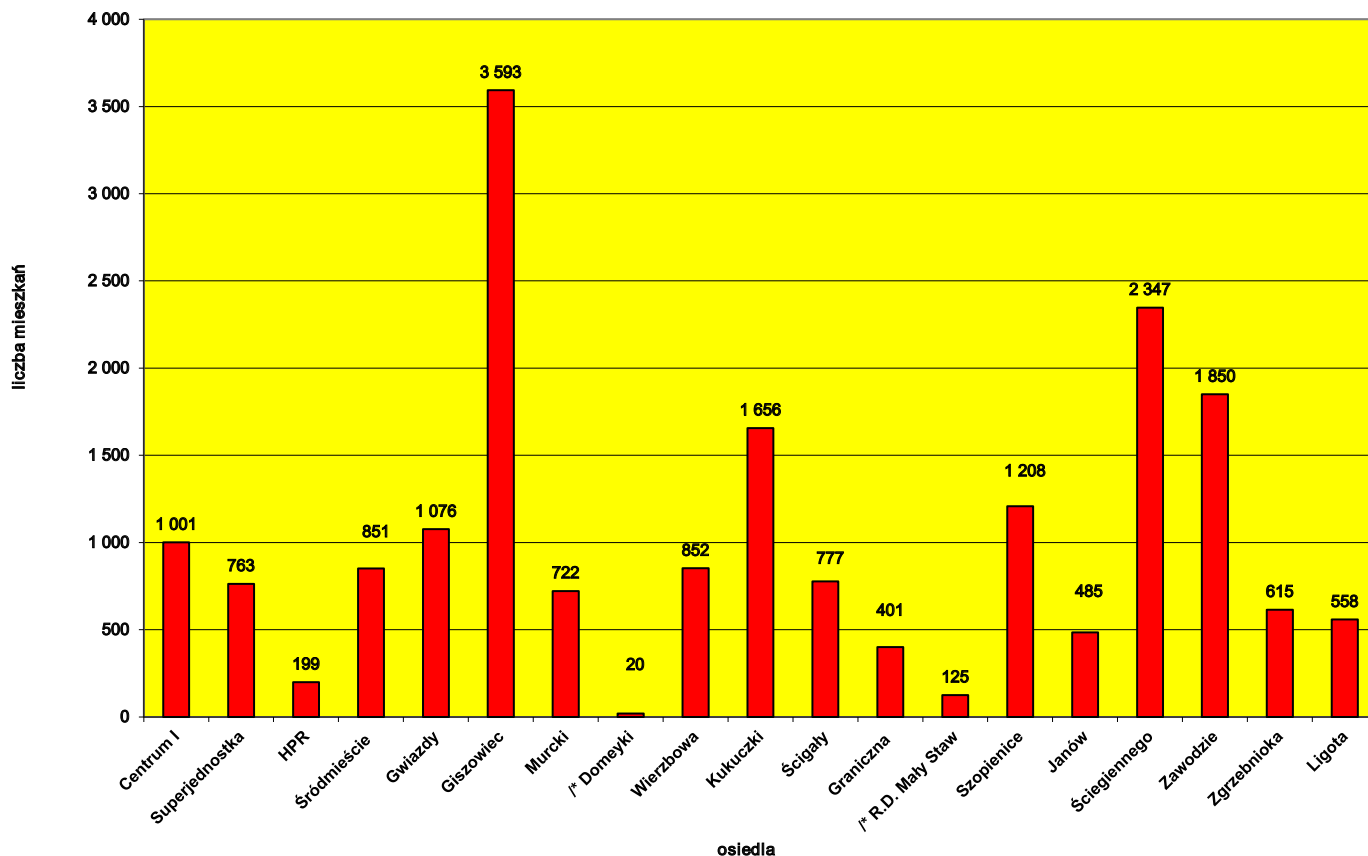
Wskutek zastosowania znowelizowanych przepisów Ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku – jedni członkowie bez własnej inicjatywy i decyzji z mocy ustawy zostają pozbawieni członkostwa (są wykreślani z rejestru członków KSM), natomiast inne osoby zamieszkujące w zasobach Spółdzielni (lecz dotąd nie zrzeszone)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

IV. GOSPODARKA ZASOBAMI SPÓŁDZIELNI

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

Wykres nr nr 2

LICZBA LOKALI MIESZKALNYCH W OSIEDLACH KSM W 2018 ROKU



SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KSM Z DZIAŁALNOŚCI W 2018 ROKU

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

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

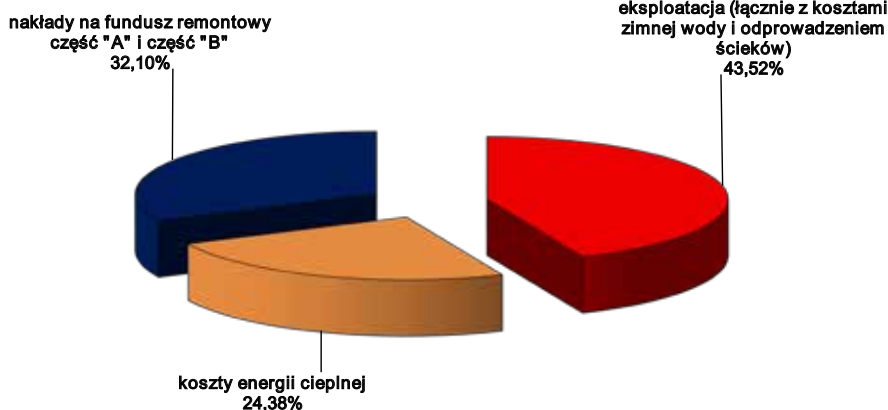
Koszty gospodarki zasobami w 2018 roku, w skali całej Spółdzielni (łącznie wszystkie osiedla) obejmujące: koszty utrzymania i bieżącej eksploatacji nieruchomości wraz z kosztami zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków w lokalach i częściach wspólnych nieruchomości oraz koszty dostawy i zużycia ciepła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

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

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

STRUKTURA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI SPÓŁDZIELNI KSM W 2018 ROKU

Wykres nr nr 3



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

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

1. eksploatacja podstawowa

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

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

okresowych (corocznych) Zebrań Osiedlowych.

2. dostawa ciepła

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

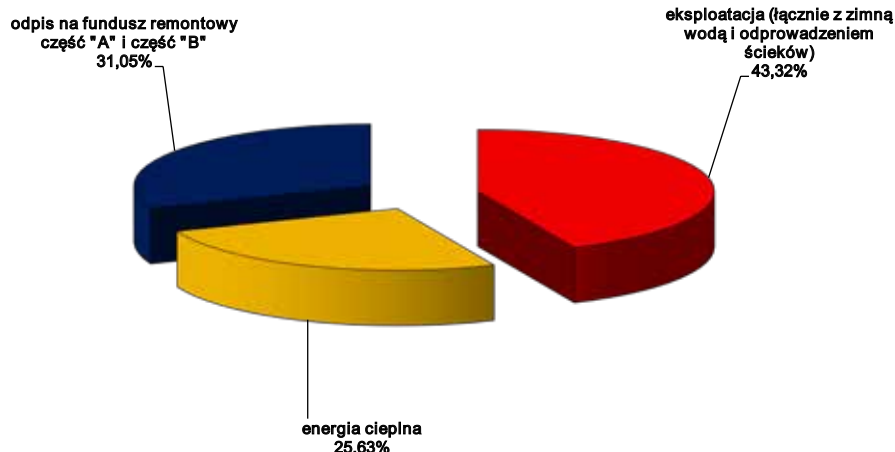
3. remonty

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

(Ciąg dalszy na str. 4)

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

Wykres nr nr 4



SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KSM Z DZIAŁALNOŚCI W 2018 ROKU

(Ciąg dalszy ze str. 3)

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

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

W roku 2018:

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

V. ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH I WINDYKACJA NALEŻNOŚCI SPÓŁDZIELNI

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

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

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

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

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

VI. INWESTYCJE

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

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

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

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

■ Inwestycje w przygotowaniu:

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

■ Inwestycje w realizacji:

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

■ Sprawy terenowo-prawne:

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

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

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KSM Z DZIAŁALNOŚCI W 2018 ROKU

o powierzchni 337,00 m² zajęte pod drogę przy ul. Domeyki; przekazanie nastąpiło na podstawie ugody nr 4/2018 z dnia 29.06.2018 r., zbyto działki na rzecz osób fizycznych i prawnych:

- osiedle Giszowiec – działka nr 3823/55 o powierzchni 103,00 m²
- osiedle Ściegiennego – działka nr 17/12 o powierzchni 539,00 m²
- zbyto działkę nr 77/5 o powierzchni 789,00 m² w osiedlu Ścigały (zawarto umowę warunkową),
- nabyto prawo użytkowania wieczystego gruntu w ramach regulacji terenowo-prawnej związanego z budynkiem przy ul. Zamkowej nr 63-69 i nr 83-89.

