

WSPÓLNE SPRAWY

ISSN 1232-5929

Na podstawie § 99 ust. 3 i 4 Statutu KSM,
Zarząd Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej
zawiadamia, że Zebranie Osiedlowe
OSIEDLA JANÓW
odbędzie się w środę, 2 grudnia 2015 r.
o godz. 16⁰⁰ w sali katechetycznej
przy kościele Św. Anny
w Katowicach-Nikiszowcu, Plac Wyzwolenia 21

OKRESOWE SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ Z DZIAŁALNOŚCI W 2015 ROKU

SZANOWNI SPÓŁDZIELCY!

Zarząd 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 2015. Zawarte w informacji dane zostały sporządzone na podstawie sprawozdań za okres od 1 stycznia 2015 r. do 30 września 2015 r. oraz przewidywanego wykonania w IV kwartale 2015 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 Strategii Ekonomicznej KSM oraz na wykonywaniu długoterminowych i bieżących zaleceń organów samorządowych, jak też innych wyni-

kających z obowiązujących przepisów i ustaw, w tym m.in. tych, które zalecały lub nakazywały poddanie się określonym kontrolom i lustracjom.

Na przestrzeni 2015 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 wydzielonych na wewnętrzny rozrachunek jednostek organizacyjnych, tj. Centrum Zarządzająco-Usługowego, 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 niezbędnych 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)

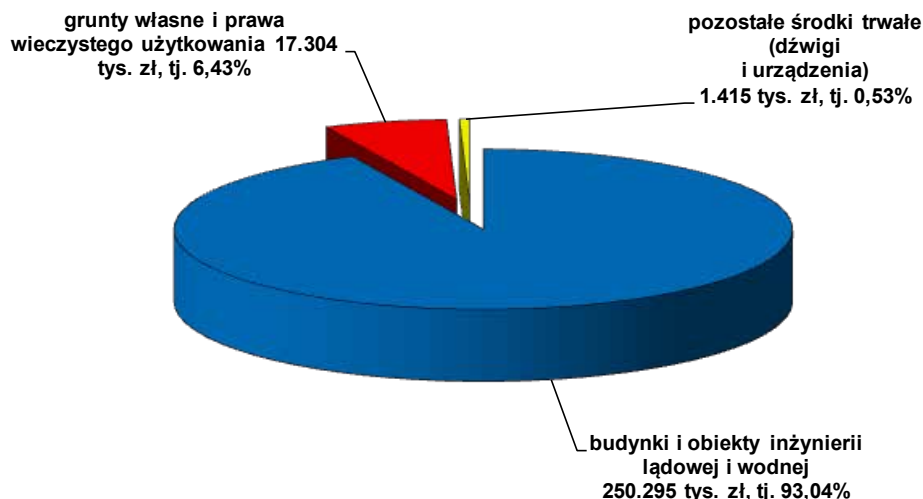
PORZĄDEK OBRAD ZEBRANIA OSIEDLOWEGO

1. Otwarcie Zebrania, wybór Prezydium Zebrania Osiedlowego, zapoznanie z porządkiem obrad Zebrania oraz wybór Komisji: Wyborczej, Mandatowo-Skrutacyjnej i Wnioskowej.
2. Ustalenie liczebności Rady Osiedla w kadencji 2015-2019.
3. Zgłaszanie kandydatów do Rady Osiedla KSM.
4. Okresowe sprawozdania:
 - a) Zarządu z działalności w roku 2015,
 - b) Rady Osiedla z działalności w roku 2015,
 - c) kierownictwa Osiedla z działalności Administracji Osiedla w roku 2015, w tym z realizacji wniosków uchwalonych przez poprzednie Zebranie Osiedlowe.
5. Przedstawienie projektu osiedlowego planu działalności gospodarczo-finansowej i społeczno-kulturalnej na 2016 rok.
6. Sprawozdanie Komisji Wyborczej (przedstawienie listy kandydatów).
7. Wybory członków Rady Osiedla.
8. Dyskusja.
9. Sprawozdanie Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej (ogłoszenie wyników wyborów).
10. Sprawozdanie Komisji Wnioskowej i uchwalenie wniosków odnośnie do działalności gospodarczej, społecznej i kulturalnej Osiedla.
11. 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”.

Wykres nr 1 STRUKTURA WARTOŚCI MAJĄTKU TRWAŁEGO KSM W 2015 ROKU



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 2015, podobnie jak lata poprzednie, zapisał się jako kolejny rok nieprzychylnych dla spółdzielczości trendów w zakresie zmian legislacyjnych, a zwłaszcza

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 2016 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 2015 roku wyniesie 269.014 tys. zł, z czego przypada:

- 1) na budynki i obiekty inżynierii lądowej i wodnej – 250.295 tys. zł, tj. 93,04%,
- 2) na grunty własne i prawa wieczystego użytkowania – 17.304 tys. zł, tj. 6,43%,

członków o 256.388 tys. zł, ale nadal w zarządzie Spółdzielni pozostaje majątek trwały o wartości 525.402 tys. zł.

Strukturę wartości majątku trwałego KSM w 2015 roku przedstawia wykres nr na str. 1.

II. SPRAWY CZŁONKOWSKIE

W 2015 roku Spółdzielnia liczyła 16.457 członków (w 2014 r. – 16.750 członków). W rejestrach Spółdzielni figuruje jeszcze 2.921 kandydatów na członków KSM (w 2014 r. – 2.923 kandydatów), pochodzących z zapisów w latach 80. ubiegłego stulecia.

W bazie członkowskiej na przestrzeni 2015 roku odnotowaliśmy zmiany stanu członkowskiego:

- zmniejszenie stanu osobowego o 427 osób na skutek wystąpienia ze Spółdzielni, wykreślenia lub wykluczenia,
- powiększenie o 134 osoby wskutek przystąpienia do Spółdzielni nowych członków,
- per saldo liczba członków zmniejszyła się o 293.

Strukturę członków Spółdzielni w 2015 roku prezentuje obok wykres nr 2.

III. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

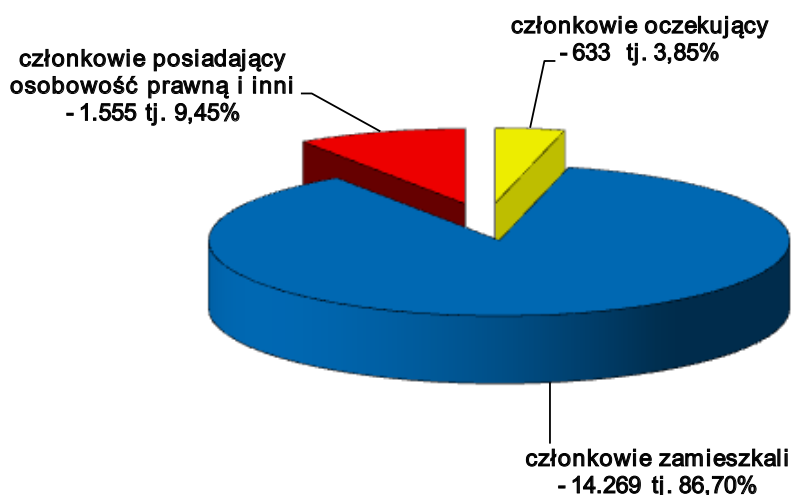
Na zasoby mieszkaniowe Spółdzielni (łącznie własne i mienie wyodrębnione pozostające w zarządzie Spółdzielni z tytułu współwłasności), składają się: 345 budynków mieszkalnych wielorodzinnych o 19.073 mieszkaniach, 3 domki jednorodzinne, 860 garaży wolno stojących i 26 wolno stojących pawilonów handlowych. Zarządzanie i administrowanie zasobami prowadzone jest w oparciu o 17 osiedli, wyodrębnionych organizacyjnie i ekonomicznie (z 16 administracjami) 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.

Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi w 2015 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

STRUKTURA CZŁONKÓW KSM W 2015 ROKU

Wykres nr 2



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 utrzymania zarządzanych przez Spółdzielnię zasobów mieszkaniowych.

- 3) pozostałe środki trwałe (dźwigi i urządzenia) – 1.415 tys. zł, tj. 0,53%.

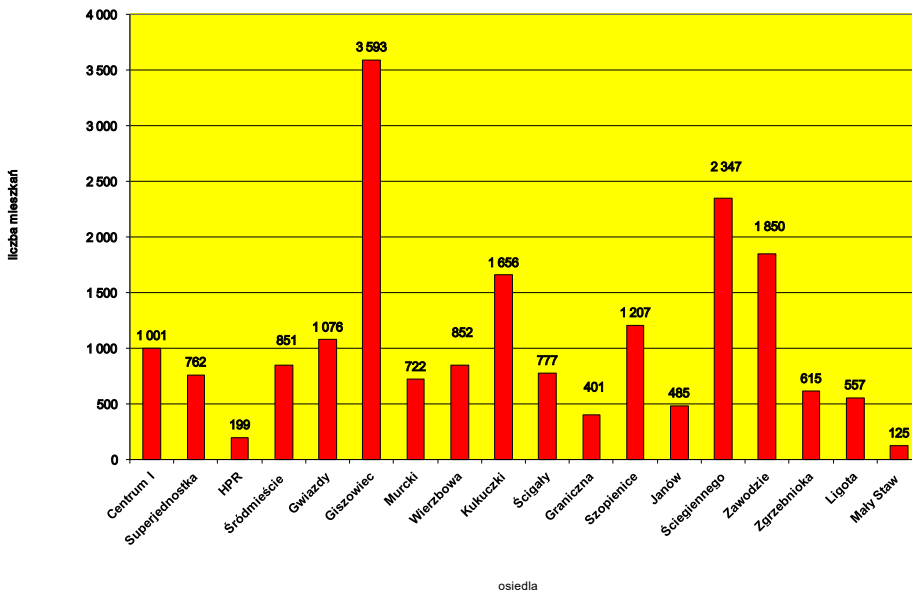
Przewagę w strukturze majątku trwałego stanowią (zgodnie ze specyfiką działalności Spółdzielni) budynki i budowle, z których większość to budynki mieszkalne wielorodzinne, a nadto pawilony wolno stojące, garaże, kotłownie lokalne i inne obiekty infrastruktury techniczno-użytkowej (parkingi, drogi, sieci,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

