

# WSPÓLNE SPRAWY

ISSN 1232-5929

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

## OSIEDLA JANÓW

które odbędzie się w czwartek, 11 kwietnia 2019 roku  
o godz. 16<sup>00</sup> w sali katechetycznej  
przy kościele Św. Anny  
w Katowicach-Nikiszowcu, Plac Wyzwolenia 21

## SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ Z DZIAŁALNOŚCI W 2018 ROKU

### SZANOWNI SPÓŁDZIELCY!

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

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

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

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

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

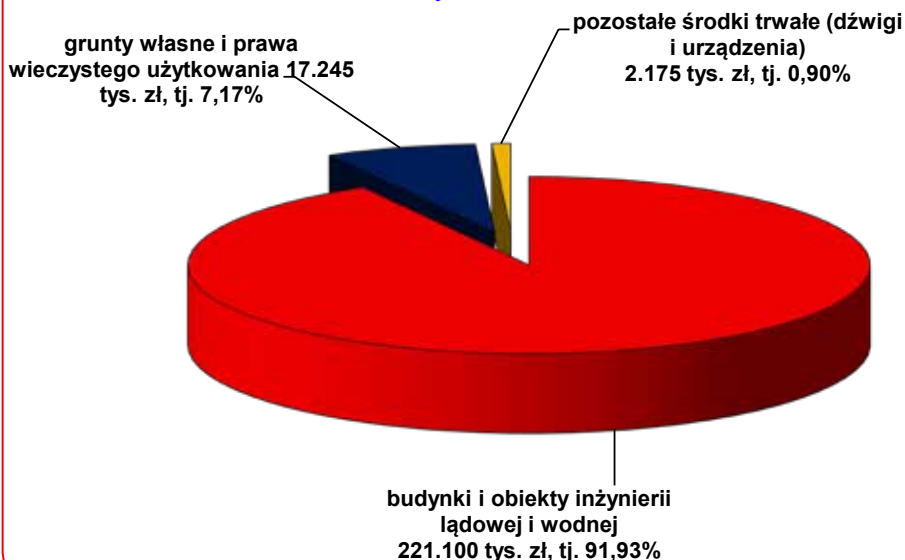
nicznych, oraz innych prawnie dostępnych form dochodzenia należności Spółdzielni,

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

Analizując sytuację naszej Spółdzielni w bieżącym działaniu na przestrzeni minionego roku mimo szeregu niekorzystnych uwarunkowań zewnętrznych i wewnętrznych mających wpływ na

Wykres nr nr 1

### STRUKTURA WARTOŚCI MAJĄTKU TRWAŁEGO KSM W 2018 ROKU



(Ciąg dalszy na str. 2)

# SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KSM Z DZIAŁALNOŚCI W 2018 ROKU

(Ciąg dalszy ze str. 1)

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

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

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

## I. FUNDUSZE SPÓŁDZIELNI

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

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

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

## II. MAJĄTEK TRWAŁY

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

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

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

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

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

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

## III. SPRAWY CZŁONKOWSKIE

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

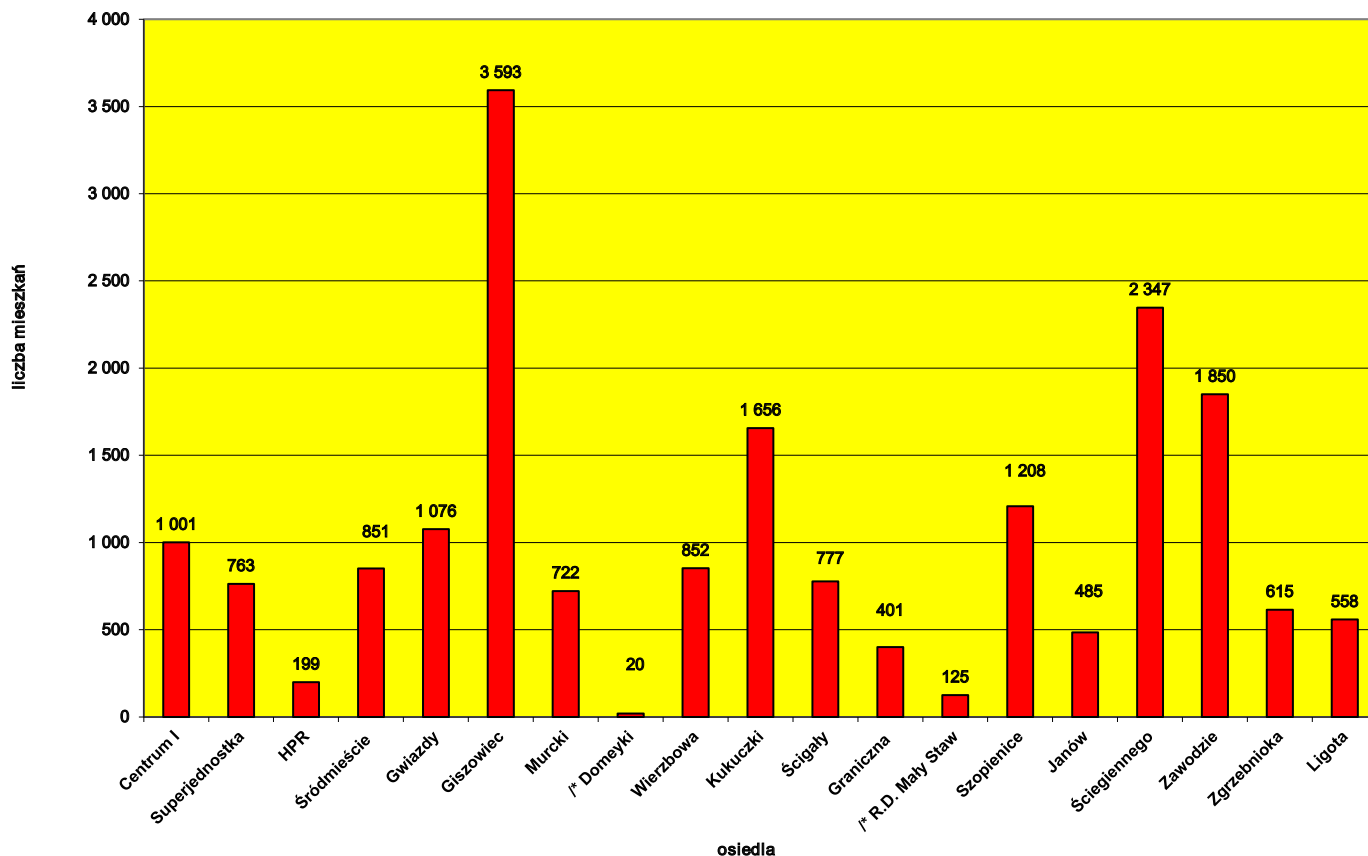
Wskutek zastosowania znowelizowanych przepisów Ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku – jedni członkowie bez własnej inicjatywy i decyzji z mocy ustawy zostają pozbawieni członkostwa (są wykreślani z rejestru członków KSM), natomiast inne osoby zamieszkujące w zasobach Spółdzielni (lecz dotąd nie zrzeszone)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