VII. DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARZA

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

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

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

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

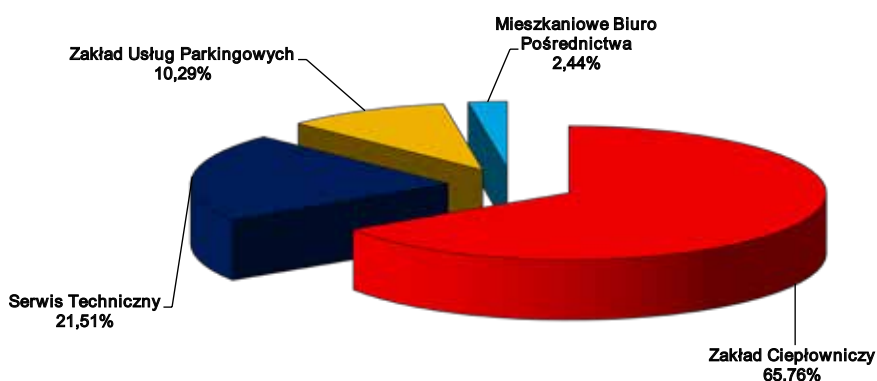
W roku sprawozdawczym Zarząd Spółdzielni pracował w składzie:

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

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

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

Wykres nr nr 5



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

Na posiedzeniach Zarządu rozpatrywane były również zagadnienia dotyczące inwestycji (3 razy), gospodarki zasobami mieszkaniowymi i działalności osiedli oraz współpracy z samorządem osiedlowym (30 razy), zadłużeń w opłatach za lokale (comiesięcznie), remontów kapitalnych i modernizacji zasobów (12 razy), działalności społeczno-kulturalnej i oświatowej (28 razy), wyników wewnętrznych i zewnętrznych kontroli działalności Spółdzielni (4 razy), spraw pracowniczych i socjalnych (21 razy), zmian w regulaminach wewnętrznych, spraw organizacyjnych, skarg i wniosków oraz innych.

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

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

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

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

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

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

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

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

IX. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA, OŚWIATOWA I KULTURALNA

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

(Dokończenie na str. 6)

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KSM Z DZIAŁALNOŚCI W 2018 ROKU

(Dokończenie ze str. 5)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

X. KONTROLE

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

- Lustracja działalności inwestycyjnej za okres od 1.01.2017 do 31.12.2017 r. przeprowadzona przez lustratora z Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach; wyniki lustracji zostały przedstawione członkom na Walnym Zgromadzeniu w dniach 25 i 26 czerwca 2018 roku.

- Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Katowicach, który przeprowadził na terenie działania Spółdzielni łącznie 9 kontroli w zakresie oceny przygotowania i przebiegu akcji deratyzacji oraz oceny stanu sanitarnego nieruchomości budynkowych,
- Zakład Ubezpieczeń Społecznych Wydział Kontroli Płatników Składek w Chorzowie (dwie kontrole):

- w zakresie prawidłowości i rzetelności obliczania składek na ubezpieczenia społeczne oraz innych składek, do których pobierania zobowiązany jest Zakład oraz zgłaszania do ubezpieczeń społecznych i ubezpieczenia zdrowotnego wskazanych pracowników Spółdzielni,

- w zakresie prawidłowości i rzetelności obliczania składek na ubezpieczenia społeczne oraz innych składek, do których pobierania zobowiązany jest Zakład oraz zgłaszania do ubezpieczeń społecznych i ubezpieczenia zdrowotnego, ustalania uprawnień do świadczeń z ubezpieczeń społecznych i wypłacanie tych świadczeń oraz dokonywanie rozliczeń z tego tytułu, prawidłowości i terminowości opracowywania wniosków o świadczenia emerytalne i rentowe, wystawiania zaświadczeń lub zgłaszania danych dla celów ubezpieczeń społecznych,

- PKO BP – jedna kontrola w zakresie poprawności sporządzania oświadczeń o kwotach wpłat wniesionych przez członków z tytułu posiadanych kredytów mieszkaniowych,

- Wojewódzki Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Katowicach – w zakresie wykorzystania środków WFOŚiGW na termomodernizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych w Katowicach przy ul. Uniwersyteckiej 29,

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

- Państwowa Inspekcja Pracy Okręgowy Inspektorat Pracy w Katowicach – jedna kontrola w zakresie prawnej ochrony pracy, w tym BHP, przepisów dotyczących legalności zatrudnienia, ewidencji pracowników wykonujących pracę w szczególnych warunkach lub o szczególnym charakterze,

- Urząd Skarbowy w Będzinie – jedna kontrola w zakresie weryfikacji poniesionych kosztów uzyskania przychodów dotyczących sponsoringu obchodów 60-lecia KSM (usługa reklamowa).

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

Komórka ds. kontroli wewnętrznej ponadto:

- uczestniczyła w pracach komisji w zakresie spraw związanych z wejściem w życie unijnego Rozporządzenia o Ochronie Danych Osobowych, prowadziła bieżącą współpracę z Inspektorem Ochrony Danych Osobowych,
- współpracowała w zakresie przygotowywania materiałów dla biegłych sądowych powoływanych w celu przygotowania opinii dla potrzeb toczących się spraw,

- na bieżąco koordynowała sporządzanie materiałów sprawozdawczych przygotowywanych przez służby Spółdzielni poprzez elektroniczny portal sprawozdawczy dla Głównego Urzędu Statystycznego,

- obserwowała i przekazywała do wiadomości notatki prasowe, prasy lokalnej i ogólnopolskiej dotyczące spółdzielczości i KSM,

- współpracowała z Narodowym Bankiem Polskim w zakresie analiz rynku nieruchomości,
- uczestniczyła w szkoleniach, konferencjach i różnego typu spotkaniach podnoszących kwalifikacje zawodowe oraz uzupełniających wiedzę w zakresie powierzonych zadań.

Na przestrzeni 2018 roku do Spółdzielni wpłynęło:

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

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

Katowice, 7.02.2019 r.

**Z poważaniem
ZARZĄD
KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ**

SPRAWOZDANIE RADY OSIEDLA HAPEROWIEC Z DZIAŁALNOŚCI ZA 2018 ROK

Skład personalny Rady Osiedla Haperowiec od dnia jej ukonstytuowania tj. 2 grudnia 2015 roku do chwili obecnej przedstawia się następująco:

1. **Adam MIAZEK** – przewodniczący,
2. **Radosław DOSIAK** – zastępca Przewodniczącego,
3. **Andrzej GRACA** – sekretarz,
4. **Marek KOTARSKI** – członek,
5. **Bronisław ŚWIĘS** – członek.

W omawianym okresie 2018 r. Rada Osiedla odbyła łącznie 12 posiedzeń plenarnych oraz 4 spotkania z osobami zalegającymi w opłatach za lokale mieszkalne. Działania Rady Osiedla są każdorazowo protokołowane. Treść zawarta w tych protokołach oddaje znaczenie i wagę zagadnień, którymi Rada zajmowała się w ciągu całego roku.

