

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 we wtorek, 20 grudnia 2016 roku
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 2016 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 2016. Zawarte w informacji dane zostały sporządzone na bazie sprawozdań za okres od 1.01.2016 r. do 30.09.2016 r. oraz przewidywanego wykonania w IV kwartale 2016 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 zatwierdzonych przez Walne Zgromadzenie uchwałach pro-

gramowych, w tym dotyczących Strategii Ekonomicznej KSM oraz na wykonywaniu długoterminowych i bieżących zaleceń organów samorządowych, jak też innych wynikających z obowiązujących przepisów i ustaw, w tym m. in. tych, które zalecały lub nakazywały poddanie się określonym kontrolom i lustracjom.

Na przestrzeni 2016 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 KSM,
- 2) dążeniem do uzyskania właściwych relacji i wskaźników ekonomicznych

oraz utrzymania stabilnej sytuacji finansowej Spółdzielni,

- 3) czynnościami organizacyjno-prawnymi i finansowymi przy realizacji członkowskich wniosków związanych z przekształceniem lokali spółdzielczych na ich odrębną własność, przygotowaniem i podejmowaniem kolejnych uchwał Zarządu określających odrębną własność lokali w poszczególnych nieruchomościach budynkowych, bieżącą aktualizacją uchwał podjętych w poprzednich latach dostosowującą ich treść do zachodzących w tym okresie zmian w strukturze

(Ciąg dalszy na str. 2)

PORZĄDEK OBRAD ZEBRANIA OSIEDLOWEGO

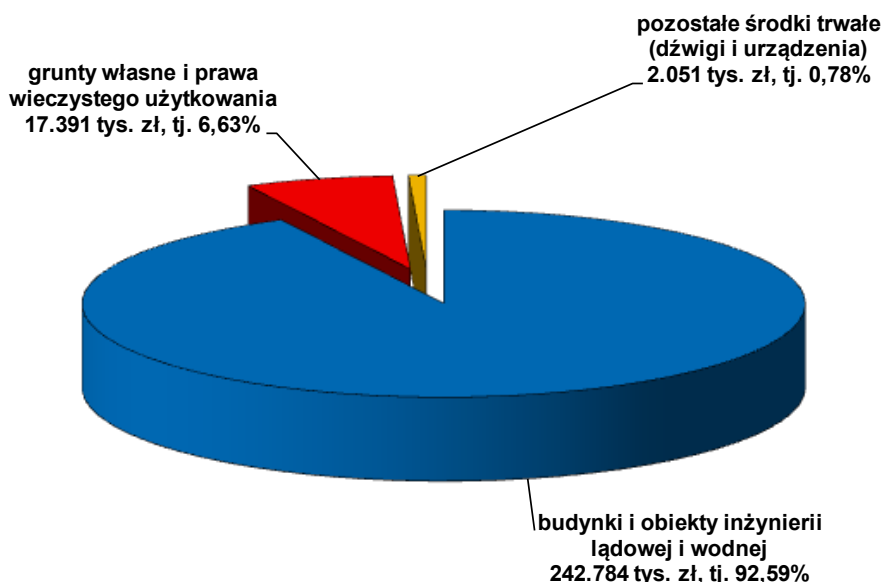
1. Otwarcie Zebrania, wybór Prezydium Zebrania Osiedlowego, zapoznanie z porządkiem obrad Zebrania oraz wybór Komisji: Mandatowo-Skrutacyjnej i Wnioskowej.
2. Okresowe sprawozdania:
 - a) Zarządu z działalności w roku 2016,
 - b) Rady Osiedla z działalności w roku 2016,
 - c) kierownictwa Osiedla z działalności Administracji Osiedla w roku 2016, w tym z realizacji wniosków uchwalonych przez poprzednie Zebranie Osiedlowe.
3. Przedstawienie projektu osiedlowego planu działalności gospodarczej i społeczno-kulturalnej na 2017 rok.
4. Dyskusja.
5. Sprawozdanie Komisji Wnioskowej i uchwalenie wniosków odnośnie do działalności gospodarczej, społecznej i kulturalnej Osiedla.
6. Zakończenie Zebrania.

ZARZĄD KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

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

STRUKTURA WARTOŚCI MAJĄTKU TRWAŁEGO KSM W 2016 ROKU

Wykres nr 1



SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KSM

(Ciąg dalszy ze str. 1)

- osób uprawnionych do lokali oraz kontynuowaniem prac zmierzających do finalizacji porządkowych od lat skomplikowanych spraw terenowo-prawnych dotyczących części nieruchomości i mienia spółdzielczego,
- 4) dążeniem do uzyskania korzystnych dla Spółdzielni i Spółdzielców zapisów w nowo opracowanych przez Radę Miasta planach zagospodarowania przestrzennego Katowic,
 - 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 zarówno w części „A”, jak i w części „B”.

Rok 2016 to wciąż rok nieprzychylnych dla spółdzielczości trendów w zakresie zmian legislacyjnych dotyczącej nas sfery mieszkaniowej.

rewidentów księgowych wybranych przez Radę Nadzorczą KSM, a ich ocena znajduje 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 2017 roku.

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

I. FUNDUSZE SPÓŁDZIELNI

- 1) Fundusze własne obejmują fundusz podstawowy (udziałowy i wkładów) i fundusz zasobowy. Wartość funduszy własnych na przestrzeni lat ulega zmniejszeniu głównie w związku z procesem wyodrębniania lokali na własność indywidualną. Prognozowany stan funduszy podstawowych netto w 2016 roku wyniesie **251.894 tys. zł**, co oznacza ich zmniejszenie w stosunku do roku

II. MAJĄTEK TRWAŁY

Wartość majątku trwałego ogółem netto Spółdzielni na koniec 2016 roku wyniesie **262.226 tys. zł**, z czego przypada:

- 1) na budynki i obiekty inżynierii lądowej i wodnej – **242.784 tys. zł, tj. 92,59%**,
- 2) grunty własne i prawa wieczystego użytkowania – **17.391 tys. zł, tj. 6,63%**,
- 3) pozostałe środki trwałe (dźwigi i urządzenia) – **2.051 tys. zł, tj. 0,78%**.

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

Ogółem w latach 2008-2016 nastąpiło zmniejszenie majątku trwałego Spółdzielni w sumie o **324.346 tys. zł** – z czego w związku z procesem wyodrębniania własności lokali na rzecz poszczególnych członków o **258.764 tys. zł** – ale nadal w Zarządzie Spółdzielni pozostaje majątek trwały o wartości **520.990 tys. zł**.

Strukturę wartości majątku trwałego KSM w 2016 roku przedstawia wykres nr 1 na str. 1.

III. SPRAWY CZŁONKOWSKIE

W 2016 roku Spółdzielnia liczyła **16.076 członków** (w 2015 r. – 16.360 członków). W rejestrach Spółdzielni figuruje ponadto **2.921 kandydatów** na członków KSM – pochodzących z zapisów w latach 80. ubiegłego stulecia.

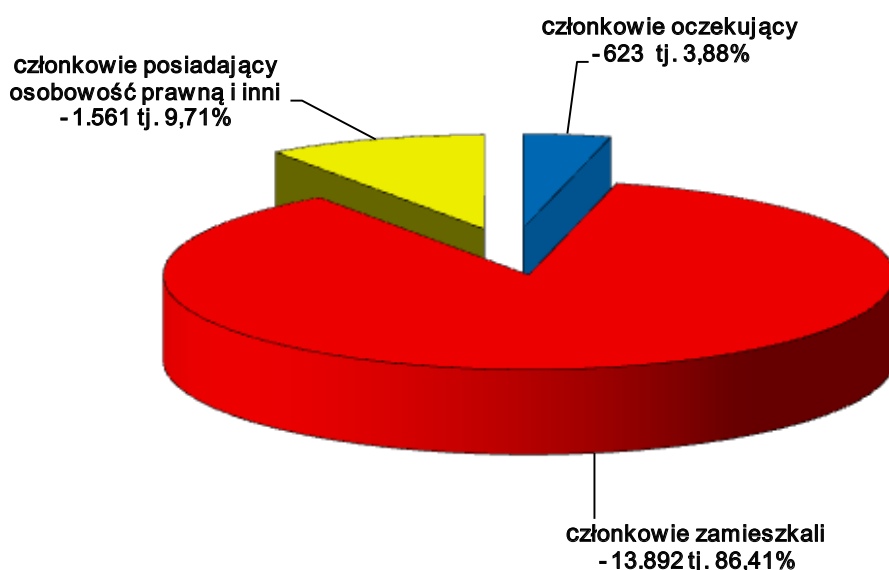
Na przestrzeni 2016 roku w bazie członkowskiej następowały zmiany stanu członkowskiego na skutek:

- przystąpienia do Spółdzielni – przybyły 154 osoby,
- wykreślenia lub wystąpienia ze Spółdzielni ubyło 438 osób, co oznacza, że per saldo liczba członków zmniejszyła się o 284.