## IV. GOSPODARKA ZASOBAMI SPÓŁDZIELNI

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

Wykres nr nr 2

LICZBA LOKALI MIESZKALNYCH W OSIEDLACH KSM W 2018 ROKU



# SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KSM Z DZIAŁALNOŚCI W 2018 ROKU

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

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

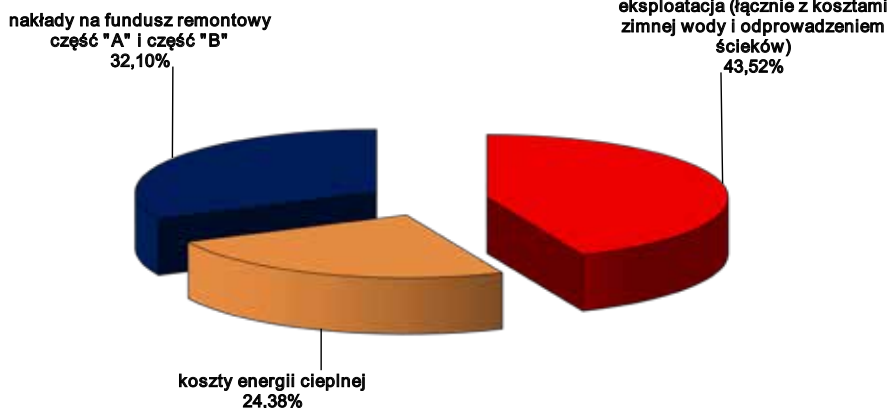
Koszty gospodarki zasobami w 2018 roku, w skali całej Spółdzielni (łącznie wszystkie osiedla) obejmujące: koszty utrzymania i bieżącej eksploatacji nieruchomości wraz z kosztami zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków w lokalach i częściach wspólnych nieruchomości oraz koszty dostawy i zużycia ciepła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

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

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

## STRUKTURA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI SPÓŁDZIELNI KSM W 2018 ROKU

Wykres nr nr 3



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

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

#### 1. eksploatacja podstawowa

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

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

okresowych (corocznych) Zebrań Osiedlowych.

#### 2. dostawa ciepła

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

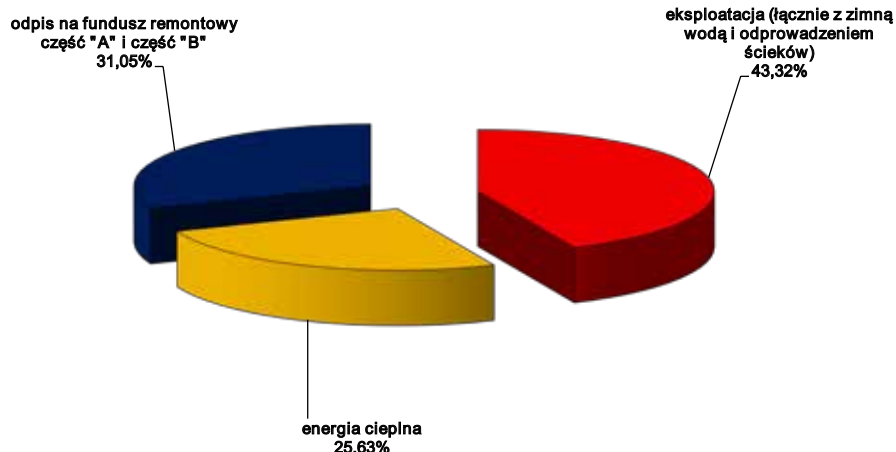
#### 3. remonty

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

(Ciąg dalszy na str. 4)

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

Wykres nr nr 4



# SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KSM Z DZIAŁALNOŚCI W 2018 ROKU

(Ciąg dalszy ze str. 3)

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

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

W roku 2018:

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

## V. ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH I WINDYKACJA NALEŻNOŚCI SPÓŁDZIELNI

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

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

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

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

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

## VI. INWESTYCJE

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

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

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

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

### ■ Inwestycje w przygotowaniu:

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

### ■ Inwestycje w realizacji:

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

### ■ Sprawy terenowo-prawne:

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

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

# SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KSM Z DZIAŁALNOŚCI W 2018 ROKU

o powierzchni 337,00 m<sup>2</sup> zajęte pod drogę przy ul. Domeyki; przekazanie nastąpiło na podstawie umowy nr 4/2018 z dnia 29.06.2018 r., zbyto działki na rzecz osób fizycznych i prawnych:

- osiedle Giszowiec – działka nr 3823/55 o powierzchni 103,00 m<sup>2</sup>
- osiedle Ściegiennego – działka nr 17/12 o powierzchni 539,00 m<sup>2</sup>
- zbyto działkę nr 77/5 o powierzchni 789,00 m<sup>2</sup> w osiedlu Ściężały (zawarto umowę warunkową),
- nabyto prawo użytkowania wieczystego gruntu w ramach regulacji terenowo-prawnej związanego z budynkiem przy ul. Zamkowej nr 63-69 i nr 83-89.

## VII. DZIAŁALNOŚĆ 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 (działające w oparciu o wewnętrzny rozrachunek gospodarczy, lecz bez osobowości prawnej), są to: **Serwis Techniczny, Zakład Ciepłowniczy, Zakład Usług Parkingowych i Mieszkaniowe Biuro Pośrednictwa.**

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

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

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

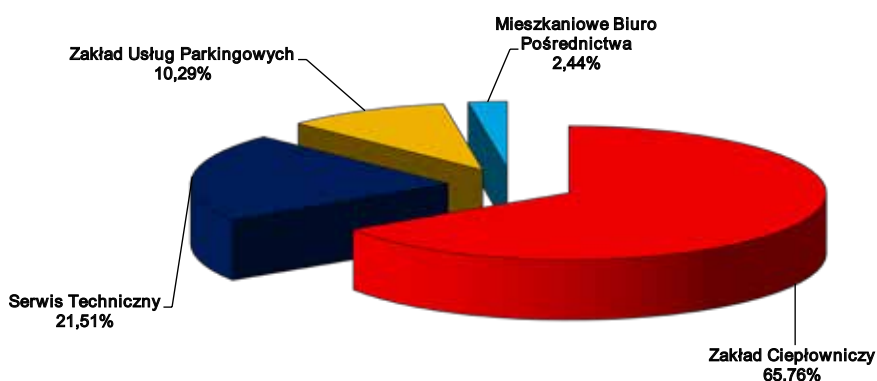
W roku sprawozdawczym Zarząd Spółdzielni pracował w składzie:

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

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

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

Wykres nr nr 5



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

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

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

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

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

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

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

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

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

## IX. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA, OŚWIATOWA I KULTURALNA

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

(Dokończenie na str. 6)

# SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KSM Z DZIAŁALNOŚCI W 2018 ROKU

(Dokończenie ze str. 5)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## X. KONTROLE

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

- Lustracja działalności inwestycyjnej za okres od 1.01.2017 do 31.12.2017 r. przeprowadzona przez lustratora z Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach; wyniki lustracji zostały przedstawione członkom na Walnym Zgromadzeniu w dniach 25 i 26 czerwca 2018 roku.
- Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Katowicach, który przeprowadził na terenie działania Spółdzielni łącznie 9 kontroli w zakresie oceny przygotowania i przebiegu akcji deratyzacji oraz oceny stanu sanitarnego nieruchomości budynkowych,
- Zakład Ubezpieczeń Społecznych Wydział Kontroli Płatników Składek w Chorzowie (dwie kontrole):
  - w zakresie prawidłowości i rzetelności obliczania składek na ubezpieczenia społeczne oraz innych składek, do których pobierania zobowiązany jest Zakład oraz zgłaszania do ubezpieczeń społecznych i ubezpieczenia zdrowotnego wskazanych pracowników Spółdzielni,
  - w zakresie prawidłowości i rzetelności obliczania składek na ubezpieczenia społeczne oraz innych składek, do których pobierania zobowiązany jest Zakład oraz zgłaszania do ubezpieczeń społecznych i ubezpieczenia zdrowotnego, ustalania uprawnień do świadczeń z ubezpieczeń społecznych i wypłacanie tych świadczeń oraz dokonywanie rozliczeń z tego tytułu, prawidłowości i terminowości opracowywania wniosków o świadczenia emerytalne i rentowe, wystawiania zaświadczeń lub zgłaszania danych dla celów ubezpieczeń społecznych,
- PKO BP – jedna kontrola w zakresie poprawności sporządzania oświadczeń o kwotach wpłat wniesionych przez członków z tytułu posiadanych kredytów mieszkaniowych,
- Wojewódzki Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Katowicach – w zakresie wykorzystania środków WFOŚiGW na termomodernizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych w Katowicach przy ul. Uniwersyteckiej 29,

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

- Państwowa Inspekcja Pracy Okręgowy Inspektorat Pracy w Katowicach – jedna kontrola w zakresie prawnej ochrony pracy, w tym BHP, przepisów dotyczących legalności zatrudnienia, ewidencji pracowników wykonujących pracę w szczególnych warunkach lub o szczególnym charakterze,
- Urząd Skarbowy w Będzinie – jedna kontrola w zakresie weryfikacji poniesionych kosztów uzyskania przychodów dotyczących sponsoringu obchodów 60-lecia KSM (usługa reklamowa).

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

Komórka ds. kontroli wewnętrznej ponadto:

- uczestniczyła w pracach komisji w zakresie spraw związanych z wejściem w życie unijnego Rozporządzenia o Ochronie Danych Osobowych, prowadziła bieżącą współpracę z Inspektorem Ochrony Danych Osobowych,
- współpracowała w zakresie przygotowywania materiałów dla biegłych sądowych powoływanych w celu przygotowania opinii dla potrzeb toczących się spraw,
- na bieżąco koordynowała sporządzanie materiałów sprawozdawczych przygotowywanych przez służby Spółdzielni poprzez elektroniczny portal sprawozdawczy dla Głównego Urzędu Statystycznego,
- obserwowała i przekazywała do wiadomości notatki prasowe, prasy lokalnej i ogólnopolskiej dotyczące spółdzielczości i KSM,
- współpracowała z Narodowym Bankiem Polskim w zakresie analiz rynku nieruchomości,
- uczestniczyła w szkoleniach, konferencjach i różnego typu spotkaniach podnoszących kwalifikacje zawodowe oraz uzupełniających wiedzę w zakresie powierzonych zadań.

Na przestrzeni 2018 roku do Spółdzielni wpłynęło:

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

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

Katowice, 7.02.2019 r.

**Z poważaniem  
ZARZĄD  
KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI  
MIESZKANIOWEJ**

# SPRAWOZDANIE RADY OSIEDLA JANÓW KSM Z DZIAŁALNOŚCI W 2018 ROKU

W okresie sprawozdawczym tj. w roku 2018 Rada Osiedla Janów działała w składzie:

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

Osiedle na posiedzeniach Rady Nadzorczej KSM reprezentuje **Klaudia Soblik**.

Działając zgodnie ze Statutem Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej oraz Regulaminem Rady Osiedla w roku 2018 Rada Osiedla odbyła 11 posiedzeń, na których zajmowała się sprawami dotyczącymi działalności gospodarczej, społecznej i kulturalnej dla osiedla oraz podjęła 4 uchwały dotyczące spraw osiedla, między innymi:

- urealnienia wysokości stawek eksploatacyjnych za lokale mieszkalne,
- kosztów planowanych remontów,
- przyjęcia założeń ekonomiczno-gospodarczych na 2019 rok,
- przyjęcia planu rzeczowo-finansowego remontów na osiedlu w 2019 roku,
- przyjęcia planu działalności społeczno-kulturalnej na 2019 rok.

Do najistotniejszych omawianych przez Radę Osiedla spraw należą: utrzymanie odpowiedniego stanu technicznego budynków, modernizacja ogrzewania budynków, prace związane z wymianą instalacji elektrycznej i wodno-kanalizacyjnej w budynkach, wymiana instalacji gazowej w rejonie budynków „nieparzystych” przy ul. Zamkowej prowadzona przez Polskie Górnictwo Naftowe i Gazownictwo, uporządkowanie gospodarki c. o. na osiedlu (przekazanie dostawcy ciepła „główniej magistrali” zasilającej również budynki „obce” – sąsiadującej spółdzielni), dbanie o estetykę całego osiedla. Wiele spraw dotyczących osiedla udaje się sukcesywnie i pozytywnie załatwić, część pozostaje do realizacji na kolejne miesiące i lata (np. ze względu na ograniczenia finansowe, formalno-prawne itp.). Szczegółowy zakres robót wykonanych na osiedlu w 2018 roku i planowanych na 2019 rok zawarty został w sprawozdaniu Administracji Osiedla.