Rada Osiedla kładzie szczególny nacisk na gospodarkę finansami tak małego Osiedla w zakresie osiągnięcia maksymalnych efektów w stosunku do możliwości funduszy osiedlowych, zarówno w aspekcie prowadzonych robót remontowych, jak również opłat eksploatacyjnych. Należy zaznaczyć w tym miejscu, że duża dbałość o pozyskiwanie dodatkowych przychodów z pożytków z nieruchomości (najmu lokali użytkowych, terenów zewnętrznych nieruchomości gruntowej, jak również ekspozycyjnych powierzchni reklamowych na elewacji budynku) sprawiają, że sytuacja finansowa Osiedla pomimo dużego, ciągle utrzymującego się długu, średnio i krótkoterminowego zadłużenia nie stwarza na dzień dzisiejszy zagrożenia, które mogłoby doprowadzić do destabilizacji finansów Osiedla.

W tym miejscu pragniemy podkreślić, że Rada wspólnie z Administracją Osiedla podejmowała działania zmierzające do zminimalizowania zadłużeń czynszowych występujących w naszym Osiedlu poprzez systematyczne spotkania z osobami zalegającymi w opłatach za mieszkania i rozmowy z nimi, w trakcie których informowano o nieuchronnych skutkach, uzyskiwano pisemne zobowiązania spłaty zadłużeń, itp.

W efekcie tych spotkań w 2018 r. udało się odzyskać od tychże osób łączną spłatę zaległości w wysokości **32.747,60 zł**. Systematyczne działania w tym względzie są widoczne, chociaż efekty nie do końca spełniają nasze oczekiwania, bowiem ostatecznie kwota zadłużenia za lokale mieszkalne w naszym małym Osiedlu wynosi aż **91.220,65 zł**.

W ciągu 2018 roku Rada Osiedla podjęła łącznie 5 uchwał, które dotyczyły następujących spraw:

- **Nr 1 z dn. 6.06.2018 r.** dot. przekazania kwoty 200 zł na zakup przez Dział Społeczno-Kulturalny KSM upominków do loterii fantowej w organizowanym festynie przez Szkołę Podstawową nr 10 im. Marii Curie-Skłodowskiej w Katowicach z okazji 80-lecia szkoły.
- **Nr 2 z dn. 27.11.2018 r.** dot. zatwierdzenia planu społeczno-kulturalnego na 2019 rok.



- **Nr 3 z dn 27.11.2018 r.** dot. zatwierdzenia planu rzeczowo-finansowego funduszu remontowego „B” na 2019 r.
- **Nr 4 z dn 27.11.2018 r.** dot. przyjęcia założeń gospodarczo-finansowych na 2019 r.
- **Nr 5 z dn 12.12.2018 r.** dot. zmiany stawek eksploatacyjnych od 1.04.2019 dla lokali mieszkalnych.

Należałoby powiedzieć, że Rada Osiedla systematycznie dba o należyty stan techniczny oraz nieustającą modernizację instalacji technicznych w naszym budynku. Kolejno uległy modernizacji piony zimnej wody, piony i poziomy kanalizacji, kompletna modernizacja dźwigów osobowych.

W roku bieżącym Rada Osiedla uczestniczyła w ważnych projektach inwestycyjnych, przyczyniając się do podniesienia wartości naszej nieruchomości, były to: kompleksowa modernizacja monitoringu zapewniająca całkowitą dookólną całodobową obserwację otoczenia budynku ze szczególnym dozorem wejścia. Dokonano wymiany oświetlenia na korytarzach na nowoczesne źródła światła LED, obniżając koszty zużycia energii elektrycznej wykorzystanej do oświetlenia powierzchni wspólnych.

Aktualnie rozpoczęto i kontynuowane są prace związane z wymianą instalacji elektrycznej zasilającej poszczególne mieszkania na wszystkich piętrach z przewodów aluminiowych 3x2,5 mm² na miedziane 5x4 mm². Wymiana kabli umożliwia korzystanie z prądu trójfazowego oraz znacząco wpłynie na podniesienie bezpieczeństwa zamieszkiwania. Zasilając mieszkania ww. przewodem, możliwe będzie zrezygnowanie z instalacji gazowej, dokonując zmiany przepływowego podgrzewacza gazowego (tzn. Junkers) na pojemnościowy podgrzewacz elektryczny (tzn. bojler) i kuchenki gazowej na elektryczną. W tym miejscu należy powiedzieć, że modernizacja z gazu na prąd elek-

tryczny odbywa się na koszt właściciela – użytkownika mieszkania. Należy także dopełnić wszelkich czynności techniczno-formalnych z dostawcą prądu elektrycznego, a także z dostawcą gazu.

Członkowie Rady poprzez specyfikę Osiedla (jedna nieruchomość jako jedno Osiedle) w sposób ciągły są zaangażowani w rozwiązywanie różnych problemów naszych mieszkańców, gdzie spektrum problemów bywa zróżnicowane, poczynając od sytuacji materialnej, stosunków sąsiedzkich, a na problemach natury osobistej i zdrowotnej kończąc.

Bardzo ważnym elementem działania Rady Osiedla jest dbałość o osoby starsze, schorowane i samotne. Przejawiało się to zarówno w osobistym zaangażowaniu każdego z członków RO, jak również w prowadzonej działalności społeczno-kulturalnej na bazie powstałej sali integracyjnej, a ponadto na współfinansowaniu imprez organizowanych przez Dział Społeczno-Kulturalny Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Ponadto, wychodząc naprzeciw problemowi naszego osiedla, którym jest przewaga starszych niejednokrotnie samotnych mieszkańców, zorganizowano spotkanie noworoczne w sali integracyjnej. Rada Osiedla stara się, by działalność społeczno-kulturalna była dostosowana do bieżących potrzeb jego mieszkańców. W tym roku zorganizowaliśmy dwie jednodniowe wycieczki: do Dębna Podhalańskiego i spływ Dunajcem oraz na grzybobranie do Złotego Potoku.

Przedstawiając w dużym skrócie sprawozdanie z działalności Rady Osiedla, pragniemy podkreślić, że nasza praca nie ogranicza się do uczestnictwa w posiedzeniach. Udziału tego gremium wymagają też inne działania, m. in. oceny pracy wykonawców robót, jak również dość często rozpatrywanie skarg i wniosków osób zamieszkałych w zasobach naszej małej osiedlowej społeczności.

Rada Osiedla każdorazowo uwzględnia także spotkania z przedstawicielami Administracji dla rozstrzygnięcia problemów występujących w codziennej pracy oraz należy podkreślić, że w każdej szczególnej sytuacji tego wymagającej członkowie Rady byli i są do dyspozycji Osiedla i jego kierownictwa, służąc pomocą względnie radą. Zaangażowanie wszystkich członków Rady Osiedla jest zawsze ogromne, co świadczy o odpowiedzialnym traktowaniu powierzonych im zadań.

Jak wynika z przytoczonych powyżej danych bycie członkiem Rady Osiedla dla osób o społecznym zacięciu przynosi oczekiwaną satysfakcję. Pomimo różnych problemów, z którymi borykamy się w życiu codziennym, nasze działania cechuje zawsze dbałość o nasze wspólne dobro i chęć niesienia pomocy współmieszkańcom.

Pragniemy tą drogą zaprosić wszystkich członków naszego Osiedla na Zebranie Osiedlowe, które odbędzie się 8 kwietnia 2019 r. o godz. 16⁰⁰ w Sali Integracyjnej na XI piętrze przy ul. Sokolskiej 33.

RADA OSIEDLA HAPEROWIEC

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ADMINISTRACJI OSIEDLA HAPEROWIEC W ROKU 2018

Administracja Osiedli Haperowiec i Śródmieście przedstawia niniejszym sprawozdanie z działalności administracyjno-gospodarczej Osiedla Haperowiec w 2018 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. Sokolskiej 33 ze 199 mieszkańcami o powierzchni 7.912 m²;
- 5 lokalami użytkowymi o powierzchni 322 m²,
- 5.890 m² powierzchni terenów Osiedla.