Należy podkreślić, że zmniejszenie liczby członków następuje głównie w pozycji „członkowie oczekujący” w związku z prowadzoną sukcesywnie weryfikacją członków oczekujących pod kątem uzasadnienia dalszego ich pozostawania w rejestrach Spółdzielni w aspekcie orzeczenia Trybunału Konstytucyjnego z dnia 5.02.2015 r. (Dz.U.2015.201).

STRUKTURA CZŁONKÓW KSM W 2016 ROKU

Wykres nr 2



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.

Roczne sprawozdanie finansowe Zarządu, jak co roku, zostanie sporządzone po zamknięciu roku obrachunkowego i poddane będzie badaniu przez biegłych

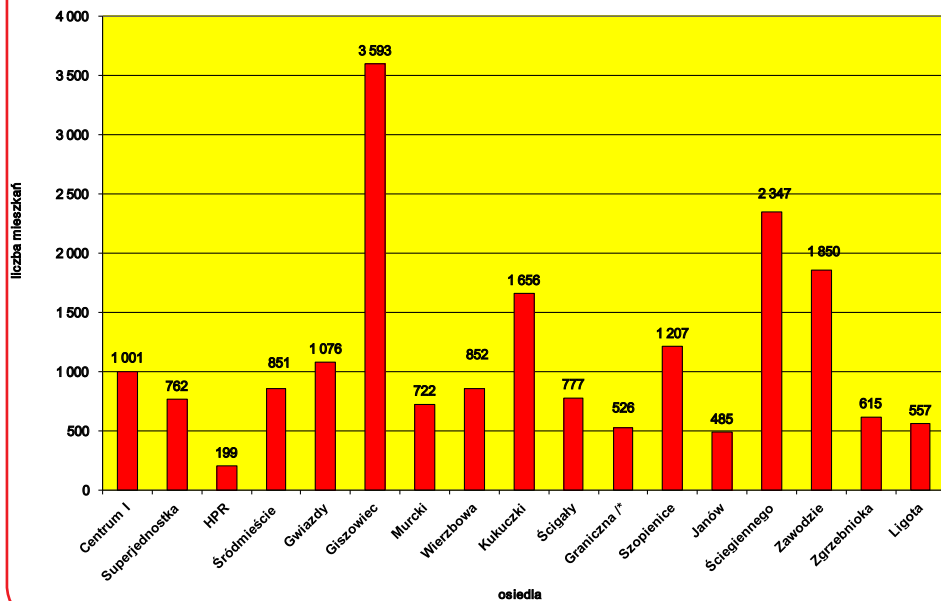
ubiegłego o kwotę **6.621 tys. zł, tj. 2,56%**.

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

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KSM

Wykres nr 3

LICZBA LOKALI MIESZKALNYCH W OSIEDLACH KSM W 2016 ROKU



/* Osiedle Graniczna - obejmuje również mieszkania dotyczące Zespołu – „Rekreacyjna Dolina - Mały Staw” - łącznie z lokalami w procesie zasiedlania.

Strukturę członków Spółdzielni w 2016 roku prezentuje wykres nr 2 na str. 2.

IV. 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, 848 garaży wolnostojących i 26 wolnostojących pawilonów handlowych. Zarządzanie i administrowanie 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 powyżej wykres nr 3.

KOSZTY GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI w 2016 roku, w skali całej Spółdzielni (łącznie wszystkie osiedla) obejmujące: koszty utrzymania i bie-

żącej eksploatacji nieruchomości, koszty zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków w lokalach i częściach wspólnych nieruchomości oraz koszty dostawy i zużycia ciepła i podgrzania wody w lokalach, a także koszty konserwacji, napraw i bieżących remontów (w zakresie finansowanym z funduszu remontowego – część „B”) – wyniosą ogółem **105.969.310 zł**, stanowiąc 98,30% kosztów planowanych, natomiast na pokrycie tych kosztów naliczone w ramach odpisów wpływy z opłat za lokale stanowią kwotę **104.237.725 zł**, (tj. 96,22% wpływów planowanych), co wskazuje, że roczne wpływy będą według szacunku niższe od poniesionych kosztów o kwotę 1.731.585 zł. Należy wyjaśnić, że wykazana wysokość „w 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 rachunkowości memoriałowej, a nie kasowej. Powyższe oznacza, iż po stronie „w wpływów” nie uwzględnia się występujących w opłatach za lokale zaległości i „niedopłat”. 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 **539.600 zł** (obliczonej także memoriałowo).

Strukturę kosztów i wpływów gospodarki zasobami mieszkaniowymi ogółem za rok 2016 prezentują graficznie wykres nr 4 poniżej i nr 5 na str. 4.

Sytuacja w poszczególnych częściach strukturalnych gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku 2016 określona została na podstawie wykonania za trzy kwartały br. z doszacowaniem wielkości (odpowiednio) za IV kwartał br. i przedstawia się następująco:

1) eksploatacja podstawowa

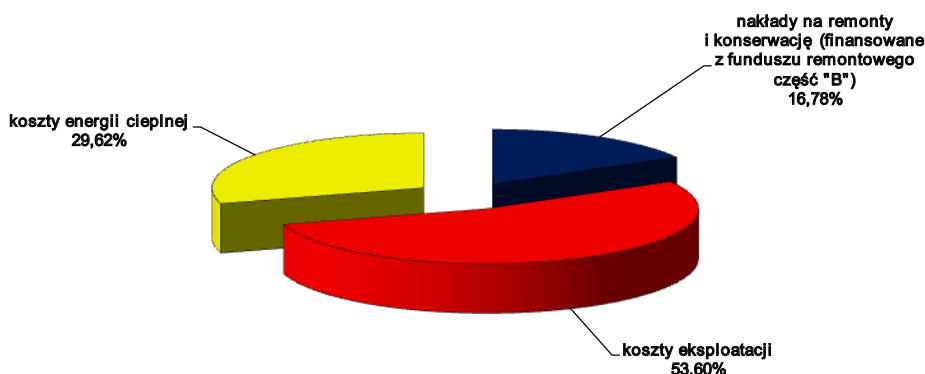
KOSZTY I WPŁYWY dotyczące eksploatacji zasobów mieszkalnych (bez kosztów ciepła i podgrzania wody):

- koszty poniesione – **56.801.370 zł**, co odpowiada wykonaniu kosztów planowanych w 100,57%; stanowią one 53,60% kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni,
- wpływy – **57.841.715 zł**, tj. 100,46% wpływów planowanych,

(Ciąg dalszy na str. 4)

Wykres nr 4

STRUKTURA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI KSM W 2016 ROKU



SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KSM

(Ciąg dalszy ze str. 3)

- wynik netto po uwzględnieniu nadwyżki z lat ubiegłych (B.O.), odprowadzonego należnego budżetowi państwa podatku dochodowego i pożytków – wynosi **904.400 zł**.

Statystyczne roczne koszty jednostkowe i średnie jednostkowe wpływy na eksploatację zasobów w poszczególnych osiedlach KSM (w przeliczeniu na 1 m²) przedstawia poniżej wykres nr 6.

Uszczegółowiona informacja o sytuacji ekonomicznej i wynikach działania osiedli jest prezentowana odrębnie w sprawozdaniach opracowanych przez poszczególne kierownictwa osiedli i Rady Osiedli.

2) dostawa ciepła

KOSZTY I WPLYWY dotyczące dostawy ciepła i podgrzania wody:

- koszty – **31.381.820 zł**, stanowią one 29,61% kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni,
- wpływy zaliczkowe – do rozliczenia – **30.443.160 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, 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 ciągnionym, tj. uwzględniając B.O. oraz podatek dochodowy (-) **2.575.170 zł**.