W szczególności bieżącymi tematami posiedzeń Rady Osiedla jest kontrola zaległości finansowych mieszkańców osiedla, spotkania z dłużnikami (rozmowy mające na celu wyjaśnienie sytuacji prawnej i osobistej oraz wskazanie i uzgodnienie ewentualnych sposobów spłacenia zadłużenia), sytuacja ekonomiczna i finansowa osiedla (analiza i ocena bieżącej sytuacji finansowej osiedla w celu szybkiego reagowania na mogące pojawić się trudności), kontrola realizacji planu remontów oraz zapoznanie się z korespondencją do Rady Osiedla i wnoszonymi sprawami (również przez mieszkańców osiedla – w szczególności rozwiązywanie sporów sąsiedzkich). Przedstawiciele Rady uczestniczyli również w odbiorach zakończonych robót remontowych na terenie osiedla, okresowych przeglądach budynków i stanu czystości.

Priorytetem w działalności naszej Rady był estetyczny wygląd osiedla, wymiana nawierzchni ciągów pieszych, komfort zamieszkania oraz poprawa bezpieczeństwa. Te walory dostrzegają mieszkańcy osiedla, jak i zapraszani przez mieszkańców goście, również ci nieproszeni na tereny zielone – dzięki,

które w ostatnich latach z upodobaniem składają „kłopotliwe wizyty”. Koszty tych wizyt są wysokie. Ubezpieczyciel nie pokrywa w pełni kosztów rekultywacji zniszczonych terenów, a „służby leśne” nie potrafią stanąć na wysokości zadania i rozwiązać powyższego problemu z korzyścią dla mieszkańców osiedla. Zniszczenia terenu zielonego powtarzają się co roku, dzięki wchodzą coraz głębiej w osiedle, co stanowi poważne zagrożenie dla mieszkańców i problem dla administracji osiedla. Aby zabezpieczyć bezpieczeństwo mieszkańców i tereny zielone osiedla przed dalszą dewastacją przez dziki rozważane jest postawienie ogrodzenia terenu od strony lasu pomiędzy zespołami garaży w rejonie Zamkowej 60.

Najważniejszą sprawą każdego spotkania członków Rady Osiedla była dogłębna analiza zadłużenia mieszkańców w uiszczeniu miesięcznych opłat. Jest to problem, który z roku na rok narasta. Zadłużenie mieszkańców osiedla na koniec grudnia 2018 r. wynosi **118.713,00 zł** (tj. około 45% średnio miesięcznych opłat lub 15% wielkości funduszu remontowego część „B”).

Na posiedzenia Rady Osiedla w ciągu 11 miesięcy zaproszono łącznie 107 osób celem wyjaśnienia powodów powstałych zaległości. Przybycie na spotkania z członkami Rady Osiedla, w celu wyjaśnienia przyczyn niewnoszenia opłat miesięcznych okazuje się dużym wyzwaniem. Nieliczni, 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 niepłaconych opłat miesięcznych jest znikomy. Skutkuje to ograniczeniem środków na funduszu remontowym osiedla i zmniejszeniem zakresu wykonywanych robót.

W rejonie budynków przy ul. Zamkowej 52, 54, 56, 58, 60 zakończyły się prace prowadzone przez miasto Katowice związane z drugim etapem wymiany instalacji sanitarno-deszczowej. Konieczna będzie przy tej okazji modernizacja drogi dojazdowej do budynków „parzystych” naszego osiedla, uwzględniająca nowe miejsca parkingowe w tym rejonie. Ogromnym wyzwaniem dla Administracji i Rady Osiedla jest zabezpieczenie środków finansowych na to przedsięwzięcie.

Trwają ustalenia odnośnie wymiany instalacji gazowej w rejonie Zamkowej 47-89.

Budynki na naszym osiedlu ocieplone zostały w roku 1996 wg obowiązujących wtedy norm i technologii. Dziś (po 23 latach od ocieplenia) stan estetyczny elewacji ujawnia widoczne zmiany na poszczególnych budynkach. Również przyjęte do stosowania normy, wymuszają podjęcie koniecznych i niezbędnych działań termomodernizacyjnych. W podjęciu odpowiednich działań sprzyja aktualizacja strategii ekonomicznej na lata 2018-2027, realizowanej w ramach funduszu remontowego część „A”, w której ujęte zostało docieplenie budynków naszego osiedla. Temat jest bardzo istotny. Stan techniczny budynków oraz analiza wieloletniego zużycia ciepła powinny decydować o zasadności i efektywności podjętych działań. Winny być również głównym czynnikiem typowania budynków do docieplenia. Najgorszy

stan estetyczny - po oględzinach elewacji budynków - przedstawiają budynki Zamkowa 51, 53 i 56. Ponadto ze względu na indywidualny sposób rozliczenia kosztów na budynki, Rada Osiedla uważa, że mieszkańcy powinni być uświadomieni o skali kwot jakimi zostanie obciążona dana nieruchomość (osiedle i poszczególne budynki) i spodziewanych efektach (zwrotach) z inwestycji. Ta inwestycja wiąże się z ogromnymi kosztami i niekoniecznie oczekiwanymi oszczędnościami w przyszłości.

Członkowie Rady Osiedla uczestniczyli także przy odbiorach prac remontowych, kontroli czystości klatek schodowych, piwnic i obecję 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 graffiściarzy i dzików stale daje znać o sobie. Z satysfakcją obserwujemy, że po długim okresie prac związanych z przebudową instalacji sanitarno-kanalizacyjnej wielu mieszkańców powtórnie z własnej inicjatywy przywróciło „ogródki przydomowe”. Cieszymy się, że mieszkańcy czują potrzebę zamieszkania i przebywania w ładnym otoczeniu. Wygląd osiedla jest przecież wizytówką jego mieszkańców.

Tę estetykę i komfort zamieszkania zaburzyła interwencja Miejskiego Zarządu Ulic i Mostów w Katowicach oraz Rady Jednostki Pomoocniczej nr 16 w sprawie uporządkowania terenu przy ulicy Grodowej 16 tj. przeniesienia kontenerów na odpady (będących powodem „weekendowych śmieciowych incydentów” w tym miejscu) w rejon ul. Leśnego Potoku 26 i Zamkowej 53. Interwencja dotyczyła punktu „śmieciowego” administrowanego przez Śląsko-Dąbrowską Spółkę Mieszkaniową Sp. z o.o.