Ogółem w latach 2008-2015 nastąpiło zmniejszenie majątku trwałego Spółdzielni w sumie o 317.558 tys. zł, z czego w związku z procesem wyodrębniania własności lokali na rzecz poszczególnych

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KSM

Wykres nr 3

LICZBA LOKALI MIESZKALNYCH W OSIEDLACH KSM W 2015 ROKU



Mały Staw - mieszkania w trakcie zasiedlania - budynki administrowane - przejściowo - przez Zakład Usług Parkingowych KSM docelowo zostaną włączone do osiedla Graniczna.

w lokalach, a także koszty konserwacji, napraw i bieżących remontów (w zakresie finansowanym z funduszu remontowego część „B”) – wyniosą ogółem 106.764.100 zł, stanowiąc 96,94% kosztów planowanych. Natomiast na pokrycie tych kosztów naliczone w ramach odpisów wpływy z opłat za lokale stanowią kwotę 102.343.740 zł, (tj. 93,31% wpływów planowanych), co wskazuje, że roczne wpływy są niższe od poniesionych kosztów o 4.420.360 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 zaległości i „niedopłat” występujących w opłatach za lokale. Wynik roku – skorygowany o naliczony i odprowadzony do budżetu państwa podatek dochodowy oraz pożytki z działalności gospodarczej Spółdzielni, a także po uwzględnieniu bilansów otwarcia (saldo), zamknie się nadwyżką w wysokości 2.188.250 zł (obliczonej także memoriałowo).

Strukturę kosztów i wpływów gospodarki zasobami mieszkaniowymi ogółem za rok 2015 prezentują graficznie wykres nr 4 obok i nr 5 na str. 4.

Sytuacja w poszczególnych częściach strukturalnych gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku 2015 określona

została na podstawie wykonania za trzy kwartały br. z doszacowaniem wielkości (odpowiednio) za IV kwartał br. i przedstawia się następująco:

1. eksploatacja podstawowa

- koszty i wpływy dotyczące eksploatacji zasobów mieszkalnych (bez kosztów ciepła i podgrzania wody):
 - koszty poniesione – 55.364.940 zł, co odpowiada wykonaniu kosztów planowanych w 99,33%; stanowią one 51,86% kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni,
 - wpływy – 55.372.950 zł, tj. 98,05% wpływów planowanych,
 - wynik netto po uwzględnieniu nadwyżki z lat ubiegłych (B.O.), odprowadzonego należnego budżetowi państwa podatku dochodowego, pożytków oraz realizacji Uchwały nr 64/2015 Rady

Nadzorczej KSM dotyczącej wyłączenia z funduszu remontowego część „A” legalizacji wodomierzy – wynosi 1.163.405 zł.

Statystyczne roczne koszty jednostkowe i średnie jednostkowe wpływy na eksploatację zasobów w poszczególnych osiedlach KSM (w przeliczeniu na 1 m²) 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 – 30.602.210 zł, stanowią one 28,66% kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni,
 - wpływy zaliczkowe (do rozliczenia) – 29.123.170 zł (wysokość zaliczek wynika z indywidualnego zużycia ciepła w lokalach w poprzednim okresie rozliczeniowym i jest ustalana dla każdego lokalu odrębnie, łączna suma wyniku z naliczeń memoriałowych, tj. bez uwzględnienia zaległości w opłatach),
 - wynik statystyczny netto (różnica między kwotą wpłat zaliczkowych do rozliczenia i wysokością poniesionych w roku kalendarzowym kosztów rzeczywistych – wg faktur) wyniesie w rachunku ciągłym, tj. uwzględniając bilans otwarcia oraz podatek dochodowy: (-) 2.604.880 zł.

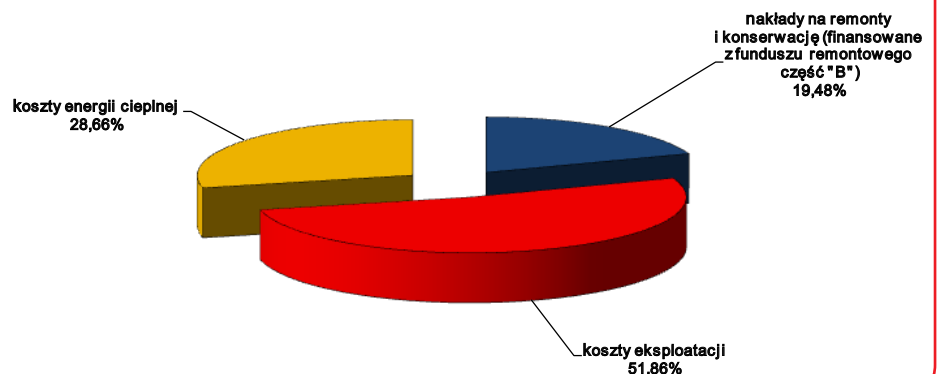
3. remonty

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

(Ciąg dalszy na str. 4.)

Wykres nr 4

STRUKTURA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI KSM W 2015 ROKU



SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KSM

(Ciąg dalszy ze str. 3)

Gospodarka remontowa prowadzona była w oparciu o stosowne plany przyjęte przez właściwe statutowo organy Spółdzielni (Rady Osiedli, Rada Nadzorcza i Walne Zgromadzenie) i odpowiednie 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 akceptowało Walne Zgromadzenie odbyte w częściach w dniach 17 i 18 czerwca 2015 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” 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-Uslugowe – 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 działań energooszczędnych uchwała Rada Nadzorcza Spółdzielni. Wysokość stawki doty-

cząca 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 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.

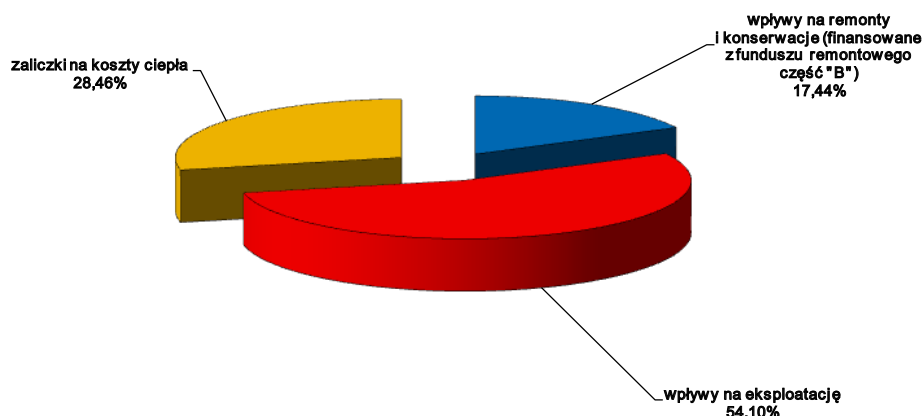
W roku 2015 (nie są to dane bilansowe):

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

- koszty poniesione ogółem 20.796.950 zł, co odpowiada wykonaniu kosztów planowanych w 108,24%,
- wpływy ogółem (wg naliczeń) 17.847.620 zł, tj. 94,38% wpływów planowanych,
- wynik finansowy roku na funduszu remontowym część „B” wynosi (-)2.949.330 zł, natomiast liczony w rachunku ciagnionym wynosi 3.629.725 zł; jest to jednak wartość teoretyczna (wynikająca z zasady rachunkowości

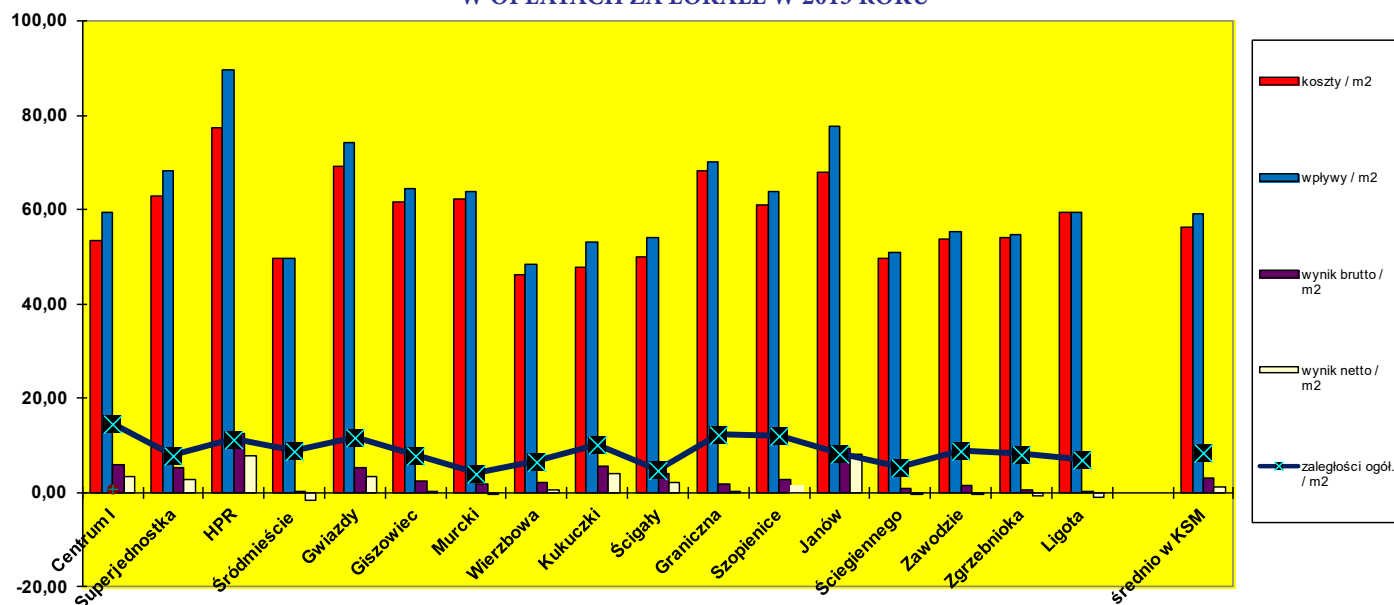
Wykres nr 5

STRUKTURA WPŁYWÓW (NALICZONYCH) GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI KSM W 2015 ROKU



Wykres nr 6

ROCZNE JEDNOSTKOWE KOSZTY I WPŁYWY NA EKSPLOATACJĘ ZASOBÓW (BEZ CO I CCW) Z B.O., ZALICZKĄ NA PODATEK DOCHODOWY, POŻYTKAMI ORAZ UCHWAŁĄ NR 64/2015 RN Z UWZGLĘDNIENIEM ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH ZA LOKALE W 2015 ROKU



SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KSM

Tabela nr 1

PROGNOZA WYKONANIA FUNDUSZU REMONTOWEGO CZĘŚĆ „A” ZA 12 MIESIĘCY 2015 ROKU

- memoriałowej), bo weryfikuje ją poziom zaległości w opłatach;
- **koszty i wpływy dotyczące funduszu remontowego część „A”:**
 - koszty poniesione – ogółem 25.067.000 zł, co odpowiada wykonaniu kosztów planowanych w 93,30%,
 - wpływy ogółem (łącznie z efektem III strony finansowania – płatności rozłożone w czasie) 28.128.805 zł, tj. 81,35% wpływów planowanych,
 - wynik finansowy roku na funduszu remontowym część „A” wynosi 3.061.805 zł, natomiast liczony w rachunku ciągłym wynosi 3.282.378 zł.

Z funduszu remontowego część „A” finansowane były prace określone dla roku 2015 w Strategii Ekonomicznej oraz zatwierdzonym na ten rok planie remontów, a w szczególności są to: modernizacja istniejących dociępeń i modernizacja infrastruktury, remonty c.o. 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 2015 roku przedstawia obok tablica nr 1.

IV. ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH I WINDYKACJA NALEŻNOŚCI SPÓŁDZIELNI

Bieżącą możliwość 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 2015 roku oscylują w wysokości 11,2 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 2015 roku oscyluje na poziomie 8,20%.

W 2015 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

L.p.	Fundusz remontowy część "A"	j.m.	PLAN 2015 R.	Wykonanie zadań za 12 m-cy 2015 r.
1.	2.	3.	4.	5.
1.	Wpływy, w tym:	zł	34 579 010	28 128 805
	z działalności gospodarczej (80% nadwyżki Zakładów Celowych)	"	238 340	0
	odpis na fundusz termomodernizacyjny 1,22 zł/m ²	"	13 510 000	13 510 000
	działania energooszczędne 0,34 zł/m ²	"	3 900 000	3 900 000
	jednorazowe wpłaty z tyt. przydziału lokali	"	3 000	5 000
	odpłatność za podzielniki radiowe	"	487 000	487 000
	przesunięcie środków finansowych z funduszu remontowego część "B"	"	2 282 500	2 277 255
	odpłatność za wodomierze i ciepłomierze	"	610 000	350 510
	spłata zadłużenia	"	200 000	140 000
	płatności odroczone III strona finansowania	"	13 348 170	4 200 000
	wpływy wg uchwały RN nr 64/2015	"		1 059 040
	wpływy wg uchwały RN nr 67/2016	"		2 500 000
	zwrot nakładów poniesionych z fund. rem. "B" z tyt. przyspieszeń ociepleń	"		-300 000
2.	Wydatki, w tym:	zł	26 868 400	25 067 000
	remont dźwigów	"	1 360 000	1 340 000
	wymiana sieci ciepłowniczej i modernizacja urządzeń grzewczych ZC	"	2 086 500	1 901 320
	modernizacja ociepleń	"	20 215 000	20 425 400
	stolarka okienna	"	0	0
	montaż uzupełniający wodomierzy	"		2 545
	instalacja elektryczna	"	395 000	343 905
	spłata kosztów podzielników kosztów ogrzewania (1/10 kosztów)	"	548 700	553 000
	opłata skarbową, audyty, dokumentacja, opłaty za wpis do ksiąg wieczystych	"		
	spłata kredytów wraz z kosztami obsługi, prowizji i odsetek od kredytów termomodern.	"	211 200	211 200
	montaż (wymiana) wodomierzy lokalowych	"	1 752 000	0
	zwrot kosztów robót sfinansowanych przejściowo przez fundusz rem. część "B"	"	300 000	
	niedobór Zakładów Celowych	"		289 630
3.	Wynik roku	"	7 710 610	3 061 805
4.	B.O. 1.01.2015 r.	"	220 573	220 573
5.	Wynik roku z B.O.	"	7 931 183	3 282 378

należności prowadzone na zlecenie Spółdzielni przez wyspecjalizowane firmy windykacyjne.

W okresie od 1.01.2015 roku do 28.10.2015 roku w ramach działań zmierzających do poprawy sytuacji na odcinku dochodzenia należności:

- wysłano 4.049 wezwań do zapłaty,
- w sytuacjach uzasadnionych Spółdzielnia wyraziła zgodę na ratalną spłatę lub prolongatę terminu spłaty zadłużeń 409 osobom,
- odbyto dotychczas 10 posiedzeń Zarządu, na które zaproszono 238 zadłużonych członków,
- opracowano 97 wniosków zadłużonych członków – skierowanych przez Zarząd do rozpatrzenia przez Radę Nadzorczą,
- przekazano 323 sprawy do Działu Obsługi Prawnej celem skierowania na drogę postępowania sądowego,
- przesłano do Urzędu Miasta Katowice 120 wezwań do zapłaty odszkodowania za niedostarczenie lokali socjalnych na kwotę 605.830 zł – zawarto 47 ugód na kwotę 228.070 zł,
- potwierdzono 738 wniosków do Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej o pomoc finansową dla konkretnych mieszkańców w formie dodatków mieszkaniowych - pomoc taką otrzymuje 380 gospodarstw domowych na łączną kwotę 972.680 zł,

- przekazano 280 spraw do windykacji prowadzonej przez zewnętrzne firmy windykacyjne,
- dokonano 11 wpisów do Krajowego Rejestru Długów,
- skierowano na drogę sądową 207 pozwów o zapłatę w sprawie zadłużeń z tytułu opłat i czynszów,
- wszczęto 10 pozwów o eksmisję z lokalu,
- skierowano do sądu 11 wniosków o stwierdzenie nabycia spadku w celu ustalenia uprawnionych do spółdzielczych własnościowych praw do lokali lub własności lokali,
- skierowano na drogę sądową i administracyjną 5 wniosków w sprawach innych (zasiedzenie, najem, zawezwanie do próby ugodowej, wpis do KRS, wpis do ksiąg wieczystych, zgłoszenia wierzytelności do upadłości).

V. INWESTYCJE

W 2015 roku Spółdzielnia kontynuowała zalecaną przez Radę Nadzorczą i Walne Zgromadzenie politykę spowolnienia procesów przygotowania i realizacji inwestycji. W zakresie części inwestycji, szczególnie co do których przygotowanie i wykonanie limitowały nadal istniejące uwarunkowania zewnętrzne – uniemożliwiającej ich szybką realizację – przygoto-

(Ciąg dalszy na str. 6)

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KSM

(Ciąg dalszy ze str. 5)

wanie inwestycji ograniczono do działań niezbędnych, lecz „bezkosztowych” lub nisko nakładowych.

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 KSM 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. Urząd Miasta przedstawił Spółdzielni wycenę nabywanego terenu opracowaną przez rzeczoznawcę majątkowego, z którą Spółdzielnia się nie zgodziła, uznając ją za poważnie zawyżoną. Aktualnie Spółdzielnia oczekuje ustosunkowania się Urzędu Miasta i rzeczoznawcy do uwag i wniosków Spółdzielni, licząc na korzystne dla Spółdzielni negocjacje.

W ramach planowanej do realizacji inwestycji pn. „Budynek mieszkalny przy ul. Domeyki” w Dzielnicy Murcki wykonano roboty przygotowawcze, tj. wyburzenie części podziemnej zlikwidowanej kotłowni kolidującej z planowaną zabudową mieszkaniową. Uzyskano dokumentację projektowo-kosztorysową budynku oraz prawomocną decyzję zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę.

Odnosnie spraw terenowo-prawnych wykonano wszystkie czynności, w tym ustalono na podstawie wyceny Urzędu Miasta – wysokość udziałów w gruncie dla każdego mieszkania w zakresie nieruchomości (budynki przy ul. Bohaterów Monte Cassino 6, 6a, 6b, 8 oraz przy ul. Zamkowej 61-61c). O koszcie nabycia gruntu oraz wartości niezbędnych do pokrycia udziałów przypadających na poszczególne lokale powiadomiono każdego z mieszkańców wraz z informacją o terminie wpłat. Powyższe działania umożliwią w najbliższym okresie notarialne nabycie od Urzędu Miasta odpowiednio – ½ własności lub prawa użytkowania wieczystego poszczególnych działek związanych z w/w nieruchomościami, co jest równoznaczne z uregulowaniem stanu prawnego dla tych nieruchomości umożliwiających rozpoczęcie procedur warunkujących wyodrębnianie mieszkań na wskazanych lokalizacjach.

