

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ Z DZIAŁALNOŚCI W 2018 ROKU

SZANOWNI SPÓŁDZIELCY!

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

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

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

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

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

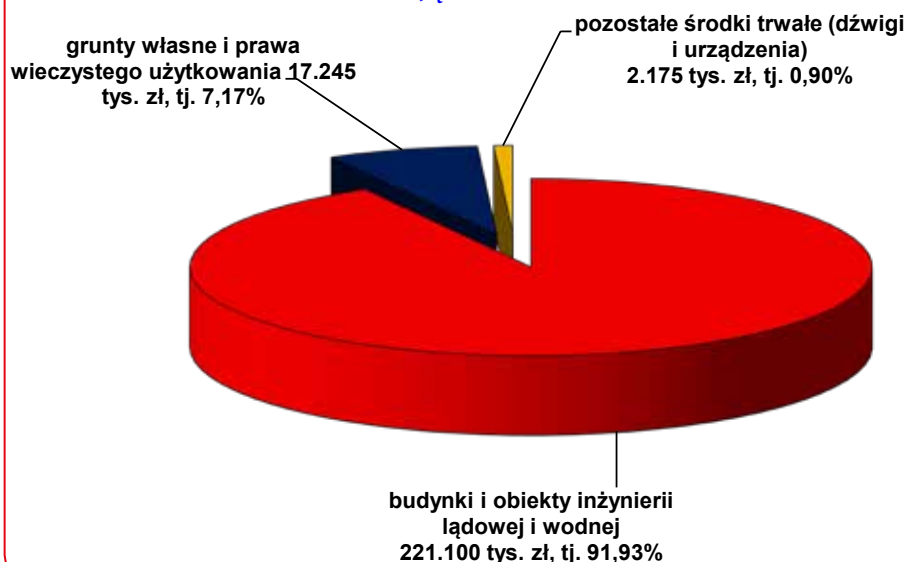
nicznych, oraz innych prawnie dostępnych form dochodzenia należności Spółdzielni,

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

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

Wykres nr nr 1

STRUKTURA WARTOŚCI MAJĄTKU TRWAŁEGO KSM W 2018 ROKU



SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KSM Z DZIAŁALNOŚCI W 2018 ROKU

(Ciąg dalszy ze str. 1)

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

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

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

I. FUNDUSZE SPÓŁDZIELNI

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

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

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

II. MAJĄTEK TRWAŁY

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

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

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

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

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

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

III. SPRAWY CZŁONKOWSKIE

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

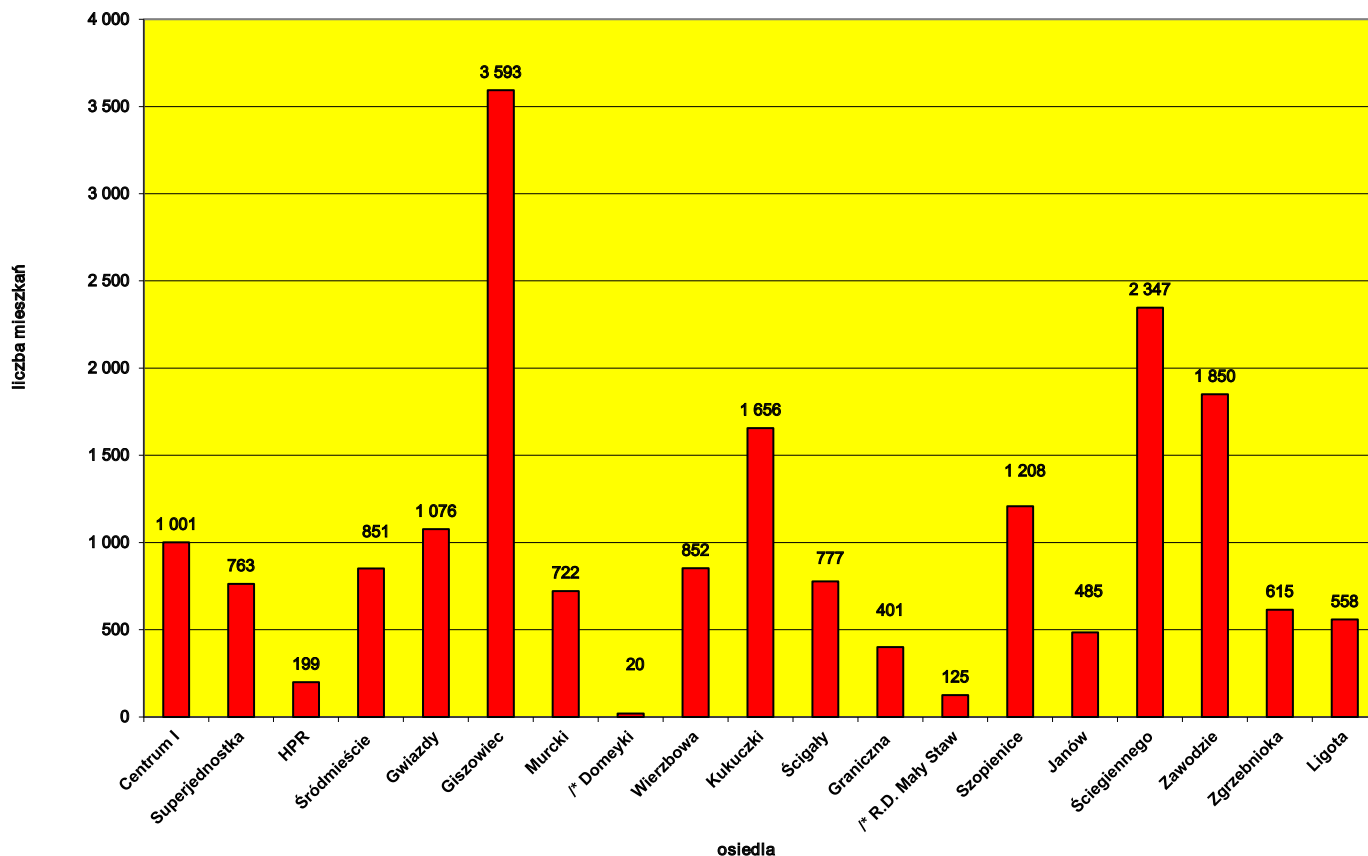
Wskutek zastosowania znowelizowanych przepisów Ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku – jedni członkowie bez własnej inicjatywy i decyzji z mocy ustawy zostają pozbawieni członkostwa (są wykreśleni z rejestru członków KSM), natomiast inne osoby zamieszkujące w zasobach Spółdzielni (lecz dotąd nie zrzeszone)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