Funkcję Kierownika Osiedli Haperowiec i Śródmieście KSM pełnił do października 2018 r. inż. **Andrzej Mikołajczyk**, a od listopada 2018 r. mgr **Monika Bęben**.

Administracja wykonuje swoje obowiązki w 6-osobowym składzie, tj:

- obsada techniczno-administracyjna – 4 etaty (na Osiedle HPR przypada: 0,64 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, których założenia zostały przyjęte przez Radę Osiedla w dniu 29.11.2017 r. Rada Nadzorcza KSM w dniu 20.02.2018 r. zatwierdziła uchwałę nr 1/2018 – plan gospodarczy oraz program działalności społecznej i kulturalnej Spółdzielni na rok 2018, których składową stanowią plany poszczególnych Osiedli. Założenia gospodarczo-finansowe i działalności społeczno-kulturalnej Osiedla HPR zostały przedstawione Zebraniu Osiedlowemu, które odbyło się w dniu 5 marca 2018 r.

Działalność Administracji w Osiedlu Haperowiec ukierunkowana była w szczególności na realizację zadań związanych z utrzymaniem właściwego stanu technicznego budynku oraz zapewnieniem warunków ochrony przeciwpożarowej, a także sukcesywną poprawę komfortu zamieszkiwania oraz rozsądnym wykorzystywaniem posiadanych środków finansowych. W tym celu Administracja prowadziła m. in. niżej wymienione czynności:

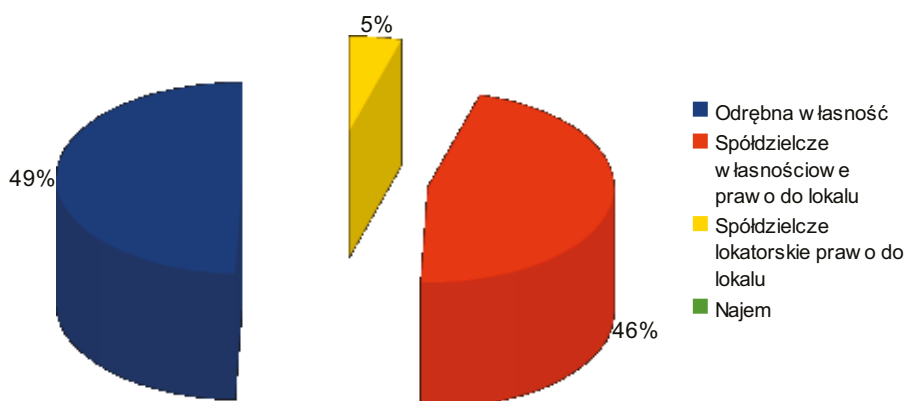
- rozpatrzone i załatwiono ogółem 213 pism, dotyczących głównie spostrzeżeń na temat warunków zamieszkiwania w nieruchomości, prowadzonych prac remontowych, występujących awarii, zakłócania spokoju przez sąsiadów, najmu komórek gospodarczych;
- zarejestrowano 153 zgłoszenia od mieszkańców dotyczące awarii. Były to głównie usterki instalacji elektrycznej, instalacji kanalizacyjnej, awarie ślusarskie i murarskie, występujące zarówno w mieszkaniach, w pomieszczeniach wspólnego użytku, jak również na terenach zewnętrznych nieruchomości;



ZASOBY OSIEDLA HAPEROWIEC



STRUKTURA WŁASNOŚCIOWA LOKALI MIESZKALNYCH



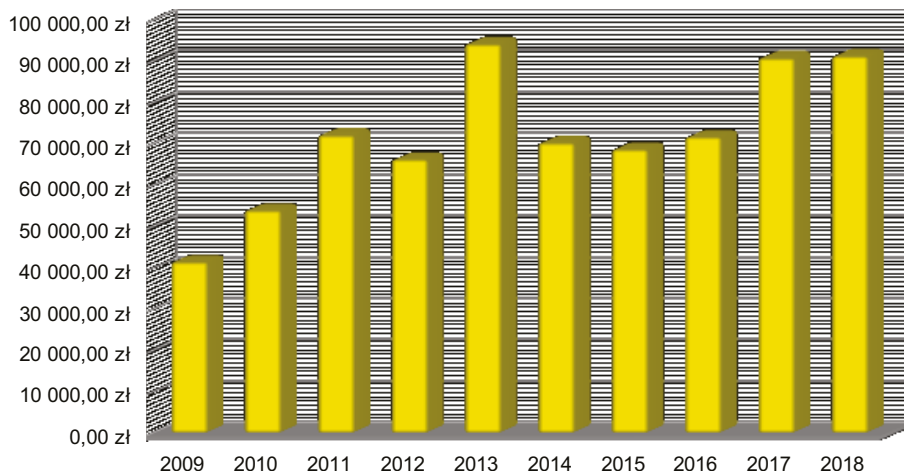
- zgodnie z ustawą z dnia 13 września 1996 r. (z późn. zm.) o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, Administracja zajmowała się prowadzeniem ewidencji ilości osób zamieszkałych w danym lokalu (w oparciu o złożone przez mieszkańców oświadczenia) i przekazywanie tych danych do Działu Ewidencji Opłat za Lokale. Ponadto w przedmiotowym zakresie prowadzono także korespondencję z mieszkańcami;
- 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;
- na bieżąco monitorowano jakość wykonywanych usług na rzecz Osiedla w zakresie: bieżącego sprzątnia, pielęgnacji terenów zielonych, ochrony budynku i monitoringu

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ADMINISTRACJI OSIEDLA HAPEROWIEC W ROKU 2018

oraz dostarczanego do mieszkań sygnatu 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 i przebywania w pobliżu nieruchomości;
- zlecono spółce Pewesta z siedzibą przy ul. Rybnickiej 20 w Mikołowie – zgodnie z Zarządzeniem nr 1864/2018 Prezydenta Miasta Katowice z dnia 22.03.2018 r. przeprowadzenie w okresie od 16.04-07.05.2018 r. wiosennej oraz od 17.09-08.10.2018 r. jesiennej, kompleksowej akcji deratyzacji;
- nadzorowano firmę kominiarską w zakresie prawidłowego przebiegu kontroli wynikających z art. 62 ust.1¹ ustawy prawo budowlane, a także prowadzono korespondencję z mieszkańcami w tym zakresie;
- przeprowadzane były przez konserwatorów Administracji Osiedla Haperowiec i Śródmieście oraz Serwis Techniczny KSM kontrole szczelności instalacji gazowej (wraz z urządzeniami gazowymi) wynikające z art. 62 ust. 1¹ ustawy prawo budowlane, nadzorowano przebieg kontroli, a także prowadzono korespondencję z mieszkańcami w tym zakresie.
- przeprowadzono roczną kontrolę stanu technicznego elementów budynku i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu zgodnie z art. 62 ust. 1¹ ustawy prawo budowlane;
- przeprowadzano pięcioletnią kontrolę instalacji odgromowej zgodnie z art.62 ust. 1² ustawy prawo budowlane;
- przeprowadzono okresowe badania instalacji wodnej p.pożarowej oraz instalacji oddymiania;
- dbano o estetykę zieleni wokół nieruchomości – wykonano prace pielęgnacyjne klombów, wiosenne nasadzenie kwiatów w gazonach, 4-krotne koszenie trawników wraz z wygrabieniem skoszonej trawy oraz jesienne wygrabienie liści – prace wykonywane były przez Dział Zieleni Zakładu Ciepłowniczego KSM.
- na bieżąco współpracowano ze Strażą Miejską i Policją w zakresie zapewnienia bezpieczeństwa zamieszkiwania na terenie nieruchomości;
- na bieżąco współpracowano z Miejskim Ośrodkiem Pomocy Społecznej w Katowicach w zakresie pozyskiwania świadczeń pomocowych na rzecz uprawnionych mieszkańców naszego Osiedla;
- uczestniczono w kontrolach zewnętrznych przeprowadzanych przez Państwowy Powiatowy Inspektorat Sanitarny w Katowicach oraz Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Katowicach;
- na bieżąco współpracowano z Radą Osiedla Haperowiec we wspólnym rozwiązywaniu pro-