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 276.090 zł – przy rocznych kosztach funkcjonowania zakładów w wysokości 12.655.060 zł i wartości zrealizowanych usług (sprzedaży) w wysokości 12.378.970 zł. Niedobory i nadwyżki z tej działalności rozliczane są corocznie z funduszem remontowym część „A”.

Udział poszczególnych Zakładów Celowych w sprzedaży ogółem w 2015 roku przedstawiono poniżej na wykresie nr 7.

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

W okresie od 1 stycznia 2015 roku do 30 września 2015 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 49 protokołowanych posiedzeń i podjął 392 uchwały, ponadto przygotował kompleksowo Walne Zgromadzenie (odbyło się w 2 częściach – 17 i 18 czerwca 2015 roku).

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).

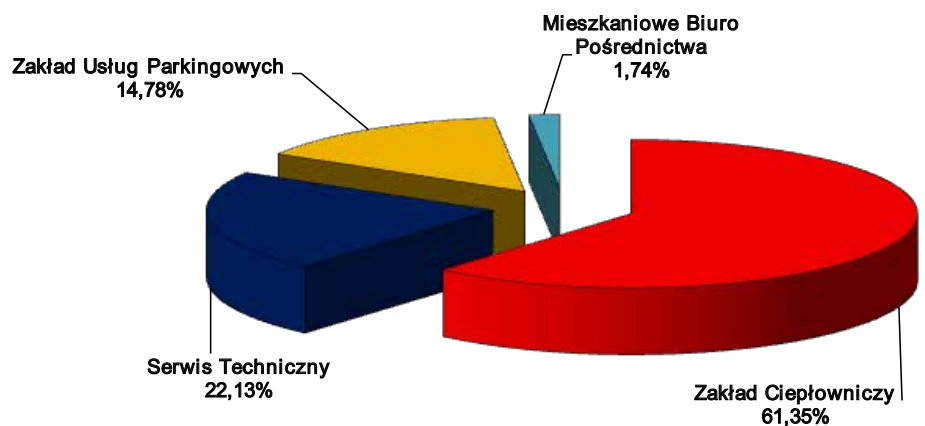
Na posiedzeniach Zarządu rozpatrywane były również zagadnienia dotyczące inwestycji (10 razy), gospodarki zasobami mieszkaniowymi i działalności osiedli oraz współpracy z samorządem osiedlowym (21 razy), zadłużeń w opłatach za lokale (comiesięcznie), remontów kapitałnych i modernizacji zasobów (8 razy), działalności społeczno-kulturalnej i oświatowej (13 razy), wyników wewnętrznych i zewnętrznych kontroli działalności Spółdzielni (8 razy), spraw pracowniczych i socjalnych (15 razy), zmian w regulaminach wewnętrznych, spraw organizacyjnych, skarg i wniosków i inne.

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 7 zarządzeń wewnętrznych,

STRUKTURA UDZIAŁU SPRZEDAŻY USŁUG POSZCZEGÓLNYCH ZAKŁADÓW CELOWYCH KSM W ICH SPRZEDAŻY OGÓŁEM W 2015 ROKU

Wykres nr 7



SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KSM

1 aneks do zarządzenia, 3 pisma okólne i 8 poleceń.

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

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 bez dodatkowych opłat członkom – mieszkańcom Spółdzielni. Praca kolegium redakcyjnego była prowadzona społecznie, a tematyczne artykuły członków Zarządu i pracowników Spółdzielni, a także członków Rady Nadzorczej opracowywane bezpłatnie.

Spółdzielnia w 2015 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. Nowa strona internetowa uruchomiona w 2014 roku, wykonana zgodnie z najnowszymi standardami zawiera nie tylko wszystkie istotne dla członków informacje (stałe aktualizowane) ale również potrzebne druki i wnioski do pobrania w popularnym formacie pdf – dla ułatwienia procedur załatwiania różnych spraw przez mieszkańców.

W ocenie zewnętrznej na przestrzeni 2015 roku za swą działalność Spółdzielnia nasza została uhonorowana prestiżowymi wyróżnieniami, a wśród nich:

- tytułem „Dobra Spółdzielnia 2015” w konkursie organizowanym przez Redakcję Magazynu Gospodarczego Strefa Biznesu Dziennika Gazeta Prawna,

- tytułem „Grand Prix” 5-lecia programu „Dobra Spółdzielnia”,

- tytułem „Menadżer Spółdzielca 5-lecia” dla Prezes Zarządu mgr Krystyny Piaseckiej, która uznana została jednym z pięciu najlepszych spółdzielczych zarządców,

- tytułem „Spółdzielcza Osobistość” dla Prezes Zarządu mgr Krystyny Piaseckiej za wybitne osiągnięcia w działaniach na rzecz spółdzielczości mieszkaniowej, trwałe wkład w rozwój polskiego mieszkalnictwa oraz obronę i rozwijanie idei spółdzielczych przyznanych przez Stowarzyszenie Przyjaciół „Domów Spółdzielczych” i Redakcji miesięcznika „Domy Spółdzielcze”,

- listem gratulacyjnym Komendanta Głównego Państwowej Straży Pożarnej, Szefa Obrony Cywilnej Kraju z okazji jubileuszu 20-lecia utworzenia formacji Obrony Cywilnej w KSM.

VIII. FUNDUSZE SPÓŁDZIELNI

1. 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 2015 roku wyniesie 256.331 tys. zł, co oznacza ich zmniejszenie w stosunku do roku ubiegłego o kwotę 16.444 tys. zł, tj. 6,42%.
2. Fundusze celowe Spółdzielni, w skład których wchodzi: fundusz interwencyjny, 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 kierunku przez Zarząd, Radę Nadzorczą i Rady Osiedlowe.

IX. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA, OŚWIATOWA I KULTURALNA

Organizacja imprez, zajęć cyklicznych i innych form działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej przebiegała na podstawie przygotowanych przez poszczególne jednostki planów, zatwierdzonych uchwałami 17 Rad Osiedli i Zarządu Spółdzielni. Zrealizowany program działalności, na który składały się duże przedsięwzięcia i mniejsze zdarzenia kul-

turalne, rekreacyjne, oświatowe i turystyczne, licząc do końca 2015 roku – to ponad 70 kół zainteresowań oraz zespołów oraz przeszło 950 zajęć i imprez z udziałem ponad 19,5 tys. uczestników.

Realizacja powyższych zadań opierała się o bazę własną, w tym 6 klubów spółdzielczych, 2 sale integracyjne, tereny osiedlowe – w tym 42 place gier i zabaw i 10 boisk, a także obiekty miejskie (baseny, instytucje kultury, placówki szkolne i przedszkolne, parki itp.). Osiedla organizowały ponadto, zgodnie z zapotrzebowaniem mieszkańców, różnorodne formy wyjazdowe, jak np. wycieczki jedno i wielodniowe, wyjazdy na grzyby oraz turnusy wypoczynkowe dla seniorów. Pulę osiedlowych proponowanych dla mieszkańców przez Spółdzielnię imprez wypełniał Dział Społeczno-Kulturalny, poprzez zorganizowanie (w układzie ogólnospółdzielczym) 24 imprez, w tym m.in. zbiorowe wyjazdy na baseny termalne, narty, wczasy nad Bałtykiem, wycieczki krajoznawcze – po Pogórze Przemyskim, Jurze Krakowsko-Częstochowskiej, w Pieniny, na Słowację (Tatralandia), do Parku Nauki i Rozrywki w Krasiejowie, na Jarmark Bożonarodzeniowy do Wrocławia. Jak co roku, z inicjatywy Klubu Biegacza z osiedla im. Ściegiennego zorganizowany został tradycyjny już na dystansie 10 km VII Bieg do Słońca o Puchar Prezesa KSM, który odbył się 22 sierpnia w Parku Śląskim.

KSM uczestniczyła ponadto jako współorganizator w Przeglądzie Zespołów Amatorskich „Na Klepisku” (na którym nasze osiedlowe zespoły uzyskały wysokie III miejsce). Spółdzielnia nasza była również zwyczajowo współorganizatorem imprez o zasięgu wojewódzkim, tj. XIII Pikniku Osób Niepełnosprawnych w Podlesicach (13 czerwca) oraz XXXIV Zjazdu Rodzinnego Mieszkańców Osiedli Spółdzielczych z metą w Szczyrku (5 września). Wydatki na organizację powyższych zadań zamkną się kwotą ponad 1.400.000 zł znajdując pokrycie w przewidywanych wpływach z opłat mieszkańców (przede wszystkim członków Spółdzielni) na działania prospołeczne, sprzyjające tworzeniu warunków godnego i kulturalnego zamieszkiwania w spółdzielczych budynkach oraz indywidualnych wpłat uczestników imprez.

W roku sprawozdawczym nasza Spółdzielnia wraz z Polskim Towarzystwem Mieszkaniowym z siedzibą w Warszawie oraz Regionalnym Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych w Katowicach była współorganizatorem

(Dokończenie na str. 8)

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KSM

(Dokończenie ze str. 7)

i gospodarzem konferencji pn. „Spółdzielnie mieszkaniowe w organizmie miasta” (22 października), której uczestnikami byli spółdzielcy z kraju, przedstawiciele wielu samorządów miejskich oraz zaproszeni goście (w tym ze Śląskiej Izby Budownictwa i Regionalnej Izby Gospodarczej w Katowicach). W ramach realizowanej przez Spółdzielnię działalności społecznej za pośrednictwem stanowiska ds. pomocy członkom i wolontariatu priorytet nadano głównie rozpoznawaniu i pomocy w rozwiązywaniu problemów bytowych i zdrowotnych naszych mieszkańców oraz realizacji ponad 200 usług i interwencji we współpracy z MOPS i innymi podmiotami zewnętrznymi.