Sprawa była na tyle trudna, że dotyczyła terenu do którego KSM nie ma prawa własności, a konflikt śmieciowy dotyczy wielu „sąsiadów-mieszkańców”: Śląsko-Dąbrowskiej Spółki Mieszkaniowej Sp. z o.o., Hutniczo-Górnicy Spółdzielni Mieszkaniowej w Katowicach, Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej i Spółdzielni Mieszkaniowej „Górnik”.

W ramach działalności społeczno-kulturalnej w roku 2018 w maju odbyła się wycieczka do Bochni. Dla dzieci natomiast zorganizowano w czerwcu wyjazd do Energylandii.

Dzięki podjętej inicjatywie przez Centrum Zimbaro w Nikiszowcu działające przy Stowarzyszeniu Fabryka Inicjatyw Lokalnych odbyła się na terenie osiedla impreza – ciesząca się dużym zainteresowaniem mieszkańców – Dzień Sąsiada.

Rada Osiedla podkreśla dobrą i rzeczową współpracę z Administracją Osiedla, Zarządem i Radą Nadzorczą Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej, które z dużą życzliwością i zrozumieniem odnosiły się do wniosków i sugestii Rady Osiedla. Specjalne słowa podziękowania Rada Osiedla, za okazaną pomoc przy rozwiązywaniu problemów mieszkańców i osiedla, składa Zarządowi i Radzie Nadzorczej KSM oraz Administracji Osiedla. Rada Osiedla docenia i wyraża uznanie dla pracy konserwatorów za ich wkład pracy na rzecz osiedla. Dziękujemy za współpracę dla dobra mieszkańców Osiedla Janów.

**RADA OSIEDLA JANÓW**

# SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ OSIEDLA JANÓW KSM ZA 2018 ROK

## SZANOWNI PAŃSTWO!

**K**atowicka Spółdzielnia Mieszkaniowa – Administracja Osiedla Janów - przedstawia sprawozdanie z działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej Osiedla za 2018 rok.

Działania Administracji były 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.

W roku sprawozdawczym Administracja Osiedla realizowała działania mające na celu:

- utrzymanie obiektów we właściwym stanie technicznym;
- zapewnienie bezpiecznego użytkowania budynków, dróg, chodników, placów zabaw, terenów zielonych;
- minimalizowanie kosztów eksploatacji;
- poprawę komfortu zamieszkiwania oraz wizerunku osiedla.

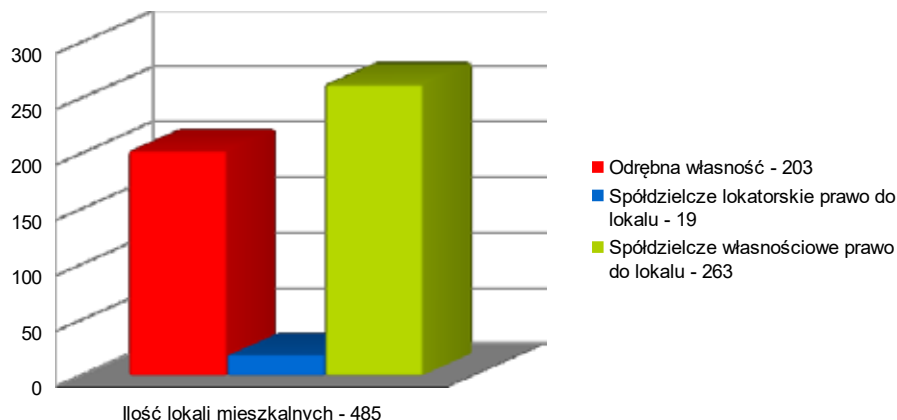
Dla sprawnej realizacji zamierzeń w Administracji Osiedla zatrudnionych jest 6 pracowników, w tym 3 konserwatorów.

Administracja Osiedla prowadziła stały nadzór nad jakością usług w tym:

- 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 z ewidencjonowaniem tych zdarzeń,
- nadzór nad usuwaniem usterek wyszczególnionych powyżej, prowadzenie zgodnie z wymogami prawa budowlanego dokumentacji technicznej i książek obiektu budowlanego,
- prowadzenie, bieżące uzupełnianie i weryfikacja ewidencji środków trwałych oraz środków o niskiej wartości,



## STRUKTURA MIESZKAŃ OSIEDLA JANÓW (wg praw do lokalu na dzień 31.12.2018 r.)



- bieżącego sprzątnięcia i wykonywania dozoru stanu techniczno-użytkowego budynków i terenów przyległych do budynków – realizowane w oparciu o umowę cywilno-prawną zawartą z jednym podmiotem zewnętrznym;
- konserwacja domofonów, którą wykonuje zewnętrzny podmiot działalności gospodarczej;
- eksploatacja i konserwacja gniazd telewizji kablowej dla potrzeb zapewnienia dostępu do sygnału RTV,
- utrzymanie właściwego stanu sanitarnego, co zapewnia specjalistyczna firma zajmująca się deratyzacją, dezynsekcją i dezynfekcją;
- pielęgnacja drzew wykonywana przez Zakład Zieleni KSM;
- prowadzenie stałego nadzoru nad jakością usług świadczonych przez firmy zewnętrzne, w tym: utrzymanie czystości i porządku na terenie Osiedla, pielęgnacja zieleni, utrzymanie terenu w okresie zimowym, odśnieżanie,
- przyjmowanie użytkowników lokali zgłaszających się do Administracji ze swoimi problemami dotyczącymi zamieszkiwania itp.

## I. DZIAŁALNOŚĆ EKSPLOATACYJNA

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

Przychody na eksploatację wyniosły **1.482.457 zł** a roczne koszty eksploatacji wyniosły **1.573.853 zł**.

W szczególności koszty te obejmują wydatki związane z bieżącą eksploatacją i utrzymaniem części wspólnych budynków i terenów osiedlowych, a także między innymi usług związanymi z dostawą mediów (bez centralnego ogrzewania), czynnościami wynikającymi z przepisów Prawa Budowlanego (w tym art.62) i obowiązków zarządzającego nieruchomością, w tym między innymi na **(tak jak w tabeli nr 1 na str. 9)**:

Działalność eksploatacyjną za 2018 r. zamknęliśmy wynikiem ujemnym **92.265 zł**, który został pokryty z dodatniego bilansu otwarcia.



# SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ OSIEDLA JANÓW KSM ZA 2018 ROK

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 zbiorowym zamawiającym i darmowym inkasentem opłat na rzecz Katowickich Wodociągów, Tauronu Dystrybucja, Tauronu Sprzedaż, Zakładu Energetyki Ciepłej (obecnie „Dalkia”), PGNiG itp. Koszty eksploatacji i mediów zależą więc od tych, którzy regulamie 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 zakłócenie 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 31.12.2018 roku wyniosły 118.713 zł, z czego przypada na;**

- zadłużenia bieżące **78.567 zł**
- zadłużenia zasądzone **32.555 zł**
- zadłużenia bez wyroku **7.591 zł**

W ramach prowadzonych w Spółdzielni kompleksowych działań windykacyjnych, Administracja wspólnie z Radą Osiedla podejmując zdecydowane, zgodne z kompetencjami, różnego rodzaju działania interwencyjne, zmierzające do zmniejszenia zaległości. Do osób zalegających z opłatami Administracja wystosowała 107 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 dalszego postępowania lub możliwości uregulowania zaległości w ratach. Dalszym etapem egzekucji długów są wyroki sądowe i nakazy komornicze. Zwracamy się zatem z gorącym apelem o systematyczne i terminowe dokonywanie opłat za mieszkania i garaże, gdyż nie można realizować zadań ujętych w planie remontów czy bieżącej eksploatacji z hipotecznie naliczonych wpływów, lecz z wpływów rzeczywiście uzyskanych.

**Strukturę zadłużenia w opłatach za lokale mieszkalne w rozbiciu na poszczególne budynki przedstawia obok tabela nr 2.**

Na terenie Osiedla ponownie miały miejsce uszkodzenia terenów zielonych przez dzikie zwierzęta (dziki). Koszt renowacji trawników na podstawie kosztorysu ofertowego z Zakładu Ciepłowniczego – Dział Zieleni KSM opiewa na kwotę **26.669,26 zł**.

Ubezpieczenie zrekompensowało większą część kosztów, a po usunięciu szkody wystąpimy o uzu-

**Tabela nr 1**

LP	WYSZCZEGÓLNIENIE	WPLYWY (w zł)	KOSZTY (w zł)	WYNIK (w zł)
1	<b>Energia elektryczna</b>	10.150	6.102	4.048
2	<b>Koszty administrowania osiedla</b> (w tym; płace prac.umysł.z narzutami, bhp, transport, opłaty telekomunikacyjne, utrzymanie pom. adm., bankowe, biurowe, amortyzacja, posiedz. Rady Osiedla)	310.969	327.255	-16.286
3	<b>Koszty inne osiedla</b> (w tym; płace prac.fizyczn. Z narzutami, materiały eksploatacyjne, opłaty wiecz. użytk.gruntu, podatek od nieruchomości, czyszc. przew. komin., ubezpieczenia rzeczowe, pielęgnacja zieleni, odsnieżanie, ppoż., kontrola szczeln. instal. gazowej, deratyzacja, dezynsekcja, dezynfekcja, dewastacja, pogot.techniczne)	412.104	430.242	-18.138
4	<b>Zimna woda i kanalizacja</b>	429.450	467.954	-38.504
5	<b>Wywóz nieczystości</b>	151.382	163.448	-12.066
6	<b>Usługi gospodarzy - sprzątanie</b>	110.551	108.857	1.694
7	<b>Odczyty wody</b>	5.818	8.466	-2.648
8	<b>Konserwacja instalacji RTV</b>	13.642	12.802	840
9	<b>Konserwacja domofonów</b>	8.735	8.730	5
10	<b>Legalizacja wodomierzy</b>	18.987	29.988	-11.001
11	<b>Eksploatacja lokali użytkowych</b>	0	5.849	-5.849
12	<b>Pozostałe przychody/koszty</b>	10.669	4.160	6.509
13	<b>Podatek dochodowy</b>	0	871	-871

**Tabela nr 2**

## STRUKTURA ZADŁUŻEŃ W OPŁATACH ZA LOKALE MIESZKALNE (na dzień 31.12.2018 r.)

Adres budynku	Na budynek (w zł)	Adres budynku	Na budynek (w zł)	
Zamkowa 47	<b>4.358</b>	Zamkowa 63-69	63	<b>0</b>
Zamkowa 49	<b>2101</b>		65	<b>12.372</b>
Zamkowa 51	<b>1.182</b>		67	<b>990</b>
Zamkowa 53	<b>3.423</b>		69	<b>1.511</b>
Zamkowa 52	<b>14.862</b>	Zamkowa 81abc	81	<b>12</b>
Zamkowa 54	<b>0</b>		81a	<b>10.617</b>
Zamkowa 56	<b>3.216</b>		81b	<b>680</b>
Zamkowa 58	<b>10.254</b>	Zamkowa 83-89	81c	<b>9.447</b>
Zamkowa 60	<b>5.715</b>		83	<b>875</b>
Zamkowa 61abc	61	<b>567</b>	85	<b>4.836</b>
	61a	<b>1.333</b>	87	<b>2.130</b>
	61b	<b>1.513</b>	89	<b>535</b>
	61c	<b>4.643</b>		

pełnienie wysokości odszkodowania, przesyłając rachunek ubezpieczycielowi.

Jeśli chodzi o znaczącą pozycję kosztów w budżetach domowych i osiedlowych, a dotyczących opłat za wywóz, utylizację i recykling nieczystości stałych informujemy również, że w 2018 r. zostały przeprowadzone w osiedlach KSM przez służby miasta kontrole prawidłowości segregowania śmieci (kontrola dotyczyła segregacji śmieci przez mieszkańców). Zarząd Spółdzielni po konsultacjach z przedstawicielami mieszkańców (Radami Osiedli) zadeklarował w imieniu mieszkańców w Urzędzie Miasta Katowice segregację śmieci.

Niestety z przykrością zawiadamiamy, że ww. kontrole wykazały nieprawidłowości, co skutkowało wszczęciem przeciwko Spółdzielni postępowań administracyjnych i ukaraniem Spółdzielni, a co za tym idzie zwiększeniem opłaty miesięcznej dla mieszkańców korzystających z danego śmietnika z 14,00 zł od osoby na 20,00 zł. Nadmieniamy, że kontrolujący szczególnie nacisk kładą na kontrolę pojemników na odpady biodegradowalne i pojemniki, gdzie należy wrzucać resztki jedzenia, pieluchy jednorazowe itp. Spodziewamy się, że takie kontrole będą nieuniknione i coraz częstsze.

(Dokończenie na str. 10)

# SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ OSIEDLA JANÓW KSM ZA 2018 ROK

(Dokończenie ze str. 9)

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



**WRZUCAMY:**  
karton, tekturę, czasopisma, książki, gazety, papierowe torby, broszury, katalogi, gazetki reklamowe, zużyte zeszyty, papier biurowy, koperty, prospekty, foldery.