STAN ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH ZA LOKALE MIESZKALNE
W LATACH 2009-2018



- blemów Osiedla, w tym również zaistniałych konfliktów sąsiedzkich na zasadzie mediacji;
- prowadzono zgodnie z wymogami prawa budowlanego dokumentację techniczną i Książkę Obiektu Budowlanego;
 - na bieżąco nadzorowano jakość wykonywanych usług na rzecz Spółdzielni przez firmy zewnętrzne, przekazywano protokołarnie „fronty” robót, a po ich zakończeniu dokonywano komisyjnych odbiorów wykonanych prac;
 - na bieżąco monitorowano stan techniczny budynku, obiektów małej architektury i estetyki otoczenia;
 - przygotowano 8 zleceń na roboty eksploatacyjne, awaryjne i remontowe, których wartość nie wymagała przeprowadzenia procedury wyboru ofert;
 - wystawiano faktury za zużyte media najemcom lokali użytkowych oraz firmom świadczącym usługi na zlecenie Spółdzielni;
 - prowadzono dokumentację związaną z dzierżawą nośników reklamowych usytuowanych na elewacji oraz terenach zielonych Osiedla;
 - analizowano i kontrolowano zużycie energii elektrycznej w częściach wspólnych nieruchomości oraz zużycie wody.
 - na podstawie zawartej umowy z firmą Park Partner Sp. z o. o. wydawano mieszkańcom budynku identyfikatory, uprawniające do parkowania na miejscach parkingowych;
 - na podstawie zawartej z firmą ochroniarską umowy na bieżąco nadzorowano jakość świadczonych usług;
 - na bieżąco analizowano stan wpływów i kosztów eksploatacyjnych oraz remontowych w Osiedlu;
 - przygotowywano plany gospodarczo-finansowe i działalności społeczno-kulturalnej Osiedla;
 - prowadzono działalność społeczno-kulturalną w Osiedlu;
 - pośredniczono w załatwianiu spraw związanych z uzyskaniem przez osoby posiadające

niskie dochody - dodatków mieszkaniowych (z Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej). Taką pomoc w roku bieżącym w naszym Osiedlu uzyskały dwie osoby.

Na pokrycie kosztów eksploatacji Osiedle Haperowiec dysponowało kwotą **770.480 zł**, z tego: według naliczeń opłat:

- od lokali mieszkalnych **656.110 zł**
- od lokali użytkowych i reklam **108.850 zł** oraz b.o. z roku poprzedniego **5.520 zł**

Ze względu na fakt zalegania części mieszkańców i najemców z opłatami za lokale mieszkalne i niemieszkalne, realne wpływy były niższe o **97.427,91 zł**, co stanowi **12,74%**.

Zaległości w opłatach za lokale mieszkalne (wg stanu na 31.12.2018 r.) wyniosły **91.220,65 zł**. W przeliczeniu na statystyczne mieszkanie w Osiedlu wielkość zadłużenia w opłatach wynosiła średnio na lokal **458,40 zł**.

W zakresie windykacji były podejmowane różnorodne działania. Administracja Osiedla przy udziale przedstawicieli Rady Osiedla podczas spotkań odbytych w dniach: **10.01.2018 r., 14.03.2018 r., 9.05.2018 r., 14.11.2018 r.** - przeprowadzała rozmowy z osobami zalegającymi w opłatach, m.in. proponując im spłatę zadłużenia w ratach, informując o możliwości ubiegania się o dodatek mieszkaniowy, bądź o zamianie mieszkania na mniejsze. Prowadzone rozmowy i wyjaśnienia spowodowały spłatę należności osób zadłużonych w kwocie **32.747,60 zł**. Osoby uchylające się od rozmów z Radą Osiedla jak i ci, którzy mimo deklaracji nadal notorycznie zalegali z opłatami, kierowani byli do dalszego postępowania windykacyjnego.

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

(Ciąg dalszy na str. 10)

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ADMINISTRACJI OSIEDLA HAPEROWIEC W ROKU 2018

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 ² 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
11	03.11.2015	199	63	68.617,67	344,81	8,67	6.021,63	49.963,27
12	16.11.2016	199	46	71.630,51	359,95	9,05	5.318,18	60.763,19
13	31.12.2017	199	49	90.747,59	456,02	11,47	6.810,60	65.274,31
14	31.12.2018	199	58	91.220,65	458,40	11,53	9.487,35	73.237,33

*w łącznej sumie są również uwzględnione zaległości od 1 do 3 miesięcy w wysokości 8.495,97 zł

(Ciąg dalszy ze str. 9)

łatwiej jest ujawnić majątek dłużników w celu zabezpieczenia roszczeń.

W chwili obecnej na eksmisję oczekuje 3 członków KSM z naszego Osiedla.

Zauważyć należy, że im niższe zadłużenie mieszkańców, tym lepsza płynność finansowa Osiedla i tym samym Spółdzielni, co z kolei ma znaczący wpływ na zdolność pokrywania kosztów eksploatacji i remontów.

W tabeli powyżej zestawiono stan zaległości w opłatach za mieszkania na dzień 31.12.2018 r. oraz dla porównania wg stanu na koniec 13-tu ostatnich lat. W kolumnie 7 tabeli podano ponadto (obliczoną metodą średniej ważonej) wielkość zaległości przypadających w przeliczeniu na jeden m² pow. użytkowej lokalu w budynku.

Problemem niepożądanym, obciążającym dodatkowo - a ponadto nieracjonalnie - koszty Osiedla jest występowanie dewastacji i kradzieży. **Wg stanu na dzień 31.12.2018 r. dewastacje wyniosły 929 zł.** Pragniemy, korzystając z tej publikacji, zaapelować do naszych mieszkańców o zwracanie uwagi i reagowanie na próby dewastacji i kradzieży, gdyż koszty usuwania skutków wandalizmu i napraw ponoszą wszyscy, bowiem zmniejszając one wysokość dostępnych środków finansowych, które mogłyby być wykorzystane na realizację robót remontowych, a także podwyższają koszty bieżącej eksploatacji.

Kierując się bezpieczeństwem zamieszkiwania w tak dużym 24-kondygnacyjnym budynku

w śródmiejskiej lokalizacji narażonym na „odwiedziny” osób „niepożądanych” (wandalii, osób bezdomnych, oszustów, włamywaczy itp.), jak również dążeniem do zmniejszenia dewastacji, informujemy, że budynek chroniony jest całodobowo przez firmę „Justus” Sp. z o. o., jak również zamontowany jest system monitoringu, który w 2018 roku został zmodernizowany. W ramach modernizacji systemu dołożono dodatkowe kamery oraz wymieniono pozostałe kamery i urządzenia rejestrujące na nowsze technologicznie - kamery obejmują zasięgiem wejście i teren wokół budynku, parter i kabiny dźwigów.

W ramach dążenia do zmniejszenia kosztów eksploatacji w roku 2018 w całym budynku wymieniono oświetlenie na energooszczędne. Dotychczasowe żarówki i świetlówki zostały zastąpione źródłami światła typu LED, co w znacznym stopniu wpłynie na obniżenie zużycia energii elektrycznej.

Ważną pozycją w dochodach Osiedla, poza opłatami od lokali mieszkalnych, są wpływy uzyskiwane z wynajmu lokali użytkowych oraz powierzchni pod nośniki reklamowe 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 2018 r. wyniosła **55.880 zł**, co daje średnio na jedno mieszkanie zmniejszenie potencjalnych obciążeń finansowych rządu **280,80 zł/rok**.