IV. GOSPODARKA ZASOBAMI SPÓŁDZIELNI

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

Wykres nr nr 2

LICZBA LOKALI MIESZKALNYCH W OSIEDLACH KSM W 2018 ROKU



SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KSM Z DZIAŁALNOŚCI W 2018 ROKU

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

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

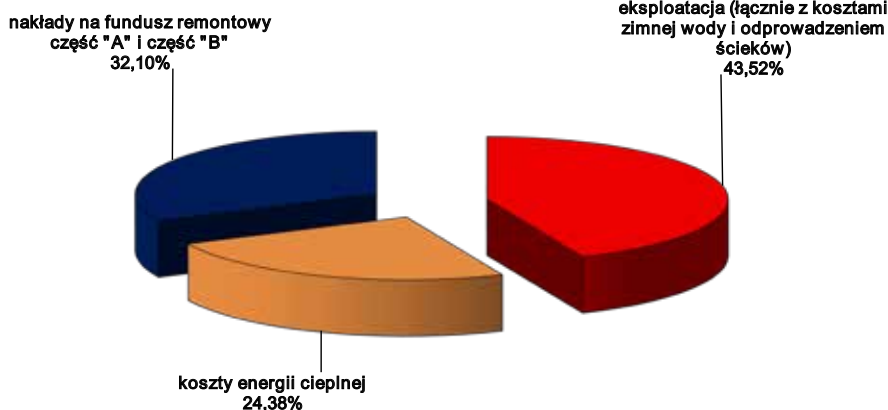
Koszty gospodarki zasobami w 2018 roku, w skali całej Spółdzielni (łącznie wszystkie osiedla) obejmujące: koszty utrzymania i bieżącej eksploatacji nieruchomości wraz z kosztami zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków w lokalach i częściach wspólnych nieruchomości oraz koszty dostawy i zużycia ciepła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

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

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

STRUKTURA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI SPÓŁDZIELNI KSM W 2018 ROKU

Wykres nr nr 3



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

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

1. eksploatacja podstawowa

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

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

okresowych (corocznych) Zebrań Osiedlowych.

2. dostawa ciepła

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

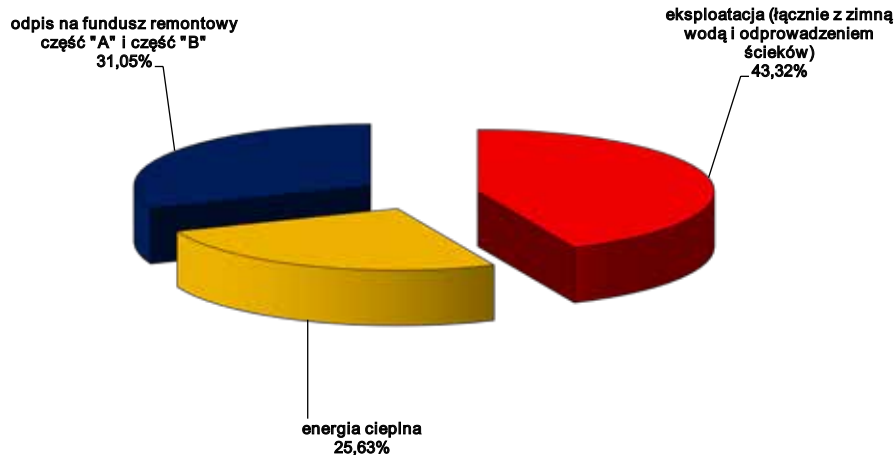
3. remonty

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

(Ciąg dalszy na str. 4)

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

Wykres nr nr 4



SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KSM Z DZIAŁALNOŚCI W 2018 ROKU

(Ciąg dalszy ze str. 3)

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

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

W roku 2018:

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

V. ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH I WINDYKACJA NALEŻNOŚCI SPÓŁDZIELNI

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

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

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

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

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

VI. INWESTYCJE

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

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

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

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

■ Inwestycje w przygotowaniu:

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

■ Inwestycje w realizacji:

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

■ Sprawy terenowo-prawne:

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

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

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KSM Z DZIAŁALNOŚCI W 2018 ROKU