**NIE WRZUCAMY:**

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



**WRZUCAMY:**  
butelki (PET-y), plastikowe nakrętki, plastikowe opakowania po żywności, kosmetykach i chemii gospodarczej, foliowe worki i reklamówki, pojemniki po wyrobach garmażeryjnych, drobny styropian, opakowania wielomateriałowe (np. kartony po mleku i sokach), a także puszki po żywności, drobny złom żelazny i metali kolorowych, puszki aluminiowe, kapsle z butelek, metalowe zakrętki.

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



**WRZUCAMY:**  
kolorowe i białe butelki, stoiki po napojach i żywności (bez zanieczyszczeń innymi materiałami np. metalami) oraz szklane opakowania np. po kosmetykach.

**NIE WRZUCAMY:**

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



**WRZUCAMY:**  
organiczne odpady ogrodowe (trawę, liście, rozdrobnione gałęzie), gnijące owoce, obierki z warzyw i owoców oraz

fusy z kawy i herbaty.

**NIE WRZUCAMY:**

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



**WRZUCAMY:**  
resztki jedzenia, odpady higieniczne, zużyte **ODPADY** pieluchy, popiół.

## II. DZIAŁALNOŚĆ REMONTOWA

Struktura wpływów i kosztów na cele remontowe w 2018 roku przedstawia się następująco:

- **335.250 zł** (wpływy naliczone ze stawki na fundusz remontowy część „B”),
- **143.540 zł** (bilans otwarcia roku 2018),
- **400.550 zł** (wydatki z funduszu remontowego część „B”),
- **-50.790 zł** (przesunięcie środków na fundusz remontowy część „A” jako przyspieszenie spłaty zobowiązań za wcześniej zrealizowane prace remontowo-modernizacyjne na budynkach w Osiedlu).

Prezentujemy poniżej realizację rzeczowo-finansową robót z Planu Remontów na 2018 rok, wykonanych w osiedlu:

- 1) **Refundacja za wymianę stolarki okiennej w lokalach mieszkalnych za kwotę; 10.500 zł.**
- 2) **Roboty dekarские za kwotę 316.665 zł, w tym;**
  - Remont dachu budynku Zamkowa 83-89, wymiana pokrycia na papę termozgrzewalną

oraz wymiana rynien i rur spustowych z obróbkami dekarскими.

- 3) **Splata rat pożyczki z funduszu interwencyjnego na kwotę 57.131 zł,**
- 4) **Odpis na fundusz interwencyjny na kwotę 5.080 zł,**
- 5) **Pozaplanowo wykonano;**
  - malowanie elewacji po graffiti na budynkach przy ul. Zamkowej 52, 54, 56, 58, 60.
  - malowanie klatki schodowej w budynku przy ul. Zamkowej 69.
  - remont balkonów w budynkach przy ul. Zamkowej 63, 61c, 81c.
  - remont suszarni, pralni, pomieszczeń wodomierza i c.o. w budynkach przy ul. Zamkowej 63-69, 81abc, 52.
  - remont schodów przed wejściem do budynków przy ul. Zamkowej 52, 54, 56, 60.
  - remont elewacji naświetla dachowego na budynku przy ul. Zamkowej 49.
  - ogrodzenie panelowe placu zabaw – siłowni przy budynkach 61c-69.
  - wykonano projekt poszerzenia drogi i usytuowania parkingów w rejonie budynków przy ul. Zamkowej 52-58.
  - przesunięto 2 słupy oświetlenia drogi wewnątrz osiedlowej zgodnie z ww. projektem, usytuowane przy budynkach ul. Zamkowa 52-54.
  - awaryjnie wymieniono jeden pion kanalizacji w budynku przy ul. Zamkowej 60 i częściowo jeden pion w budynku przy ul. Zamkowej 53.



# SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ OSIEDLA JANÓW KSM ZA 2018 ROK

W tabeli nr 3 obok zamieszczamy zestawienie kosztów ulepszeń i prac poniesionych w okresie od roku 1992 do 2018 roku, z centralnej części funduszu remontowego Spółdzielni, oraz naliczonych wpływów z odpisów na działania energooszczędne i termomodernizacyjne (wg kosztów w dacie poniesienia, w zł).

W 2018 roku z części „A” Funduszu Remontowego (centralna część) wykonano wymianę instalacji elektrycznej WLZ na klatkach schodowych w budynku przy ul. Zamkowej 52 za **58.644 zł**.

### III. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA, OŚWIATOWA I KULTURALNA

Łączne wpływy na fundusz społeczno-kulturalny Osiedla Janów za rok 2018 z bilansem otwarcia i odpłatnościami wyniosły **19.280,00 zł**, które zgodnie z planem zostały przeznaczone na pokrycie kosztów nw. imprez:

- **3.771,00 zł** – wycieczka krajoznawcza, w której wzięło udział 45 osób plus opiekun i pilot wycieczki.
- **4.881,00 zł** - wyjazd dla dzieci wraz z opiekunami do Energylandii w Zatorze. W imprezie uczestniczyło 48 osób plus opiekun – pracownik administracji.
- Ubezpieczenie – 6,00 zł,  
Mieszkańcy naszych zasobów uczestniczyli także w wycieczkach i innych imprezach orga-

Tabela nr 3

Adres budynku	Razem koszty za lata 1992 -2018	Wpływy z odpisów za lata 1997-2018*	Saldo ( 3-2 )	Saldo na 1 m2 p.u.m.	Średnie saldo statystyczne na 1 lokal
1	2	3	4	5	6
Zamkowa 61-c	1 024 815	1 103 186	<b>78 371</b>	26,67	1 119,59
Zamkowa 83-89	1 048 574	1 102 716	<b>54 143</b>	18,42	773,47
Zamkowa 58	361 574	409 309	<b>47 735</b>	43,88	1 909,41
Zamkowa 54	364 354	408 641	<b>44 286</b>	40,71	1 771,45
Zamkowa 60	365 566	408 429	<b>42 862</b>	39,40	1 714,49
Zamkowa 56	366 892	408 701	<b>41 809</b>	38,43	1 672,35
Zamkowa 53	359 175	373 027	<b>13 852</b>	13,96	692,59
Zamkowa 47	373 877	372 424	<b>-1 453</b>	-1,46	-72,67
Zamkowa 49	381 577	373 256	<b>-8 320</b>	-8,38	-416,01
Zamkowa 51	381 118	372 673	<b>-8 446</b>	-8,51	-422,28
Zamkowa 52	432 306	408 635	<b>-23 671</b>	-21,76	-946,84
Zamkowa 81-c	1 138 162	1 103 670	<b>-34 492</b>	-11,74	-492,75
Zamkowa 63-69	1 168 304	1 103 412	<b>-64 892</b>	-22,08	-927,03

nizowanych przez Dział Społeczno-Kulturalny Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Wszystkie imprezy organizowane w ramach działalności społeczno-kulturalnej KSM uczestnicy wspominali miło, z zadowoleniem i wyrażali chęć uczestniczenia w nich w przyszłości.