Wydatki związane z eksploatacją budynków, w dużej części uzależnione są od czynników niezależnych od Spółdzielni, np. kształtowania się wielkości zużycia 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 przez Urząd Dozoru Technicznego
koszt **3.795,00 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**
3. Coroczną kontrolę wszystkich instalacji gazowych w budynku oraz urządzeń gazowych
koszt **6.955,51 zł**
4. Coroczną kontrolę i czyszczenie przewodów kominowych, spalinowych i wentylacyjnych (art. 62 ust.1, pkt 1c ustawy)
koszt **2.197,18 zł**
5. Wykonanie zaleceń wynikających z przepisów BHP
koszt **680,56 zł**

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ADMINISTRACJI OSIEDLA HAPEROWIEC W ROKU 2018

6. Ochronę p.pożarową w budynku
koszt **2.566,69 zł**

Ogółem koszty eksploatacji w 2018 r. ukształtowały się następująco:

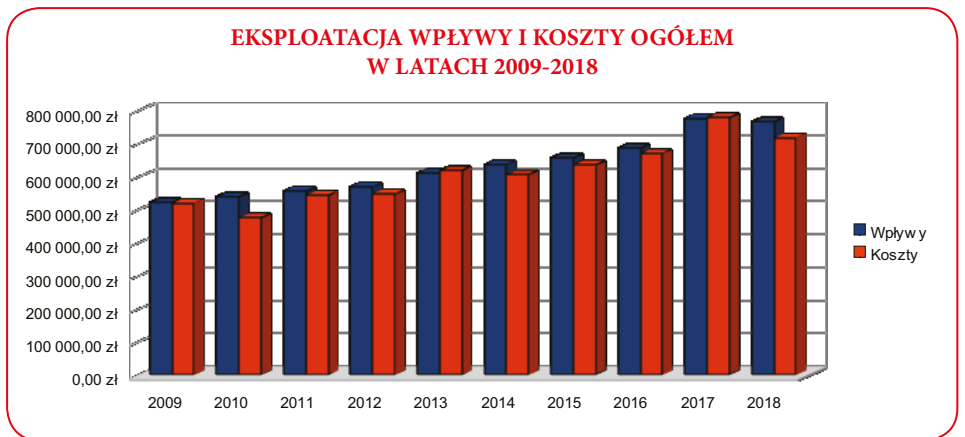
1. Energia elektryczna (poza mieszkaniami) **7.280 zł**
 2. Woda i kanalizacja **202.620 zł**
 3. Wywóz nieczystości **50.710 zł**
 4. Usługi gospodarzy **44.120 zł**
 5. Odczyty wody **1.960 zł**
 6. Konserwacja dźwigów **21.560 zł**
 7. Eksploatacja gniazd RTV **7.850 zł**
 8. Koszty zarządzania Osiedla (obejmujące m.in. płace pracowników z narzutami, koszty bhp, transport, opłaty telekomunikacyjne, koszty utrzymania pomieszczeń Administracji Osiedla (wraz z mediami), materiały biurowe, amortyzację) **103.310 zł**
 9. Usługi dozoru mienia **164.960 zł**
 10. Inne koszty utrzymania budynku (w tym: opłata za wieczyste użytkowanie gruntów, podatek od nieruchomości, czyszczenie kominów, ubezpieczenia, pielęgnacja zieleni, odśnieżanie posesji, ochrona ppoż. budynku, kontrola szczelności instalacji gazowej, dezynfekcja, deratyzacja, koszty usuwania dewastacji, pogotowie techniczne, materiały konserwatorów, Państwowy Fundusz Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych) **106.210 zł**
 11. Wymiana/legalizacja wodomierzy **6.960 zł**
- Razem koszty eksploatacji: 717.540 zł**

Dodatkiem obciążeniem kosztów eksploatacji było odprowadzenie podatku dochodowego od osób prawnych w wysokości **18.910 zł** z tytułu dzierżawy terenu, najmu lokali użytkowych i reklam (z działalności nie zaliczanej do gospodarki zasobami mieszkaniowymi), oraz kwoty **4.080 zł** stanowiącej 50% przytłoków z działalności gospodarczej Spółdzielni, a dotyczącej lokali mieszkalnych nie członków, które zgodnie z Uchwałą nr 135/2011 Rady Nadzorczej Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej zostały przeznaczone na działalność społeczno-kulturalną i oświatową.

Podsumowując:

- Bilans otwarcia: **9.600 zł** pomniejszony o **4.080 zł** wg Uchwały RN 135/2011 zł (przeznaczenie 50% przytłoków na działalność społeczną, kulturalną i oświatową Spółdzielni) **5.520 zł**
- Wpływy (naliczone): **760.640 zł**
- Wpływy dot. wym./legaliz. wodomierzy **4.320 zł**
- Koszty eksploatacji: **710.580 zł**
- Koszty wym./legaliz. wodomierzy **6.960 zł**
- Podatek dochodowy: **18.910 zł**
- Wynik roku 2018 jest dodatni i wynosi: **34.030 zł**

Warto przypomnieć, że zgodnie z ustawą z 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (z późn. zm.: Dz. U. z 2013 r. poz. 1399, Dz.U. z 2018 r. poz.1454 i 1629) obowiązują nowe zasady gospodarowania od-



padami komunalnymi oraz inne uwarunkowania prawne dotyczące utrzymania porządku i czystości w gminach. Jak wynika z zasad i stawek przyjętych w Katowicach przez władze samorządowe, 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. Brak jest możliwości zadeklarowania w ramach jednej nieruchomości gospodarstw domowych selekcjonujących odpady i oddzielnie gospodarstw nie selekcjonujących odpady czyli albo wszyscy selekcionują i wnoszą niższe opłaty albo ktoś się wyłamuje i doprowadza do sytuacji, w której wszyscy muszą wносить opłatę 20 zł/osobę za brak selekcji odpadów.

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

WRZUCAMY:



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

foldery.

NIE WRZUCAMY:

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



WRZUCAMY:

– butelki (PETy), plastikowe nakrętki, plastikowe opakowania po żywności, kosmetykach i chemii gospodarczej, folio-

we worki i reklamówki, pojemniki po wyrobach garmażeryjnych, drobny styropian, opakowania wielomateriałowe (np. kartony po mleku i sokach), a także puszki po żywności, drobny złom żelazny i metali kolorowych, puszki aluminiowe, kapsle z butelek, metalowe zakrętki.

NIE WRZUCAMY:

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



WRZUCAMY:

– kolorowe i białe butelki, słoiki po napojach i żywności (bez zanieczyszczeń innymi materiałami np. metalami) oraz szklane opa-

kowania np. po kosmetykach.

NIE WRZUCAMY:

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

WRZUCAMY:

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



NIE WRZUCAMY:

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

WRZUCAMY:

– resztki jedzenia, odpady higieniczne, zużyte ODPADY pieluch, popiół.



Gorąco apelujemy do mieszkańców Osiedla o stosowanie się do zasad segregacji. Proszę abyście Państwo reagovali na niewłaściwe zachowania innych współmieszkańców.

Informujemy, ponadto, że:

- odpady budowlane i rozbiórkowe (gruz) z remontów prowadzonych samodzielnie przez mieszkańców- odbierane będą nieodpłatnie jeden raz w roku kalendarzowym w ilości nie-

(Ciąg dalszy na str. 12)

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ADMINISTRACJI OSIEDLA HAPEROWIEC W ROKU 2018

(Ciąg dalszy ze str. 11)

przekraczającej 2 m³ w workach typu big-bag. Zapotrzebowania należy dokonać bezpośrednio w biurze obsługi klienta MPGK, Katowice ul. Obroki 140, tel. 32/35-87-611, 32/35-87-685,

- nadwyżki gruzu budowlanego i innych odpadów remontowych należy dostarczyć osobiście do miejsca składowania odpadów Katowice, ul. Miłowicka 7 oraz ul. Obroki 140,
- ponadto odbierane są dwa razy w miesiącu odpady wielkogabarytowe z wyznaczonych miejsc na osiedlu, zgodnie z harmonogramem umieszczonym na tablicy ogłoszeń budynków, **W celu uniknięcia zalegania „gabarytów” w komorze zsykowej, a tym samym mając na względzie estetykę nieruchomości, prosimy o wynoszenie powyższych odpadów co najwyżej na dwa dni przed planowanym terminem wywozu.**
- informujemy również, że istnieje możliwość darmowego odbioru zużytego sprzętu elektrycznego i elektronicznego, np. lodówki, pralki, kuchenki itp. przez firmę, która raz w tygodniu (w środę) przyjeżdża po odbiór zgłoszonego do wywozu sprzętu – zgłoszenia można dokonać telefonicznie: 12-292-66-66 w godzinach od 8⁰⁰-16⁰⁰ lub wypełniając formularz na stronie internetowej: elektrosmieciarka.pl

SPRAWOZDANIE ADMINISTRACJI OSIEDLA HAPEROWIEC Z WYKONANIA PLANU REMONTÓW W 2018 R.