Formy wsparcia i organizacji imprez dla osób w trudnej sytuacji życiowej były domeną Fundacji KSM, która 28 września podczas obchodów 10-lecia swojej działalności, dokonała podsumowania swoich osiągnięć organizując z tej okazji galę charytatywną na rzecz dzieci oczekujących wesołych wydarzeń świątecznych.

X. KONTROLE

W 2015 roku Spółdzielnia kontrolowana była przez następujące zewnętrzne organy kontrolne:

- Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Katowicach, który przeprowadził 23 kontrole, w zakresie oceny przygotowania i przebiegu akcji deratyzacji oraz oceny stanu sanitarnego nieruchomości budynkowych,
- Straż Miejska (dwukrotnie) w zakresie kontroli stanu osiedla im. Zgrzebniołka, pod kątem stanu sanitarnego w rejonie nieruchomości,
- Państwowa Inspekcja Pracy w Katowicach (jedna kontrola) w zakresie prawnej ochrony pracy (w tym BHP) oraz stosowania przepisów dotyczących legalności zatrudnienia w przedsiębiorstwie,
- Centrum Wierzytelności Mieszkaniowych PKO BP (jedna kontrola) w zakresie poprawności sporządzania oświadczeń o kwotach wpłat wniesionych do Spółdzielni przez jej członków z tytułu posiadanych kredytów mieszkaniowych,
- Urząd Komunikacji Elektronicznej (jedna kontrola) współudział KSM w czynnościach wyjaśniających lokalizację urządzeń zakłócających pracę systemów radiokomunikacyjnych.

Kontrole wewnętrzne wynikające z rocznego planu przeprowadzone w roku 2015 dotyczyły całokształtu działalności Administracji Osiedli: Superjednostka, HPR, Śródmieście, Wierzbowa, Janów i Ściegiennego.

Pozaplanowe czynności kontrolne wykonywane na polecenie członków Zarządu:

- przygotowanie opracowania dotyczące zdarzeń gospodarczych zaistniałych w roku 2014 w zakresie rzeczowego i finansowego wykonania robót przez Zakłady Celowe na rzecz Osiedli oraz Centrum Zarządzająco-Usługowego KSM,
- badanie ankietowe przeprowadzone wśród pracowników KSM zatrudnionych na stanowiskach robotniczych i nierobotniczych w zakresie efektywności czasu pracy pracowników w wybranych jednostkach i komórkach organizacyjnych.

Komórka ds. kontroli wewnętrznej współpracująca – przy wiodącym udziale Działu Obsługi Prawnej – wnioski, instrukcje i regulaminy wewnętrzne oraz:

- uczestniczyła w pracach Głównej Komisji Inwentaryzacyjnej KSM,
- uczestniczyła w pracach zespołu powołanego do opracowania programu zmierzającego do sukcesywnego zmniejszania zobowiązań finansowych nieruchomości w zakresie funduszu remontowego część „A”,
- brała udział w pracach zespołów problemowych,
- uczestniczyła w zakresie przygotowywania materiałów dla biegłych sądowych powoływanych przez sądy, w celu przygotowania opinii dla potrzeb toczących się spraw sądowych,
- koordynowała na bieżąco sporządzanie materiałów sprawozdawczych przygotowywanych przez służby Spółdzielni poprzez elektroniczny portal sprawozdawczy dla Głównego Urzędu Statystycznego,
- współpracowała z innymi instytucjami naukowo-badawczymi w zakresie udziału w badaniach ankietowych i innych,
- uczestniczyła w szkoleniach, konferencjach i różnego typu spotkaniach podnoszących kwalifikacje zawodowe oraz uzupełniających wiedzę w zakresie powierzonych zadań.

Na przestrzeni roku (do 30.10.2015 r.) do Spółdzielni wpłynęło:

- 38 skarg i wniosków,

- 29 pism związanych z zakłócaniem spokoju i nieprzestrzeganiem Regulaminu porządku domowego,
- 29 pism zakwalifikowanych jako interwencje w określonych sprawach.

Przedstawiając niniejsze sprawozdanie Zarząd 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, w tym do uzyskanych pochwał i wyróżnień. Szczegółne podziękowania Zarząd kieruje zwłaszcza do działaczy wszystkich organów samorządowych Spółdzielni – Rady Nadzorczej i Rad Osiedlowych – którzy na bieżąco, sprawując funkcje nadzorczo-kontrolne, swoimi ocenami i uwagami przyczyniają się do doskonalenia pracy Zarządu Spółdzielni i podległych mu pracowników oraz uzyskiwania satysfakcjonujących wyników działania Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej w wielu dziedzinach.

Ze szczególnymi wyrazami uznania zwracamy się do wszystkich członków Rad Osiedlowych, których mandaty właśnie wygasają (a jest to niemała grupa 130 osób). Państwa czteroletnia aktywność i poświęcenie swoich umiejętności, wiedzy i prywatnego czasu dla spraw Spółdzielni i osiedli, w których zamieszkujecie, przyczyniła się do korzystnych przeobrażeń Waszego najbliższego otoczenia i lokalnych miejsc zamieszkiwania nie tylko dla Spółdzielców, ale także naszego miasta i jego wszystkich mieszkańców. Życzymy, by Wasza bezinteresowna działalność znalazła należne uznanie i zaufanie Spółdzielców (także podczas wyborów).

Podziękowanie za rzetelną pracę na rzecz społeczności spółdzielczej należy się także pracownikom naszej Spółdzielni, bowiem to oni aktywnie współuczestniczą w rozwiązywaniu codziennych bieżących spraw i problemów naszej spółdzielczej wspólnoty poprzez bezpośrednie działania i dbałość o wspólne mienie, zwracając także uwagę poprzez zgłaszane konstruktywne wnioski na wszelkie zauważone niedociągnięcia i nieprawidłowości, by w efekcie było lepiej, sprawniej, taniej.

Z poważaniem

**ZARZĄD
KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ**

Katowice, listopad 2015 rok

SPRAWOZDANIE RADY OSIEDLA „JANÓW” Z DZIAŁALNOŚCI ZA 2015 ROK



Rada Osiedla „Janów” w składzie:

- **Andrzej DUDA** – przewodniczący,
- **Anna JADWISZCZOK** – wiceprzewodnicząca,
- **Klaudia SOBLIK** – sekretarz,
- **Monika KOCUR i Ryszard GUŁA** - członkowie.

została wybrana na zebraniu Grupy Członkowskiej 9 marca 2011 r. Rada Osiedla corocznie składała sprawozdania ze swojej działalności, dlatego obecne podsumowanie będzie dotyczyć głównie 2015 r.

Priorytetem w działalności naszej Rady był estetyczny wygląd osiedla, uzyskanie dodatkowych miejsc postojowych, wymiana nawierzchni ciągów pieszo-jezdných po przeprowadzonym przez miasto Katowice remoncie kanalizacji, komfort zamieszkania (odświeżenie klatek schodowych, wymiana pionów i poziomów kanalizacyjnych) oraz poprawa bezpieczeństwa (doświetlenie chodników wzdłuż budynków). Rada Osiedla w marcu 2011 r. zastała osiedle zadłużone na **156.447,56 zł**. Niestety, nie udało nam się zmniejszyć tej kwoty, gdyż na 31.10.br. zadłużenie wyniosło **160.793,55 zł**. Średnio na jeden lokal mieszkalny przypada około **332,00 zł** zaległości finansowych. Od początku tego roku zaproszono na posiedzenia Rady 112 mieszkańców, którzy zalegają z opłatami wobec Spółdzielni. Oczekiwaliśmy, że uda im się wyjaśnić przyczyny niepłacenia czynszu w terminie i wspólnie znaleźć drogi wyjścia z trudnej sytuacji. Z tej propozycji skorzystało niewielu lokatorów. Trudno w tym miejscu o komentarz, gdy w tak lekceważący sposób niektórzy mieszkańcy żyją na koszt innych i nie podejmują chęci współpracy.

Ograniczone przez lokatorów z zaległościami środki finansowe osiedla nie pozwoliły na reali-

zacje wszystkich zamierzeń, a mielibyśmy jeszcze wiele do zrobienia!

Doczekaliśmy się w tym roku zakończenia prac przy przebudowie kanalizacji, która przez wiele długich miesięcy była utrapieniem i utrudniała nam życie. Mamy jednak satysfakcję, że osiedle ma nowe chodniki, drogi wewnętrzne i dodatkowe miejsca parkingowe. Powoli również odtwarzana jest zieleń na osiedlu, a nawet wzbogacana o nowe nasadzenia krzewów. Przed nami podobne roboty dotyczące budynków przy ul. Zamkowej 52, 54, 56, 58, 60, planowane na najbliższe lata.

Czystość i porządek na osiedlu były pod stałą kontrolą. Odbywały się przeglądy czystości w klatkach schodowych, piwnicach i wokół bloków z udziałem przedstawicieli Rady Osiedla, pracownika administracji, a także osób z Zarządu KSM.

Już po raz piąty odbył się konkurs na „Najładniej ukwiecony balkon i ogródek przydomowy”. Cieszymy się, że coraz liczniejsze grono naszych mieszkańców widzi potrzebę mieszkania w ładnym otoczeniu. W tym roku oceniono 88 balkonów i 16 ogródków przydomowych. Nagrodzono łącznie 11 lokatorów. Wszystkim mieszkańcom, którzy wzięli udział w konkursie serdecznie dziękujemy.