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

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

VII. DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA

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

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

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

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

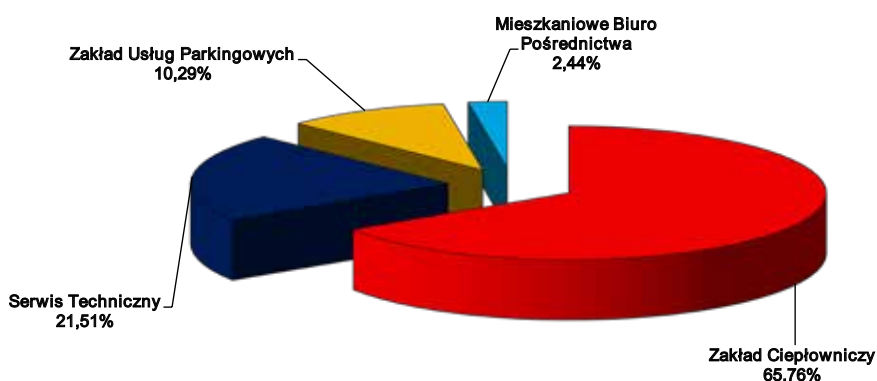
W roku sprawozdawczym Zarząd Spółdzielni pracował w składzie:

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

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

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

Wykres nr nr 5



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

IX. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA, OŚWIATOWA I KULTURALNA

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

(Dokończenie na str. 6)

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KSM Z DZIAŁALNOŚCI W 2018 ROKU

(Dokończenie ze str. 5)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

X. KONTROLE

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

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

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

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

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

Komórka ds. kontroli wewnętrznej ponadto:

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

Na przestrzeni 2018 roku do Spółdzielni wpłynęło:

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

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

Katowice, 7.02.2019 r.

**Z poważaniem
ZARZĄD
KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ**

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI RADY OSIEDLA LIGOTA W 2018 ROKU

Rada Osiedla w minionym roku działała w następującym składzie:

1. **Krystyna WOJTAS** – przewodnicząca Rady Osiedla.
2. **Jolanta ŁYCZBA** – zastępca przewodniczącej Rady Osiedla, członek Komisji Społeczno-Kulturalnej,
3. **Agnieszka KRUPSKA** – sekretarz Rady Osiedla, przewodnicząca Komisji Społeczno-Kulturalnej,
4. **Halina MAZUREK** – członek Rady Osiedla, członek Komisji Społeczno-Kulturalnej,
5. **Władysław KWIECIEŃ** – członek Rady Osiedla, przewodniczący Komisji Inwestycyjno-Technicznej,
6. **Piotr PIECZARA** – członek Rady Osiedla, członek Komisji Inwestycyjno-Technicznej,
7. **Marcin Wojsław** – członek Rady Osiedla, członek Komisji Inwestycyjno-Technicznej.

Agnieszka Krupska jest członkiem Rady Nadzorczej z naszego osiedla.

Na posiedzeniu w dniu 24 października 2018 roku RO pożegnała Kierownika Osiedla mgr **Piotra Niciaka**, który od 1 listopada 2018 r. przeszedł na emeryturę.

Funkcję Kierownika Administracji Osiedla objęła mgr **Marlena Trefon**.

Współpraca z nowym kierownikiem obecnie jest jeszcze bardzo krótka, ale bardzo owocna, co jest optymistyczną wróżbą na przyszłość.

Rada Osiedla w 2018 r. odbyła 11 posiedzeń. Komisje Społeczno-Kulturalna i Inwestycyjno-Techniczna w ciągu ubiegłego roku spotykały się na posiedzeniach w Administracji Osiedla celem pogłębiania zagadnień dotyczących osiedla, które były przedstawione na posiedzeniach RO. Komisja Inwestycyjno-Techniczna uczestniczyła również w odbiorach robót wykonywanych na Osiedlu, a Komisja Społeczno-Kulturalna uczestniczyła w organizowaniu imprez kulturalnych dla mieszkańców.

Na posiedzeniach rozpatrywano sprawy dotyczące:

- analizy sytuacji na osiedlu pod względem bezpieczeństwa i zagrożeń,
- realizacji planów gospodarczo-finansowych, remontowych, wprowadzając korekty wynikające z potrzeb osiedla, które wymagały załatwienia w pierwszej kolejności,
- analizy kosztów eksploatacji i remontów na osiedlu,
- zadań wykonywanych przez Administrację Osiedla,
- stanu zadłużeń w opłatach mieszkańców wobec Spółdzielni – które jest bardzo wysokie

– w związku z tym na każde posiedzenie zapraszani byli zalegający z opłatami celem złożenia wyjaśnień,

- rozpatrywanie skarg i wniosków wniesionych przez mieszkańców do RN, Zarządu KSM i Administracji Osiedla,
- przestrzegania regulaminów obowiązujących w KSM przez mieszkańców, najemców i wynajmujących lokale użytkowe.

Członkowie RO również uczestniczyli w komisjach przetargowych celem wyboru wykonawców prac remontowych i modernizacyjnych na osiedlu w ramach funduszu „B”.

RO z kierownikiem Osiedla przeprowadziła przegląd terenu i budynków całego osiedla pod względem braków, które są do wykonania i modernizacji.