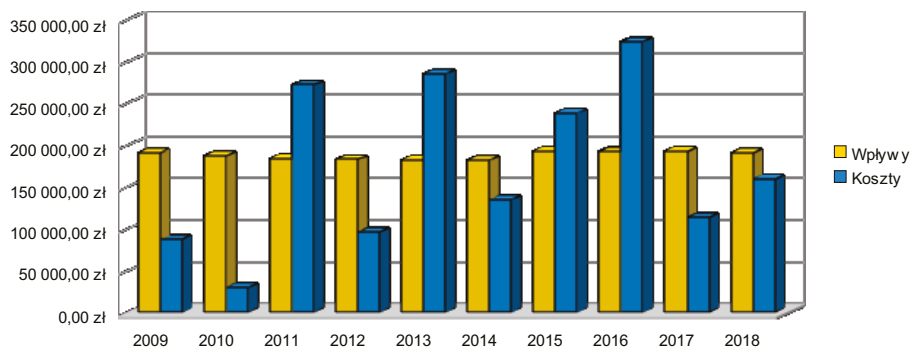
Akumulacja środków finansowych Funduszu Remontowego część „B” w 2018 r. wyniosła wraz z bilansem otwarcia **155.100 zł**, w tym:

- bilans otwarcia: **24.060 zł**
- wpływy wg naliczeń wynikających z opłat miesięcznych: **190.770 zł**
- przesunięcie środków na fundusz remontowy część „A”, tj. przyspieszenie spłaty zobowiązań nieruchomości budynkowej Osiedla: **-18.990 zł**
- zasilenie funduszu remontowego część „A” – partycypacja 2,5% na pokrycie nakładów na roboty dodatkowe poniesione w przeszłości oraz które powstają w związku z realizacją Strategii Ekonomicznej KSM – zgodnie z Uchwałą Rady Nadzorczej nr 65/2015: **-40.740 zł**

W tabeli obok przedstawiamy wykonanie robót remontowych

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

FUNDUSZ REMONTOWY CZĘŚĆ „B” WPŁYWY I PONIESIONE WYDATKI NA REMONTY W LATACH 2009-2018



Rodzaj i adres robót	Plan remontów na 2018r.	Rzeczywista wartość robót
1	2	3
1. Roboty murarsko-tynkarskie:		
Naprawa kanału wylotowego w komorze zsykowej	5.000 zł	1.077 zł
2. Roboty elektryczne.:		
Wymiana instalacji elektrycznej od pionów do tablic bezpiecznikowych w mieszkaniach – I etap	60.000 zł	65.904 zł
3. Mała architektura:		
Wykonanie robót zewnętrznych z zakresu małej architektury	10.000 zł	7.878 zł
4. Remont dźwigów:		
Usunięcie awarii i zaleceń UDT w 3-ch dźwigach	15.000 zł	0
5. Inne roboty:		
Modernizacja monitoringu	20.000 zł	17.793 zł
Usunięcie awarii i usterek po przeglądach rocznych	15.000 zł	5.735 zł
6. Odpis na fundusz interwencyjny	1.900 zł	1.900 zł
RAZEM:	126.900 zł	100.287 zł

pokrycia wraz z dociepleniem dachu, a także wymianę dźwigów osobowych zainstalowanych w budynku.

Powyższe zadania remontowe w sposób bezpośredni wiążą się z podniesieniem bezpieczeństwa i standardu zamieszkiwania 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 użytkowania.

Łączna wartość środków wydatkowana z funduszu remontowego „A” w latach 1992 – 2018 (wg stanu na dzień 31.12.2018 r.) zamyka się kwotą 8.434.967 zł.

Wielkość wpływów z Osiedla zasilających ten fundusz narastająco od 1992r. stanowi kwota 3.045.145 zł.

Aktualnie na dzień 31.12.2018 r. saldo na część „A” funduszu remontowego wynosi minus 5.389.821 zł.

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ADMINISTRACJI OSIEDLA HAPEROWIEC W ROKU 2018

ZAMIERZENIA

DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ OSIEDLA HAPEROWIEC NA 2019 ROK

Planowane wpływy na eksploatację w 2019 r. (bez uwzględnienia zaległości w opłatach za lokale) przyjęto w wysokości **830.080 zł**

w tym:

w wielkości naliczonej:

- od lokali mieszkalnych **686.700 zł**
- od lokali użytkowych i reklam **109.350 zł**
- oraz bilans otwarcia dot. eksploatacji **34.030 zł**

Planowane wydatki na pokrycie kosztów eksploatacji w 2019 r.:

1. Energia elektryczna (poza mieszkaniami) **24.220 zł**
 2. Woda i kanalizacja **211.370 zł**
 3. Wywóz nieczystości **50.200 zł**
 4. Usługi gospodarzy **43.270 zł**
 5. Odczyty wody **1.960 zł**
 6. Konserwacja dźwigów **22.060 zł**
 7. Eksploatacja gniazd RTV **8.030 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) **114.760 zł**
 9. Usługi dozoru mienia **177.070 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. budynku, kontrola szczelności instalacji gazowej, dezynfekcja, deratyzacja, koszty usuwania dewastacji, pogotowie techniczne, materiały konserwatorów, Państwowy Fundusz Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych) **114.110 zł**
 11. Wymiana/legalizacja wodomierzy (spłata rat) **6.960 zł**
- Razem koszty eksploatacji: 774.010 zł**

Podsumowując:

- Bilans otwarcia: **34.030 zł** pomniejszony o **4.080 zł** wg Uchwały RN 135/2011 zł (przeznaczenie 50% pożytków na działalność społeczną, kulturalną i oświatową Spółdzielni) **29.950 zł**
- Wpływy (naliczone) **791.730 zł**
- Wpływy na legal./wym. wodomierzy **4.320 zł**
- Koszty eksploatacji: **767.050 zł**
- Koszty legalizacji/wymiany wodomierzy **6.960 zł**
- Podatek dochodowy: **18.500 zł**

- Planowany wynik roku 2018 dot. eksploatacji i wym./legalizacji wodomierzy jest dodatni i wynosi **33.490 zł**

Przyjęte założenia oparte są o aktualne ceny usług świadczonych przez firmy zewnętrzne na rzecz Osiedla.

