

WSPÓLNE SPRAWY

ISSN 1232-5929

Materiały sprawozdawcze

na Zebranie Osiedlowe

OSIEDLA IM. J. KUKUCZKI

Obrazy w czwartek, 9 stycznia 2014 roku

o godz. 16⁰⁰ w auli Gimnazjum Nr 10

w Katowicach przy ul. Słowiańskiej 1

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ Z DZIAŁALNOŚCI W 2013 ROKU

SZANOWNI SPÓŁDZIELCY!

Zarząd Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej, zgodnie z postanowieniami § 94 ust. 3 Statutu KSM, przedstawia niniejszym Członkom KSM okresową (roczną) informację sprawozdawczą o działalności Spółdzielni w 2013 roku i sytuacji ekonomicznej naszego przedsiębiorstwa spółdzielczego. Zawarte w informacji dane zostały sporządzone na bazie sprawozdań za okres od 1.01.2013 r. do 30.09.2013 r. oraz przewidywanego wykonania w IV kwartale 2013 roku.

Działalność Spółdzielni w okresie sprawozdawczym koncentrowała się na realizacji zadań objętych rocznym planem gospodarczo-finansowym oraz działalności społeczno-kulturalnej i oświatowej zaktualizowanym przez Radę Nadzorczą KSM – w ślad ze zmianami dokonanymi przez Radę Osiedli – w październiku 2013 r. – Uchwałą nr 73/2013, a także na zatwierdzonej przez Walne Zgromadzenie KSM Strategii Ekonomicznej KSM oraz na wykonywaniu długoterminowych i bieżących zaleceń organów samorządowych, jak też innych wynikających z obowiązujących przepisów i ustaw, w tym m. in. tych,

które zalecały lub nakazywały poddanie się określonym kontrolom i lustracjom.

Wspomniana wcześniej potrzeba aktualizacji rocznego planu działalności KSM przez Radę Nadzorczą została wywołana głównie ekonomicznymi skutkami wdrożenia tzw. „ustawy śmieciowej”, aktualizacją rozliczeń wynikających z wewnętrznych regulaminów KSM, w tym dotyczących działalności społeczno-kulturalnej i oświatowej oraz innych.

Na przestrzeni 2013 roku Spółdzielnia prowadziła – w znacznej mierze jako kontynuację działań – prace związane z:

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

3. prowadzeniem czynności organizacyjno-prawnych i finansowych niezbędnych do realizacji wniosków członków związanych z dalszym przekształceniem lokali spółdzielczych na ich odrębną własność, przygotowaniem i podejmowaniem kolejnych uchwał Zarządu określających odrębną własność lokali w poszczególnych nieruchomościach budynkowych, bieżącą aktualizację uchwał podjętych w poprzednich latach dostosowującą ich treść do zachodzących w tym okresie zmian w strukturze osób uprawnionych do lokali oraz kontynuowaniem prac zmierzających do uporządkowania spraw terenowo-prawnych dla wszystkich nieruchomości spółdzielczych i mienia spółdzielczego,
4. dążeniem do uzyskania korzystnych dla Spółdzielni i Spółdzielców zapisów w nowo opracowanych przez Radę Miasta planach zagospodarowania przestrzennego Katowic,

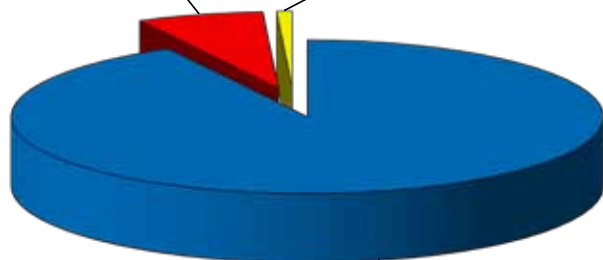
(Ciąg dalszy na str. 2)

STRUKTURA WARTOŚCI MAJĄTKU TRWAŁEGO KSM W 2013 ROKU

Wykres nr 1

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

pozostałe środki trwałe (dźwigi i urządzenia) 2.438 tys. zł, tj. 0,85%



budynki i obiekty inżynierii lądowej i wodnej 264.897 tys. zł, tj. 92,21%

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 2013,
 - b) Rady Osiedla z działalności w roku 2013,
 - c) kierownictwa Osiedla z działalności Administracji Osiedla w roku 2013, w tym z realizacji wniosków uchwalonych przez poprzednie Zebranie Osiedlowe.
3. Przedstawienie projektu osiedlowego planu działalności gospodarczo-finansowej i społeczno-kulturalnej na 2014 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**

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KSM

(Ciąg dalszy ze str. 1)

a w szczególności – bieżące śledzenie i analizowanie projektowanych zapisów, opiniowanie i wnioskowanie zmian w tym zakresie, podejmowanie niezbędnych interwencji, itp.,

5. bieżącym monitorowaniem i analizowaniem warunków wykonawczych zakresu rzeczowego i finansowego zadań remontowych i modernizacyjnych, mających na względzie niezbędne oszczędności i minimalizację wydatków z funduszu remontowego (część „A” i część „B”).

Rok 2013, podobnie jak lata poprzednie, zapisał się niestety jako kolejny rok nieprzychylnych dla spółdzielczości trendów w zakresie zmian legislacyjnych, a zwłaszcza dotyczącej nas sfery mieszkaniowej, podważających dorobek i dokonania wielu pokoleń spółdzielców oraz wypracowanych przez nich zasad funkcjonowania organizacji spółdzielczych.

Zauważalne było również dalsze postępujące pogarszanie się warunków prowadzenia działalności gospodarczej przez polskie spółdzielnie. Z tych względów nasza Spółdzielnia czynnie

misję Nadzwyczajną ds. ustaw spółdzielczych wysłuchaniu publicznym dotyczącym tych projektów ustawowych oraz w konferencjach i spotkaniach z posłami obejmującymi tematykę istotną dla ruchu spółdzielczego i dla przyszłych uregulowań prawnych.

Występujące w gospodarce krajowej, jak i lokalnej, niekorzystne zjawiska o kryzysogennym charakterze powodowały konieczność permanentnego monitorowania wydatków działalności, podejmowania renegocjacji obowiązujących umów, jak również aktualizacji części regulaminów wewnętrznych Spółdzielni dostosowujących je do zmieniającego się prawa warunków gospodarczych.

Wiele dodatkowej pracy wymagało wprowadzenie od lipca br. Uchwały – podjętej przez Radę Miasta Katowice – na mocy znowelizowanej ustawy o utrzymaniu i porządku w gminach (zobowiązywała ona gminy do utrzymania czystości i porządku na swoim terenie, w tym wyboru firm świadczących usługi związane z wywozem nieczystości, określenie dla wszystkich mieszkańców i zarządców nieruchomości wysokości opłat z tego tytułu, itp.). Mając na uwadze

wania stanów zamieszkania w poszczególnych nieruchomościach i lokalach (a w ślad za tym druk nowych informacji o opłatach za lokale, itd.).

Pomimo występowania w bieżącym działaniu przytoczonych szczerkowo licznych niekorzystnych uwarunkowań zewnętrznych i wewnętrznych naszej Spółdzielni, udało 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, poddane będzie badaniu przez biegłych rewidentów księgowych wybranych przez Radę Nadzorczą KSM, a ich ocena znajdzie potwierdzenie wydaniem stosownej, wymaganej przepisami o rachunkowości, opinii wraz z raportem po zakończeniu badania. Dokumenty te zostaną przedstawione Spółdzielcom wraz z materiałami sprawozdawczymi przed Walnym Zgromadzeniem w I półroczu 2014 roku.

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

I. MAJĄTEK TRWAŁY

Wartość majątku trwałego ogółem netto Spółdzielni na koniec 2013 roku wyniesie **287.274 tys. zł**, z czego przypada:

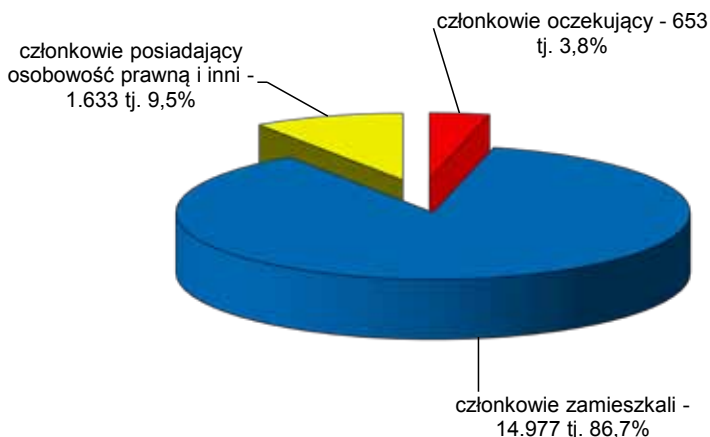
- 1) na budynki i obiekty inżynierii lądowej i wodnej – 264.897 tys. zł, tj. 92,21%,
- 2) grunty własne i prawa wieczystego użytkowania – 19.939 tys. zł, tj. 6,94%,
- 3) pozostałe środki trwałe (dźwigi i urządzenia) – 2.438 tys. zł, tj. 0,85%.

Przewagę w strukturze majątku trwałego stanowią (zgodnie ze specyfiką działalności Spółdzielni) budynki i budowle, z których większość to budynki mieszkalne wielorodzinne, a nadto pawilony wolno stojące, garaże, kotłownie lokalne i inne obiekty infrastruktury techniczno-użytkowej (parkingi, drogi, sieci, itd.). Stan majątkowy Spółdzielni nie obejmuje wartości nieruchomości (lokali i udziałów w częściach wspólnych), które aczkolwiek pozostają w zarządzie Spółdzielni, stanowią przedmiot odrębnej własności użytkowników tych lokali.

Ogółem w latach 2008-2013 nastąpiło zmniejszenie majątku trwałego Spółdzielni w sumie o **299.298 tys. zł** – z czego w związku z procesem wyodrębnienia własności lokali na rzecz poszczególnych członków o **251.452 tys. zł** – ale nadal w administracji Spółdzielni pozostaje majątek trwały o wartości **538.726 tys. zł**. **Strukturę wartości majątku trwałego przedstawia wykres nr 1 na str. 1.**

Wykres nr 2

STRUKTURA CZŁONKÓW KSM W 2013 ROKU (WG STANU NA PAŹDZIERNIK 2013 R.)



przyłączyła się do akcji protestacyjnej m. in. do ogólnopolskiego protestu Spółdzielców Rzeczypospolitej Polskiej, którzy przekazali na ręce przewodzącego Nadzwyczajnej Komisji Sejmowej d/s ustaw spółdzielczych pisma na Sejm RP list protestacyjny przeciwko projektom ustaw, wskazując na zagrożenie w razie ich uchwalenia likwidacją polskiej spółdzielczości mieszkaniowej, skierowany wcześniej również do Marszałka Sejmu, Premiera RP, Przewodniczących Klubów Parlamentarnych i Posłów na Sejm RP.

Uczestniczyliśmy też, w czerwcu br. w zorganizowanym przez Sejmową Ko-

zadania, których realizacja ma docelowo doprowadzić do maksymalnej segregacji wszelkiego rodzaju odpadów, określono zróżnicowane stawki opłat związane z liczbą osób zamieszkałych w lokalach, ale wszystkie stawki nawet przy pełnej segregacji odpadów w skutkach wywołały nie tylko znaczną podwyżkę dotychczasowych kosztów związanych z wywozem nieczystości, lecz nadto poza uchwalonymi opłatami pozostał problem wywozu tzw. wielkich gabarytów, liści, itp. Tak więc w ich efekcie płacimy więcej za mniejszy zakres usług, a ponadto, w interesie mieszkańców, powstał nowy obowiązek nieustannego comiesięcznego aktualizowa-

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KSM

II. SPRAWY CZŁONKOWSKIE

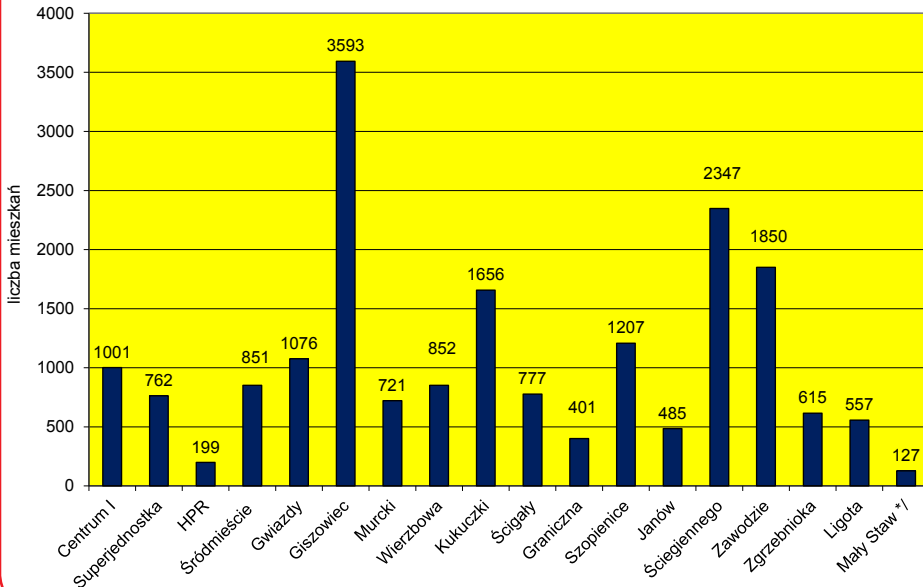
W 2013 roku Spółdzielnia liczyła **17.263** członków (w 2012 r. – **17.571** członków), a ponadto w rejestrach Spółdzielni figuruje jeszcze – pochodzących z zapisów w latach

ne dalej „Centrum” przy wykorzystaniu również strukturalnie wyodrębnionych dla realizacji określonych zadań (usług) specjalistycznych oraz działających na wewnętrznym rozrachunku gospodarczym czterech Zakładów Celowych.

koszty konserwacji, napraw i bieżących remontów (w zakresie finansowanym z funduszu remontowego część „B”) – wyniosą ogółem **101.861.885 zł**, stanowiąc 99,56% kosztów planowanych, natomiast na pokrycie tych kosztów naliczone wpływy z opłat za lokale stanowią razem kwotę **100.194.210 zł**, (tj. 100,94% wpływów planowanych), co wskazuje, że roczne wpływy są niższe od poniesionych kosztów o **1.667.675 zł**. Należy wyjaśnić, że wykazana wysokość „wplywów” jest podawana zgodnie z obowiązującymi w gospodarce spółdzielczej przepisami – w wielkościach naliczonych, a nie w wysokości wpływów rzeczywiście uzyskanych, bowiem w rachunkowości spółdzielni mieszkaniowych ma zastosowanie zasada rachunkowości memoriałowej, a nie kasowej. Powyższe oznacza, iż po stronie „wplywów” nie uwzględnia się występujących w opłatach za lokale zaległości i „niedopłat”. Wynik roku – skorygowany o naliczony i odprowadzony do budżetu państwa podatek dochodowy oraz pożytki z działalności gospodarczej Spółdzielni, a także po uwzględnieniu bilansów otwarcia (saldo) zamknie się nadwyżką w wysokości **3.797.380 zł** (obliczonej także memoriałowo).