3) remonty

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

GOSPODARKA REMONTOWA prowadzona była w oparciu o stosowne plany przyjęte przez właściwe statutowo organy

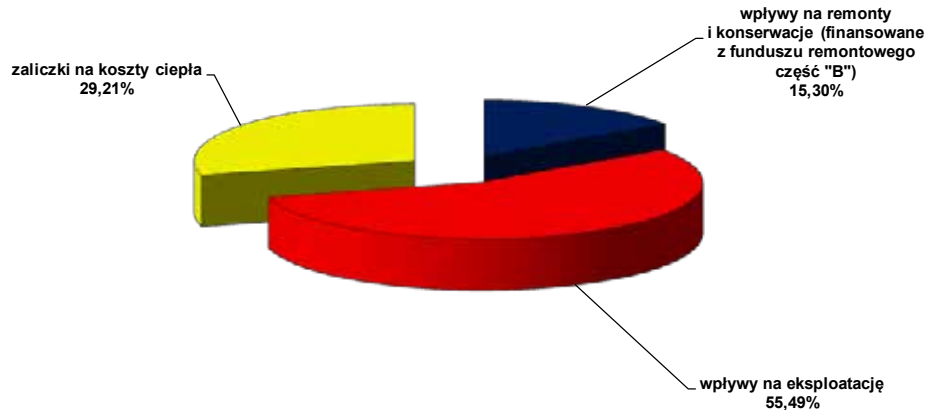
Spółdzielni (Rady Osiedli, Rada Nadzorcza i Walne Zgromadzenie) i odpowiednie regulaminy wewnętrzne oraz w powiązaniu z obowiązującą dla całej Spółdzielni Strategią Ekonomiczną. Zakres finansowy i rzeczowy rocznych wydatków funduszu określiła Rada Nadzorcza na podstawie planów wycinkowych przyjętych przez Radę Osiedli, a akceptowało Walne Zgromadzenie odbyte w częściach w dniach 13 i 14 czerwca 2016 roku.

Realizacją remontów w Spółdzielni zajmują się:

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

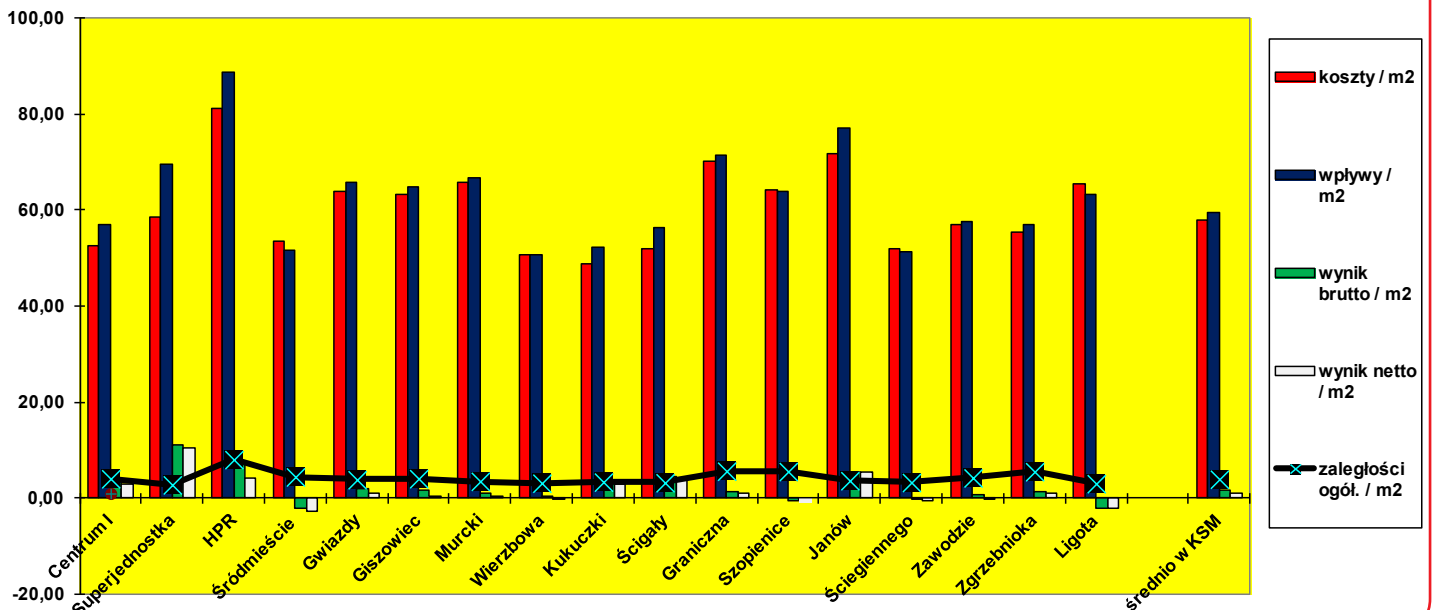
Wykres nr 5

STRUKTURA WPLYWÓW (NALICZONYCH) GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI KSM W 2016 ROKU



ROCZNE JEDNOSTKOWE KOSZTY I WPLYWY NA EKSPLOATACJĘ ZASOBÓW (BEZ CO I CCW) Z B.O., ZALICZKĄ NA PODATEK DOCHODOWY ORAZ Z UWZGLĘDNIENIEM ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH ZA LOKALE W 2016 ROKU

Wykres nr 6



SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KSM

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-Uługowe – w zakresie gospodarowania funduszem remontowym część „A” w ramach określonych przez Walne Zgromadzenie w uchwale, uszczegółowionej dla konkretnego roku, wieloletniej Strategii Ekonomicznej. Stawkę odpisu na tę część funduszu remontowego w zakresie dotyczącym działań termomodernizacyjnych i modernizacyjnych oraz odnoszącej się do tzw. działań energooszczędnych uchwała Rada Nadzorcza.

Z dniem 1.04.2016 r. nastąpiła aktualizacja obowiązującej od 2003 roku stawki odpisu na fundusz remontowy część „A” (uchwała Walnego Zgromadzenia KSM nr 55/8/2003 z dnia 5.06.2003 r.) stawki 1,22 zł/m² w jej miejsce wprowadzony został odpis 1,50 zł/m². Zmiana ta miała na celu potrzebę zmniejszenia dysproporcji, jaka przez lata powstała pomiędzy sumą nakładów a wpływami dotyczącymi prowadzonych remontów kapitalnych i modernizacyjnych w osiedlach KSM. Stawka jednostkowa dotycząca działań energooszczędnych pozostała nadal w wysokości 0,34 zł/m², tj. niezmienionej od lipca 2001 roku.

Dobór wykonawców robót remontowych 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 2016 (nie są to dane bilansowe):

KOSZTY I WPŁYWY dotyczące funduszu remontowego część „B”

- koszty poniesione – ogółem **17.786.120 zł**, co odpowiada wykonaniu kosztów planowanych w 102,12%,
- 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 pożyczki z funduszu interwencyjnego) – **15.952.850 zł**, tj. 100,07% wpływów planowanych,

- wynik finansowy roku na funduszu remontowym część „B” wprawdzie wynosi **(-) 1.833.270 zł**, ale liczony w rachunku ciągnionym ma wartość dodatnią wynosząc **2.357.880 zł** (wynikający z zasady rachunkowości memoriałowej).

KOSZTY I WPŁYWY dotyczące funduszu remontowego część „A”

- koszty poniesione – ogółem **16.473.000 zł**, co odpowiada wykonaniu kosztów planowanych w 96,07%,
- wpływy – ogółem **27.074.105 zł**, tj. 98,10% wpływów planowanych,
- wynik finansowy roku na funduszu remontowym część „A” wynosi **10.601.105 zł**, natomiast liczony w rachunku ciągnionym wynosi **11.436.760 zł**.

Z funduszu remontowego część „A” finansowane były prace określone dla roku 2016 w Strategii Ekonomicznej oraz zatwierdzonym na ten rok planie remontów, a w szczególności są to: modernizacja istniejących dociepleń i modernizacja infrastruktury, remonty c.o. oraz w formie częściowego dofinansowania – remonty kapitalne dźwigów w budynkach. Po stronie wydatków uwzględniono tu także założoną w planie spłatę ze środków tego funduszu wymagalnych w tym okresie rat kredytowych (związanych z odroczonym finansowaniem robót zrealizowanych w osiedlach w latach minionych).

V. ZALEGŁOŚCI W OPLATACH I WINDYKACJA NALEŻNOŚCI SPÓŁDZIELNI

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

Zaległości w 2016 roku oscylują na poziomie **10,6 mln zł**. W stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego, mimo intensyfikacji różnorodnych (wewnętrznych i zewnętrznych) działań windykacyjnych, nadal obserwowany jest wzrost zaległości w opłatach, co w na-

szej ocenie jest w części konsekwencją wpływu niekorzystnych zjawisk gospodarczych na kondycję finansową budżetów domowych wielu zamieszkujących w naszych zasobach rodzin, pogorszenia stanu zdrowia, itp. Wskaźnik zaległości w opłatach liczony w stosunku do wpływów memoriałowych w 2016 roku oscyluje na poziomie 7,44%.

W 2016 roku (podobnie jak w latach minionych) wykorzystywano na bieżąco różnorodne prawnie dostępne instrumenty windykacji należności a nadto, głównie w stosunku do członków spółdzielni – również działania możliwe na drodze wewnątrzspółdzielczej (Rady Osiedli, Zarząd i Rada Nadzorcza). Na bieżąco korzystano też z zewnętrznych form dochodzenia należności, które prowadzone były na zlecenie Spółdzielni przez wyspecjalizowane firmy windykacyjne.