Przedstawiciele Rady Osiedla odbierali również sygnały od mieszkańców na temat nieczystości na klatce schodowej, bezpieczeństwa na osiedlu, stosunków międzysąsiedzkich, refundowanym kosztem wymiany okien, czy dodatkowym karmnikom dla sikor.

Wszystkie sprawy były przekazywane administracji osiedla, a niektóre rozpatrywane na zebraniach Rady. Ponieważ na terenie osiedla znajduje się siedziba Rady Jednostki Pomocniczej nr 16 Janów- Nikiszowiec (pawilon handlowy - Zamkowa 45), mieszkańcy od września br. mogą

w każdy ostatni poniedziałek miesiąca w godz. 17⁰⁰ do 18⁰⁰ przyjść na dyżury przedstawicieli V Komisariatu Policji i przedstawić swoje problemy dot. bezpieczeństwa oraz inne sprawy. Podczas ostatniego dyżuru 26.10.br. dzielnicowi policjanci zasygnalizowali, że nasiliły się w naszej dzielnicy przypadki kradzieży i wyłudzeń pieniędzy nie tylko na tzw. wnuczka, ale również na pracownika administracji, księdza a nawet policjanta. Chcemy przestrzec naszych Seniorów, aby nie dali się oszukać złodziejom wykorzystującym ich ufność, zwłaszcza przed nadchodzącymi świętami.

Mieszkańcy naszego osiedla mieli w tym roku okazję wziąć udział w wycieczce do Pławniowic, Rud i Raciborza. Z tej okazji skorzystało 47 lokatorów. Dla dzieci zorganizowano wyjazd do Energylandii w Zatorze, w której uczestniczyło 48 osób (24 dzieci + 24 opiekunów). Z przyczyn od nas niezależnych nie doszedł do skutku wyjazd na grzybobranie.

SZANOWNI MIESZKAŃCY!

2 grudnia br. wybierzecie Państwo nową Radę Osiedla. Życzymy słusznych i przemyślanych wyborów, a my odchodzący dziękujemy wszystkim mieszkańcom za prawie 5-letnią współpracę, za wszystkie uwagi krytyczne, a także za miłe i krzepiące słowa. Dziękujemy także administracji osiedla i Zarządowi KSM za wspólną pracę dla dobra mieszkańców Osiedla „Janów”.

RADA OSIEDLA „JANÓW”

Dziękujemy

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ OSIEDLA „JANÓW” KSM ZA 2015 ROK

SZANOWNI PAŃSTWO!

Katowicka Spółdzielnia Mieszkaniowa – Administracja Osiedla „Janów” - przedstawia sprawozdanie z działalności administracyjno – gospodarczej Osiedla w oparciu o wykonanie rzeczowo i finansowe za 9 miesięcy 2015 roku z prognozą na 31.12.2015 r.

Wytyczone dla Administracji zadania ustalone zostały w planie gospodarczo-finansowym osiedla, przyjętym przez Radę Osiedla (Uchwała Nr 5/2014 z dnia 3.12.2014 r.), oraz przez Zebranie Osiedlowe w dniu 10.12.2014 r., stanowiące jednocześnie część planu gospodarczo-finansowego Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

W 2015 roku Administracja Osiedla bezpośrednio zarządzała powierzonym majątkiem, na który między innymi składa się:

- 13 budynków z 485 mieszkaniami,
- budynek warsztatowy oraz budynek administracyjno-socjalny o powierzchni użytkowej budynków wynoszącej **21.327 m²**, oraz łącznej powierzchni terenu osiedla w wysokości **32.220 m²**.

Administracja Osiedla „Janów” w okresie sprawozdawczym pracowała w składzie:

- obsługa techniczno-eksploatacyjna 3 etaty,
- konserwatorzy 2,5 etatu.

Przyjęte w planie zadania zmierzały do poprawy istniejącego stanu technicznego budynków, chodników, dróg, parkingów, oraz zapewnienia prawidłowej obsługi eksploatacyjnej przy efektywnym wykorzystaniu środków finansowych.

I. DZIAŁALNOŚĆ EKSPLOATACYJNA

W planie gospodarczo-finansowym osiedla założono zbilansowanie przychodów z kosztami.

Szacunkowe przychody na eksploatację wyniosły **2.354.930 zł**, a roczne szacunkowe koszty eksploatacji wyniosły **2.217.550 zł**.

W szczególności koszty te obejmują wydatki związane z bieżącą eksploatacją i utrzymaniem części wspólnych budynków i terenów osiedlowych, a także między innymi usług związanych z dostawą mediów (bez centralnego ogrzewania), czynnościami wynikającymi z przepisów Prawa Budowlanego (w tym art.62) i obowiązków zarządzającego nieruchomościami.

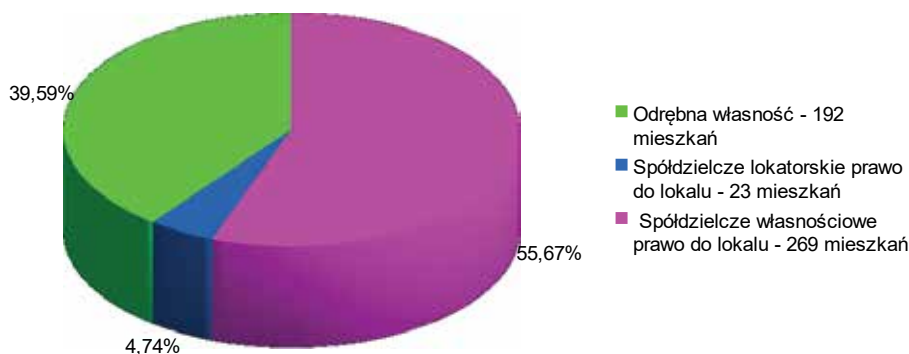
Koszty eksploatacji zawarte zostały w tabeli nr 1.

TABELA NR 1

LP	WYSZCZEGÓLNIENIE	WPŁYWY (w zł)	KOSZTY (w zł)	WYNIK (w zł)
1	Energia elektryczna	15.240	5.200	10.040
2	Koszty administrowania osiedla (w tym: płace prac. umysł. z narzutami, bhp, transport, opłaty telekomunikacyjne, utrzymanie pom. adm., bankowe, biurowe, amortyzacja, posiedz. Rady Osiedla)	296.840	283.220	13.620
3	Koszty inne osiedla (w tym: płace prac. fizyczn. z narzutami, materiały eksploatacyjne, opłaty wiecz. użyt. gruntu, podatek od nieruchomości, czyszc. przew. komin., ubezpieczenia rzeczowe, pielęgnacja zieleni, odśnieżanie, ppoż., kontrola szczeln. instal. gazowej, de-ratyzacja, dezynsekcja, dezynfekcja, dewastacja, pogot. techniczne)	153.640	170.220	-16.580
4	Zimna woda	394.980	451.710	-56.730
5	Wywóz nieczystości	165.920	165.910	10
6	Usługi gospodarzy - sprzątanie	104.760	103.870	890
7	Odczyty wody	5.820	5.820	0
8	Konserwacja RTV	16.470	16.470	0
9	Konserwacja domofonów	8.740	8.730	10

STRUKTURA MIESZKAŃ OSIEDLA „JANÓW”

(wg praw do lokalu na dzień 31.10.2015 r.)



Obowiązek uiszczania opłat na pokrycie kosztów eksploatacji dotyczy w równej mierze wszystkich użytkowników lokali, co jest uzasadnionym faktem zamieszkiwania lub posiadania w swej dyspozycji konkretnych lokali oraz korzystania z dostawy mediów i usług, dla których Spółdzielnia jest darmowym zbiorowym pośrednikiem i inkasentem. Koszty eksploatacji i mediów zależą więc od tych, którzy regularnie i terminowo wnoszą opłaty za lokale, jak i tych którzy płatności wnoszą z opóźnieniem, wynoszącym od kilku dni do kilku miesięcy. Każda zwłoka we wnoszeniu opłat powoduje zakłócenia płynności finansowej Spółdzielni i pogarsza możliwości terminowego regulowania płatności za media, usługi, zobowiązania podatkowe oraz inne wynikające z zawartych w imieniu Spółdzielni umów.

Zadłużenie właścicieli lokali – mieszkańców osiedla wobec Spółdzielni (w praktyce wobec pozostałych spółdzielców i właścicieli lokali w naszym osiedlu) z tytułu niewnoszenia opłat, na dzień 31.10.2015 roku, wyniosły **160.794 zł**, z czego przypada na:

- zadłużenia bieżące **81.576 zł**
- zadłużenia zasądzone **52.623 zł**
- zadłużenia bez wyroku **26.595 zł**

W ramach prowadzonych w Spółdzielni kompleksowych działań windykacyjnych, Administracja wspólnie z Radą Osiedla podejmuje zdecydowane, zgodne z kompetencjami i różnego rodzaju działania interwencyjne, zmierzające do zmniejszenia zaległości. Do osób zalegających z opłatami Administracja wystosowała 112 zaproszeń na rozmowy – celem zadeklarowania się, co do spłaty zadłużenia. W dal-

szym toku postępowania Rada Osiedla opiniuje – wnioskuje o przeprowadzenie rozmów przez Zarząd Spółdzielni (na specjalnie poświęconych tym celom posiedzeniach) i podjęcie decyzji dotyczących skierowania spraw do postępowania sankcyjnego (pozbawienie członkostwa w Spółdzielni) przez Radą Nadzorczą, lub dodatkowych możliwości uregulowania zaległości w ratach. Dalszym etapem egzekucji długów są wyroki sądowe i nakazy komornicze. W bieżącym roku w osiedlu z członkostwa spółdzielni wykreślono 1 członka, oraz przeprowadzono 2 licytacje komornicze lokali mieszkalnych.

Nasz wspólny majątek uszczupliły również działania wandalii oraz watachy dzików.