LICZBA LOKALI MIESZKALNYCH W OSIEDLACH KSM W 2013 ROKU

Wykres nr 3



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

80-tych ubiegłego stulecia – **2.925** kandydatów na członków KSM (w 2012 r. – **2.929** kandydatów). W bazie członkowskiej na przestrzeni 2013 roku odnotowaliśmy następujące zmiany: zmniejszenie stanu osobowego na skutek wystąpienia ze Spółdzielni, wykreślenia lub wykluczenia **478** osób, powiększenie wskutek przystąpienia do Spółdzielni nowych członków **170 osób** (per saldo liczba członków zmniejsza się o **308**).

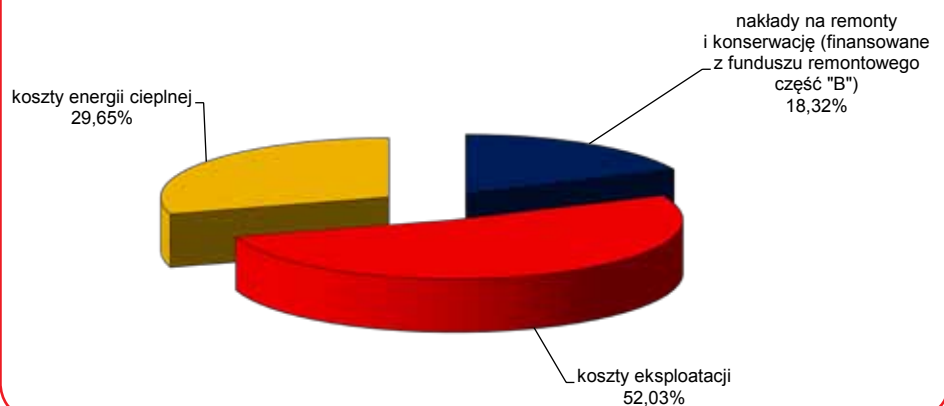
Strukturę członków Spółdzielni w 2013 roku (stan na październik 2013 r.) prezentuje wykres nr 2 na str. 2.

III. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

Zasoby mieszkaniowe Spółdzielni (łącznie własne i mienie wyodrębnione pozostające w zarządzie Spółdzielni z tytułu współwłasności), składają się z: **345** budynków mieszkalnych wielorodzinnych o **19.074** mieszkaniach, **3** domków jednorodzinnych, **1.078** garaży wolno stojących i **28** wolno stojących pawilonów handlowych. Zarządzanie i administrowanie zasobami prowadzone jest w oparciu o **17** – wyodrębnionych organizacyjnie i ekonomicznie osiedli (16 administracji) oraz Centrum Zarządzająco-Usługowe, zwa-

STRUKTURA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI KSM W 2013 ROKU

Wykres nr 4



Liczbę mieszkań w poszczególnych osiedlach przedstawia powyższy wykres nr 3.

Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi w 2013 roku, w skali całej Spółdzielni (łącznie wszystkie osiedla) obejmujące: koszty utrzymania i bieżącej eksploatacji nieruchomości, koszty zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków w lokalach i częściach wspólnych nieruchomości oraz koszty dostawy i zużycia ciepła i podgrzania wody w lokalach, także

licznie wykresy nr 4 powyżej i nr 5 na str. 4.

Sytuacja w poszczególnych częściach strukturalnych gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku 2013 określona została na podstawie wykonania za trzy kwartały br. z doszacowaniem wielkości (odpowiednio) za IV kwartał br. przedstawia się jak niżej:

1. eksploatacja podstawowa

(Ciąg dalszy na str. 4)

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KSM

(Ciąg dalszy na str. 3)

- koszty i wpływy dotyczące eksploatacji zasobów mieszkalnych (bez kosztów ciepła i podgrzania wody):
 - koszty poniesione – 52.993.690 zł, co odpowiada wykonaniu kosztów planowanych w 99,42%. Stanowią one 52,03% kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni,
 - wpływy – 53.558.200 zł, tj. 98,90% wpływów planowanych,
 - wynik netto po uwzględnieniu salda – nadwyżki z lat ubiegłych (B. O.) oraz odprowadzonego należnego budżetowi państwa podatku dochodowego i pożytków wynosi 2.208.620 zł.

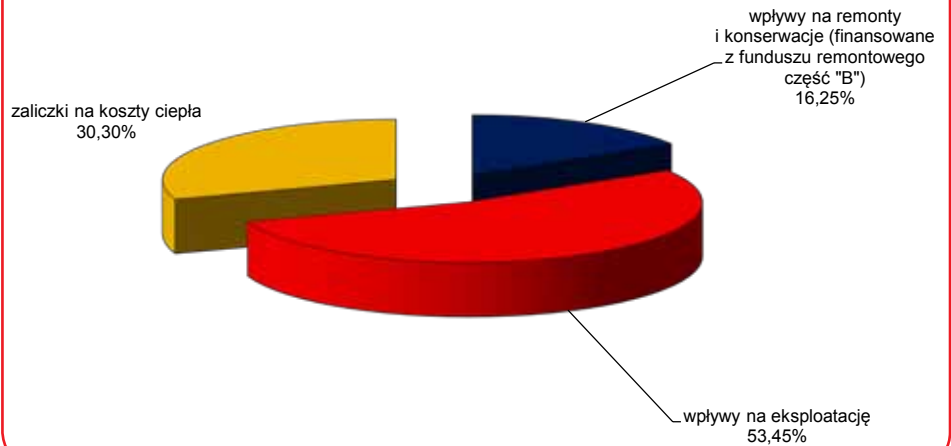
Statystyczne roczne koszty jednostkowe i średnie jednostkowe wpływy na eksploatację zasobów w poszczególnych osiedlach KSM (w przeliczeniu na 1 m²) przedstawia poniżej wykres nr 6.

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

2. dostawa ciepła

- koszty i wpływy dotyczące dostawy ciepła i podgrzania wody:
 - koszty – 30.206.730 zł, stanowią one 29,65% kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni,
 - wpływy zaliczkowe – (do rozliczenia) – 30.361.820 zł (wysokość zaliczek wynika z indywidualnego zużycia ciepła w lokalach w poprzednim okresie

Wykres nr 5
STRUKTURA WPŁYWÓW (NALICZONYCH) GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI KSM W 2013 ROKU



rozliczeniowym i jest ustalana dla każdego lokalu odrębnie),

- wynik statystyczny netto (różnica między kwotą wpłat zaliczkowych do rozliczenia i wysokością poniesionych w roku kalendarzowym kosztów rzeczywistych – wg faktur) wyniósł za rok sprawozdawczy 155.090 zł, zaś w rachunku ciągnionym, tj. uwzględniając B.O. oraz podatek dochodowy wynosi (-) 1.798.600 zł.

– remonty

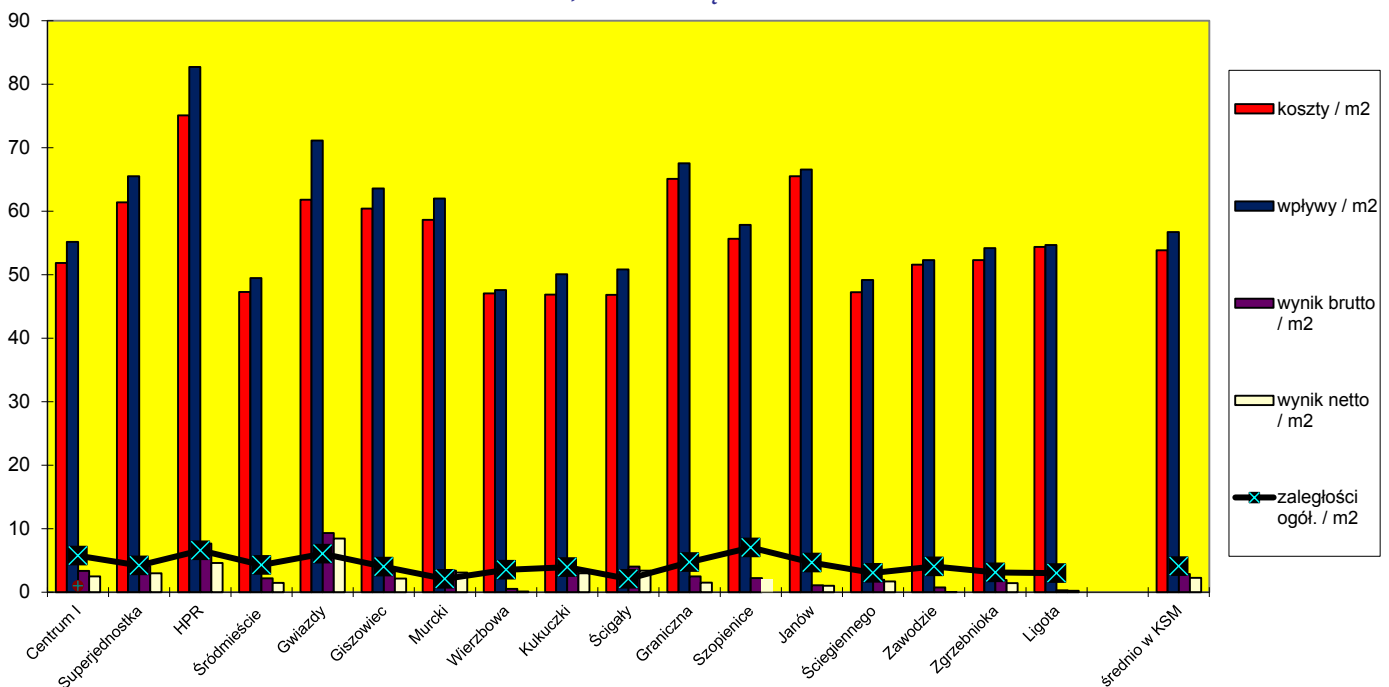
- koszty remontów bieżących i wpływy są odnoszone i rozliczane w ramach funduszu remontowego część „B” i omówione w części dotyczącej gospodarki remontowej.

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

Realizacją remontów w Spółdzielni zajmują się:

- **Osiedla KSM** – w granicach dyspozycji funduszem remontowym część „B”

Wykres nr 6
ROczne jednostkowe koszty i wpływy na eksploatację zasobów (bez CO i CCW) z B.O., podatkiem dochodowym i pożytkami za 2013 rok, z uwzględnieniem zaległości w opłatach za lokale



SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KSM

Tabela nr 1

WYKONANIE FUNDUSZU REMONTOWEGO CZĘŚĆ „A” ZA 2013 ROK

L.p.	Fundusz remontowy część "A"	j.m.	Plan na 2013 rok	Wykonanie za 2013 rok	% wykonania planu
1.	2.	3.	4.	5.	6.
1.	Wpływy, w tym:	zł	30 502 000	25 185 314	82,57%
	z działalności gospodarczej (80% nadwyżki Zakładów Celowych)	"	78 610	0	
	odpis na fundusz termomodernizacyjny 1,22 zł/m ²	"	13 505 000	13 505 000	
	działania energooszczędne 0,34 zł/m ²	"	4 100 200	4 100 000	
	jednorazowe wpłaty z tyt. przydziału lokali	"	4 000	1 500	
	odpłatność za podzielniki radiowe	"	530 000	530 000	
	przesunięcie śr. finan. do fund. rem. część "A"	"	2 271 500	2 268 094	
	odpłatność za wodomierze i ciepłomierze	"	600 000	600 720	
	splata zadłużenia	"	120 000	180 000	
	płatności odroczone III strona finansowania	"	9 292 690	4 000 000	
2.	Wydatki, w tym:	zł	30 172 800	25 146 530	83,34%
	remont dźwigów	"	955 000	702 020	
	wymiana sieci ciepłowniczej i modernizacja urządzeń grzewczych ZC	"	6 081 500	2 036 680	
	modernizacja ociepleń	"	17 287 900	17 008 400	
	stolarka okienna	"	15 000	15 000	
	splata kosztów podzielników kosztów ogrzewania (1/10 kosztów)	"	548 670	564 850	
	opłata skarbową, audyty, dokumentacja, opłaty za wpis do ksiąg	"	276 000	27 300	
	splata kredytów wraz z kosztami obsługi, prowizji i odsetek od kredytów termomodern.	"	4 405 950	4 010 940	
	montaż uzupełniający wodomierzy	"	0	26 790	
	wentylacja	"	602 780	716 850	
	niedobór Zakładów Celowych	"	0	37 700	
3.	Wynik roku	"	329 200	38 784	11,78%
4.	1.01.2013 r.	"	-3 466 909	-3 466 909	
5.	Wynik roku z B.O.	"	-3 137 709	-3 428 125	

dźwigów w budynkach i wymiana stolarki okiennej w mieszkaniach jeszcze niektórych osiedli. Uwzględniono tu po stronie wydatków także założoną w planie splatę wymagalnych w tym okresie rat kredytowych (związanych z finansowaniem robót zrealizowanych w osiedlach w latach minionych) ze środków tego funduszu.

Nakłady na remonty kapitalne i modernizacje finansowane z funduszu remontowego część „A” oraz źródła wpływów na ten fundusz w 2013 roku przedstawia obok tabela nr 1.

IV. ZALEGŁOŚCI W OPLATACH I WINDYKACJA NALEŻNOŚCI SPÓŁDZIELNI

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

Zaległości w 2013 roku oscylują w wysokości **11 mln zł**. W stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego następuje, mimo intensyfikacji działań windykacyjnych, wzrost zaległości w opłatach, co po części jest w naszej ocenie konsekwencją wpływu niekorzystnych zjawisk gospodarczych na kondycję finansową budżetów domowych wielu zamieszkujących w naszych zasobach rodzin. Wskaźnik zaległości w opłatach liczony w stosunku do wpływów memoriałowych w 2013 roku przekracza **8%**.

W 2013 roku wykorzystywano na bieżąco różnorodne prawnie dozwolone instrumenty windykacji należności oraz działania na drodze wewnątrzspółdzielczej (Rady Osiedli, Zarząd i Rada Nadzorcza), a także zewnętrzne formy dochodzenia należności prowadzone na zlecenie Spółdzielni przez wyspecjalizowane firmy windykacyjne.