Na posiedzeniu w listopadzie 2018 Rada Osiedla podjęła następujące Uchwały na rok 2019:

- Nr 1/15/2018 w sprawie: Uchwalenia Założeń Ekonomiczno-Gospodarczych,
- Nr 2/16/2018 w sprawie: Uchwalenia Planu Remontów Rzeczowo-Finansowego funduszu remontowego „B”,
- Nr 3/17/2018 w sprawie: Uchwalenia Planu Działalności Społeczno-Kulturalnej,
- Nr 4/18/2018 w sprawie: zmiany stawek w opłatach za lokale mieszkalne oraz garaże od 1.03.2019 r.:
 - Koszty eksploatacji garaży wbudowanych w budynku Warmińska 11a, b z 1,90 zł/m² do 2,20 zł/m²,
 - Usługi gospodarzy z 20,00 zł/mieszkanie do 23,00 zł/mieszkanie Warmińska 11b (włączenie mycia klatki schodowej)
 - z 18,00 zł/mieszkanie do 23,00 zł/mieszkanie
- Zmiany obowiązujące będą wszystkich mieszkańców osiedla, tj. członków i nieczłonków. Zmiana opłaty w pozycji „Usługi gospodarzy” nie wiąże się z podniesieniem płacy gospodarzy tylko wnioskowano o zmianę stawki dla zrównoważenia kosztów z wpływami w roku 2019.

Rada Osiedla podejmuje decyzje i działania uwzględniające oczekiwania wszystkich mieszkańców i zaspokajające ich potrzeby (w miarę posiadanych środków) w zakresie:

- bezpieczeństwa
- potrzeb kulturalnych
- estetyki zasobów mieszkaniowych i infrastruktury osiedlowej



Rada Osiedla dziękuje RN i Zarządowi KSM za owocną współpracę i pomoc w realizacji trudnych zadań dla Osiedla Ligota. Rada składa podziękowanie za współpracę Administracji Osiedla i pomoc przy organizacji zebrań, imprez kulturalnych oraz za wypracowanie kompromisów w określonych sprawach, który w efekcie skutkowało osiągnięciem dobrych wyników gospodarczych osiedla.

Składamy podziękowania wszystkim osobom biorącym czynny udział w zebraniach, imprezach organizowanych przez Radę i Administrację Osiedla oraz Centrum Zarządzająco-Usługowe KSM.

Szczególne podziękowania składamy lokatorom, którzy poprzez pisma i uwagi na dyżurach Rady oraz wskazówki kierowane pod naszym adresem dawali impuls do dalszej działalności.

Wiele spraw postulowanych przez mieszkańców wykraczało poza nasze kompetencje i dlatego kierowane były przez RO do Zarządu i RN, a także za ich pośrednictwem do innych kompetentnych instytucji.

Zachęcamy wszystkich mieszkańców Osiedla do czynnego udziału w Zebraniu Osiedlowym, które odbędzie się w środę, 27 lutego 2019 r. o godz. 16⁰⁰ w Sali Konferencyjnej KSM przy ul. Klonowej 35c w Katowicach.

**Przewodnicząca Rady Osiedla Ligota
KRYSZYNA WOJTAS**

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ ADMINISTRACJI OSIEDLA LIGOTA W 2018 ROKU

Osiedle Ligota realizuje swoje zadania w oparciu o ogólnie obowiązujące akty prawa, w szczególności Prawo Spółdzielcze, Ustawę o Spółdzielniach Mieszkaniowych oraz Statut Spółdzielni. Podstawowym zadaniem działalności Osiedla Ligota w roku sprawozdawczym było prowadzenie gospodarki zasobami mieszkaniowymi powierzonymi Osiedlu do zarządzania przez Spółdzielnię. W ramach tego zadania Osiedle było zobowiązane zapewnić użytkownikom lokali w zakresie eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych – utrzymanie budynków w należyłym stanie technicznym i estetycznym, sprawne funkcjonowanie wszelkich instalacji i urządzeń w budynkach oraz ich otoczeniu, sprawną obsługę administracyjną.

Plan naszego Osiedla stanowi część planu gospodarczo-finansowego całej Spółdzielni.

Administracja Osiedla Ligota w okresie sprawozdawczym pracowała w składzie:

- obsługa techniczno-eksploatacyjna – 3 etaty
 - konserwatorzy – 3 etaty
- i administrowała powierzonym jej majątkiem, w skład którego wchodziło **13 budynków z 558 mieszkaniami o łącznej powierzchni 27.281 m²**, w tym **5 budynków wysokich**, wyposażonych w dźwigi osobowe.

Osiedle Ligota ma swoją specyfikę, ponieważ jest jednym z najmniejszych osiedli, a usytuowane jest na rozległym obszarze miasta, łącznie zajmuje obszar **37.634 m²**, który zlokalizowany jest w trzech rejonach Ligoty oraz jeden rejon w Piotrowicach. Rejony te są od siebie w odległościach 4 do 6 km, co znacznie utrudnia administrowanie zasobami i szybkie reagowanie na występujące awarie.

Budynki różnią się również wielkością, ilością kondygnacji, średnią wielkością mieszkań, ilością zamieszkałych osób i wiekiem tych osób.

Prowadzenie eksploatacji w obrębie nieruchomości budynkowych jest działaniem złożonym, a w warunkach spółdzielczych musi być realizowane przy jednoczesnym łagodzeniu i eliminowaniu występujących na tym tle różnego rodzaju rozbieżnych oczekiwań, problemów, konfliktów sąsiedzkich, a także subiektywnego odbioru realizowanych przez Administrację Osiedla czynności. Należy podkreślić, że każde działanie Zarządcy musi być zgodne z obowiązującymi przepisami prawnymi, które czasem wydłużają proces decyzyjny i niecierpliwych mieszkańców nadmiernie frustrują.