Ubezpieczenie terenów osiedla zrekompensowało poniesione straty poprzez wypłacone odszkodowanie w kwocie **19.860 zł**.

II. DZIAŁALNOŚĆ REMONTOWA

Na cele remontowe i konserwacyjne w naszym osiedlu przychody w 2015 roku przy niezmięnionej stawce wynosić będą **292.077 zł** plus dodatni bilans otwarcia roku w wysokości **250.470 zł**, co łącznie daje kwotę **542.547 zł**. Planowane wydatki zamkną się kwotą **516.547 zł**.

Przedstawiamy poniżej strukturę rzeczowo-finansową robót z Planu Remontów na 2015 rok, wykonanych w osiedlu:

1) Wymiana stolarki okiennej za kwotę 40.000 zł, w tym;

- realizowana przez Spółdzielnię za kwotę 14.000 zł,
- realizowana przez mieszkańców we własnym zakresie (koszty refundacji) za kwotę 26.000 zł.

2) Roboty elektryczne za kwotę 16.210 zł, w tym;

- wymiana oświetlenia klatek schodowych na LED-owe, w budynkach przy ul. Zamkowej 61, 61b, 61c, 81abc,

3) Roboty drogowe za kwotę 343.436 zł, w tym;

- remont dróg osiedlowych (część remontu wykonana przez KIWK Katowice po wymianie sieci kanalizacyjnej), wykonanie projektów i remontu parkingów, remont chodników istniejących oraz wykonanie nowych wg projektu,

4) Siłami własnymi (przez pracowników Administracji);

- wykonano malowanie klatek schodowych budynku przy ul. Zamkowej 81, 81a, 81b (koszt zakupu materiałów za kwotę **15.000 zł**).
- Malowanie klatki schodowej przy ul. Zamkowej 81c przesunięto do wykonania w I kwartale 2016 roku.

4) Pozaplanowo wykonano;

- a) awaryjnie:
- wymianę czterech przeciętych zwodów pionowych instalacji odgromowej na ścianie budynków przy ul. Zamkowej 49 i 53,
- b) dodatkowo:

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ OSIEDLA „JANÓW” KSM ZA 2015 ROK

TABELA NR 2

STRUKTURA ZADŁUŻEŃ W OPŁATACH ZA LOKALE MIESZKALNE (na dzień 31.10.2015 r.)

Adres budynku		Na budynek	Adres budynku	Na budynek
Zamkowa 47		1.1010 zł	Zamkowa 63-69	63 418 zł
Zamkowa 49		25.327 zł		65 4.122 zł
Zamkowa 51		3.826 zł		67 2.074 zł
Zamkowa 53		5.817 zł		69 424 zł
Zamkowa 52		20.506 zł	Zamkowa 81abc	81 325 zł
Zamkowa 54		12.886 zł		81a 1.584 zł
Zamkowa 56		6.494 zł		81b 13.330 zł
Zamkowa 58		6.340 zł		81c 4.730 zł
Zamkowa 60		544 zł	Zamkowa 83-89	83 9.550 zł
Zamkowa 61abc	61	744 zł		85 3.480 zł
	61a	12.152 zł		87 4.277 zł
	61b	1.965 zł		89 3.343 zł
	61c	14.946 zł		

- założono 4 szt. nawiewników higrosterowanych w mieszkaniu budynku przy ul. Zamkowej 49,
- wymieniono pion wodny i kanalizacyjny w budynku przy ul. Zamkowej 60,
- wymieniono odcinek pionu i poziomu kanalizacji na poziomie piwnicy w budynku przy ul. Zamkowej 67 i 69, 87, 89,
- wymiana schodów wejściowych do budynków przy ul. Zamkowej 61a, 61b, 63, 67, 81a, 81b. c) pozaplanowo siłami własnymi (przez pracowników Administracji):
- remont suszarni w budynku przy ul. Zamkowej 83, 87, 89,
- remont pralni w budynku przy ul. Zamkowej 83, 89,
- przeniesienie i zabudowanie boku betonowego w rejonie budynku ul. Zamkowa 54,
- konserwacja obróbek blacharskich, izolowanie mocowania instalacji odgromowej, naprawa pokrycia tynków oraz czapek kominów siatką i alubitem na dachach budynków przy ul. Zamkowej 47, 49, 51, 53, 52, 54, 56, 58, 60, 61abc, 63-69, 81abc, 83-89.
- montaż 3 blokad na drodze oraz 35 słupków grodzących drogę wewnątrz osiedlową, w rejonie budynku przy ul. Zamkowej 81c.

Koszty materiałów użytych do wykonania robót pozaplanowych zostały ujęte w rezerwie finansowej Planu Remontów na 2015 r.

W tabeli nr 3 poniżej podajemy zestawienie kosztów ulepszeń i prac poniesionych w okresie od roku 1992 do dnia 30.09.2015r. z centralnej części funduszu remontowego Spółdzielni, oraz naliczonych wpływów z odpisów na działania energooszczędne i termomodernizacyjne (wg kosztów w dacie poniesienia, w zł).

W 2015 roku z części „A” Funduszu Remontowego (centralna część) wykonano wymianę instalacji elektrycznej WLZ na klatkach schodowych w budynku przy ul. Zamkowej 81abc – za kwotę **96.000 zł**.

III. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA, OŚWIATOWA I KULTURALNA

Łączne wpływy na działalność społeczno-kulturalną Osiedla „Janów” za rok 2015 z bilansem otwarcia i odpłatnościami wyniosły **12.620 zł**, które zgodnie z planem zostały przeznaczone na pokrycie kosztów n.w. imprez:

- **1.300,00 zł** – jazda konna dla dzieci w Ośrodku Hipoterapeutycznym „Padok”, na którą wydano

70 biletów dla dzieci mieszkańców osiedla w miesiącach lipcu i sierpniu 2015r.

- **4.550,00 zł** – wycieczka krajoznawcza do Pławniowic, Rud i Raciborza, w której wzięło udział 47 osób plus opiekun i pilot wycieczki.
- **3.100,00zł** – wyjazd dla dzieci wraz z opiekunami do Energylandii w Zatorze. W imprezie uczestniczyło 48 osób plus opiekun – pracownik administracji.
- **200,00zł** – zakup biletów na Targi „Bliżej Zdrowia, Bliżej Natury” dla 20 osób – mieszkańców osiedla.
- ubezpieczenie **5,27 zł**,

Mieszkańcy naszych zasobów uczestniczyli także w wycieczkach, koloniach, obozach i czasach wypoczynkowych organizowanych przez Dział Społeczno-Kulturalny Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Niestety w tym roku nie odbył się wyjazd na gryzobranie z powodu nie sprzyjającej aury i małej ilości chętnych.

Z pozostałych imprez zorganizowanych w ramach działalności społeczno-kulturalnej KSM uczestnicy byli bardzo zadowoleni i długo mile je wspominali.

IV. SPRAWOZDANIE Z REALIZACJI WNIOSKÓW PODJĘTYCH PRZEZ ZEBRANIE OSIEDLOWE W 2014 ROKU

– Wniosków nie zgłoszono.

INFORMACJA O REALIZACJI POSTULATÓW ZGŁOSZONYCH NA SPOTKANIU PRZEDSTAWICIELI ORGANÓW SAMORZĄDOWYCH KSM Z PREZYDENTEM MIASTA KATOWICE W DNIU 26 MARCA 2015 R.

POSTULAT NR 1

– Przyspieszenie regulacji terenowo-prawnej nieruchomości Spółdzielni, budynków przy ul. Zamkowej 61abc, 63-69, 83-89.

Odpowiedź: W odniesieniu do działki nr 1681/54, dotyczącej budynku przy ul. Zamkowej 61abc, Wojewoda Śląski wydał decyzję stwierdzającą nabycie z mocy prawa przez Miasto Katowice prawa własności do ww. działki, co pozwoliło na uruchomienie postępowania w zakresie uregulowania stanu prawnego na rzecz Spółdzielni. Regulacja prowadzona jest w trybie art. 35 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Pismem z dnia 10.09.2015 r. przedstawione zostały warunki finansowe oddania ww. działki wraz z działką nr 2813/54 w użytkowanie wieczyste w powyższym trybie.

Odnosnie budynków przy ul. Zamkowej 63-69 i 83-89 aktualnie toczą się pomiędzy Skarbem Państwa a Panią Krenzel postępowania sądowe o wypłatę odszkodowania za wywłaszczenie działek nr 1846/86 i nr 1848/86, na których usytuowane są części ww. budynków. W tej sprawie Wydział Gospodarki Mieniem podjął już działania zmierzające

(Dokończenie na str. 12)

TABELA NR 3

Adres budynku	Razem koszty za lata 1992-2015 (w zł)	Wpływy z odpisów za lata 1997-2015 (w zł)	Saldo (3-2) (w zł)	Saldo na 1m ² (w zł)	Średnie saldo statystyczne na 1 lokal (w zł)
1	2	3	4	5	6
Zamkowa 47	373 550	283 604	-89 947	-90,62	-4 497,33
Zamkowa 49	381 250	295 086	-86 164	-86,81	-4 308,20
Zamkowa 51	380 791	294 502	-86 289	-86,93	-4 314,47
Zamkowa 53	358 848	294 857	-63 992	-64,47	-3 199,59
Zamkowa 52	366 967	322 953	-44 014	-40,46	-1 760,57
Zamkowa 54	362 610	322 938	-39 672	-36,46	-1 586,88
Zamkowa 56	365 476	323 019	-42 457	-39,02	-1 698,26
Zamkowa 58	360 157	323 627	-36 530	-33,58	-1 461,20
Zamkowa 60	364 150	322 792	-41 357	-38,01	-1 654,29
Zamkowa 61abc	1 022 527	871 985	-150 543	-51,23	-2 150,61
Zamkowa 63-69	1 052 231	871 972	-180 258	-61,34	-2 575,12
Zamkowa 81abc	1 138 162	872 230	-265 932	-90,49	-3 799,03
Zamkowa 83-89	1 030 823	871 384	-159 439	-54,26	-2 277,70
RAZEM	7 557 542	6 270 948	-1 186 594	-60,79	-2 652,77

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ OSIEDLA „JANÓW” KSM ZA 2015 ROK

(Dokończenie ze str. 11)

do polubownego załatwienia sprawy – w drodze poza sądowej.