W okresie od 1. 01. 2013 roku do 31. 10. 2013 roku w ramach działań zmierzających do poprawy sytuacji na odcinku dochodzenia należności:

- wysłano 4.408 wezwań do zapłaty,
- odbyto dotychczas 10 posiedzeń Zarządu, na które zaproszono 386 zadłużonych członków,
- wszczęto ogółem 354 sprawy, w tym 283 pozwoły o zapłatę za lokal, a 21 pozwów o eksmisję z lokalu,
- ponadto wszczęto 8 postępowań sądowych o stwierdzenie nabycia spadku w celu ustalenia osób zobowiązanych do uiszczenia opłat za lokale, a także 12 innych spraw dotyczących najmu terenu, stwierdzenia zasiedzenia nieruchomości przez Spółdzielnię, wezwania do uregulowania stanu prawnego nieruchomości, zawezwania do próby ugodowej, wniosków o wpis do ksiąg

(Ciąg dalszy na str. 6)

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

- **Centrum Zarządzająco-Usługowe** – w zakresie gospodarowania funduszem remontowym część „A” w ramach 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 uchwala najwyższy organ Spółdzielni, zaś w części odnoszącej się do tzw. działań energooszczędnych – Rada Nadzorcza. Wysokość stawki dotycząca działań termomodernizacyjnych pozostaje na niezmiennym poziomie od stycznia 2004 roku, a dotycząca działań energooszczędnych od lipca 2001 roku – przy ogólnym wzroście wszystkich kosztów. Dobór wykonawców prowadzony jest w oparciu o przetargi i wybór ofert organizowane przez Zarząd, a przeprowadzony przez wieloosobową Komisję Przetargową Spółdzielni. Poprawność i efektywność przeprowadzonych procedur przetargowych podlega corocznej ocenie Rady Nadzorczej KSM, a także jest kontrolowana w toku okresowych lustracji zewnętrznych.

W finansowanych z funduszu remontowego część „A” odbiorach robót wykonywanych w poszczególnych osiedlach uczestniczą obok przedstawicieli „Cen-

trum” przedstawiciele administracji i Rad Osiedli.

W roku 2013:

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

- koszty poniesione – ogółem 18.661.465 zł, co odpowiada wykonaniu kosztów planowanych w 92,14%,
- wpływy – ogółem (wg naliczeń) 16.274.190 zł, tj. 98,66% wpływów planowanych,
- wynik finansowy roku na funduszu remontowym część „B” (na koniec 2013 roku) wynosi (-) 2.387.270 zł, natomiast liczony w rachunku ciągnionym wynosi 3.387.350 zł; jest to jednak wartość teoretyczna (wynikająca z zasady rachunkowości memoriałowej), bo weryfikuje ją poziom zaległości w opłatach.

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

- koszty poniesione – ogółem 25.146.530 zł, co odpowiada wykonaniu kosztów planowanych w 83,34%,
- wpływy – ogółem 25.185.314 zł, tj. 82,57% wpływów planowanych,
- wynik finansowy roku na funduszu remontowym część „A” (na koniec 2013 roku) wynosi 38.784 zł, natomiast liczony w rachunku ciągnionym wynosi (-) 3.428.125 zł.

Z funduszu remontowego część „A” finansowane były prace wynikające dla roku 2013 ze Strategii Ekonomicznej oraz zatwierdzonego na ten rok planu remontów, a w szczególności: modernizacja istniejących dociepleń i modernizacja infrastruktury, remonty c.o., niezbędna wymiana wodomierzy (finansowanych do 100% kosztów) oraz w formie częściowego dofinansowania – remonty kapitalne

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KSM

(Ciąg dalszy na str. 5)

wieczystych i Krajowego Rejestru Sądowego, zgłoszenia wierzytelności Spółdzielni w postępowaniu upadłościowym, skargi na interpretację prawa podatkowego,

- uzyskano łącznie 238 nakazów zapłaty, bądź wyroków w sprawach o zapłatę, z czego 152 orzeczenia zostały wydane w sprawach wszczętych w 2013 roku, a 86 orzeczeń dotyczyło spraw z roku ubiegłego,
- w sprawach o eksmisję z lokalu uzyskano 4 wyroki w sprawach wszczętych w 2013 roku i 4 wyroki w sprawach wszczętych w roku ubiegłym,
- skierowano do egzekucji komorniczej 200 wniosków o wyegzekwowanie należności zasadzonych na rzecz Spółdzielni w latach 2012-2013; jednocześnie zostały wszczęte egzekucje z własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub lokalu stanowiącego odrębną własność w stosunku do 102 dłużników; odzyskano łącznie 34 mieszkania od dłużników, w stosunku do których zostały wydane wyroki eksmisyjne,
- przesłano do Urzędu Miasta Katowice 364 wezwania do zapłaty odszkodowania za niedostarczenie lokali socjalnych na kwotę 709.530 zł – zawarto 307 ugód na kwotę 584.060 zł,
- spółdzielnia potwierdziła 533 wnioski do Urzędu Miasta o pomoc finansową dla konkretnych mieszkańców w formie dodatków mieszkaniowych (pomoc taką otrzymało 425 mieszkańców na łączną kwotę 1.033.086 zł), w sytuacjach uzasadnionych nasza Spółdzielnia wyraziła zgodę na ratalną spłatę zadłużeń dla 429 osób.

V. INWESTYCJE

Notowany w kraju już od kilku lat regres na rynku mieszkaniowym – utrzymujący się również w roku 2013 – spowodował, iż Spółdzielnia nasza kontynuowała zaleconą przez Radę Nadzorczą politykę spowolnienia procesów przygotowania i realizacji części planowanych inwestycji, stosując w zakresie tych zamierzonych inwestycyjnych przygotowanie tzw. „bezkosztowe” (czyli beznakładowe lub niskonakładowe). Powyższe dotyczy także części inwestycji, co do których przygotowanie i realizację limitowały występujące – niezależnie od Spółdzielni – uwarunkowania zewnętrzne, uniemożliwiające ich szybką realizację.

Realizując założenia dotyczące spowolnienia procesu przygotowania inwestycji w zakresie związanym z opracowaniem (warunkującej przyszłe pozwolenia na budowę) dokumentacji, kierowano się ponadto racjonalnymi przesłankami prawnotechnicznymi, wynikającymi m.in.

z ograniczoności okresu ważności dokumentacji, ważności warunków dostawy podstawowych mediów, itp., jako, że po wznowieniu starań o nowe uzgodnienia branżowe – w przyszłości mogą być podane zupełnie inne uwarunkowania, a także w przypadku wyprzedzającego zawarcia z gestorami mediów konkretnych umów i braku możliwości ich dotrzymania przez inwestora (np. w zakresie terminów dla tych mediów) mogłyby skutkować niekorzystnymi konsekwencjami finansowymi. Powyższe obawy i przesłanki prawne powodujące, że dokumentacja teoretycznie ważna 3 lata (okres ważności pozwolenia na budowę) może się wcześniej zdezaktualizować – są dodatkowym argumentem na rzecz zasadności przyjętej polityki w tym zakresie i jej kontynuowania również w roku 2013.

Z planowanych na rok 2013 efektów mieszkaniowych zrealizowano 127 mieszkań oraz 128 miejsc postojowych w garażach podziemnych w ramach inwestycji **Rekreacyjna Dolina „Mały Staw”**, które obecnie znajdują się w fazie zagospodarowywania. Uzyskano również Decyzję Prezydenta Miasta Katowic zatwierdzającą projekt techniczny i udzielającą pozwolenie na budowę zespołu mieszkalno-usługowego w ramach inwestycji **Rekreacyjna Dolina „Duży Staw”**.

Spółdzielnia pełniła również funkcję inwestora zastępczego w procesie przygotowania odcinka drogi niezbędnej dla skomunikowania zabudowy mieszkaniowej „Małego i Dużego Stawu” z drogą publiczną. W ramach współpracy z Urzędem Miasta opracowano kompleksową dokumentację projektową drogi KD 1/2 oraz uzyskano Decyzję Prezydenta Miasta Katowic zatwierdzającą projekt i udzielającą pozwolenie na jej budowę, co było niezbędne dla rozpoczęcia realizacji przez właściwego inwestora Miasto Katowice, bowiem Miasto Katowice jest inwestorem bezpośrednim tejże drogi).

W ramach „bezkosztowego” przygotowania inwestycji w roku 2013 uzyskano m.in. decyzję nr 278/2013 o warunkach zabudowy dla parkingu wielopoziomowego (z częścią handlowo-biurową) w rejonie ulic Podhalańskiej i Bohaterów Monte Cassino, która umożliwia przeprowadzenie podziału geodezyjnego w celu wydzielenia z zasobów miasta terenu niezbędnego do pozyskania przez KSM dla realizacji tej inwestycji.

Należy podkreślić, że spowalnianie i ograniczanie w roku 2013 realizacji planowanych zakresów rzeczowych inwestycji było także przyjętą przez Radę Nadzorczą i Zarząd realizacją sugestii Lustratora Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielczości Mieszkaniowej, w zakresie bieżącego monitorowania sytuacji na rynku mieszkaniowym i podejmowania działań mających na celu zminimalizowanie ryzyka ekonomicznego

planowanych inwestycji. W świetle przedstawionych zaleceń – proces przygotowania nowych inwestycji został czasowo spowolniony, lecz w takim zakresie, iż w każdej chwili w interesie Spółdzielni działania przygotowawcze mogą zostać podjęte i zintensyfikowane.

VI. DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA

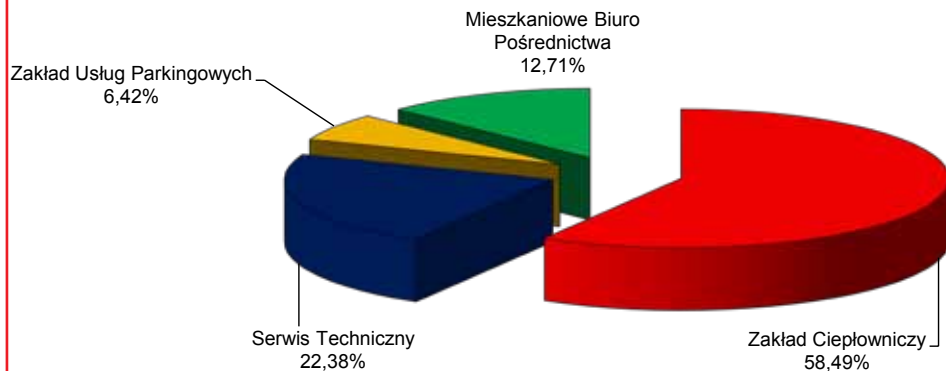
Na przestrzeni roku sprawozdawczego na potrzeby obsługi technicznej majątku Spółdzielni i szeroko rozumianego pośrednictwa w obrocie lokalami funkcjonowały cztery Zakłady Celowe wyodrębnione gospodarczo i ekonomicznie (w oparciu o wewnętrzny rozrachunek gospodarczy, lecz bez osobowości prawnej), są to: **Serwis Techniczny, Zakład Ciepłowniczy, Zakład Usług Parkingowych i Mieszkaniowe Biuro Pośrednictwa**. Łączny wynik rocznej działalności zakładów zamknie się wprawdzie (po uwzględnieniu podatku dochodowego) niedoborem w wysokości (-) 37.700 zł – przy rocznych kosztach funkcjonowania zakładów w wysokości **12.771.400 zł** i wartości zrealizowanych usług (sprzedaży) w wysokości **12.771.250 zł**. Wynik ten wymaga skomentowania, bowiem nie świadczy o nieopłacalności ich działalności dla Spółdzielni. Decydujący wpływ na uzyskany wynik ma saldo finansowe działalności Mieszkaniowego Biura Pośrednictwa (bowiem pozostałe Zakłady Celowe uzyskują wyniki dodatnie), któremu ze względu na uwarunkowania rynkowe udało się w roku 2013 zrealizować założony program finansowy związany ze sprzedażą nowych mieszkań, głównie z powodu realizowanej przez banki polityki ograniczenia dostępności do kredytów mieszkaniowych dla potencjalnych i realnych klientów Biura, tylko w części. Przy braku dostatecznych środków własnych był to najczęstszy powód wycofywania się klientów Biura z zamierzonych, jak i uzgodnionych wcześniej transakcji zakupu lokali. W koszty działalności Biura zarachowane jest wydawanie „Wspólnych Spraw”. Podkreślić również należy, że wynik Biura – wskutek obowiązujących przepisów – nie zawiera pełnego i zrealizowanego finansowego efektu pośrednictwa mieszkaniowego w zakresie dotyczącym prowadzonej działalności statutowej Spółdzielni, a obejmującej zbywanie lokali spółdzielczych, rozliczanych na funduszu zasobowym (mającej odzwierciedlenie w zwiększeniu majątku Spółdzielni). Powyższe sprawia, iż uzyskany przez Biuro wynik z działalności bieżącej nie oznacza jego negatywnego wpływu na gospodarkę Spółdzielni.

Udział poszczególnych Zakładów Celowych w sprzedaży ogółem w 2013 roku przedstawiono na wykresie nr 7 na str. 7.

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KSM

Wykres nr 7

STRUKTURA UDZIAŁU SPRZEDAŻY USŁUG POSZCZEGÓLNYCH ZAKŁADÓW CELOWYCH KSM W ICH SPRZEDAŻY OGÓLEM W 2013 ROKU



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

W okresie od 1. 01. 2013 roku do 31. 10. 2013 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 56 protokołowanych posiedzeń i podjął 375 uchwał.

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

Na posiedzeniach Zarządu rozpatrywane były również zagadnienia dotyczące inwestycji (10 razy), gospodarki zasobami mieszkaniowymi i działalności osiedli oraz współpracy z samorządem osiedlowym (17 razy), zadłużeń w opłatach za lokale (comiesięcznie, w tym 10-krotnie bezpośrednich spotkań z dłużnikami), remontów kapitalnych i modernizacji zasobów (7 razy), działalności społeczno-kulturalnej i oświatowej (10 razy), wyników wewnętrznych i zewnętrznych kontroli działalności Spółdzielni (5 razy), spraw pracowniczych i socjalnych (10 razy), zmian w regulaminach wewnętrznych, spraw organizacyjnych, skarg i wniosków i inne. Ponadto Zarząd uczestniczył we wszystkich posiedzeniach Rady

Nadzorczej, jak również w Zebraniach Osiedlowych oraz we wszystkich trzech częściach Walnego Zgromadzenia KSM odbytego w maju 2013 roku.