W okresie od 1.01.2016 roku do 30.09.2016 roku w ramach działań zmierzających do poprawy sytuacji w zwindykowaniu należności Spółdzielni:

- wysłano 3.485 wezwań do zapłaty,
- rozpatrzono pozytywnie wnioski o zgodę na ratalną spłatę lub prolongatę terminu spłaty zadłużeń dotycząca 221 osób,
- 103 mieszkańcom umożliwiono ratalną spłatę niedopłat wynikających z rozliczenia zużycia mediów,
- odbyto (dotychczas) 9 posiedzeń Zarządu, na które zaproszonych zostało łącznie 200 zadłużonych członków lub innych posiadaczy lokali (właścicieli i najemców),
- opracowano 48 wniosków zadłużonych członków - skierowanych przez Zarząd do rozpatrzenia przez Radę Nadzorcza,
- przekazano 184 sprawy do Działu Obsługi Prawnej celem skierowania na drogę postępowania sądowego,
- przesłano do Urzędu Miasta Katowice 203 wezwania do zapłaty odszkodowania za niedostarczenie lokali socjalnych na kwotę 558.867 zł, w wyniku czego zawarto z Gminą Katowice 155 ugód na kwotę 416.681 zł,
- potwierdzono 708 wniosków do Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej o pomoc finansową dla konkretnych mieszkańców w formie dodatków mieszkaniowych, z czego pomoc taką otrzymuje 365 gospo-

(Ciąg dalszy na str. 6)

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KSM

(Ciąg dalszy ze str. 5)

darstw domowych na łączną kwotę 812.545 zł,

- 300 spraw przekazano do windykacji prowadzonej przez zewnętrzne firmy windykacyjne,
- dokonano 18 wpisów do Krajowego Rejestru Długów,
- skierowano na drogę sądową 201 pozwów o zapłatę w sprawie zadłużenia z tytułu opłat i czynszów,
- wszczęto 4 pozwy o eksmisję z lokalu,
- skierowano do sądu 10 wniosków o stwierdzenie nabycia spadku w celu ustalenia uprawnionych do spółdzielczych własnościowych praw do lokali lub własności lokali,
- skierowano na drogę sądową i administracyjną 2 wnioski w sprawach innych (droga ta jest stosowana w kwestiach takich, jak: zasiedzenie, najem, zawezwanie do próby ugody, wpis do KRS, wpis do ksiąg wieczystych, zgłoszenia wierzytelności do upadłości).

VI. INWESTYCJE

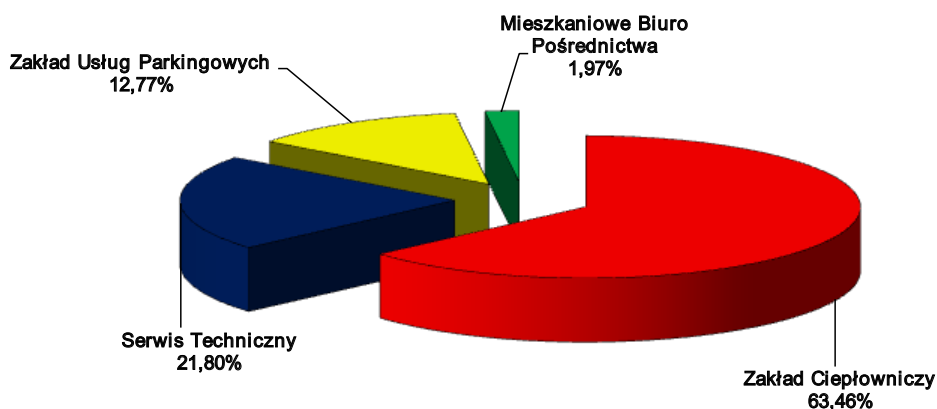
W 2016 roku Spółdzielnia kontynuowała zalecaną przez Radę Nadzorczą i Walne Zgromadzenie politykę spowolnienia procesów przygotowania i realizacji inwestycji. W zakresie części przyszłościowych inwestycji, szczególnie co do których przygotowanie i wykonanie limitowały nadal istniejące uwarunkowania zewnętrzne – uniemożliwiające ich szybką realizację – przygotowanie inwestycji ograniczono do działań niezbędnych, (umożliwiających ich szybkie wzniesienie wraz ze zmianą uwarunkowań) lecz „bezkosztowych” lub niskonakładowych.

W ramach inwestycji pn. „Parking wielopoziomowy przy ul. Podhalańskiej i Bohaterów Monte Cassino” sfinalizowano kilkuletnie zabiegi w kierunku pozyskania od Urzędu Miasta terenu wielkości 4.738 m² dla tej inwestycji – poprzez zawarcie w dniu 28.09.2016 roku umowy notarialnej.

W zakresie inwestycji planowanych do realizacji rozpoczęto budowę budynku o 20 mieszkaniach przy ul. Domeyki w Katowicach (osiedle Murcki). Do października br. wykonany został stan surowy zamknięty parteru, stan surowy otwarty I piętro (II piętro w trakcie montażu).

STRUKTURA UDZIAŁU SPRZEDAŻY USŁUG POSZCZEGÓLNYCH ZAKŁADÓW CELOWYCH KSM W ICH SPRZEDAŻY OGÓŁEM W 2016 ROKU

Wykres nr 7



W zakresie kontynuacji spraw terenowo-prawnych uregulowano stan prawny budynku przy ul. Macieja 3-5, poprzez nabycie od Urzędu Miasta własności działki Nr 247 związanej z budynkiem (akt notarialny z dnia 24.02.2016 r.) oraz budynku przy ul. Zamkowej 61-61c poprzez nabycie od Miasta prawa użytkownictwa wieczystego – działka Nr 1684/54 i Nr 2813/54 związanych z budynkiem (akt notarialny z dnia 23.03.2016 r.). W zakresie budynku przy ul. Zamkowej toczy się procedura dotycząca ujednoczenia okresów użytkownictwa wieczystego.

Przekazano także na majątek Miasta Katowice działki stanowiące drogi publiczne, a będące dotychczas w użytkownictwie wieczystym przez KSM i utrzymywane na koszt Spółdzielni:

- 1) osiedle Murcki – działka Nr 1263/147 (ul. Bohdanowicza),
- 2) osiedle Giszowiec – działki Nr 1016/55, 1083/55, 1085/55, 1081/55, 3280/55, 3282/55, 1014/55, 1078/55 (ul. Batalionów Chłopskich); – działki Nr 3655/55, 3776/55, 3659/55, 1076/55 (ul. Mysłowicka); – działki Nr 1937/55, 1938/55, 1939/55, 1940/55, 1941/55 (ul. Przyjazna i Radosna),
- 3) osiedle Zgrzebniocka – działka Nr 78/167 (droga dojazdowa do zespołu garaży ul. Zgrzebniocka).

Zawarto 78 aktów notarialnych przenoszących ze Spółdzielni prawo do nierucho-

mości gruntowych i lokali na rzecz osób fizycznych (w tym: 34 lokale mieszkalne, 33 garaże i 11 lokali użytkowych).

VII. DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA

Na przestrzeni roku sprawozdawczego na potrzeby obsługi technicznej majątku Spółdzielni i szeroko rozumianego pośrednictwa w obrocie lokalami funkcjonowały cztery Zakłady Celowe wyodrębnione gospodarczo i ekonomicznie (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 (-) 7.510 zł – przy rocznych kosztach funkcjonowania zakładów w wysokości 12.304.000 zł i wartości zrealizowanych usług (sprzedaży) w wysokości 12.321.490 zł (kwoty te nie obejmują wartości lokali i nieruchomości gruntowych będących przedmiotem obrotu na rynku wtórnym podlegających rozliczeniu z funduszem wkładów mieszkaniowych i budowlanych). Niedobory i nadwyżki z tej działalności rozliczane są corocznie z funduszem remontowym część „A”.

Udział poszczególnych Zakładów Celowych w sprzedaży ogółem w 2016 roku przedstawiono powyżej na wykresie nr 7.