POSTULAT NR 2

– Współdziałania Miasta, w przypadku powstania na osiedlu „Janów” obiektu sportowo-rekreacyjnego sfinansowanego z Budżetu Obywatelskiego, w kosztach związanych z funkcjonowaniem i eksploatacją tego obiektu.

Odpowiedź: W przypadku powstania obiektów finansowanych w ramach Budżetu Obywatelskiego na terenach będących w użytkowaniu wieczystym lub stanowiących własność spółdzielni mieszkaniowych albo wspólnot mieszkaniowych, koszty związane z funkcjonowaniem i eksploatacją danego obiektu ponosi spółdzielnia lub wspólnota mieszkaniowa.

W momencie gdy inwestycja prowadzona jest na obszarach tylko i wyłącznie miejskich, koszty te ponosi Miasto Katowice.

POSTULAT NR 3

– Utworzenie posterunku Policji w rejonie Janów – Nikiszowiec.

Odpowiedź: Komendant Miejski Policji stoi na stanowisku, że odległość dzieląca mieszkańców Janowa i Nikiszowca od budynku komisariatu Policji V w Katowicach nie stanowi przeszkody w skutecznej komunikacji z obywatelami, oraz realizacji ustawowych zadań Policji.

W związku z powyższym nie ma podstaw do utworzenia dodatkowej placówki Policji w tym rejonie.

POSTULAT NR 4

– Zorganizowanie regularnych spotkań z przedstawicielami Straży Miejskiej i Policji w Osiedlu Janów.

Odpowiedź: Postulat realizowany na bieżąco. Przedstawiciele Straży Miejskiej i Policji biorą udział w niemal każdym organizowanych i sygnalizowanym wcześniej spotkaniu z przedstawicielami Rad Jednostek Pomocniczych, oraz w zebraniach członków spółdzielni mieszkaniowych. Funkcjonariusze dzielnicowi spotykają się na bieżąco z mieszkańcami wszystkich osiedli, w tym Osiedla Janów, w ramach normalnej służby patrolowej, a także uczestniczą w organizowanych przez spółdzielnię mieszkaniową zebraniach sprawozdawczo-wyborczych.

PROJEKT ZAŁOŻEŃ EKONOMICZNO-GOSPODARCZYCH OSIEDLA „JANÓW” NA 2016 ROK

- Planowane koszty działalności – 2.528.980 zł,
- Planowane wpływy z opłat za lokale mieszkalne – 2.681.160 zł,

I. DZIAŁALNOŚĆ EKSPLOATACYJNA

Analizując szacowane wpływy i koszty zamknięcia 2015 roku, stawki eksploatacyjne w opłacie za lokal na 2016 rok planowane są na niezmiennym poziomie i pokrywają całość żądanych należności, pomimo zmian stawek (podwyżek) podanych przez Urząd Miasta Katowice na 2015 rok, czyli podatku od nieruchomości oraz opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu.

Reasumując, koszty i wpływy na eksploatację w 2016 roku, zależne od Spółdzielni pozostają bez zmian, a na całość kosztów i wpływów na eksploatację budynków mieszkalnych składają się między innymi te zawarte w tabeli nr 4.

II. DZIAŁALNOŚĆ REMONTOWA

W wyniku obowiązkowych kontroli stanu technicznego budynków oraz po wnikliwej analizie do projektu Planu Remontów na 2016 rok przyjęto zakres rzeczowo-finansowy do realizacji jak niżej;

- 1) **Roboty związane z małą architekturą na kwotę 430.000 zł, w tym:**
 - remont parkingu, części drogi osiedlowej i wykonanie nowego chodnika, z wymianą nawierzchni na kostkę brukową, przy budynkach ul. Zamkowa 81c, 89, na kwotę **260.000 zł**

- 2) **Roboty malarskie na kwotę 5.000 zł, w tym:**
 - malowanie klatki schodowej w budynku przy ul. Zamkowej 81c, (siłami własnymi przez pracowników Administracji) zakup materiałów na kwotę **5.000 zł**
- 3) **Inne roboty, na kwotę 50.790 zł, w tym:**
 - przesunięcie środków do części „A” Funduszu Remontowego - przyspieszenie spłaty zobowiązań nieruchomości w osiedlu na kwotę **50.790 zł**
- 5) **Odpis na fundusz interwencyjny - na kwotę 5.080 zł**
- 6) **Splata rat pożyczki z funduszu interwencyjnego – na kwotę 28.560 zł**

Koszty planowanych robót finansowanych z części Funduszu Remontowego „B” w 2016 roku planowane są na kwotę **468.640 zł**, przy planowanych wpływach łącznych **469.670 zł**, uwzględniających dodatni bilans otwarcia 2016 roku w wysokości **26.000 zł**, oraz pożyczkę z funduszu interwencyjnego w wysokości **170.000 zł** (na pokrycie kosztów robót, pkt. 1. Planu Remontów).

III. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO-KULTURALNA

Wpływy z opłat na działalność społeczno-kulturalną w roku 2016 wyniosą wg naliczeń, po uwzględnieniu odpłatności mieszkańców i ra-

zem z bilansem otwarcia **16.280,00 zł**. Zgodnie z zatwierdzonym przez Radę Osiedla projektem Planu, środki pieniężne zostaną przeznaczone na organizację następujących imprez:

- Wycieczka dla dorosłych w maju **6.400 zł**
- Wyjazd dla dzieci w czerwcu **4.850 zł**
- Jazda konna dla dzieci w miesiącu sierpniu **1.000 zł**
- Wyjazd na grzybobranie w październiku **1.200 zł**
- Zakup nagród w „Konkursie na najładniejszy balkon i ogródek przydomowy” **500 zł**
- Zakup biletów na Targi „Bliżej Zdrowia, Bliżej Natury” **400 zł**
- Dofinansowanie uczestnictwa mieszkańców naszego osiedla w imprezach organizowanych przez inne jednostki Spółdzielni **600 zł**
- Ubezpieczenie **10 zł**

Administracja dołoży wszelkich starań, aby przedstawiony plan działalności społeczno-kulturalnej został w pełni zrealizowany, a mieszkańcy byli w pełni zadowoleni z uczestnictwa w imprezach.

W przypadku zaakceptowania przez Zebranie Osiedlowe oraz zatwierdzenie Uchwałą przez Radę Osiedla i Walne Zgromadzenie KSM powyższych Założeń Ekonomiczno-Gospodarczych, Administracja dołoży wszelkich starań, aby zatwierdzony zakres planu został w pełni zrealizowany.

Ponadto informujemy, że środki z opłat za lokale rozdysponowaliśmy tak, aby zabezpieczyć najpilniejsze potrzeby. Staramy się gospodarować oszczędnie i rozsądnie, wydając pieniądze naszych mieszkańców tam, gdzie jest to niezbędne oraz pilnując, aby stan naszych zasobów mieszkalnych nie odbiegał standardem od coraz wyższych oczekiwań mieszkańców.

Przedstawiając niniejsze sprawozdanie oraz założenia ekonomiczno-gospodarcze, Administracja Osiedla prosi mieszkańców o życzliwą i konstruktywną dyskusję, jak również o przychylną i obiektywną ocenę.

Administracja Osiedla „Janów” Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej tą drogą dziękuje Zarządowi Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej, Radzie Nadzorczej, Radzie Osiedla oraz Mieszkańcom za okazywane na bieżąco wsparcie i pomoc w działaniach i rozwiązywaniu nietrywialnych problemów dotyczących naszej społeczności. Szczególne słowa uznania i podziękowania kierujemy do członków reprezentujących mieszkańców Osiedla wybranych na okres kończącej się kadencji do Rady Osiedla, doceniając ich wkład pracy w rozwiązywaniu problemów i wsparcie w realizacji powierzonych zadań.

**Kierownik Administracji Osiedla
MARIAN SKWAREK**

TABELA NR 4

LP	WYSZCZEGÓLNIENIE	WPŁYWY (w zł)	KOSZTY (w zł)	WYNIK (w zł)
1	Energia elektryczna	15.200	15.240	40
2	Koszty administrowania osiedla (w tym: płace prac. umysł. z narzutami, bhp, transport, opłaty telekomunikacyjne, utrzymanie pom. adm., bankowe, biurowe, amortyzacja, posiedz. Rady Osiedla)	293.950	280.230	7.720
3	Koszty inne osiedla (w tym: płace prac. fizyczn. z narzutami, materiały eksploatacyjne, opłaty wiecz. użyt. gruntu, podatek od nieruchomości, czyszc. przew. komin., ubezpieczenia rzeczowe, pielęgnacja zieleni, odśnieżanie, ppoż., kontrola szczeln. instal. gazowej, deratyzacja, dezynsekcja, dezynfekcja, dewastacja, pogot. techniczne)	204.910	115.900	89.010
4	Zimna woda	440.000	490.000	-50.000
5	Wywóz nieczystości	163.280	163.280	0
6	Usługi gospodarzy - sprzątnięcie	104.760	104.760	0
7	Odczyty wody	5.820	5.820	0
8	Konserwacja RTV	17.550	17.550	0
9	Konserwacja domofonów	8.730	8.730	0