W okresie sprawozdawczym wydano łącznie 9 zarządzeń wewnętrznych, 1 aneks do zarządzenia, 1 pismo okólne i 7 poleceń.

Na przestrzeni roku wg aktualnych na datę przygotowania informacji do Spółdzielni wpłynęło (do dnia 14. 11. br.) 21.580 pism i podań oraz 9.470 faktur i rachunków zewnętrznych. Obok bieżącej działalności gospodarczej i merytorycznej Zarząd i Kierownicy Osiedli (którzy wyposażeni zostali przez Zarząd w odpowiednie pełnomocnictwa) reprezentowali Spółdzielnię na zewnątrz w konferencjach, seminariach, spotkaniach i naradach tematycznych, w tym z władzami województwa i miasta, a także uczestniczyli przy sporządzaniu aktów notarialnych dotyczących przenoszenia własności lokali na odrębną własność członków, ustanawiania nowych terminów użytkowania wieczystego działek, nabywania i zbywania nieruchomości, regulacji spraw terenowych i wieczystoksięgowych.

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

Kontynuowane było wydawanie własnego miesięcznika „Wspólne Sprawy” – dostarczanego nieodpłatnie członkom – mieszkańcom Spółdzielni. Praca kolegium redakcyjnego była prowadzona społecznie, a tematyczne artykuły członków Zarządu i pracowników Spółdzielni, a także członków Rady Nadzorczej opracowywane bezpłatnie. Koszty wydawnictwa częściowo finansowane były z wpływów uzyska-

nych od reklamodawców, ale w głównej mierze obciążały koszty działalności Biura Pośrednictwa Mieszkaniowego jako wydawnictwa o charakterze marketingowo-informacyjnym dla członków i mieszkańców KSM.

W ocenie zewnętrznej na przestrzeni 2013 roku za swą działalność Spółdzielnia nasza została uhonorowana prestiżowymi wyróżnieniami, a wśród nich:

- I miejscem w województwie śląskim w programie „Dobra Spółdzielnia 2013” organizowanym przez Redakcję Magazynu Gospodarczego Strefa Biznesu Dziennika Gazeta Prawna,
- tytułem GRAND PRIX programu „Dobra Spółdzielnia 2013” w ogólnopolskim rankingu najlepszych spółdzielni mieszkaniowych organizowanym przez Redakcję Magazynu Gospodarczego Strefa Biznesu Dziennika Gazeta Prawna,
- tytułem „Symbol Polskiej Spółdzielczości Mieszkaniowej 2013” w kategorii „Symbol Nowoczesnego Mieszkania” w konkursie organizowanym przez „Monitor Rynkowy” (za m. in. inwestycję „Mały Staw”),
- tytułem „Lider Rozwoju Regionalnego 2013” w programie wizerunkowym prowadzonym przez Polską Agencję Przedsiębiorczości wraz z Forum Przedsiębiorczości w Dzienniku Gazecie Prawnej.

VIII. FUNDUSZE SPÓŁDZIELNI

1. Fundusze podstawowe – własne (bez funduszu udziałowego) obejmują fundusz zasobowy i wkładów. Wartość funduszy własnych na przestrzeni lat (podobnie jak majątku trwałego) ulega ciągłemu zmniejszeniu, co także jest bezpośrednim skutkiem postępującego wyodrębnienia praw do lokali. Prognozowany stan funduszy podstawowych netto w 2013 roku wyniesie 289.838 tys. zł, co oznacza ich zmniejszenie w stosunku do roku ubiegłego o kwotę 5.892 tys. zł, tj. 2,0%.
2. Fundusze celowe Spółdzielni, w skład których wchodzi: fundusz interwencyjny, fundusz inwestycyjny, fundusz gruntowy oraz omówiony wcześniej, fundusz remontowy składający się z dwóch części „A” oraz części „B” uzyskały – poza funduszem remontowym część „A” (wynik „narastający”) – salda dodatnie, potwierdzając skuteczność zintegrowanych wysiłków podejmowanych w tym kierunku przez Zarząd, Radę Nadzorczą i Rady Osiedlowe.

IX. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA, OŚWIATOWA I KULTURALNA

Funkcje i zadania działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej realizowane

(Dokończenie na str. 8)

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KSM

(Dokończenie ze str. 7)

były na mocy uchwał właściwych organów samorządowych Spółdzielni uściślonych dla 2013 roku i mających zastosowanie dla wszystkich naszych placówek terenowych, jak i Działu Społeczno-Kulturalnego, organizującego w strukturze KSM imprezy o zasięgu ogólnospółdzielczym.

Kluby spółdzielcze zlokalizowane w osiedlach: Centrum I, Gwiazdy, Giszowiec, Zawodzie, im. ks. P. Ściegiennego i im. J. Kukuczki – licząc do końca br. zorganizują ponad 680 imprez, w tym o charakterze artystycznym, prozdrowotnym, literackim, rekreacyjnym i turystycznym. Ponadto w placówkach na bieżąco przeprowadzane są zajęcia edukacyjne, kulturalne i ruchowe, w formie sekcji, kół zainteresowań, grup językowych i zespołów tematycznych w liczbie 71 form, w których udział wzięło ponad tysiąc osób.

W Osiedlach, na terenie których nie funkcjonują kluby spółdzielcze, zrealizowanych zostało lub będzie wykonanych do końca 2013 roku (samodzielnie lub we współpracy z lokalnymi partnerami oświatowymi czy kulturalnymi) łącznie około 65 imprez, w których uczestniczyło ponad 2.300 uczestników, a w ramach działalności ogólnospółdzielczej około 30 imprez. W liczbie tej mieszczą się 4 imprezy o zasięgu wojewódzkim, które miały miejsce:

- w Siewierzu w dniu 8 czerwca br. – Piknik Osób Niepełnosprawnych,
- w Mikołowie w dniu 29 czerwca br. - w ramach obchodów Międzynarodowego Dnia Spółdzielczości – Przegląd Spółdzielczych Zespołów Artystycznych,
- w Śląskim Parku w Chorzowie w dniu 24 sierpnia br. – bieg na dystansie 10 km o Puchar Prezesa Zarządu KSM,
- na Jurze Krakowsko-Częstochowskiej w dniu 14 września br. – Rodzinny Złaz Mieszkańców Osiedli Spółdzielczych Województwa Śląskiego.

Ogółem według przewidywań na ponad 850 formach i imprezach do końca 2013 roku czynne uczestnictwo dotyczy ponad 19 tys. osób. Przewiduje się, że w skali Spółdzielni na organizację powyższych działań wpływy w bieżącym roku zamkną się kwotą 1.464 tys. zł przy wydatkach w wysokości 1.334 tys. zł.

Działania społeczne są prowadzone również przez Fundację KSM oraz Stanowisko ds. pomocy członkom i wolontariatu. Ogniskują się one od kilku lat głównie wokół problematyki z zakresu: chorób wieku starszego, zaburzeń psychosomatycznych, niewydolności finansowo-bytowej, kwestii dotyczących opieki udzielanej w specjalistycznych ośrodkach, a także wywołujących reakcje motywacyjne i aktywizujące osoby w ich jednostkowych potrzebach życiowych. Działania społeczne prowadzone na przestrzeni bieżącego roku obejmowały

także czynności wspierające mieszkańców Spółdzielni w sprawach związanych z działalnością instytucji i organizacji powołanych ustawowo lub celowo do udzielania pomocy i opieki społecznej.

X. KONTROLE

W 2013 roku Spółdzielnia kontrolowana była przez następujące zewnętrzne organy kontrolne:

- Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Katowicach, który przeprowadził 20 kontroli, w tym 13 kontroli w osiedlach (w zakresie oceny przygotowania i przebiegu akcji deratyzacji oraz oceny stanu sanitarnego nieruchomości budynkowych i posesji) oraz 7 kontroli w zakresie dotyczącym gospodarki odpadami komunalnymi,
- Inspektor Pracy Państwowej Inspekcji Pracy Okręgowego Inspektoratu Pracy w Katowicach, którego zakres kontrolny obejmował techniczne bezpieczeństwo pracy podczas wykonywania prac w pawilonie handlowym przy al. Roździeńskiego 203,
- Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Katowicach, który przeprowadził oględziny stanu technicznego budynku przy ul. Szeligiewicza 6 w Katowicach,
- Urząd Miasta Katowice Wydział Zarządzania Kryzysowego przeprowadził kontrolę problemową w zakresie realizacji zadań obrony cywilnej w KSM,
- Naczelnik Pierwszego Śląskiego Urzędu Skarbowego w Sosnowcu – w zakresie wywiązywania się z obowiązków wynikających z przepisów prawa podatkowego: w podatku CIT – podatek od osób prawnych za okres 1. 01. 2009 - 31. 12. 2009 r., a nadto przeprowadził sprawdzenie całokształtu działalności gospodarczo-finansowej Spółdzielni w tym okresie,
- Regionalny Związek Rewizyjny w Katowicach – lustracja pełna z zakresu całokształtu działalności gospodarczo-finansowej KSM za lata 2010-2012 (w toku).

Kontrole wewnętrzne wynikające z rocznego planu przeprowadzone w roku 2013 dotyczyły:

- całokształtu działalności placówki społeczno-kulturalnej i oświatowej – Klub „Józefinka”, Klub „Pod Gwiazdami”,
- prawidłowości zasad ustalania i egzekwowania należności wynikających z ustawowych praw do służebności drogi dojazdowej do garaży wolno stojących zarządzanych przez Zakład Usług Parkingowych,
- całokształtu działalności Administracji Osiedli: Centrum I, Murcki, im. Zgrzebniocka,
- czynności sprawdzających sposób realizacji zaleceń i uwag wynikających z kontroli wewnętrznych przeprowa-

dzonych w administracjach osiedlowych w latach 2011-2012.

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

- uczestniczyła w pracach Głównej Komisji Inwentaryzacyjnej KSM,
- współdziałała z biegłymi sądowymi w działaniach sprawdzających zleconych przez sąd – w celu przygotowania opinii dla potrzeb toczących się spraw sądowych,
- na bieżąco – koordynowała sporządzanie materiałów sprawozdawczych przygotowywanych przez służby Spółdzielni poprzez elektroniczny portal sprawozdawczy dla Głównego Urzędu Statystycznego, jak też za pośrednictwem Działu ds. informatyki, informacji aktualizujących strony internetowe KSM,
- uczestniczyła w szkoleniach i spotkaniach podnoszących kwalifikacje zawodowe oraz uzupełniających wiedzę w zakresie powierzonych zadań.

Na przestrzeni 2013 roku w Spółdzielni odnotowano wpływ:

- 57 skarg i wniosków,
- 23 pism związanych z zakłócaniem spokoju i nieprzestrzegania Regulaminu porządku domowego, poprzez sąsiadów i inne osoby,
- 25 pism zakwalifikowanych jako interwencje w określonych sprawach.

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

Katowice, listopad 2013 rok

**ZARZĄD
KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ**

SPRAWOZDANIE RADY OSIEDLA IM. JERZEGO KUKUCZKI KSM Z DZIAŁALNOŚCI ZA ROK 2013

Rada Osiedla im. J. Kukuczki Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej funkcjonowała w 2013 roku na podstawie stosownych przepisów Statutu KSM i Regulaminu Rady Osiedla. Rada Osiedla, jako organ samorządu mieszkańców, współdziałała ze służbami KSM, a przede wszystkim z Administracją Osiedla.

W roku 2013 Rada Osiedla pracowała w następującym składzie:

1. **Piotr MICHAŁSKI** – Przewodniczący Rady Osiedla,
2. **Andrzej SADOWSKI** – Zastępca Przewodniczącego Rady Osiedla,
3. **Marek WIORA** – Zastępca Przewodniczącego Rady Osiedla,
4. **Leszek WARIAS** – Zastępca Przewodniczącego Rady Osiedla,
5. **Justyna ADAMUS-KOWALSKA** – Sekretarz Rady Osiedla,
6. **Zofia GOLONKA** – Członek Rady Osiedla,
7. **Andrzej JAKUBOWSKI** – Członek Rady Osiedla,
8. **Barbara POLAK** – Członek Rady Osiedla,
9. **Józef ZIMMERMANN** – Członek Rady Osiedla.

W okresie sprawozdawczym odbyło się 12 posiedzeń plenarnych, w tym 2 przeglądy (wiosenny i jesienny) zasobów osiedla. Ponadto organizowano cyklicznie posiedzenia komisji problemowych.

Przedmiotem działalności Rady Osiedla były między innymi zagadnienia dotyczące bieżącego funkcjonowania osiedla, stanu jego infrastruktury, stopnia realizacji planów remontowego i eksploatacji oraz działalności społeczno-kulturalnej.

Rada Osiedla wytyczyła kierunki działania Administracji w zakresie:

- kosztów eksploatacji,
 - stanu technicznego infrastruktury osiedlowej,
 - remontów bieżących i okresowych budynków, instalacji, dźwigów i innych elementów infrastruktury,
 - kontaktów z mieszkańcami osiedla,
 - kontynuowania współpracy z władzami miasta, w celu wsparcia działań na rzecz rozwiązywania istotnych problemów społeczności osiedla.
- Jako najpilniejsze, przewidziane do realizacji, uznano następujące zadania:
- realizacja wniosków z Zebrania Osiedlowego,
 - kontynuację prac modernizacyjnych związanych z remontem balkonów i odnawianiem elewacji budynków,
 - modernizację dróg dojazdowych, zatok parkingowych oraz chodników,
 - modernizację włączów dachowych,
 - wymianę pokryć dachowych,
 - kontynuowanie prac zmierzających do wymiany węzłów wymiennikowych w budynkach przy ul. Wrocławskiej 32-38, 40-44, 46-48, ul. Sandomierskiej 5-15, 17-25, ul. Sandomierskiej 6-10a i ul. Łużyckiej 2-4 oraz ul. Karpackiej 1-15.



Na podstawie powyższych przesłanek Rada Osiedla opracowała wytyczne dla Administracji Osiedla w celu skonstruowania projektów planów remontów i eksploatacji na 2014 rok.

Według Rady Osiedla nadal aktualnym pozostaje remont balkonów w budynkach, w których występuje realne zagrożenie bezpieczeństwa mieszkańców, a dotychczasowe działania nie objęły tych prac.

Aktualnymi zagadnieniami stanowiącymi priorytety w działalności Rady jest sprawa pozyskiwania dodatkowych miejsc parkingowych, remontów jezdni i chodników w szczególności remontów ulic Kurpiowskiej i Łużyckiej, dostosowując je do parametrów normatywnych oraz budowę miejsc postojowych wzdłuż ekranów dźwiękochłonnych przy ulicy Lubuskiej.