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KSM

VIII. INFORMACJA O PRACY ZARZĄDU I CENTRUM ZARZĄDZAJĄCO-USŁUGOWEGO

W okresie od 1.01.2016 roku do 30.09.2016 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 48 protokołowanych posiedzeń i podjął 327 uchwał, ponadto przygotował kompleksowo Walne Zgromadzenie (odbyło się 2 częściach – 13 i 14 czerwca 2016 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 (7 razy), gospodarki zasobami mieszkaniowymi i działalności osiedli oraz współpracy z samorządem osiedlowym (22 razy), zadłużeń w opłatach za lokale (comiesięcznie), remontów kapitałnych i modernizacji zasobów (10 razy), działalności społeczno-kulturalnej i oświatowej (15 razy), wyników wewnętrznych i zewnętrznych kontroli działalności Spółdzielni (2 razy), spraw pracowniczych i socjalnych (17 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 9 zarządzeń wewnętrznych, 3 aneksy do zarządzeń, 2 pisma okólne i 16 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 nieodpłatnie członkom - mieszkańcom zasobów zarządzanych przez Spółdzielnię. Praca kolegium redakcyjnego była prowadzona społecznie, a tematyczne artykuły członków Zarządu i pracowników Spółdzielni, a także członków Rady Nadzorczej, opracowywane były bezpłatnie.

Spółdzielnia w 2016 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 także poprzez media społecznościowe na portalu Facebook.

W ocenie zewnętrznej na przestrzeni 2016 roku za swą działalność Spółdzielnia nasza uzyskała prestiżowe wyróżnienia, a wśród nich:

- I miejsce w Ogólnopolskim Rankingu Spółdzielni Mieszkaniowych 2015, organizowanym przez redakcję miesięcznika „Domy Spółdzielcze” w kategorii dużych spółdzielni mieszkaniowych,
- tytuł „Spółdzielnia Dobrze Zarządzana” w konkursie Firma Dobrze Zarządza-

na organizowanym przez „Magazyn Gospodarczy Fakty”,

- atest Polskiego Towarzystwa Mieszkaniowego „Firma polecana przez PTM” wraz z logo PTM, jako wyraz uznania za rzetelność i skuteczność w realizacji zadań na rzecz mieszkalnictwa.

IX. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA, OŚWIATOWA I KULTURALNA

Działając na podstawie postanowień przyjętych przez poszczególne jednostki organizacyjne, Spółdzielnia realizowała statutową działalność społeczną, oświatową i kulturalną – tak w układzie ogólnospółdzielczym i osiedlowym, w tym głównie bazując na pracy 6 klubów i 2 sal integracyjnych.

Szeroka oferta programowa skierowana była do mieszkańców we wszystkich grupach wiekowych i prowadzona była przede wszystkim w kierunku animacji kulturalno-rekreacyjnej, mając na celu integrację mieszkańców poprzez udział w imprezach, wydarzeniach oraz funkcjonujących w terenie sekcjach, zespołach i kołach zainteresowań.

Działalność ogólnospółdzielcza realizowana przez Dział Społeczno-Kulturalny Centrum Zarządzająco-Usługowego na rzecz członków i ich rodzin zamieszkujących w spółdzielczych budynkach zlokalizowanych w 17 osiedlach i we współpracy z partnerami środowiskowymi oraz regionalnymi przyniesie do końca br. rezultat w postaci 26 imprez obejmujących łącznie około 1.600 uczestników. Obok zorganizowanych wycieczek, wyjazdów na narty, baseny termalne i koncertów należy wymienić współuczestnictwo w przedsięwzięciach organizowanych z innymi jednostkami pokrewnymi i społecznymi o zasięgu wojewódzkim, jak Piknik dla Osób Niepełnosprawnych, tradycyjny (w bieżącym roku jubileuszowy, bo XXXV – doroczny Złaz Rodzinny Mieszkańców Osiedli Spółdzielczych po Jurze Krakowsko-Częstochowskiej (z metą w Podlesicach), czy Bieg do Słońca o Puchar Prezesa KSM w Parku Śląskim.

Efektom działalności realizowanej bezpośrednio przez osiedla KSM jest ponad 900 imprez i form z udziałem około 20 tys.

(Dokończenie na str. 8)

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KSM

(Dokończenie ze str. 7)

X. KONTROLE

uczestników, w tym imprezy osiedlowe, wycieczki, imprezy rekreacyjno-sportowe, formy okazjonalne, np. Dzień Dziecka, Święto Misia, Dzień Przyjaciół - Sąsiadów i inne.

W kwestiach społecznych, oprócz jednostkowej pomocy i wspierania mieszkańców w trudnych sytuacjach bytowych, na podkreślenie zasługuje inicjatywa w zakresie rozwoju i umacniania współpracy z policją miejską w Katowicach i podpisanie umowy o współpracy dla poprawy bezpieczeństwa naszych mieszkańców i zapobiegania skutkom wykroczeń i przestępstw na terenie administrowanym przez Spółdzielnię.

W 2016 roku Spółdzielnia przystąpiła też do współpracy i partnerskiego programu edukacyjno-szkoleniowego w ramach projektu „Aktywne wspólnoty lokalne sposobem na wzmocnienie społeczeństwa obywatelskiego” realizowanego przez Fundację „Tacy Jesteśmy” za środki finansowe Fundacji i dofinansowanie uzyskane z Ministerstwa Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej poprzez Fundusz Inicjatyw Obywatelskich. Projekt koordynowany przez stanowisko ds. pomocy członkom i wolontariatu skierowano do mieszkańców osiedli: Zawodzie oraz Ściegiennego.

Wywiązując się z obowiązku informowania mieszkańców KSM, w 2016 roku zrealizowanych zostanie łącznie 6 odcinków „Informatora KSM” (ostatni – 15 grudnia br.) przygotowywanego we współpracy z TVP 3 Katowice, a informującego o bieżących spotkaniach i imprezach świątecznych. Ponadto, Spółdzielnia systematycznie prowadzi bieżącą promocję działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej na stronie internetowej KSM, na łamach „Wspólnych Spraw” oraz poprzez portal społecznościowy Facebook. Działalność Fundacji KSM obchodzącej w br. 11 lat funkcjonowania, stanowi istotne uzupełnienie sfery społecznej i kulturalnej ukierunkowanej głównie na dzieci i osoby starsze, wymagające zainteresowania i konkretnego wsparcia. Było to możliwe dzięki środkom pozyskiwanym w skali roku z darowizn i aukcji, a przeznaczonych na pomoc rzeczową, organizację spotkań świątecznych, wyjazd dzieci nad Bałtyk oraz wiele innych zadań realizowanych z udziałem przyjaciół i sympatyków Fundacji.

W 2016 roku Spółdzielnia kontrolowana była przez następujące zewnętrzne organy kontrolne:

- Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Katowicach, który przeprowadził na terenie działania Spółdzielni łącznie 18 kontroli, w zakresie oceny przygotowania i przebiegu akcji deratyzacji oraz oceny stanu sanitarnego nieruchomości budynkowych,
- Straż Miejską – dwukrotnie – w zakresie sprawdzenia stanu sanitarnego w rejonie nieruchomości na skutek indywidualnych interwencji,
- Państwową Inspekcję Pracy w Katowicach – jedna kontrola – w zakresie sprawdzenia realizacji zaleceń Urzędu Dozoru Technicznego dopuszczającego dźwig osobowy do eksploatacji.

Kontrole wewnętrzne wynikające z rocznego planu przeprowadzone w roku 2016 dotyczyły:

- całokształtu działalności Administracji Osiedla Gwiazdy.

Komórka ds. kontroli wewnętrznej:

- współopiniowała (przy wiodącym udziale Działu Obsługi Prawnej) wnioski, instrukcje i regulaminy wewnętrzne,
- uczestniczyła w pracach Głównej Komisji Inwentaryzacyjnej KSM,
- współpracowała w zakresie przygotowywania materiałów dla biegłych sądowych powoływanych przez sądy w celu przygotowania opinii dla potrzeb toczących się spraw sądowych,
- na bieżąco koordynowała sporządzanie materiałów sprawozdawczych przygotowywanych przez służby Spółdzielni poprzez elektroniczny portal sprawozdawczy dla Głównego Urzędu Statystycznego, śledzenie i przekazywanie do wiadomości notatek z prasy lokalnej i ogólnopolskiej dotyczących spółdzielczości i KSM,
- współpracowała z innymi instytucjami naukowo-badawczymi w zakresie udziału w badaniach ankietowych i innych,

- 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.

Ponadto zajmowała się obsługą i koordynacją zagadnień związanych z pracą lustratora Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach, prowadzącego (od 19.07.2016 roku do nadal) postępowanie lustracyjne KSM za okres 2013-2014-2015 w zakresie lustracji kompleksowej. Prowadziła również pozaplanowe czynności kontrolne wykonywane na polecenie Członków Zarządu – współudział w zespołach roboczych (problemowych).

Na przestrzeni 2016 roku (do 18.10.2016 r.) do Spółdzielni wpłynęło:

- 25 skarg i wniosków,
- 11 pism (tzw. skargi lokatorskie) związanych z zakłócaniem spokoju i nieprzestrzegania Regulaminu porządku domowego przez sąsiadów,
- 19 pism zakwalifikowanych jako interwencje w określonych sprawach.