Każdego miesiąca przygotowywane są zestawienia liczby osób zamieszkałych w nieruchomościach, na podstawie których Spółdzielnia składa deklarację o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami, płatnej co miesiąc.

Informujemy, że rodziny wielodzietne posiadające Kartę Dużej Rodziny (Dz. U. z 2014 r. poz. 1863 z późn. zm.), mają możliwość ubiegania się o częściowe zwolnienie w wysokości 20% stawki opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi zbieranymi w sposób selektywny zgodnie z uchwałą nr XXIV/498/16 Rady Miasta Katowice z dnia 27 kwietnia 2016 r. Stosowne wnioski do pobrania w Administracji Osiedla lub na stronie UM Katowice należy wypełnić i złożyć w Spółdzielni. Wyczerpujące informacje na stronie internetowej KSM w zakładce ODPADY.Katowice.eu.

Po raz kolejny apelujemy do wszystkich mieszkańców, by zwiększyć wskaźnik segregowanych śmieci. Urząd Miasta Katowice rozpoczyna kolejne kontrole nieruchomości w zakresie dotyczącym sposobu gromadzenia odpadów komunalnych zmieszanych oraz zbiórki selektywnej. W wyniku poprzednich kontroli stwierdzono **zaleganie odpadów zbiórki selektywnej** w pojemnikach przeznaczonych do gromadzenia odpadów komunalnych zmieszanych. Urząd Miasta ostrzega, że w przypadku powtórzenia się w/w sytuacji zostanie zwiększona comiesięczna opłata za odbiór i zagospodarowanie odpadów komunalnych wszystkim mieszkańcom z **14 zł do 20 zł** od osoby.

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



PAPIER WRZUCAMY:

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

NIE WRZUCAMY:

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

PLASTIK / TWORZYWA SZTUCZNE WRZUCAMY:



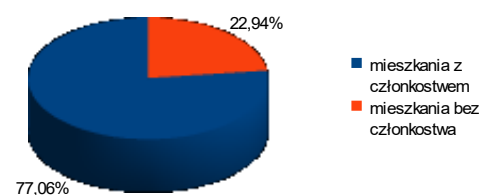
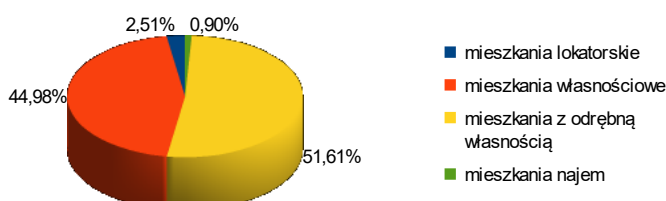
– butelki (PET-y), plastikowe nakrętki, plastikowe opakowania po żywności, kosmetykach i chemii gospodarczej, foliowe worki i reklamówki, pojemniki

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

NIE WRZUCAMY:

– opakowań po olejach przemysłowych, sprzętu AGD, rur kanalizacyjnych, paneli, baterii, produktów z materiału PCV, gumy, puszek po farbach

STRUKTURA WŁASNOŚCIOWA LOKALI W OSIEDLU LIGOTA



SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ ADMINISTRACJI OSIEDLA LIGOTA W 2018 ROKU

i lakierach, drutów oraz styropianu budowlanego i wielkoformatowego.



SZKŁO

WRZUCAMY:

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

NIE WRZUCAMY:

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



ODPADY BIODEGRADOWALNE

WRZUCAMY:

– organiczne odpady ogrodowe (trawę, liście, rozdrobnione gałęzie), gnijące owoce,

obierki z warzyw i owoców oraz fusy z kawy i herbaty.

NIE WRZUCAMY:

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



ZMIESZANY ODPAD KOMUNALNY

WRZUCAMY:
– resztki jedzenia, odpady higieniczne, zużyte pieluchy, popioły.

W tym miejscu gorąco apelujemy do mieszkańców osiedla o stosowanie się do zasad segregacji. Proszę abyście Państwo reagowali na niewłaściwe zachowania innych współmieszkańców.

Ponadto informujemy, że:

- odpady budowlane i rozbiórkowe (gruz) z remontów prowadzonych samodzielnie przez mieszkańców- odbierane będą nieodpłatnie jeden raz w roku kalendarzowym w ilości nieprzekraczającej 2 m³ w workach typu big-bag. Zapotrzebowania należy dokonać bezpośrednio w biurze obsługi klienta MPGiK, Katowice ul. Obroki 140, tel. 32/35-87-611, 32/35-87-685
- odpady wielkogabarytowe odbierane są dwa razy w miesiącu z wyznaczonych miejsc na osiedlu, zgodnie z Harmonogramem umieszczonym na tablicach ogłoszeń budynków oraz na stronie internetowej mpgk.com.pl,
- informujemy również, że niedozwolone jest składowanie zużytych opon przy kontenerowiskach. Każdy z mieszkańców zobowiązany jest we własnym zakresie do ich wywozu, a ich przyjęcie jest bezpłatne pod wskazanymi niżej punktami odbioru. Natomiast mieszkańcom planującym modernizację swoich mieszkań przypominamy, że zgodnie z warunkami technicznymi, aby wkalkulowali w swoje wydatki

także koszty wywozu odpadów remontowych, wszelkiego rodzaju części budowlanych i sanitarnych takie jak skrzydła drzwi, ramy okienne, płytki, wanny, umywalki, gruz i inne pozostałości po remoncie. Gminne Punkty Odbioru Odpadów znajdują się: Katowice ul. Milowicka 7 A, Obroki 140, Zaopusta 70, Bankowa 10.