Komisja Techniczna Rady Osiedla w 2013 roku zajmowała się następującymi zagadnieniami:

- wyborem ofert dotyczących prac remontowych,
- odbiorami technicznymi wykonanych prac,
- przeglądami gwarancyjnymi i pogwarancyjnymi elewacji budynków,
- opiniowaniem rocznych planów eksploatacyjnych i remontowych osiedla pod względem merytorycznym.

Komisja Budżetowa Rady Osiedla w 2013 roku zajmowała się następującymi zagadnieniami:

- analizą kosztów eksploatacji osiedla,
- analizowaniem odpłatności z tytułu najmu lokali użytkowych,
- opiniowaniem rocznych planów eksploatacyjnych i remontowych osiedla pod względem kosztowym.

Komisja Społeczno-Kulturalna Rady Osiedla w 2013 roku zajmowała się następującymi zagadnieniami:

- opiniowaniem działalności Klubu Spółdzielczego „Juwenia” pod kątem merytorycznym i finansowym,

- dopasowaniem oferty dotyczącej działalności społeczno-kulturalnej do aktualnego zapotrzebowania społeczności osiedla.

Rada Osiedla we współpracy z Kierownikiem Administracji Osiedla przeprowadziła sondaż wśród mieszkańców dotyczący zagospodarowania terenu przylegającego do Skweru im. Józefa Kocurka pod kątem przeznaczenia go na cele rekreacyjno-sportowe. Na podkreślenie zasługuje fakt, że powyższa inwestycja w całości zostałaby sfinansowana ze środków budżetowych Urzędu Miasta Katowice.

Społeczność osiedlowa wykazała niskie zainteresowanie tym zagadnieniem, albowiem tylko 172 mieszkańców wzięło udział w badaniu ankietowym. Analizując wyniki ankiety Rada Osiedla zdecydowała o wystąpieniu do władz samorządowych Miasta Katowice w sprawie kontynuowania prac projektowo-adaptacyjnych, uwzględniających wynik sondażu, a w szczególności budowę siłowni zewnętrznej (tzw. outdoor fitness), kortu tenisowego i bieżni okalającej obiekt.

Wobec planowanej od lat budowy parkingu wielopoziomowego przy ulicy Podhalańskiej Rada Osiedla wyraża głębokie zaniepokojenie i dezaprobatę wobec braku jakichkolwiek postępów związanych z przedmiotową inwestycją.

Zdaniem Rady Osiedla istniejący stan rzeczy wpływa na brak możliwości porozumienia z Urzędem Miasta Katowice. W świetle planowanej przez KSM budowy parkingu wielopoziomowego władze miasta odrzucają petycje mieszkańców w sprawie ewentualnego przeznaczenia terenów miejskich na miejsca postojowe wzdłuż ekranów dźwiękochłonnych sąsiadujących z ul. Lubuską.

W roku 2013 staraniem Rady Osiedla ostatecznie została zakończona przebudowa ok. 1.800 m sieci wodociągowej na obszarze osiedla, a tereny poinwestycyjne zostały zrekultywowane.

(Dokończenie na str. 10)

SPRAWOZDANIE RADY OSIEDLA

(Dokończenie ze str. 9)

Wobec narastającego zadłużenia spowodowanego brakiem systematycznego wnoszenia opłat za lokale przez niektórych mieszkańców, Rada Osiedla zaprasza zainteresowanych na posiedzenia plenarne wskazując równocześnie sposoby rozwiązania zaistniałej sytuacji.

W świetle aktualnego zestawienia obrazującego wysokość stawek opłat miesięcznych dla poszczególnych osiedli KSM, mieszkańcy Osiedla im. J. Kukuczki wnoszą najniższe opłaty, do czego ewidentnie przyczyniły się działania pro-oszczędnościowe Rady i Administracji Osiedla.

Rada Osiedla w 2014 roku zamierza:

- monitorować realizację zadań ujętych w planach remontowym, eksploatacyjnym i działalności społeczno-kulturalnej,
- współpracować z Zarządem KSM na rzecz doprowadzenia do modernizacji instalacji ciepłowniczej w budynkach objętych do tej pory dostawą ciepła z wymienników centralnych (ul. Wrocławska, Sandomierska, Łużycka i Karpacka),
- kontynuować, we współpracy ze służbami miejskimi, prace zmierzające do modernizacji infrastruktury osiedlowej,
- współdziałać z władzami miasta Katowice w celu sfinalizowania inwestycji obiektu

sportowo-rekreacyjnego w obrębie nowo powstałego Skweru im. J. Kocurka,

- kontynuować działania w celu dalszej poprawy parkowania pojazdów na terenie osiedla i terenach przyległych, **w tym jednoznacznie rozstrzygnięcia budowy parkingu wielopiętrowego.**

Rada Osiedla ma świadomość, że przygotowany projekt planu remontów na rok 2014 nie odzwierciedla wszystkich potrzeb osiedla, co związane jest z ograniczonymi środkami, wobec czego kolejne zadania będą realizowane w następnych latach.

**RADA OSIEDLA IM. J. KUKUCZKI KSM
Katowice, grudzień 2013 r.**

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ ADMINISTRACJI OSIEDLA IM. J. KUKUCZKI ZA 2013 ROK

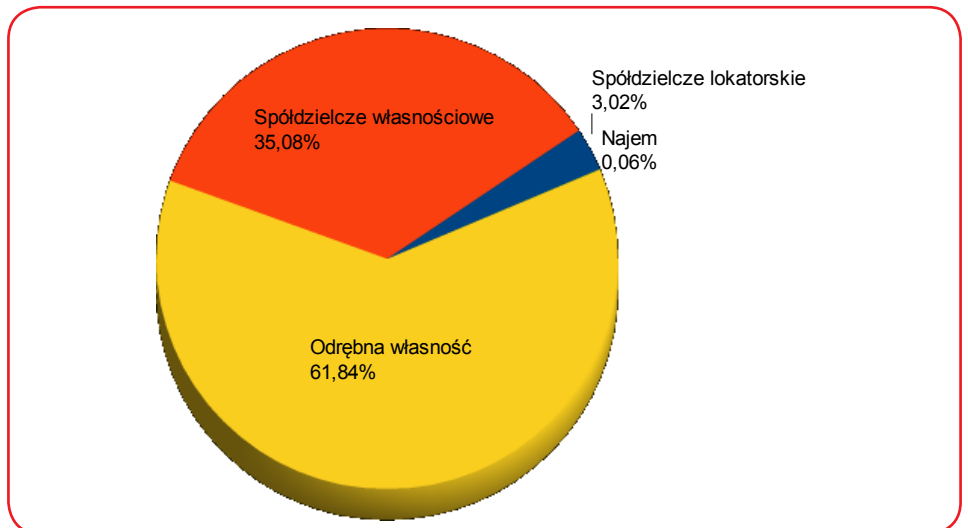
SZANOWNI MIESZKAŃCY OSIEDLA!

Administracja Osiedla im. J. Kukuczki niniejszym przedstawia sprawozdanie z jej działalności za 2013 rok, którego zakresy, rzeczowy i finansowy, charakteryzują pole działania pozwalające na realizację zadań zaplanowanych.

W okresie obejmującym sprawozdanie Administracja Osiedla im. J. Kukuczki swoją działalnością obejmowała majątek powierzony, w skład którego wchodzi 22 budynki mieszkalne wielorodzinne o łącznej powierzchni użytkowej 108.110,96 m², w których znajduje się:

- 1656 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 99.940,84 m², zamieszkałych (wg ewidencji UM), przez 4.230 osób, natomiast według oświadczeń dotyczących gospodarki odpadami komunalnymi zamieszkałych jest 3.839 osób (dane na dzień 2.12.2013 r.); Budynki zlokalizowane są przy ul. Wróblewskiego 28-30-32-34 (5 kondygnacji); Wrocławskiej 32-34-36-38, 40-42-44, 46-48 (5 kondygnacji); Sandomierskiej 5-15, 17-25 (5 kondygnacji); Sandomierskiej 12-14, Podhalańskiej 8-10, Podhalańskiej 12-14-16-18, 20-22-24-26 (11 kondygnacji); Sandomierskiej 6-10A, Łużyckiej 2-4, Karpackiej 1-15, 2-14 (5 kondygnacji); Kurpiowskiej 1-3-5-7, 2-4-6-8, 11-13, Lubuskiej 7-21 (11 kondygnacji); Lubuskiej 4-6-8-10, 12-14, Kujawskiej 1-1C, Wiślanej 2-2B, Kujawskiej 3-3A-3B, 4-4A-6-6A-6B, Wiślanej 3-3A (5 kondygnacji),
- 64 lokale użytkowe o łącznej powierzchni użytkowej 4.174,45 m², (w tym 1 lokal użytkowany na potrzeby Klubu Spółdzielczego „Juwenia”),
- pomieszczenia przynależne (piwnice) o łącznej powierzchni 3.995,67 m².

Na terenie osiedla zlokalizowane są również 2 place zabaw i 2 boiska.



Budynki wysokie w liczbie 7 sztuk wyposażone są w dźwigi osobowe – razem 30 sztuk (po jednym na każdą klatkę schodową).

Na powyższym wykresie zobrazowano strukturę lokali mieszkalnych w zasobach Osiedla zgodnie z tytułem prawnym (dane na dzień 30.11.2013 r.):

W Administracji w 2013 r. obsługę stanowił (z przerwami) 13-osobowy skład, tj. 7 pracowników biurowych oraz 6 konserwatorów.

Do głównych zadań Administracji należy m.in.:

- prowadzenie stałego nadzoru nad jakością usług świadczonych przez firmy zewnętrzne, w tym: utrzymanie czystości na terenie Osiedla, porządku, koszenie traw i pielęgnacja zieleni, utrzymanie terenu w okresie zimowym, odśnieżanie, konserwacja instalacji (wodnych, kanalizacyjnych, elektrycznych, gazowych) w częściach wspólnych budynków, jak i w lokalach,
- prowadzenie stałego nadzoru nad robotami budowlanymi,

- 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 prawa budowlanego) wszystkich obiektów,

- przygotowanie umów lub wystawianie zleceń na wykonanie prac projektowych i robót budowlanych 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.

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ ADMINISTRACJI OSIEDLA IM. J. KUKUCZKI ZA 2013 ROK

- przyjmowanie użytkowników lokali zgłaszających się do Administracji ze swoimi problemami dotyczącymi zamieszkania itp.,
- prowadzenie ewidencji ruchu ludności i współpraca w tym zakresie z Urzędem Miasta.

W przypadku prac ogólnoadministracyjnych można wyszczególnić (dane na dzień 16.12.2013 r.):

- wpływ 1131 pism, które rozpatrzono i załatwiono (w tym od mieszkańców - 255),
- rejestrację 220 zmian osobowych w lokalach mieszkalnych,
- udzielenie 42 zgód na wykonanie remontów w lokalach mieszkalnych i użytkowych,
- przyjęcie 65 wniosków o likwidację lub wymianę grzejników c.o.,
- przyjęcie 25 wniosków o wymianę stolarki okiennej w mieszkaniach (w tym przeprowadzenie przeglądów komisyjnych i wydanie zgód),
- przyjęcie łącznie 442 zgłoszeń dotyczących usterek głównie dewastacji/usterek dźwigów, domofonów i zamków w drzwiach wejściowych oraz dotyczących awarii, ustalono przyczyny awarii i nieprawidłowości oraz sposoby ich likwidacji, a także siłami własnymi (konserwatorzy) lub zewnętrznymi dokonano ich usunięcia,
- likwidację 25 szkód (we współpracy z towarzystwami ubezpieczeniowymi),
- wykonanie 1564 zgłoszeń i zleceń realizowanych przez konserwatorów (w tym od mieszkańców - 458).

Podstawowe wytyczne dla działalności Administracji to Statut KSM, regulaminy i uchwały organów KSM, wynikające z dynamicznie zmieniającego się w ostatnim okresie prawa dotyczącego spółdzielni, oraz zadania ustalone w planie gospodarczo-finansowym Osiedla, przyjętym przez Radę Osiedla im. J. Kukuczki Uchwałą Nr 4/40/2012 z dnia 28.11.2012 r., a następnie zaakceptowanym przez Radę Nadzorczą jako część planu gospodarczo-finansowego całej Spółdzielni, a także Zebranie Osiedlowe w dniu 7.03.2013 r.

Dodać należy, że generalnym celem pracy Administracji Osiedla jest zapewnienie prawidłowej eksploatacji powierzonego majątku, w tym utrzymanie obiektów i powiązanej infrastruktury we właściwym stanie technicznym, bezpieczeństwa i estetycznym, a nadto unikanie zagrożeń dla życia i zdrowia osób zamieszkujących.

Prowadzenie zadań związanych z eksploatacją zasobów są złożone i w dużej mierze polegają na koordynacji kierunków działania Spółdzielni przyjętych przez Walne Zgromadzenie oraz obowiązujących wymogów prawa i oczekiwań użytkowników, z możliwościami finansowymi Osiedla opartymi na rachunku kosztów i wpływów.

Wydatki związane z eksploatacją w dużej mierze pozostają w sferze niezależnej od Administracji czy Rady Osiedla. Ich ciężar implikują czynniki zewnętrzne, a decydują o tym między innymi władze samorządowe oraz przedsiębiorstwa

świadczące usługi dla Spółdzielni. Wysokość przedmiotowych kosztów wynika w dużym stopniu od skali realizacji tych usług, ilości zużywanych mediów, wielkości zarządzanych nieruchomości oraz obciążeń wynikających z przepisów prawa (opłaty, podatki, prowizje itp.). W grupie kosztów niezależnych zawiera się szereg znanych wszystkim pozycji:

- wywóz nieczystości stałych (od dnia 1.07.2013 r. to Gmina Katowice przejęła na siebie te obowiązki – w myśl znowelizowanej ustawy o utrzymaniu i porządku w gminach),
- zużycie wody i odprowadzenia ścieków,
- zużycie energii cieplnej,
- zużycie energii elektrycznej we wspólnych częściach nieruchomości,
- podatki i opłaty na rzecz Urzędu Miasta tj. za wieczyste użytkowanie gruntów i podatek od nieruchomości,
- podatki i inne obligatoryjne obciążenia, np. VAT, PFRON i inne,
- opłaty i prowizje bankowe.

Dane zawarte w niniejszym sprawozdaniu zostały sporządzone na bazie informacji sprawozdawczych obejmujących okres od 01.01.2013 r. do 30.09.2013 r. oraz przewidywanego wykonania w IV kwartale 2013 roku.