PLANOWANE WPŁYWY I WYDATKI NA POKRYCIE KOSZTÓW REMONTÓW W 2019 R.:

Planowane wpływy na fundusz remontowy „B” w 2019 r. (w wielkości naliczonej – bez uwzględnienia zaległości w opłatach za lokale) wraz z bilansem otwarcia przyjęto w wysokości **187.150 zł**

w tym:

- bilans otwarcia: **54.810 zł**
- wpływy wg naliczeń wynikających z opłat miesięcznych **192.070 zł**
- przesunięcie środków na fundusz remontowy część „A”, tj przyspieszenie spłaty zobowiązań nieruchomości budynkowej Osiedla: **-18.990 zł**
- realizacja Uchwały RN nr 65/2015: **-40.740 zł**

Bazując na znajomości potrzeb remontowych, ustalonych w trakcie okresowych przeglądów stanu technicznego budynku oraz szacunkowych możliwości finansowych Osiedla, planuje się wykonać następujące roboty remontowe:

1. **Roboty elektryczne.** Wymiana instal. elektrycznej od pionów do tablic bezpiecznikowych w mieszkaniach – II etap **86.400 zł**
 2. **Mała architektura.** Wykonanie robót zewnętrznych z zakresu małej architektury **10.000 zł**
 3. **Remonty dźwigów.** Usunięcie awarii i zaleceń UDT w trzech dźwigach **15.000 zł**
 4. **Inne roboty.** Usunięcie awarii i usterek po przeglądach rocznych **30.000 zł**
 5. **Odpis na fundusz interwencyjny 1.900 zł**
- RAZEM: 143.300 zł**

W ramach funduszu remontowego „B” Osiedla w roku 2019 kontynuujemy rozpoczęte w ubiegłym roku roboty związane z wymianą instalacji elektrycznej na miedzianą o przekroju 5x4 mm² zasilającej mieszkania celem zapewnienia mieszkańcom instalacji o większej mocy.

Przedstawiony do realizacji w roku 2019 plan remontów Osiedla jest kontynuacją zadań, które realizujemy od lat oraz obowiązków jakie spoczywają na zarządcy części wspólnej nieruchomości w zakresie bezpieczeństwa zamieszkiwania mieszkańców i utrzymania w pełnej sprawności technicznej substancji budowlanej.

W zakresie energii cieplnej planowane wpływy w 2019 r. (w wielkości naliczonej – bez uwzględ-

nienia zaległości w opłatach za lokale) przyjęto w wysokości **245.940 zł**

Planowane koszty: **244.030 zł**

Wynik roku 2019 jest dodatni i wynosi **1.910 zł**, a uwzględniając bilans otwarcia w wys.: **-46.190 zł** rok zamknie się wynikiem: **-44.280 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 2018 rok

Wpływy z tytułu odpisów na działalność społeczno-kulturalną w Osiedlu liczone w ciężar opłat eksploatacyjnych w roku 2018 wyniosły **3.100 zł**, z tego:

- od mieszkań **2.340,00 zł**
- od lokali użytkowych **760,00 zł** oraz
- inne wpływy **1.100,00 zł**
- odpłatności za imprezy **270,00 zł**
- bilans otwarcia roku 2018: **5.560,00 zł**

Ogółem Osiedle dysponowało kwotą **10.030 zł**. W 2018 r. Osiedle wydatkowało na utrzymanie sali integracyjnej, dofinansowanie wyjść na spektakle oraz organizację imprez kwotą 2.760 zł. Starano się dobierać ciekawy repertuar teatralny, aby zachęcić jak najwięcej mieszkańców (członków) do uczestnictwa w spektaklach. Organizowano również atrakcyjne wycieczki dla naszych mieszkańców.

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

- 15.01.2018 r. w sali integracyjnej odbyło się spotkanie noworoczne z mieszkańcami (członkami) Osiedla. Wszystkich obecnych swoim występem uhonorowała p. Magdalena Zasepa.
- 25.04.2018 r. - bilety do Pałacu Młodzieży w Katowicach na operetkę „Hrabina Marica”.
- 26.04.2018 r. - bilety do Pałacu Młodzieży w Katowicach na operetkę „Kraina Uśmiechu”.
- 11.05.2018 r. - bilety do Teatru Śląskiego im. Stanisława Wyspiańskiego w Katowicach na spektakl „Pięta strona świata”
- 20.05.2018 r. - bilety do Filharmonii Śląskiej w Katowicach na filharmoniczny wieczór organowy.
- 26.05.2018 r. - bilety do Teatru Śląskiego im. Stanisława Wyspiańskiego w Katowicach na spektakl „Małe zbrodnie małżeńskie”.
- 8.06.2018 r. Osiedle uczestniczyło w zakupie przez Dział Społeczno-Kulturalny KSM upominków do loterii fantowej w organizowa-

(Dokończenie na str. 14)

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ADMINISTRACJI OSIEDLA HAPEROWIEC W ROKU 2018

(Dokończenie ze str. 13)

nym festynie przez Szkołę Podstawową nr 10 im. Marii Curie-Skłodowskiej w Katowicach z okazji 80-lecia szkoły.

- 16.06.2018 r. odbyła się jednodniowa wycieczka do Dębna Podhalańskiego i spływ Dunajcem.
- 22.09.2018 r. odbyła się jednodniowa wycieczka na grzybobranie do Złotego Potoku.
- 18.11.2018 r. bilety do Teatru Śląskiego im. Stanisława Wyspiańskiego w Katowicach na spektakl „Dwanaście Krzeseł”.

Plan na 2019 rok:

Na działalność społeczno-kulturalną w 2019 r. przewiduje się akumulację kwoty (według naliczeń) – w wysokości **15.570 zł** na którą składają się:

- planowane wpływy w wysokości **6.350 zł**
- bilans otwarcia 2019 w wysokości **9.220 zł**

Kwotę tą zamierzamy wydatkować (zgodnie z planem) m.in. na:

- spotkanie noworoczne w sali integracyjnej z mieszkańcami (członkami) Osiedla;
- bilety do teatru, operetki, muzeum oraz filharmonii (w zależności od atrakcyjności repertuaru) dla mieszkańców (członków) Osiedla;
- 1-dniowe wycieczki (czerwiec; sierpień/wrzesień);
- dofinansowanie uczestnictwa naszych mieszkańców w imprezach i wyjazdach organizowanych przez KSM.

O zamierzeniach z zakresu działalności społeczno-kulturalnej wykazanych w planie na 2019 rok są Państwo informowani w formie ogłoszeń wywieszanych na tablicy informacyjnej, znajdującej się na parterze nieruchomości. Prosimy o uważne czytanie zawartych 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.

Administracja Osiedla Haperowiec KSM dziękuje Radzie Nadzorczej, Zarządowi KSM, Radzie Osiedla i zakładom celowym za okazane wsparcie i pomoc w rozwiązywaniu problemów dotyczących społeczności osiedlowej.

Kierownik Osiedla KSM Haperowiec i Śródmieście mgr MONIKA BĘBEN



ZALECENIA PRZYJĘTE NA ZEBRANIU OSIEDLOWYM W DNIU 5.03.2018 R.

ZALECENIE 1

– Wyposażyć łazienki w mieszkaniach w czujniki tlenu węgla i gazu. W tej sprawie po ustaleniu wielkości nakładów na ten cel i możliwości finansowych osiedla Administracja i Rada Osiedla przedstawi szczegółowe rozwiązania dotyczące w/w wymienionego zadania.

– Administracja Osiedla przeprowadziła ankietę wśród mieszkańców w celu rozeznania ilości chętnych na zamontowanie czujników gazu i tlenu węgla. Mieszkańcy zostali poinformowani o szacunkowym koszcie urządzeń (pokrywanym przez mieszkańców) oraz o ich montażu przez Serwis Techniczny KSM (finansowanym przez Osiedle).

Z przekazanych 199 mieszkańcom ankiet zwrócono 83 ankiety (42%), w których 41 osób (49%) opowiedziało się za chęcią posiadania czujnika tlenu węgla, a 30 osób (36%) czujnika gazu.

Analizując wyniki ankiety świadczące o dużym zainteresowaniu mieszkańców w wyposażeniu mieszkań w czujniki, Administracja podejmie dalsze działania zmierzające do zbiorowego zakupu czujników.

ZALECENIE 2

– Podjąć działania w kierunku zastąpienia ogrzewania gazowego w łazienkach instalacją centralnej ciepłej wody.

– Przedsięwzięcie likwidacji instalacji gazowej w budynku wiąże się z dużymi nakładami finansowymi, a także uwarunkowaniami technicznymi i dostawczymi. Z uwagi na bieżące potrzeby remontowe Osiedla i ograniczone środki finansowe nie ma obecnie możliwości realizacji ww. inwestycji. Temat w powyższej sprawie będzie analizowany przyszłościowo w latach następnych.