PRACE OGÓLNOADMINISTRACYJNE

W rejonie budynków przy ulicy Warmińskiej zlikwidowano pozbawiony estetyki ogródek, wycięto stare żywopłoty, wypielęgnowano tereny zielone.

W ramach współpracy ze Strażą Miejską, uprzątnięty został wrak samochodu przy ulicy Ligockiej. W administracji zarejestrowano wpływ **870 pism**. Tematyka spraw zgłaszanych przez lokatorów była bardzo zróżnicowana od zgłoszeń awarii, usterek, zakłócania spokoju przez sąsiadów, sprawowania przez opiekunów niewłaściwej opieki nad zwierzętami, warunków zamieszkania. Pisma lokatorów dotyczyły też spraw o wydanie warunków planowanego remontu mieszkania, zgłoszenia zmian liczby osób zamieszkałych w lokalach. Przyjmowane były również zgłoszenia telefonicznie jak i podczas rozmowy w siedzibie administracji. Większość problemów nurtujących mieszkańców udaje się rozwiązać na miejscu, poprzez podjęcie stosownych działań.

Pisma wychodzące do mieszkańców dotyczyły w większości powiadomień o dodatkowych terminach przeprowadzania kontroli nakazanych Prawem Budowlanym, o odczytach zużycia mediów w lokalach, terminach komisyjnych wizji kwalifikujących do wymiany lub remontu np. stolarkę okienną, upomnień dotyczących zachowania porządku w piwnicach, korytarzach i pomieszczeniach wspólnych, a także przypominających o obowiązku przestrzegania regulaminu porządku domowego.

Przyjęto i wykonano w 2018 roku **545 zgłoszeń** dotyczących awarii i usterek m.in. wodno-kanalizacyjnych, elektrycznych, dekarских, gazowych, stolarskich i murarskich. Konserwatorzy w okresie

od 1.01 do 31.12.2018 r przepracowali **5248 godzin**, zużywając materiał za **16.690,83 zł**. Ponadto przyjęto **75 zgłoszeń usterek** dotyczących działania domofonów, **38 zgłoszeń** dotyczących działania dźwigów, **13 zgłoszeń** odnośnie działania anten RTV tzw. azartu. Poza godzinami pracy Administracji usterki i awarie w osiedlu usuwane były przez Serwis Techniczny Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Wymieniono 5 szt. drzwi ppoż. do piwnic przy ul. Ligockiej i Wodospady.

Wyremontowany został podest zlokalizowany na boisku przy ul. Ligockiej.

Dokonano wspólnie z towarzystwami ubezpieczeniowymi likwidacji 3 szkód, które wystąpiły w lokalach mieszkalnych oraz mieniu Spółdzielni.

W związku z kosztami zamieszkiwania wynikającymi z ilości osób do opłat za korzystanie z windy, podatku tzw. „śmieciowego” prowadzono aktualizację ewidencji zamieszkiwania w zakresie ilości osób, dokonywano zmian meldunkowych zgłaszanych przez lokatorów obejmujących urodzenie dziecka, zmiany stanu cywilnego, zgonów.

Nadzorowano firmy wykonujące na rzecz osiedla usługi w zakresie utrzymania terenów zielonych – ich sprzątanie i odśnieżanie, usuwanie skutków zimy, cięcia sanitarno-pielęgnacyjne drzew i krzewów.

Na bieżąco monitorowano jakość wykonanych usług utrzymania czystości i porządku na osiedlu, sprzątania klatek schodowych oraz przyjmowania od mieszkańców wniosków, spostrzeżeń i uwag.

Przeprowadzono w okresie wiosennym i jesiennym kompleksową deratyzację polegającą na rozłożeniu odpowiednich środków tępiących gryzonie w korytarzach piwnicznych budynków mieszkalnych osiedla. Kompleksowe oczyszczano piaskownice ze starego piasku po okresie zimowym, przeprowadzenie dezynfekcji oraz uzupełnianie ich nowym piaskiem.

Przewiduje się, że wysokość kosztów eksploatacji za rok 2018 wyniesie **1.810.450 zł** podczas

(Dokończenie na str. 10-11)

L. p.	Adres budynku	Wysokość zadłużenia ogółem	Średnie zadłużenie na lokal
1	Ligocka 70	5 122,41 zł	78,81 zł
2	Ligocka 70a	10 789,18 zł	196,17 zł
3	Wodospady 4a	21 324,94 zł	387,73 zł
4	Wodospady 6	6 210,57 zł	112,92 zł
5	Wodospady 8a	6 433,29 zł	97,47 zł
6	Warmińska 9-11-13	22 640,82 zł	754,69 zł
7	Warmińska 11 a-b	9 385,12 zł	312,84 zł
8	Warmińska 13 a-b-c	5 542,54 zł	230,94 zł
9	Warmińska 15-17-19	13 170,68 zł	548,78 zł
10	Warmińska 19 a-b-c	451,14 zł	18,80 zł
11	Armii Krajowej 50 a-b-c	24 227,97 zł	807,60 zł
12	Zielonogórska 13-15-17-19-21	1 848,22 zł	36,96 zł
13	Zielonogórska 13a-15a-17a-19a-21a	1 092,39 zł	21,85 zł

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ ADMINISTRACJI OSIEDLA LIGOTA W 2018 ROKU

(Dokończenie ze str. 9)

gdy naliczone wpływy przewiduje się w wysokości **1.817.140 zł**, ale niestety rzeczywiste wpływy należy pomniejszyć o wielkość zaległości w opłatach związanych z użytkowaniem lokali. Mają one niebagatelny wpływ na płynność finansową Osiedla, utrudniając Spółdzielni bieżące regulowanie zobowiązań z tytułu dostarczanych do lokali mediów, usług eksploatacyjnych, a także znacznie ograniczają zakres możliwych do zrealizowania prac remontowych.