Sumaryczne wpływy (przewidywane) związane z pokryciem kosztów eksploatacji dla naszego osiedla (wg naliczeń) wyniosły **5.193.260 zł**, w tym:

- z lokali mieszkalnych 4.316.470 zł,
- z lokali użytkowych i reklam 553.900 zł,
- z bilansu otwarcia 322.890 zł.

Należy wypunktować temat związany z dużymi zaległościami w opłatach miesięcznych za lokale mieszkalne i niemieszkalne, stąd wartość rzeczywistych wpływów do Spółdzielni była znacznie niższa – zadłużenie z tytułu opłat na dzień 30.11.2013 r. wyniosło **1.008.112 zł** (w tym lokale mieszkalne – 542.106 zł). Statystyczne tzw. zaległości w opłatach na koniec 2013 r. wyniosły 712,36 zł średnio na 1 mieszkanie „zadłużone” (761 mieszkań „zadłużonych”), natomiast 327,36 zł średnio na 1 mieszkanie w osiedlu w ogóle (dla porównania: 2010 r. – 288,00 zł/mieszkanie, 2011 r. - 273,51 zł/mieszkanie, 2012 – 405,98 zł/mieszkanie).

Jednocześnie dość istotną pozycję w przychodach stanowiły wpływy pozyskane z najmu lokali użytkowych, dzierżawy terenu i reklam, które zasilily Osiedle kwotą **553.900 zł**, to jest średnio na 1 mieszkanie 334,48 zł/rok (dla porównania: 2010 r. - 282,02 zł/mieszkanie/rok, 2011 r. - 315,39 zł/mieszkanie/rok, 2012 r. - 349,89 zł/mieszkanie/rok) oraz wpływy z najmu komórek gospodarczych, które wyniosły **113.915 zł**, to jest średnio na 1 mieszkanie 68,79 zł/rok. Wartości te mogą przekładać się na stabilność finansową, mając równocześnie wpływ na zmniejszenie obciążenia finansowego dla mieszkańców osiedla i przesunięcie w czasie mało komfortowej sytuacji, kiedy

konieczna staje się podwyżka stawek składników opłaty miesięcznej z powodu wciąż rosnących kosztów. Powyższe dochody z lokali użytkowych i reklam, a także z najmu komórek gospodarczych poprawily stabilność sytuacji finansowej osiedla, a również miały wpływ na zmniejszenie obciążeń dla członków o kwotę średnio 33,60 zł/mieszkanie/miesiąc.

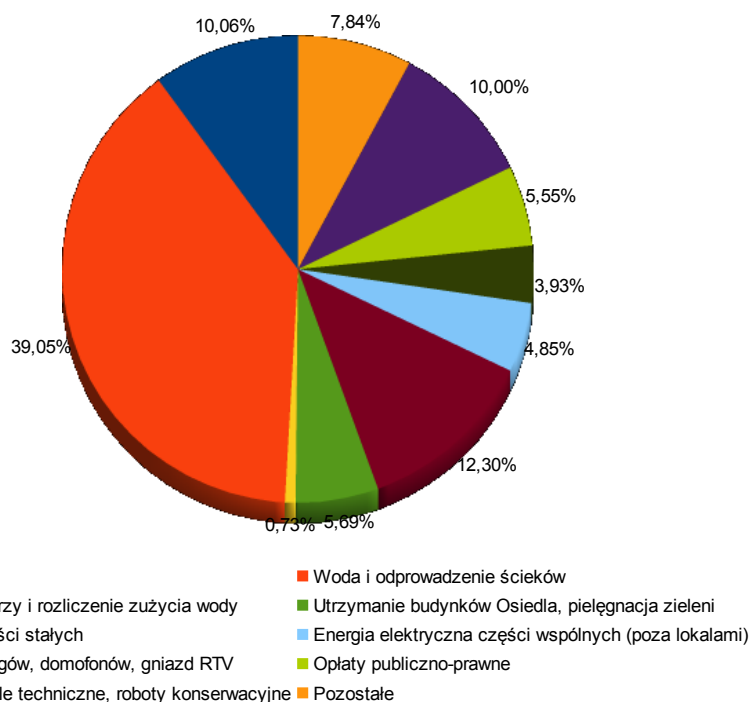
Przewidywane koszty dotyczące eksploatacji (łącznie dla lokali mieszkalnych i użytkowych) Osiedla im. J. Kukuczki kształtują się następująco:

- zużycie wody i odprowadzenie ścieków w lokalach mieszkalnych i użytkowych **1.900.000 zł**,
- odczyty wodomierzy w lokalach mieszkalnych, użytkowych, pomieszczeniach ogólnego użytku i przeprowadzenie rozliczeń zużycia wody **35.610 zł**,
- przeglądy wynikające z Ustawy Prawo Budowlane oraz kontrole techniczne, roboty konserwacyjne i drobne naprawy, w tym koszty utrzymania brygady konserwatorów zatrudnionych w Osiedlu oraz koszty zrealizowanych w Osiedlu w trakcie całego 2013 roku usług, a także partycypacji w utrzymaniu w gotowości w ramach pogotowia – Serwisu Technicznego KSM **486.720 zł** (szczegółowo o kosztach kontroli technicznych piszemy niżej),
- obsługa Osiedla (koszty administracyjno-biurowe, a w tym koszty osobowe z narzutami, koszty posiedzeń Rady Osiedla, koszty BHP, utrzymania pomieszczeń administracyjnych, koszty materiałów biurowych i przedmiotów nietrwałych, usług telefonicznych i innych, wydatki komunikacyjne, amortyzacja) **489.390 zł**,
- utrzymanie budynków Osiedla, w tym pielęgnacja zieleni, odśnieżanie, usługi porządkowo-czystościowe gospodarzy **277.010 zł**,
- wywóz nieczystości stałych **598.730 zł**,
- energia elektryczna części wspólnych nieruchomości (poza lokalami) **236.000 zł**,
- konserwacja dźwigów, konserwacja domofonów oraz instalacji RTV **191.130 zł**,
- opłaty publicznoprawne, tzn. opłaty za wieczyste użytkowanie terenów oraz suma odprowadzanych do gminy podatków od nieruchomości **270.150 zł**,
- pozostałe koszty, w tym koszty ubezpieczenia, PFRON, koszty dewastacji, wymiany źródeł światła, prowizje bankowe, za usługi windyacyjne, sprzątanie terenów zewnętrznych, itp. **381.280 zł**.

Podane wyżej składniki generują w 2013 roku kwotę łączną kosztów eksploatacji wynoszącą **4.866.020 zł** (kwota ta nie zawiera kosztów energii cieplnej).

(Dokończenie na str. 12-13)

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ ADMINISTRACJI OSIEDLA IM. J. KUKUCZKI ZA 2013 ROK



(Dokończenie ze str.11)

Przewidywany wynik roczny na działalności eksploatacyjnej zamknie się saldem dodatnim w wysokości około **327.240 zł** brutto.

Na wykresie powyżej przedstawiono strukturę udziału poszczególnych kosztów/składników eksploatacji Osiedla im. J. Kukuczki.

Czytelne zatem staje się, że faktycznie ponad 39% kosztów eksploatacji generują zużycie wody i odprowadzenie ścieków (ceny tego medium są niezależne od Spółdzielni, o stawce decyduje Rada Miasta Katowice, mimo to obarczeni jesteśmy dodatkowo kosztami odczytów i rozliczenia jego zużycia). Duże znaczenie mają również obowiązkowe przeglądy techniczne wraz z robotami konserwacyjnymi i obsługą osiedla oraz wywóz nieczystości stałych.

Zadania związane przede wszystkim z koniecznością zapewnienia warunków bezpiecznego zamieszkiwania, które wynikają z aktów prawnych, w tym Ustawy Prawo Budowlane, wiązały się z wydatkowaniem następujących kwot:

- kontrola technicznej sprawności budynków – **40.740 zł**,
- kontrola instalacji gazowej – **37.720 zł**,
- kontrola przewodów kominowych (wentylacyjnych) – **22.500 zł**,
- kontrola instalacji elektrycznej – **34.400 zł**,
- badania techniczne dźwigów osobowych przez Urząd Dozoru Technicznego – **18.890 zł**,
- przegląd instalacji ppoż. (tzw. „suche piony”, hydrantowa) – **7.820 zł**,
- kontrola gaśnic – **480 zł**,
- wykonanie zaleceń wynikających z przepisów BHP – **510 zł**,
- przegląd placów zabaw – **1.020 zł**.

W celu zapewnienia utrzymania i poprawy stanu estetyki zewnętrznej przestrzeni zamieszkania, zwłaszcza terenów zielonych (trawniki, drzewa, krzewy), wykonano następujące prace:

- koszenie terenów zielonych na terenie całego osiedla (4-krotnie w ciągu roku) – koszt: **38.220 zł**,
 - pielęgnacja drzew i krzewów na terenie całego Osiedla – koszt: **23.780 zł**.
- Ponadto przeprowadzono jeszcze następujące działania:
- deratyzację (teren całego osiedla - dwukrotnie) – koszt: **4.470 zł**,
 - dezynfekcję piaskownic (2 szt.) – **250 zł**,
 - dezynsekcję, dezynfekcję wynikającą ze zgłoszeń mieszkańców lub gospodarzy budynków – **4.280 zł**.

Opracowywanie, ustalanie priorytetów, kategoryzacja i realizacja planu remontów w 2013 r. uwarunkowana była obowiązkami zarządcy nieruchomości wynikającymi m.in. z przepisów Ustawy Prawo Budowlane (głównie okresowe kontrole polegające na sprawdzeniu stanu technicznego obiektów budowlanych), zaleceń Urzędu Dozoru Technicznego, ochrony przeciwpożarowej oraz potrzeb bieżących wynikających z prowadzonych przeglądów wiosenno-jesiennych, pod uwagę bierze się także ustalenia samorządu spółdzielczego, w szczególności Rady Osiedla.

Zakres zadań remontowych Osiedla ujętych w Planie Remontów i zatwierdzonych Uchwałą Nr 1/37/12 z dnia 28.11.2012 roku oraz czynniki zewnętrzne (uzyskanie stosownych zgód, pozwoleń itp.) warunkowały rozchód środków finansowych z funduszu remontowego części „B”. Wartość końcowa zrealizowanych w 2013

r. robót remontowych zamknie się (w wyniku doszacowania) kwotą w wysokości **2.027.340 zł**. Wpływy planowane, nominalne na część „B” funduszu remontowego wyniosły **2.423.960 zł** (w tym bilans otwarcia 2013 r. w kwocie **648.470 zł**).

Realizacja zadań ujętych w Planie Remontów 2013 roku przedstawia się następująco:

1. Wymiana stolarki okiennej:

- realizowana w lokalach mieszkalnych – koszt: 44.790 zł,
- refundacja wymiany stolarki okiennej zrealizowanej przez użytkowników lokali we własnym zakresie – koszt: 37.990 zł,

2. Roboty dekarские:

- montaż wyłazów na dach wraz z drabinkami wyjściowymi (w ilości 16 kpl) zgodnie z zaleceniami z kontroli okresowej stanu technicznego - kontynuacja z 2012 r. – koszt: 52.890 zł,
- drobne roboty remontowe pokrycia dachowego (na terenie całego osiedla) – koszt: 1.500 zł,

3. Roboty murarsko – tynkarskie:

- naprawa ubytków betonu i ubytków tynku na balkonach; koszt materiału, wykonanie: konserwatorzy Administracji (dotyczy wszystkich budynków osiedla) – koszt: 2.950 zł,

4. Roboty instalacyjne wod.-kan.-gaz, c.c.w.:

- remont odcinka kanalizacji przy ul. Kurpiowskiej 7 – koszt: 3.950 zł,

5. Roboty instalacyjne c.o.:

- drobne roboty remontowe instalacji c.o., wymiana zaworów termostatycznych – koszt: 690 zł,

6. Roboty instalacji domofonowej – koszt:

- 1.190 zł,

7. Elewacyjne:

- remont kapitalny balkonów w budynku przy ul. Lubuskiej 7-21 - kontynuacja z 2010 r. - przejściowe finansowanie z funduszu część „B” – koszt: 602.340 zł,
- remont kapitalny balkonów wraz z czyszczeniem, malowaniem elewacji i dociepleniem przyziemia w oparciu o projekt budowlany i Decyzję o pozwoleniu na budowę - przejściowe finansowanie z funduszu część „B” - budynki przy ul. Lubuskiej 4-10 i ul. Lubuskiej 12-14 – koszt: 791.220 zł,

- opracowanie dokumentacji projektowej na wykonanie remontu kapitalnego balkonów wraz z uzyskaniem pozwolenia na budowę – budynki przy ul. Kujawskiej 1-1c, ul. Wiślana 2-2b – koszt: 11.990 zł,

8. Mała architektura:

- remont schodów terenowych, zewnętrznych przy ul. Wrocławskiej 32-38 – koszt: 11.360 zł,
- remont schodów terenowych, zewnętrznych przy ul. Podhalańskiej 20-26 – koszt: 12.110 zł,
- remont schodów terenowych, zewnętrznych przy ul. Kujawskiej 1-1c, ul. Wiślana 2-2b – koszt: 220 zł,
- wykonanie wycinki suchych drzew oraz nasadzeń zgodnie z Decyzją UM Katowice (teren Osiedla) – koszt: 34.120 zł,

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ ADMINISTRACJI OSIEDLA IM. J. KUKUCZKI ZA 2013 ROK

■ naprawa urządzeń zabawowych placów zabaw i urządzeń sportowych (place zabaw) – 3.050 zł.

9. Remonty dźwigów (bieżące i kapitalne wynikające m.in. z zaleceń UDT):

- ul. Podhalańska 12-18 – koszt: 5.390 zł,
- ul. Podhalańska 20-26 – koszt: 1.390 zł,
- ul. Podhalańska 8-10, Sandomierska 12-14 – koszt: 6.470 zł,
- ul. Kurpiowska 1-7 – koszt: 3.980 zł,
- ul. Kurpiowska 2-8 – koszt: 570 zł,
- ul. Kurpiowska 11-13 – koszt: 1.430 zł,
- ul. Lubuska 7-21 – koszt: 13.480 zł,

10. Inne:

■ przesunięcie środków do części „A” Funduszu Remontowego - przyspieszenie spłaty zobowiązań nieruchomości w osiedlu – koszt 239.860 zł.