Przedstawiając okresowe 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. Szczególne podziękowania Zarząd kieruje zwłaszcza do działaczy organów samorządowych Spółdzielni, którzy na bieżąco przyczyniają się do doskonalenia pracy Zarządu Spółdzielni i podległych mu pracowników oraz użytkownika satysfakcjonujących wyników działania Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej w wielu dziedzinach.

Z poważaniem

**ZARZĄD
KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ**

Katowice, listopad 2016 rok

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI RADY OSIEDLA JANÓW KSM ZA 2016 ROK

Od grudnia 2015 roku, tj. od wyboru na Zebraniu Osiedlowym, Rada Osiedla Janów działa w składzie:

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

Kończy się pierwszy rok działalności Rady Osiedla. Do listopada 2016 roku Rada Osiedla odbyła 11 posiedzeń, na których zajmowała się sprawami dotyczącymi działalności gospodarczej, społecznej i kulturalnej dla osiedla. Realizowane jest to zgodnie ze Statutem Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej oraz Regulaminem Rady Osiedla.

W szczególności bieżącymi tematami posiedzeń są: kontrola zaległości finansowych mieszkańców osiedla, spotkania z dłużnikami, sytuacja ekonomiczna osiedla, kontrola realizacji planu remontów oraz zapoznanie się z korespondencją do Rady i wnoszonymi sprawami (również przez mieszkańców osiedla). Przedstawiciele Rady uczestniczą również w odbiorach zakończonych robót remontowych na terenie osiedla oraz okresowych przeglądach budynków i stanu czystości.

Priorytetem w działalności naszej Rady był estetyczny wygląd osiedla, wymiana nawierzchni ciągów pieszych po przeprowadzonym przez miasto Katowice remoncie kanalizacji, komfort zamieszkania oraz poprawa bezpieczeństwa.

Najważniejszą sprawą każdego spotkania członków Rady Osiedla była dogłębna analiza zadłużenia mieszkańców w uiszczaniu opłat czynszowych. Jest to problem, który z roku na rok narasta. Zadłużenie mieszkańców osiedla na koniec października 2016 r. wynosi **147.778,62 zł**.

Na posiedzeniu Rady w ciągu 10 miesięcy zaproszono łącznie 96 osób celem wyjaśnienia powodów powstałych zaległości. Niestety z takiej okazji skorzystały zaledwie 4 osoby. Najczęściej mieszkańcy nie reagują na powyższe zaproszenia. Przybycie na spotkania z członkami Rady Osiedla, w celu wyjaśnienia przyczyn niewnoszenia opłat miesięcznych, okazuje się dużym wyzwaniem. Nie-

liczni, którzy przybyli na posiedzenia, nie zawsze dotrzymują składanych deklaracji. W niewielu przypadkach samo zaproszenie skutkuje już spłatą zadłużenia, staje się swoistym przypomnieniem o obowiązkach mieszkańców.

Pomimo podjętych działań w postaci zajęć komorniczych, przygotowań mieszkań do licytacji, zwrot zadłużenia z tytułu nieopłaconego czynszu jest znikomy. Skutkuje to ograniczeniem środków na funduszu remontowym osiedla i zmniejszeniem zakresu robót.

W wyniku definitywnego zakończenia prac przy przebudowie kanalizacji na osiedlu pomiędzy blokami przy ulicy Zamkowej 47 a 89, dokonano odtworzenia i modernizacji terenów zielonych pomiędzy blokami. Ogrodzono plac zabaw przy Zamkowej 81c-89. Przeniesiono dotychczasowy plac zabaw z Zamkowej 52-54 na ulicę Zamkową 60. Pomiędzy blokami przy Zamkowej 47 i 89 na nowo zagospodarowano tereny zielone.

Na całym osiedlu przybyło 15 nowych ławek, które zostały rozmieszczone w najbardziej uczęszczanym przez mieszkańców osiedla terenie. W rejonie budynków przy ul. Zamkowej 52, 54, 56, 58, 60 ze względu na zbliżające się prace związane z drugim etapem wymiany kanalizacji nie wymieniono ławek. Zrealizowane zostanie to po wykonaniu przedmiotowych robót.

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. Członkowie Rady Osiedla zajmowali się także odbiorem remontów, kontrolą czystości klatek schodowych, piwnic i obejść wokół bloków.

Z radością odnotowaliśmy, że w tym roku nasze wspólne spółdzielcze mienie było oszczędzone i straty wynikłe z dewastacji były mniejsze niż w latach poprzednich. Niestety plaga grasujących po osiedlu pseudo graffitiarzy stale daje znać o sobie.

Z satysfakcją obserwujemy, że wielu mieszkańców z własnej inicjatywy założyło ogródki

przydomowe. Cieszymy się, że mieszkańcy czują potrzebę zamieszkiwania i przebywania w ładnym otoczeniu. Już po raz kolejny 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 również oceniono balkony i ogródki przydomowe. Nagrodzono łącznie 12 lokatorów. Wszystkim mieszkańcom, którzy wzięli udział w konkursie, serdecznie dziękujemy. Wygląd osiedla jest przecież wizytówką jego mieszkańców.

W ramach działalności społeczno-kulturalnej w roku 2016 w maju odbyła się wycieczka do Wrocławia. Dla dzieci zorganizowano w czerwcu wyjazd do Zatorlandu. W okresie wakacji dzieci mogły sprawdzić swoje umiejętności jeździeckie w ośrodku hipoterapeutycznym „PADOK”. Ostatnią imprezą wyjazdową było „grzybobranie”, które odbyło się w październiku br.

Rada Osiedla dodatkowo - przy rozwiązywaniu problemów osiedla - może liczyć na pomoc ze strony Jednostki Pomocniczej Nr 16. Brak środków finansowych JP nr 16 spowodował, że istotne znaczenie uzyskiwały projekty zgłaszane w tym roku w ramach Budżetu Obywatelskiego Miasta Katowice. W tym miejscu należą się wielkie słowa uznania dla pani **Anny Jadwiczok** - przewodniczącej Rady Jednostki Pomocniczej Nr 16 za wielkie osobiste zaangażowanie oraz oddanie w sprawie głosowania z tytułu Budżetu Obywatelskiego na rok 2017, w szczególności na niezbędny monitoring, który obejmie tereny Osiedla Janów.

Specjalne słowa podziękowania Rada Osiedla, za okazaną pomoc przy rozwiązywaniu problemów mieszkańców i osiedla, składa Zarządowi KSM i Administracji Osiedla. Dziękujemy za współpracę dla dobra mieszkańców Osiedla Janów.

Na cały 2017 rok życzymy wszystkim zdrowia, radości na co dzień i pomyślności w życiu osobistym. Mamy nadzieję na większą i owocną współpracę.

RADA OSIEDLA JANÓW

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ OSIEDLA JANÓW KSM ZA 2016 ROK

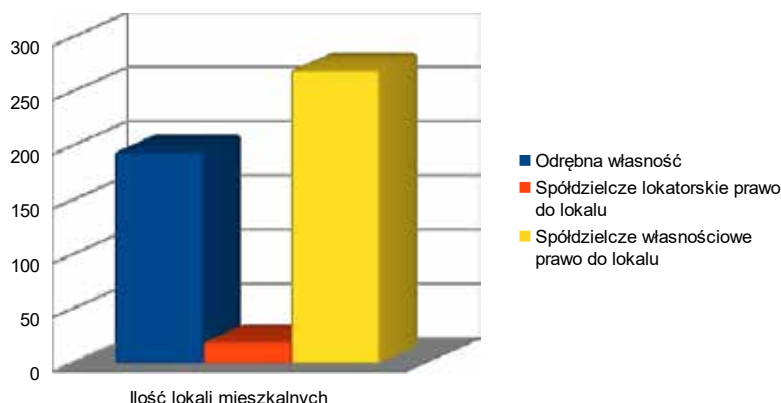
SZANOWNI PAŃSTWO!

Katowicka Spółdzielnia Mieszkaniowa – Administracja Osiedla Janów - przedstawia sprawozdanie z działalności administracyjno-gospodarczej Osiedla w oparciu o wykonanie rzeczowe i finansowe za 9 miesięcy 2016 roku z prognozą na 31.12.2016 r.

Przedmiotem działania Administracji były zadania ujęte w planie gospodarczo-finansowym naszego Osiedla przyjętym w obowiązującym trybie przez Radę Osiedla, a następnie przedstawionym mieszkańcom na Zebraniu Osiedlowym. Plan naszego osiedla jest częścią planu gospodarczo-finansowego całej Spółdzielni. Administracja Osiedla Janów w okresie sprawozdawczym pracowała w składzie:

(Dokończenie na str. 12-13)

STRUKTURA MIESZKAŃ OSIEDLA JANÓW
(wg praw do lokalu na dzień 31.11.2016 r.)



SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ OSIEDLA JANÓW KSM ZA 2016 ROK

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

Do kluczowych obowiązków Administracji Osiedla należy sporządzanie corocznego planu gospodarczo-finansowego, który w swoim założeniu zachowuje pierwszeństwo dla robót mających na celu eliminację zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników i osób trzecich, zabezpieczenia przeciwpożarowego budynków, spełniania wymagań dotyczących ochrony środowiska oraz zachowania zapobiegawczego charakteru remontów. Naszą działalność opieramy o podstawowe wytyczne i przepisy, tj. Statut KSM, regulaminy i uchwały organów KSM, wynikające ze zmieniającego się i aktualizowanego prawa dotyczącego spółdzielni. Należy podkreślić, że każde działanie Administracji musi mieć pokrycie w obowiązujących przepisach prawnych. Budynki Osiedla muszą być eksploatowane zgodnie z ich przeznaczeniem, wymogami ochrony środowiska i prawa budowlanego. Bieżące zarządzanie nieruchomościami jest działaniem złożonym, a dodatkowo w warunkach spółdzielczych musi być realizowane przy jednoczesnym łagodzeniu i szukaniu kompromisów wobec rozbieżnych oczekiwań, wniosków i problemów. Rodzi to czasami konflikty zarówno międzyludzkie, jak i sąsiedzkie, a rola Administracji polega wtedy na eliminowaniu źródła konfliktu, co nie jest łatwe. Głównym celem działania Administracji Osiedla jest zapewnienie prawidłowej eksploatacji i funkcjonowania powierzonego majątku, w tym utrzymanie obiektów i powiązanej infrastruktury we właściwym stanie technicznym, bezpieczeństwa i estetyki, a ponadto przewidywanie, likwidowanie i zminimalizowanie zagrożeń dla zdrowia i życia osób zamieszkujących.

Wśród wielu działań, jakimi zajmuje się Administracja Osiedla, do głównych należą m. in.:

- prowadzenie stałego nadzoru nad jakością usług świadczonych przez firmy zewnętrzne, w tym: utrzymanie czystości na terenie Osiedla, porządku, koszenie traw i pielęgnację zieleni, utrzymanie terenu w okresie zimowym, odśnieżanie,
- konserwacja instalacji (wodnych, kanalizacyjnych, elektrycznych, gazowych, domofonowych) w częściach wspólnych budynków,
- prowadzenie stałego nadzoru nad robotami remontowymi,
- sprawdzanie wycen kosztorysowych robót zleconych do wykonywania firmom zewnętrznym,
- organizowanie wyboru wykonawców na roboty remontowe oraz uczestniczenie w procedurach z tym związanych,
- kontrola wykonania rocznych i pięcioletnich przeglądów okresowych (wynikających z Ustawy Prawo budowlane) wszystkich obiektów, przygotowanie umów lub wystawianie zleceń na wykonanie prac projektowych, robót budowlanych i świadczenie usług wykonawcom zewnętrznym i zakładom celowym KSM,
- prowadzenie nadzoru nad realizacją umów i zleceń, o których mowa wyżej,

- ustalanie przyczyn usterek i nieprawidłowości zgłaszanych przez użytkowników lokali,
- określenie sposobu ich usunięcia oraz fizyczne ich usunięcie wraz ewidencjonowaniem tych zdarzeń,
- nadzór nad usuwaniem usterek wyszczególnionych powyżej, prowadzenie zgodnie z wymogami prawa budowlanego dokumentacji technicznej i ksiąg obiektu budowlanego,
- prowadzenie, bieżące uzupełnianie i weryfikacja ewidencji środków trwałych oraz środków o niskiej wartości,
- przyjmowanie użytkowników lokali zgłaszających się do Administracji ze swoimi problemami dotyczącymi zamieszkania itp.

I. DZIAŁALNOŚĆ EKSPLOATACYJNA

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

Szacunkowe przychody na eksploatację wyniosły **2.555.520 zł**, a roczne szacunkowe koszty eksploatacji wyniosły **2.550.880 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, w tym między innymi na, **tak jak poniżej w tabeli nr 1**.

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 wno-

szą z opóźnieniem, wynoszącym od kilku dni do kilku miesięcy. Każda zwłoka we wnoszeniu opłat powoduje zakłócenia płynności finansowej Osiedla i 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 31.10.2016 roku wyniosło 150.141 zł, z czego przypada na:

• zadłużenia bieżące	77.425 zł
• zadłużenia zasądzone	39.351 zł
• zadłużenia bez wyroku	33.365 zł

W ramach prowadzonych w Spółdzielni kompleksowych działań windykacyjnych, Administracja wspólnie z Radą Osiedla podejmuje zdecydowane, zgodne z kompetencjami, różnego rodzaju działania interwencyjne, zmierzające do zmniejszenia zaległości. Do osób zalegających z opłatami Administracja wystosowała 96 zaproszeń na rozmowy – celem zadeklarowania się co do spłaty zadłużenia. W dalszym 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 wewnątrzspółdzielczego (pozbawienie członkostwa w Spółdzielni) przez Radę 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.

Nasz wspólny majątek uszczupliły również działania wandalii przez malowanie pseudografii na elewacji budynków. Ubezpieczenie budynków osiedla częściowo zrekompensowało poniesione

Tabela nr 1

LP	WYSZCZEGÓLNIENIE	WPLYWY (w zł)	KOSZTY (w zł)	WYNIK (w zł)
1	Energia elektryczna	21.240	18.500	2.740
2	Koszty administrowania osiedla (w tym: płace prac.umysl.z narzutami,bhp,transport, opłatytelekomunikacyjne,utrzymanie pom.adm., bankowe,biurowe,amortyzacja,posiedz. Rady Osiedla)	295.130	286.580	8.550
3	Koszty inne osiedla (w tym: płace prac.fizyczn. Z narzutami,materiały eksploatacyjne,opłaty wiecz.użytk.gruntu,podatek od nieruchomości,czyszczenie,przew.komin.,ubezpieczenia rzeczowe,pielęgnacja zieleni,odśnieżanie,p.poż.,kontrola szczeln.instal.gazowej,deratyzacja,dezynsekcja,dezynfekcja,dewastacja,pogot.techniczne)	431.600	397.780	33.820
4	Zimna woda	446.330	490.000	-43.670
5	Wywóz nieczystości	157.760	161.280	-3.520
6	Usługi gospodarzy - sprzętanie	104.760	104.130	630
7	Odczyty wody	5.820	6.060	-240
8	Konserwacja RTV	15.190	15.090	100
9	Konserwacja domofonów	8.740	8.730	10

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ OSIEDLA JANÓW KSM ZA 2016 ROK

straty poprzez wypłacone odszkodowanie w kwocie **610 zł.**

II. DZIAŁALNOŚĆ REMONTOWA

Struktura wpływów i kosztów na cele remontowe w 2016 roku przedstawia się następująco:

- **324.460 zł** (wpływy naliczone ze stawki na fundusz remontowy część „B”),
- **44.910 zł** (bilans otwarcia roku 2016),
- **170.000 zł** (pożyczka z funduszu interwencyjnego),
- **minus 50.790 zł** (przesunięcie środków na fundusz remontowy część „A”)
- Łącznie do dyspozycji posiadaliśmy kwotę w wysokości **488.580 zł.**
- Planowane wydatki zamkną się kwotą **500.930 zł.**

Przedstawiamy poniżej realizację rzeczowo-finansową robót z Planu Remontów na 2016 rok, wykonanych w osiedlu:

- 1) **Roboty drogowe za kwotę 430.000 zł, w tym;**
 - remont dróg osiedlowych (część remontu wykonana przez KIWK Katowice po wymianie sieci kanalizacyjnej), wykonanie remontu parkingów, remont chodników istniejących oraz wykonanie nowych wg projektu.
- 2) **Roboty malarskie za kwotę 5.000 zł (koszt zakupu materiałów), w tym;**
 - siłami własnymi (przez pracowników Administracji) wykonano malowanie klatki schodowej budynku przy ul. Zamkowej 81c.
- 3) **Splata rat pożyczki z funduszu interwencyjnego na kwotę 38.080 zł,**
- 4) **Odpis na fundusz interwencyjny na kwotę 5.080 zł,**
- 5) **Pozaplanowo za kwotę 22.770 zł wykonano;**
 - a/ awaryjnie;
 - wymiana odcinka rynny z podłączeniem rury spustowej na budynku mieszkalnym przy ul. Zamkowej 89,
 - b/ dodatkowo;
 - wykonanie projektu chodników wraz z remontem, usytuowanych pomiędzy budynkami przy ul. Zamkowej 61abc a 63-69 oraz 81abc a 83-89.