Zaległości bieżące w opłatach w części eksploatacji i remontów osiedla na dzień 31.12.2018 r. wynosiły **128.239,27 zł**, a kształtowanie się ich w poszczególnych budynkach **przedstawia tabela na str. 9 i wykres obok.**

Osoby zalegające z opłatami są zapraszane na spotkania z Kierownictwem i członkami Rady Osiedla, które odbywają się cyklicznie raz w mie-

ZESTAWIENIE KOSZTÓW ULEPSZEŃ I PRAC PONIESIONYCH Z FUNDUSZU REMONTOWEGO „A”

Zestawienie kosztów ulepszeń i prac poniesionych w okresie od roku 1992 do dnia 31.12.2018 z centralnej części funduszy remontowych Spółdzielni (remontów kapitalnych + fundusz "A") oraz naliczonych wpływów z odpisów na działania energooszczędne i termomodernizacyjne z uwzględnieniem środków przeksięgowanych z funduszu remontowego część "B", zasilenia środkami z funduszu interwencyjnego oraz obowiązkowej 2,5% partycypacji z fund. rem. cz."B" na pokrycie części kosztów kompleksowych robót ociepleniowych (w g kosztów w dacie poniesienia, w zł)

(z uwzględnieniem kosztów odsetek od pożyczek i kredytów do spłaty po 31.12.2018)

Adres budynku	Razem koszty za lata 1992 -2018	Wpływy z odpisów za lata 1997-2018*	Saldo (3-2)	Saldo na 1 m2 p.u.m.	Średnie saldo statystyczne na 1 lokal
1	2	3	4	5	6
Zielonogórska 13-21	401 073	1 004 297	603 223	222,69	12 064,47
Armii Krajowej 50-c	219 746	598 674	378 928	234,60	12 630,93
Warmińska 11a-11b	304 940	487 636	182 695	138,87	6 089,85
Ligocka 70a	821 510	992 643	171 134	64,74	3 111,52
Wodospady 8a	922 144	1 087 433	165 289	57,01	2 504,38
Ligocka 70	908 885	1 063 785	154 900	53,39	2 420,31
Warmińska 13a-13c	517 083	437 201	-79 882	-67,74	-3 328,40
Wodospady 6	1 153 660	996 074	-157 586	-59,61	-2 865,20
Wodospady 4a	1 241 238	996 008	-245 230	-92,77	-4 458,73
Warmińska 15-19	712 620	456 095	-256 525	-214,96	-10 688,54
Warmińska 19a-19c	837 477	460 987	-376 490	-313,39	-15 687,10
Warmińska 9-13	1 462 304	611 443	-850 861	-523,03	-28 362,04
Zielonogórska 13a-21a	2 610 798	1 004 953	-1 605 845	-592,36	-32 116,90
Razem	12 113 478	10 197 228	-1 916 250	-70,24	-3 440,31

*uwzględnia środki przeksięgowane z fund. rem. cz. "B" i fund. Interwencyjnego

Zestawienie nie uwzględnia kosztów wymiany wodomierzy i podzielników c.o.

Saldo ogółem osiedla na dzień 31.12.2018

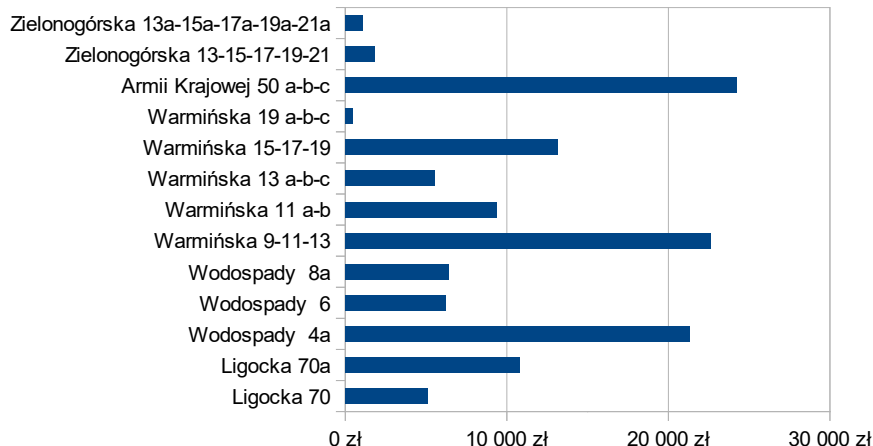
-1 916 250 zł

Saldo jednostkowe na dzień 31.12.2018

-70,24 zł/1 m2 p.u.