Środki, których nie wykorzystano na zadania planowane, przeznaczono na roboty dodatkowe wynikające ze stanu technicznego i bieżących przeglądów zasobów, a także awarii, mianowicie:

- montaż nasady kominowej Turbowent w budynku przy ul. Lubuskiej 4 – koszt: 1.040 zł,
- odnowienie pomieszczeń ogólnego użytku (prace malarskie - awaryjnie) w budynku przy ul. Sandomierskiej 5-7 – koszt: 320 zł,
- monitoring i czyszczenie kanalizacji przy ul. Kujawskiej 1-1c – koszt: 220 zł,
- remont odcinka kanalizacji sanitarnej przy ul. Kujawskiej 3a – koszt: 220 zł,
- naprawa instalacji c.c.w. w budynku przy ul. Wróblewskiego 28-34 – koszt: 370 zł,
- remont odcinka kanalizacji deszczowej w budynku przy ul. Sandomierskiej 5 – koszt: 180 zł,
- wymiana zaworów podpiónowych w budynku przy ul. Sandomierskiej 5 – koszt: 80 zł,
- remont odcinka kanalizacji sanitarnej (zewnątrznej) przy ul. Kurpiowskiej 7 – koszt: 16.180 zł,
- montaż kratak stropodachu w budynku przy ul. Kujawskiej 4-6b – koszt: 50 zł,
- wymiana odcinka palisady drewnianej na betonową – ul. Podhalańska 20 – koszt: 11.740 zł,
- wymiana krawężników, wykonanie palisady betonowej – ul. Kurpiowska 1 – koszt: 1.120 zł,
- wymiana krawężników, wykonanie palisady betonowej – ul. Podhalańska 20-26 – koszt: 7.520 zł,
- malowanie pasów wyznaczających miejsca postojowe na parkingach (teren Osiedla) – koszt: 220 zł,
- naprawa śmietnika przy ul. Sandomierskiej 25 – koszt: 1.050 zł,
- naprawa śmietnika przy ul. Wrocławskiej 48 – koszt: 280 zł,
- naprawa nawierzchni śmietnika przy ul. Kujawskiej 4-6b – koszt: 3.390 zł,

- likwidacja wysepek trawnikowych, wykonanie miejsc postojowych przy ul. Sandomierskiej 17-19, Podhalańskiej 20-26 – koszt: 12.500 zł,
- wykonanie ogrodzenia przy ul. Wróblewskiego 28-34 – koszt: 7.100 zł,
- remont murku oporowego piaskownicy na placu zabaw przy ul. Sandomierskiej – koszt: 2.720 zł,
- remont chodnika (strona północna) wzdłuż budynku przy ul. Podhalańskiej 12-18, 20-26 – koszt: 45.000 zł,
- uzupełnienie chodnika przy ul. Lubuskiej 12-14 – koszt: 610 zł,
- naprawa instalacji p.poż. (hydrantowej) przy ul. Sandomierskiej 12-14, Podhalańskiej 12-18 – koszt: 6.500 zł.

Wzmiankowane już wyżej zadłużenie z tytułu niewnoszenia opłat miesięcznych za lokale (pomniejszające realnie wpływy dla Spółdzielni) obniżyło się w porównaniu z rokiem ubiegłym i wyniosło **542.106 zł** na dzień 30.11.2013 r. (dla lokali mieszkalnych).

W tabeli poniżej przedstawiono sytuację zaległości w opłatach na poszczególnych nieruchomościach Osiedla (dla lokali mieszkalnych).

Administracja Osiedla we współpracy z Radą Osiedla organizowała i uczestniczyła cyklicznie w spotkaniach z użytkownikami lokali posiadającymi zadłużenia z tytułu nie wnoszenia opłat miesięcznych. W tym celu zorganizowano 9 spotkań, na które zaproszono 122 osoby, z których na

takie spotkania przybyło zaledwie 5 osób. Osoby zadłużone informowano o możliwości uzyskania finansowej pomocy w postaci dodatku mieszkaniowego (MOPS) i pomimo różnych przeciwności losu kilkanaście osób z tego sposobu skorzystało. Czasami doradzając osobom zadłużonym sugerowano również zamianę lokali na mniejsze (mniejszy lokal – mniejsze opłaty). W stosunku do wszystkich dłużników działania windykacyjne były prowadzone przez cały rok, a stosowne wnioski dotyczące podjęcia dalszych bardziej restrykcyjnych kroków włącznie z pozbawieniem członkostwa w Spółdzielni, były kierowane do Zarządu i Rady Nadzorczej Spółdzielni.

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

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

**Kierownik Administracji
Osiedla im. J. Kukuczki
SŁAWOMIR SZTYLER**

Lp.	Adres budynku	Zadłużenie na budynek [zł]	Średnie zadłużenie na mieszkanie [zł/mieszkanie]
1	Wróblewskiego 28-30-32-34	9.153	152,55
2	Wrocławska 32-34-36-38	3.020	75,50
3	Wrocławska 40-42-44	6.670	185,27
4	Wrocławska 46-48	2.250	140,64
5	Sandomierska 5-15	9.407	149,32
6	Sandomierska 17-25	4.996	83,26
7	Sandomierska 12-14, Podhalańska 8-10	41.773	348,11
8	Podhalańska 12-14-16-18	23.490	195,75
9	Podhalańska 20-22-24-26	56.947	478,54
10	Sandomierska 6-10A, Łużycka 2-4	27.733	364,90
11	Karpaćka 1-15	6.570	75,51
12	Karpaćka 2-14	9.528	125,37
13	Kurpiowska 1-3-5-7	115.936	966,14
14	Kurpiowska 2-4-6-8	46.471	387,26
15	Kurpiowska 11-13	12.481	208,02
16	Lubuska 7-21	97.368	405,70
17	Lubuska 12-14	2.300	143,72
18	Lubuska 4-6-8-10	13.672	284,82
19	Kujawska 4-4A-6-6A-6B	11.865	228,18
20	Kujawska 3-3A-3B	5.799	161,09
21	Kujawska 1-1C, Wiślana 2-2B	32.321	430,94
22	Wiślana 3-3A	2.356	147,27
	RAZEM	542.106	327,36

REALIZACJA WNIOSKÓW PRZYJĘTYCH NA ZEBRANIU OSIEDLOWYM OSIEDLA IM. J. KUKUCZKI W DNIU 7.03.2013 R.

WNIOSEK NR 1

– Zwracam się z uprzejmą prośbą o zagospodarowanie działki 86/10 na potrzeby najmłodszych mieszkańców naszego osiedla w postaci skweru/ogrodu. Od wielu lat w tym miejscu bawiły się i bawią kolejne pokolenia mieszkańców. Wnioskuje, by działkę 86/10 zmienić na ogród dla naszych dzieci i wnuków, by ten teren został ogrodzony (niskim płotkiem/żywoplotem), by trawa nie była zanieczyszczana odchodami psimi i jednocześnie by umożliwić dzieciom bezpieczną zabawę na trawie, wspólne wyjście na niedzielny piknik w gronie całej rodziny. Dziadkowie mogliby tu przychodzić latem z wnuczkami na zabawy na trawie a w zimie, tak jak do tej pory, by dzieciaki jeździły z górką na sankach.

Dodatkowo na tej działce spółdzielnia mogłaby podjąć się posadzenia ozdobnych krzewów (być może bzy, magnolie) tak by miejsce to kojarzyło się z prawdziwym ogrodem. To, że żyjemy w mieście nie implikuje konieczności obcowania tylko i wyłącznie z betonem i asfaltem. Zamiast tego terenu na ogród dla dzieci umożliwiło by powstanie dodatkowej atrakcji dla najmłodszych mieszkańców naszego osiedla.

Złożony wniosek powinien być rozpatrywany łącznie z wnioskiem nr 2 (o zagospodarowaniu przestrzeni pod blokami Wrocławska 40-44).

Opowiedź:

– Wniosek zostanie rozpatrzony podczas opracowania planu remontów na 2014 rok lub lata następne.

WNIOSEK NR 2

– Zwracam się z uprzejmą prośbą o zagospodarowanie przestrzeni pod blokami Wrocławska 40-44, aby umożliwić powstanie dodatkowych 12-14 miejsc parkingowych. Obecnie mieszkańcy bloków przy ulicy Wrocławskiej 40-44 borykają się z problemem niewystarczającej ilości miejsc parkingowych. W tym celu proponuję by zieleńce pod tymi blokami zamienić na zatoczki dla skośnego parkowania samochodów. Chciałem podkreślić, że i tak na tych zieleńcach są parkowane auta, stąd sama trawa jest bardzo zniszczona. Zieleni nie ubędzie bowiem teren po zgłiszczach boiska, jak i na działce 86/10 zostanie odpowiednio zagospodarowany.

Wniosek ten powinien być rozpatrywany w połączeniu z pierwszym gdyż, z jednej strony udostępniając teren dla mieszkańców całego osiedla (poprzedni wniosek) chcielibyśmy jednak nadal mieć gdzie zaparkować nasze auta. Sama modernizacja ulicy Wrocławskiej na odcinku 40-44 mogłaby wyglądać jak na załączonej wizualizacji.

Opowiedź:

– W Planie remontów funduszu remontowego część „B” ujęto pozycję o treści: „opracowanie dokumentacji projektowej zagospodarowania terenu przy ul. Wrocławskiej 40-44 (reorganizacja komunikacji samochodowej wraz ze zwiększeniem miejsc postojowych)”.

WNIOSEK NR 6

– Wniosek do Administracji i Rady Osiedla im. J. Kukuczki KSM o odrzucenie propozycji wprowadzenia zasad parkowania proponowanych przez firmę „Park-Partner” lub inną na Osiedlu

Kukuczki, wraz ze zniszczeniem w obecności Rady Osiedla wszystkich zebranych do dnia 07.03.2013 r. numerów rejestracyjnych oraz wydanych identyfikatorów wraz z unieważnieniem sondaży.

Opowiedź:

– Wniosek został zrealizowany. Wszystkie zebrane przez pracowników Administracji Osiedla im. J. Kukuczki informacje dotyczące numerów rejestracyjnych samochodów mieszkańców i ich gości oraz ankiety sondażu złożone w Administracji Osiedla przez zainteresowanych mieszkańców opowiadających się za lub przeciw wprowadzeniu systemu ochrony miejsc postojowych na wyznaczonych terenach osiedla zostały komisyjnie zniszczone podczas posiedzenia Rady Osiedla w dniu 27.03.2013 r. bez jakichkolwiek możliwości ich wykorzystania.

WNIOSEK NR 8

– Wniosek o ustawienie odpowiedniej ilości koszy na śmieci przy chodnikach na terenie Osiedla tak, aby ułatwić mieszkańcom posiadającym psy, sprzątanie po nich.

Opowiedź:

– Administracja Osiedla rozważy celowość zakupu i montażu dodatkowych koszy na psie odchody na terenie osiedla. Obecnie na osiedlu zlokalizowanych jest 10 szt. przedmiotowych koszy, natomiast ich wykorzystanie zgodnie z przeznaczeniem odbiega od normy (w koszach często znajdują się odpady komunalne).

**Kierownik Administracji
Osiedla im. J. Kukuczki
SŁAWOMIR SZTYLER**



PROJEKT ZAŁOŻEŃ DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ OSIEDLA IM. J. KUKUCZKI NA 2014 ROK

Projekt założeń ekonomiczno-gospodarczych na rok 2014 charakteryzuje zakres zadań i kierunek działań, jakie będą realizowane w roku 2014.

Opracowanie projektu założeń planu remontów na rok 2014 poprzedzają generalnie:

- analiza zaleceń z kontroli sprawności technicznej budynków i terenu przyległego, zaleceń Urzędu Dozoru Technicznego w kwestii stanu technicznego dźwigów, wnioski z kontroli pod względem bezpieczeństwa p.poż. i bhp,
- analiza zadań remontowych wykonanych w latach wcześniejszych na danej nieruchomości,
- analiza wyników przeglądów wiosennych i jesiennych zasobów przeprowadzonych wspólnie z przedstawicielami Rady Osiedla,
- rozpatrzenie zgłoszeń, wniosków i postulatów użytkowników lokali.

Pełna realizacja wszystkich zadań planu warunkowana jest pozyskaniem zaplanowanych wpływów, czyli terminowego regulowania opłat wpływów, czyli terminowego regulowania opłat miesięcznych za użytkowanie lokali zarówno mieszkalnych, jak i użytkowych. Kolejny czynnik to skala dewastacji, nieprzewidywalny koszt usuwania ich skutków, który uszczupla środki finansowe, które mogłyby być wykorzystane na realizację innych, bardziej niezbędnych robót remontowych.

Zaplanowane w projekcie wydatki z funduszu remontowego w części „B” na rok 2014 wyniosą **2.052.000 zł** (w tym odpis na fundusz interwencyjny – 24.000 zł), natomiast nominalne wpływy zamykają się kwotą **2.207.500 zł** (wraz z bilansem otwarcia roku w wysokości 400.000 zł). Zadania rzeczowe, które mogą zostać wykonane w ramach dostępnych środków finansowych, przedstawiają się następująco:

1. Wymiana stolarki okiennej – koszt łączny 106.000 zł:

- realizowana w lokalach mieszkalnych – koszt: 50.000 zł,
- na klatkach schodowych i pomieszczeniach ogólnego użytku – koszt: 6.000 zł,
- refundacja wymiany stolarki okiennej zrealizowanej przez użytkowników lokali we własnym zakresie – koszt: 50.000 zł.

2. Roboty dekarskie – koszt łączny 245.000 zł:

- remont kapitalny dachu w budynku przy ul. Wrocławskiej 40-44 – koszt: 145.000 zł,
- remont kapitalny dachu w budynku przy ul. Wrocławskiej 46-48 – koszt: 100.000 zł.

3. Roboty murarsko – tynkarskie – koszt łączny 10.000 zł:

- naprawa ubytków betonu i ubytków tynku na balkonach: koszt materiału, wykonanie: konserwatorzy Administracji (dotyczy wszystkich budynków osiedla) – koszt: 10.000 zł.

4. Roboty instalacyjne c.o. – koszt łączny 2.000 zł:

- drobne roboty remontowe instalacji c.o., wymiana zaworów termostatycznych - wykonanie: ZC – koszt: 2.000 zł.