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

W 2016 roku z części „A” Funduszu Remontowego (centralna część) rozpoczęto wymianę instalacji elektrycznej WLZ na klatkach schodowych w budynku przy ul. Zamkowej 63-65 – za kwotę **51.690 zł.**

III. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA, OŚWIATOWA I KULTURALNA

Łączne wpływy na fundusz społeczno-kulturalny Osiedla Janów za rok 2016 z bilansem otwarcia i odpłatnościami wyniosły **14.690 zł**, które zgod-

Tabela nr 2
STRUKTURA ZADŁUŻEŃ W OPŁATACH ZA LOKALE MIESZKALNE
(na dzień 31.10.2016r.)

Adres budynku		Na budynek (w zł)	Adres budynku		Na budynek (w zł)
Zamkowa 47		1.818	63	170	
Zamkowa 49		3.846	Zamkowa 65	2.639	
Zamkowa 51		1.708	63-69	67	2.505
Zamkowa 53		12.892	69	1.157	
Zamkowa 52		14.113	81	102	
Zamkowa 54		1.929	Zamkowa 81a	2.652	
Zamkowa 56		15.408	81abc	81b	17.713
Zamkowa 58		9.510	81c	4.904	
Zamkowa 60		1.246	83	14.086	
	61	1.867	Zamkowa 85	3.818	
Zamkowa 61abc	61a	1.098	83-89	87	2.912
	61b	2.315	89	2.863	
	61c	2.129			

Tabela nr 3

Adres budynku	Razem koszty za lata 1992-2016	Wpływy z odpisów za lata 1997-2016	Saldo (3-2)	Saldo na 1 m ² p.u.m.	Średnie saldo statystyczne na 1 lokal
1	2	3	4	5	6
Zamkowa 58	360 157	351 604	-8 553	-7,86	-342,13
Zamkowa 54	362 937	350 915	-12 022	-11,05	-480,89
Zamkowa 60	364 150	350 769	-13 381	-12,30	-535,23
Zamkowa 56	365 476	350 996	-14 480	-13,31	-579,20
Zamkowa 52	366 967	350 930	-16 038	-14,74	-641,51
Zamkowa 53	359 175	320 381	-38 795	-39,08	-1 939,73
Zamkowa 47	373 550	320 217	-53 333	-53,73	-2 666,66
Zamkowa 49	381 577	320 610	-60 967	-61,42	-3 048,34
Zamkowa 51	381 118	320 026	-61 092	-61,55	-3 054,61
Zamkowa 61-c	1 024 815	947 551	-77 264	-26,29	-1 103,77
Zamkowa 83-89	1 030 823	946 950	-83 872	-28,54	-1 198,18
Zamkowa 63-69	1 052 884	947 539	-105 345	-35,85	-1 504,93
Zamkowa 81-c	1 138 162	947 796	-190 366	-64,78	-2 719,51
RAZEM	7 561 791	6 826 283	-735 509	-34,75	-1 516,51

nie z planem zostały przeznaczone na pokrycie kosztów nw. imprez:

1. Zakup biletów na Targi „Bliżej Zdrowia, Bliżej Natury” dla 28 mieszkańców osiedla - **300 zł.**
2. Jazda konna dla dzieci w Ośrodku Hipoterapeutycznym „Padok”, na którą wydano 68 biletów dla dzieci mieszkańców osiedla w miesiącach lipcu i sierpniu 2016 r. - **1.560 zł.**
3. Wycieczka krajoznawcza do Wrocławia, w której wzięło udział 47 osób plus opiekun i pilot wycieczki - **6.200 zł.**
4. Wyjazd dla dzieci wraz z opiekunami do Energylandii w Zatorze - **5.600 zł.**
5. Wyjazd na grzybobranie, w którym wzięło udział 25 osób plus opiekun – pracownik administracji - **1.200 zł.**

6. Ubezpieczenie - 10 zł.

Mieszkańcy naszych zasobów uczestniczyli także w wycieczkach, koloniach, obozach i wczasach wypoczynkowych organizowanych przez Dział Społeczno-Kulturalny Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Ze wszystkich imprez zorganizowanych w ramach działalności społeczno-kulturalnej KSM uczestnicy byli bardzo zadowoleni i mile je wspominali.

IV. SPRAWOZDANIE Z REALIZACJI WNIOSKÓW PODJĘTYCH PRZEZ ZEBRANIE OSIEDLOWE W 2015 ROKU

Wniosków nie zgłoszono.

PROJEKT ZAŁOŻEŃ EKONOMICZNO-GOSPODARCZYCH OSIEDLA JANÓW NA 2017 ROK

- Planowane koszty działalności – 2.605.040 zł,
 - Planowane wpływy z opłat za lokale mieszkalne – 2.629.420 zł,
- w tym:

I. DZIAŁALNOŚĆ EKSPLOATACYJNA

Analizując szacowane wpływy i koszty zamknięcia 2016 roku, stawki eksploatacyjne w opłacie za lokal na 2017 rok planowane są na niezmiennym poziomie i pokryją całość żądanych należności, pomimo zmian stawek (podwyżek) podanych przez Urząd Miasta Katowice na 2017 rok, czyli podatku od nieruchomości oraz opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu.

Reasumując, koszty i wpływy na eksploatację w 2017 roku, zależne od Spółdzielni pozostają bez zmian, a na całość kosztów i wpływów na eksploatację budynków mieszkalnych składają się między innymi na, **tak jak obok w tabeli nr 4:**

II. DZIAŁALNOŚĆ REMONTOWA

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

- 1) Wymiana stolarki okiennej za kwotę 25.000 zł, w tym:**
 - realizowana przez mieszkańców we własnym zakresie (koszty refundacji) za kwotę 25.000 zł.
- 2) Roboty malarskie na kwotę 14.000 zł, w tym:**
 - malowanie klatek schodowych w budynku przy ul. Zamkowej 63-69, (siłami własnymi przez pracowników Administracji) zakup materiałów na kwotę 14.000 zł.
- 3) Roboty dekarские na kwotę 170.000 zł, w tym:**
 - remont dachu budynku z wymianą pokrycia dachu, wymianą rynien i rur spustowych z wymianą obróbek blacharskich na kwotę 170.000 zł.
- 4) 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) Spłata rat pożyczki z funduszu interwencyjnego – na kwotę 57.130 zł.**

Koszty planowanych robót finansowanych z części Funduszu Remontowego „B” w 2016 roku planowane są na kwotę **322.000 zł**. Wpływy planowane uwzględniające ujemny bilans otwarcia 2017 rok w wysokości **-12.350 zł** dają kwotę do dyspozycji w wysokości **322.900 zł**.

Bilans wpływów i kosztów na koniec 2017 roku planowany jest na kwotę **900 zł** na plusie.

III. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO-KULTURALNA

Wpływy z opłat na działalność społeczno-kulturalną w roku 2017 r. wyniosą wg. naliczeń, po uwzględnieniu odpłatności mieszkańców i razem z bilansem otwarcia **12.240,00 zł** i zgodnie z zatwierdzonym przez Radę Osiedla planem zostaną przeznaczone na organizację następujących imprez:

Tabela nr 4

LP	WYSZCZEGÓLNIENIE	WPLYWY (w zł)	KOSZTY (w zł)	WYNIK (w zł)
1	Energia elektryczna	15.200	15.240	40
2	Koszty administrowania osiedla (w tym; płace prac.umysl. z narzutami, bhp, transport, opłaty telekomunikacyjne, utrzymanie pom. adm., bankowe, biurowe, amortyzacja, posiedz. Rady Osiedla)	293.950	286.230	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, ppoz., kontrola szczeln. instal. gazowej, deratyzacja, dezynsekcja, dezynfekcja, dewastacja, pogot. techniczne)	431.600	427.780	38.200
4	Zimna woda	446.330	490.000	-43.670
5	Wywóz nieczystości	163.280	163.280	0
6	Usługi gospodarzy - sprzątanie	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

- Wycieczka dla dorosłych w maju **6.000,00 zł**
- Wyjazd dla dzieci w czerwcu **5.000,00 zł**
- Zakup nagród dla zwycięzców konkursu na najładniejszy balkon i ogródek przydomowy **600,00 zł**
- Dofinansowanie uczestnictwa mieszkańców naszego osiedla w imprezach organizowanych przez inne jednostki Spółdzielni **600,00 zł**
- Ubezpieczenie **10,00 zł**

W przypadku zaakceptowania przez Zebranie Osiedlowe oraz zatwierdzenia Uchwałą przez Radę Osiedla i Radę Nadzorczą 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 niełatwych problemów dotyczących naszej społeczności.

**Kierownik Administracji
Osiedla Janów
MARIAN SKWAREK**