### IV. SPRAWOZDANIE Z REALIZACJI WNIOSKÓW PODJĘTYCH PRZEZ ZEBRANIE OSIEDŁOWE W 2018 ROKU

Wniosków nie zgłoszono.

## PROJEKT ZAŁOŻEŃ EKONOMICZNO-GOSPODARCZYCH OSIEDLA JANÓW KSM NA 2019 ROK

- Planowane koszty działalności – 2.847.490 zł,
- Planowane wpływy z opłat za lokale mieszkalne – 2.953.450 zł, w tym:

### I. DZIAŁALNOŚĆ EKSPLOATACYJNA

Analizując wpływy i koszty zamknięcia 2018 roku, stawki eksploatacyjne w opłacie za lokale na 2019 rok planowane są na niezmiennym poziomie i pokryją całość żądanych należności, pomimo zmian stawek (podwyżek) podanych przez Urząd Miasta Katowice na 2019 rok, czyli podatku od nieruchomości oraz opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu.

Reasumując, koszty i wpływy na eksploatację w 2019 roku, zależne od Spółdzielni, pozostają bez zmian, a na całość kosztów i wpływów na eksploatację budynków mieszkalnych składają się między innymi:

(Dokończenie na str. 12)



# PROJEKT ZAŁOŻEŃ EKONOMICZNO-GOSPODARCZYCH OSIEDLA JANÓW KSM NA 2019 ROK

(Dokończenie ze str. 11)

## II. DZIAŁALNOŚĆ REMONTOWA

W wyniku obligatoryjnych kontroli stanu technicznego budynków oraz po wnikliwej analizie, do projektu Planu Remontów na 2019 rok przyjęto zakres rzeczowo-finansowy do realizacji jak niżej:

- 1) **Wymiana stolarki okiennej za kwotę 20.000 zł, w tym;**
  - realizowana przez mieszkańców we własnym zakresie (koszty refundacji) za kwotę 20.000 zł.
- 2) **Roboty malarskie na kwotę 20.000 zł, w tym;**
  - malowanie klatek schodowych w budynkach przy ul. Zamkowej 52, 54, 56, 58, 60 (siłami własnymi przez pracowników Administracji) zakup materiałów na kwotę 20.000 zł,
- 3) **Mała architektura na kwotę 400.000 zł, w tym;**
  - remont dróg i parkingów, przy budynkach ul. Zamkowa 52, 54, 56, 58, na kwotę 400.000 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 19.060 zł.**

Koszty planowanych robót finansowanych z części Funduszu Remontowego „B” w 2019 roku planowane są na kwotę **440.000 zł**. Wpływy planowane, uwzględniając bilans otwarcia 2019 roku w wysokości **27.350 zł** oraz z pożyczkę z funduszu interwencyjnego w kwocie **150.000 zł**, dają kwotę do dyspozycji w wysokości **434.460 zł**. Bilans wpływów i kosztów na koniec 2019 roku planowany jest na kwotę **14.460 zł** na plusie.

Informujemy, że z części „A” Funduszu Remontowego, w 2019 roku wykonywane będą roboty związane z wymianą instalacji elektrycznej WLZ, w pionach na klatkach schodowych z podłączeniem mieszkań, w budynkach przy ul. Zamkowej 54, 56, 58, 60, 61abc.

Po wykonaniu tych robót Administracja rozpocznie prace związane z malowaniem klatek schodowych w tych budynkach (zgodnie z pkt.2 Planu Remontów cz. „B”).

Ponadto informuje, że w 2019 roku na terenie Osiedla będą prowadzone roboty ziemne bez udziału finansowego Spółdzielni (tj. mieszkańców osiedla), związane z wymianą instalacji gazowej przy budynkach ul. Zamkowa 47, 49, 51, 53, 61abc, 63-69, 81abc, 83-89.

LP	WYSZCZEGÓLNIENIE	WPŁYWY (w zł)	KOSZTY (w zł)	WYNIK (w zł)
1	<b>Energia elektryczna</b>	10.160	6.390	3.770
2	<b>Koszty administrowania osiedla</b> (w tym; płace prac. umysł. z narzutami, bhp, transport, opłaty telekomunikacyjne, utrzymanie pom.adm., bankowe, biurowe, amortyzacja, posiedz. Rady Osiedla)	314.450	309.310	5.140
3	<b>Koszty inne osiedla</b> (w tym: płace prac. fizyczn. z narzutami, materiały eksploatacyjne, opłaty wiecz. użyt. gruntu, podatek od nieruchomości, czyszcz.przew. komin., ubezpieczenia rzeczowe, pielęgnacja zieleni, odśnieżanie, ppoż., kontrola szczeln. instal. gazowej, deratyzacja, dezynsekcja, dezynfekcja, dewastacja, pogot. techniczne)	206.810	173.470	33.340
4	<b>Zimna woda i kanalizacja</b>	431.080	461.150	-30.070
5	<b>Wywóz nieczystości</b>	155.260	155.260	0
6	<b>Usługi gospodarzy - sprzątnięcie</b>	108.640	106.880	1.760
7	<b>Odczyty wody</b>	6.620	6.600	20
8	<b>Konserwacja instalacji RTV</b>	14.370	13.580	790
9	<b>Konserwacja domofonów</b>	8.740	8.730	10

## III. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO-KULTURALNA

Wpływy z opłat na działalność społeczno-kulturalną w roku 2019 wyniosą według naliczeń, po uwzględnieniu odpłatności mieszkańców i razem z bilansem otwarcia **23.876,00 zł** i zgodnie z zatwierdzonym przez Radę Osiedla planem zostaną przeznaczone na organizację następujących imprez:

- Wyjazd dla dzieci do „Energylandii” w maju **5.000,00 zł**
- Wycieczka krajoznawcza w czerwcu **10.000,00 zł**
- Wyjazd na grzyby we wrześniu **4.000,00 zł**

- Dofinansowanie uczestnictwa mieszkańców naszego osiedla w imprezach organizowanych przez inne jednostki Spółdzielni **3.000,00 zł**
- Ubezpieczenie **6 zł**

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

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 Osiedla  
Janów KSM  
MARIAN SKWAREK**