5. Roboty instalacji domofonowej – koszt łączny 2.000 zł:

- naprawa instalacji domofonowej (drobne naprawy, wymiana kaset przywołań) – koszt: 2.000 zł

6. Elewacyjne – koszt łączny 1.100.000 zł:

- remont kapitalny balkonów w budynku przy ul. Lubuskiej 7-21 - kontynuacja z 2010 r. -

prześciowe finansowanie z funduszu część B – koszt: 600.000 zł,

- remont kapitalny balkonów wraz z czyszczeniem, malowaniem elewacji i dociepleniem przyziemia w oparciu o projekt budowlany (I etap) w budynku przy ul. Kujawskiej 1-1c, ul. Wiślanej 2-2b – koszt: 500.000 zł,

7. Mała architektura – koszt łączny 165.000 zł:

- wykonanie/budowa miejsc postojowych przy ul. Łużyckiej 2-4, ul. Karpackiej 11-13 – koszt: 30.000 zł,
- naprawa urządzeń zabawowych placów zabaw i urządzeń sportowych (place zabaw) – koszt: 10.000 zł,
- wykonanie wycinki suchych drzew oraz nasadzeń zgodnie z Decyzją UM Katowice (teren Osiedla) – koszt: 32.000 zł,
- wykonanie obudowy istniejącego śmietnika (zadaszenie i zamknięcie) przy ul. Kujawskiej 6b – 2.000 zł,
- remont nawierzchni chodnika przy ul. Łużyckiej 2-4 – koszt: 25.000 zł
- zagospodarowanie terenu (po placu zabaw) pod miejsca postojowe i zieleniec (strona południowa) przy ul. Podhalańskiej 8-10, Sandomierska 12-14 – koszt: 10.000 zł
- renowacja skweru J. Kocurka – ul. Kujawska 3-3c, Lubuska 12-14 – koszt: 30.000 zł,
- opracowanie dokumentacji projektowej zagospodarowania terenu przy ul. Wrocławskiej 40-44 (reorganizacja komunikacji samochodowej wraz ze zwiększeniem miejsc postojowych) – 6.000 zł,

- remont nawierzchni dojazdu i dojścia pieszego przed lokalem użytkowym (bank) przy ul. Wiślanej 2 – 20.000 zł,

8. Remonty dźwigów – koszt łączny 140.000 zł:

- remonty bieżące i kapitalne wynikające z zaleceń UDT – koszt: 140.000 zł.

9. Inne – koszt łączny 258.000 zł:

- przesunięcie środków do części „A” Funduszu Remontowego – przyspieszenie spłaty zobowiązań nieruchomości w osiedlu – koszt 240.000 zł,
- montaż klimatyzacji w sali Klubu Spółdzielczego przy ul. Wrocławskiej 30 – koszt: 10.000 zł,
- wykonanie odwodnienia liniowego (przy chodniku) po stronie południowej budynku przy ul. Kurpiowskiej 8 – koszt: 8.000 zł.

Ponadto, w przypadku spłaty zadłużenia w opłatach miesięcznych przez mieszkańców - w miarę posiadanych rzeczywistych środków finansowych w ramach funduszu remontowego część „B” mogą zostać wykonane dodatkowe roboty remontowe, ich wstępna lista to:

- remont nawierzchni dojścia pieszego do przystanku autobusowego na działce nr 86/45 (od strony budynków przy ul. Wrocławskiej),
- remont wylewki na stropie nad pomieszczeniem po byłym składzie opału kotłowni przy ul. Wróblewskiego,
- wymiana uszkodzonych płytek na ścianach wiatrołapów wejść do budynków,
- montaż słupków zabezpieczających ruch pieszego i tereny zielone lub ułożenie głazów kamiennych z obsadzeniem krzewami ozdobnymi,
- uporządkowanie terenów wraz z miejscami na śmietniki przy ul. Lubuskiej 7-21, ul. Kurpiowskiej 11-13.

Planowane wpływy w 2014 roku na pokrycie kosztów eksploatacji naliczone od wszystkich typów lokali z planowanym bilansem otwarcia wyniosą: **5.469.390 zł** (bez energii cieplnej). Wydatki ogółem w 2014 roku związane z eksploatacją wg założeń planu (szacowane w oparciu o stopień wykonania zadań w 2013 roku oraz zapowiadane i znane na datę planowania podwyżki cen mediów, podatków i opłat oraz spodziewany poziom podwyżek cen materiałów i usług) winny wynieść – **5.053.090 zł**, co w rozbiegu na poszczególne kategorie kosztów kształtuje się jn. (bez energii cieplnej):

- zużycie wody i odprowadzenie ścieków – **1.900.000 zł**,
- odczyty wodomierzy i przeprowadzenie rozliczeń zużycia wody – **22.100 zł**,
- przeglądy i kontrole techniczne, roboty konserwacyjne i drobne naprawy – **495.770 zł**,
- obsługa Osiedla – **540.640 zł**,
- utrzymanie budynków Osiedla, w tym pielęgnacja zieleni, odśnieżanie, usługi porządkowo-czystościowe gospodarzy – **300.660 zł**,
- wywóz nieczystości stałych – **681.300 zł**,
- energia elektryczna części wspólnych nieruchomości (poza lokalami) – **236.000 zł**,
- konserwacja dźwigów, konserwacja domofonów oraz gniazd RTV – **191.320 zł**,
- opłaty publicznoprprawne, tzn. opłaty za wieczyste użytkowanie terenów oraz suma odprowadzanych do gminy podatków od nieruchomości – **275.610 zł**,
- pozostałe koszty, w tym koszty ubezpieczenia, PFRON, koszty dewastacji, wymiany źródeł światła, prowizje bankowe, za usługi windy-kacyjne, sprzątanie terenów zewnętrznych, itp. – **409.690 zł**.

W celu wykonania obowiązków wynikających z Ustawy Prawo Budowlane (art. 62), która oblige do przeprowadzenia kontroli obiektów budowlanych i instalacji, przewidziano koszty jn.:

- kontrola okresowa stanu technicznego obiektów budowlanych – zaplanowana kwota: 40.740 zł,
- kontrola stanu technicznego instalacji i urządzeń gazowych wraz z usunięciem ewentualnych nieszczelności – zaplanowana kwota: 35.000 zł,
- kontrola przewodów kominowych i spalinowych wraz z czyszczeniem przewodów – zaplanowana kwota: 24.000 zł.

Na zakończenie, w imieniu swoim i pracowników, składam serdeczne podziękowania wszystkim Mieszkańcom Osiedla, członkom Rady Osiedla oraz Zarządowi Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej, a także Radzie Nadzorczej za współpracę, zaangażowanie, zrozumienie, pomoc i wsparcie w rozwiązywaniu trudnych, codziennych problemów, z którymi borykamy się zarządzając zasobami Osiedla, co daje nam bodziec do efektywniejszego działania i realizacji kolejnych niełatwych zadań.

**Kierownik Administracji
Osiedla im. J. Kukuczki
SŁAWOMIR SZTYLER**

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPOŁECZNO-KULTURALNEJ KLUBU SPÓŁDZIELCZEGO „JUVENIA” ZA ROK 2013

Pracę społeczno-kulturalną Klubu Spółdzielczego „Juvenia” można podzielić na kilka podstawowych działów:

- Działalność dydaktyczną (sekcje, koła zainteresowań).
- Działalność kulturalną (występy, popisy, prelekcje, koncerty, imprezy okolicznościowe).
- Działalność turystyczno-sportową (wycieczki, wyjazdy, turnieje sportowe, festyny).
- Działalność w trakcie trwania wakacji i ferii zimowych.

Działania dydaktyczne w 2013 r. polegały na organizacji nauki i zajęć dydaktycznych dla dzieci, młodzieży i dorosłych w 11 sekcjach i kołach zainteresowań. Wszystkie zajęcia prowadzone były przez wykwalifikowaną i doświadczoną kadrę pedagogiczną. Dzięki porozumieniu o współpracy z Gimnazjum nr 10, mieszkańcy osiedla mogli korzystać z sal gimnastycznych szkoły w czasie prowadzenia zajęć aerobiku i piłki nożnej. Coraz większym zainteresowaniem cieszą się zajęcia skierowane do najmłodszych dzieci. W zajęciach plastycznych oraz baletowych mogły brać udział dzieci już od 4 roku życia.

Łącznie z działalności dydaktycznej co miesiąc korzystało 125 osób. Pod koniec roku uruchomiliśmy zajęcia rytmiczno-muzyczne dla przedszkolaków. Na uwagę również zasługując wprowadzenie zupełnie nowych zajęć rytmiki dla dorosłych

(rytmikoterapia). Ta nowatorska i atrakcyjna metoda stymulująca aktywność fizyczną i psychiczną poprzez taniec, muzykę i rytm, pozwala hamować i rozładowywać napięcia. Najstarszym mieszkańcom proponowaliśmy co piątkowe spotkania w Klubie. W ramach Klubu „Seniorsa” organizowaliśmy różne imprezy okolicznościowe oraz zabawy muzyczne.

Działania kulturalne klubu mają na celu przybliżenie szerokiej rzeszy mieszkańców oraz integrację i współpracę z innymi placówkami oświatowymi i kulturalnymi działającymi na terenie naszego osiedla, dzielnicy Bogucice i miasta. W 2013 r. zorganizowano 125 imprez, w których uczestniczyło ponad 3800 osób. Były to między innymi występy artystyczne i kabaretowe, w tym Tadeusz Drozda, występy zespołów muzycznych, popisy uzdolnionej młodzieży, koncerty wokalne i instrumentalne. Prelekcje dla mieszkańców, konkursy dla dzieci i młodzieży, zabawy muzyczne z nagrodami, turnieje sportowe, wyjscia do kin oraz imprezy okolicznościowe dla dzieci i seniorów. Na szczególną uwagę zasługuje organizowanie przez klub dużych imprez plenerowych na placu zabaw przy ul. Sandomierskiej 5 dla dzieci wraz z rodzicami, takich jak: festyny z udziałem artystów estradowych. Cieszymy się, że tego typu imprezy już na stałe wpisały się do kalendarza kulturalnego naszego osiedla.

Na uwagę zasługuje również fakt, że nasza placówka od 2011 roku dysponuje dodatkowo dużą salą mieszczącą się w siedzibie Administracji Osiedla im. J. Kukuczki przy ul. Wrocławskiej 30 w Katowicach.

Ogółem w skali roku koszty prowadzonej działalności społeczno-kulturalnej i oświatowej po doszacowaniu wyniosą: **101.920 zł.**

Do tradycji pracy klubu należy organizowanie w czasie przerw wakacyjnych i ferii różnego rodzaju imprez i zajęć dla najmłodszych. Placówka zaproponowała zajęcia warsztatowe z informatyki, plastyki, muzyki, tańca i sportu oraz liczne zabawy plenerowe.

Wszystkie formy prowadzono pod kierunkiem instruktorów. Takie propozycje cieszyły się dużym zainteresowaniem. Oprócz tego stałymi elementami programu klubu są zabawy, wyjscia do kin, sal zabaw i na baseny. Niewątpliwie jest to alternatywa dla młodych mieszkańców, którzy w tym czasie pozostają na naszym osiedlu.

Cieszymy się, że działalność Klubu „Juvenia” spotyka się z życzliwością członków Rady Osiedla, Zarządu KSM, a w szczególności mieszkańców naszego Osiedla.

**Kierownik Klubu „Juvenia”
WIOLETTA WIERZBICKA-NEINERT**

ZAŁOŻENIA DZIAŁALNOŚCI SPOŁECZNO-KULTURALNEJ KLUBU SPÓŁDZIELCZEGO „JUVENIA” NA ROK 2014

Głównym celem Klubu w 2014 r. będzie dostosowanie programu, w miarę możliwości finansowych i lokalowych, do potrzeb mieszkańców Osiedla. Z uwagi na duże zainteresowanie działalnością dydaktyczną klubu będą nadal prowadzone następujące sekcje:

- nauki gry na gitarze dla dzieci i młodzieży (zajęcia indywidualne),
- zajęcia zespołu gitarowego dla młodzieży,
- zajęcia plastyczne dla dzieci młodszych i dzieci w wieku szkolnym,
- zajęcia wyrównawcze (matematyka, język polski dla dzieci klas I-IV),
- aerobik dla dorosłych,
- piłka nożna dla dorosłych,
- klub „Seniorsa”,
- zajęcia baletowe dla dzieci (*nowa forma*),
- rytmikoterapia dla dorosłych (*nowa forma*),
- nauka języka angielskiego dla dzieci w wieku przedszkolnym - od 4 roku życia (*nowa forma*),
- zajęcia rytmiczno-muzyczne dla dzieci przedszkolnych (*nowa forma*).

W trakcie przerw wakacyjnych, z uwagi na duże zainteresowanie, dzieci i młodzież będzie mogła

uczestniczyć w warsztatach komputerowych, sportowych, muzycznych i plastycznych prowadzonych pod kierunkiem instruktorów.

W czasie ferii zimowych w tym roku zaplanowano 20 form zajęć, z których będą mogły skorzystać dzieci naszego osiedla i KSM. Oprócz warsztatów będą to między innymi wyjscia do kin, sal zabaw, konkursy, zabawy, turnieje i bale.

W roku 2014 Klub „Juvenia” zaplanował ponad 141 różnorodnych imprez kulturalnych dla mieszkańców, w tym: koncertów, występów artystycznych i kabaretowych, występów dzieci i młodzieży. Dodatkowymi atrakcjami dla dzieci i mieszkańców będzie organizowanie festynów, które jak co roku, odbywać się będą na placu zabaw przy ul. Sandomierskiej 5 z udziałem różnych artystów i kłownów. Spodziewamy się udziału w tych imprezach ok. 4.400 uczestników. Tak, jak w latach ubiegłych działania klubu mają na celu integrację mieszkańców i współpracę z innymi placówkami kulturalno-oświatowymi Osiedla, dzielnicy Bogucice i miasta.

Dodatkowa sala Klubu „Juvenia” mieszcząca się w siedzibie Administracji Osiedla przy ul. Wrocławskiej 30 w Katowicach umożliwi zor-

ganizowanie zabaw dla dzieci, mini-koncertów i prelekcji nie tylko dla mieszkańców Osiedla Kukuczki, ale również dla mieszkańców z innych Osiedli będących w zasobach Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Ogółem koszty działalności społeczno-kulturalnej i oświatowej na 2014 rok określono na kwotę **161.800 zł.** Środki na ich pokrycie będą pochodziły częściowo z odpłatności uczestników (sekcje stałe, imprezy kulturalne i rekreacyjne), z odpisów na fundusz społeczno-kulturalny lokali mieszkalnych, lokali użytkowych oraz środków zewnętrznych.

Klub „Juvenia” liczy na dalsze zaangażowanie i pomoc Zarządu KSM, Rady Osiedla i Administracji w organizacji pracy placówki. Dołożymy wszelkich starań, aby w 2014 r. nasza działalność spotkała się z równie dużym zainteresowaniem oraz aprobatą ze strony mieszkańców Osiedla.

**Kierownik Klubu „Juvenia”
WIOLETTA WIERZBICKA-NEINERT**