	Ilość	Suma (zł)
Nieruchomości z saldem dodatnim	6	1 656 169
Nieruchomości z saldem ujemnym	7	-3 572 419

WYKRES OBRAZUJĄCY ZADŁUŻENIA NA POSZCZEGÓLNYCH BUDYNKACH OSIEDLA LIGOTA



się. W trakcie rozmów można uzyskać poradę na temat możliwości ubiegania się o dodatek mieszkaniowy lub inną formę pomocy społecznej oraz możliwości spłaty powstałych zaległości.

Jednakże nie wszyscy dłużnicy zainteresowani są spłatą zadłużeń oraz jakkolwiek formą pomocy ze strony Spółdzielni.

Mieszkańcy Spółdzielni notorycznie zalegający z opłatami i niewywiązującymi się z podjętych zobowiązań kierowani byli zgodnie z obowiązującą procedurą na rozmowy z Zarządzeniem Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej lub wdrożenia innych procedur windykacyjnych, włącznie do spraw sądowych, egzekucji komorniczej a nawet licytacji czy też eksmisji z zajmowanego lokalu.

Koszty eksploatacji to między innymi wydatki dotyczące utrzymania nieruchomości, estetyki, bezpieczeństwa, obsługi zasobów itp. Przewiduje się ich wykonanie w roku 2018 w następującej wysokości:

■ podatek od nieruchomości	22.120 zł
■ opłaty wieczystego użytkowania gruntu	43.760 zł
■ ubezpieczenie rzeczowe	15.700 zł
■ koszty zarządzania zasobami osiedla	349.460 zł
w tym koszt Rady Osiedla	59.600 zł
■ odczyty i rozliczenia wody	6.080 zł
■ usługi gospodarzy	137.670 zł
■ gotowość pogotowia technicznego	27.500 zł
■ obsługa techniczna osiedla	138.900 zł
■ pielęgnacja zieleni	53.800 zł
■ odśnieżanie terenów	1.890 zł
■ monitoring	7.800 zł
■ usługi DDD	2.350 zł
■ konserwacje	10.840 zł
■ koszty inne	78.500 zł
obejmujące m.in.: materiały dla konserwatorów, koszty utrzymania pomieszczeń administracji, koszty materiałów biurowych, koszty bhp, koszty transportu, koszty prowizji bankowych, usługi windykacyjne, itp.	

Eksploatacja obejmuje również wydatki na media:

■ zimna woda i kanalizacja	563.410 zł
----------------------------	------------

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ ADMINISTRACJI OSIEDLA LIGOTA W 2018 ROKU



Dla polepszenia komfortu zamieszkiwania zakończone zostały prace termomodernizacyjne budynku przy ul. Zielonogórskiej 13A-21A finansowane z funduszu remontowego „A” Spółdzielni

■ energia elektryczna	48.900 zł
■ wywóz odpadów komunalnych	172.500 zł
■ sygnał RTV	20.390 zł
■ konserwacja domofonów	13.080 zł
■ konserwacja dźwigów	36.200 zł

Kosztotwórcze są też obligatoryjne czynności wynikające z Prawa Budowlanego art.162, obowiązków Zarządcy bądź właściciela nieruchomości, tj.:

■ kontrola stanu technicznego instalacji gazowych	16.920 zł
■ kontrola stanu technicznego przewodów kominowych wraz z czyszczeniem	9.500 zł
■ kontrola stanu technicznego instalacji ppoż. „suche piony”	1.320 zł
■ przegląd i kontrola stanu technicznego nieruchomości	13.900 zł

Koszty eksploatacji w większości są w zasadzie niezależne od Spółdzielni, ponieważ ich wysokość determinują ceny materiałów i usług na rynku oraz podatków i opłat ustalanych przez władze państwowe (podatki, płace minimalne, wysokość stawek obowiązkowych ubezpieczeń społecznych itd) i samorządowe (podatki lokalne, opłaty za wieczyste użytkowanie, opłaty z tytułu „ustawy śmieciowej” itp) oraz dostawców mających pozycję naturalnego monopolisty (woda i kanalizacja, gaz, ciepło, dystrybucja energii itp) .

W ramach projektu dotyczącego Budżetu Obywatelskiego Katowice na terenie zarządzanym przez Spółdzielnię, w roku 2018 dzięki Państwa głosom, wygrał projekt dotyczący naprawy chod-

ników wraz z poszerzeniem miejsc parkingowych przy ul. Ligockiej 70A, który planowany jest do realizacji w roku 2019. Pragniemy serdecznie podziękować Panu Borysowi Pronobis – Radnemu Miasta Katowice, za zaangażowanie i wsparcie przedmiotowego projektu oraz wszystkim głosującym mieszkańcom.

Wykonano do końca 2018 r., finansując ze środków części „B” funduszu remontowego poniższe prace, w łącznej kwocie 287.740 zł:

■ wykonanie drogi dojazdowej i miejsc parkingowych przy ul. Armii Krajowej 50A-50C	206.760 zł
■ wykonanie drogi dojazdowej do garaży przy ul. Warmińskiej	13.160 zł
■ wymiana okienek w maszynowniach dźwigów przy ul. Ligockiej i Wodospady	2.890 zł
■ wymiana pionu azart przy ul. Zielonogórskiej 15A	2.600 zł
■ wymiana paneli domofonowych przy ul. Zielonogórskiej 13A-21A	3.780 zł
■ modernizacja systemu domofonowego przy ul. Wodospady 8A	7.400 zł

Ponadto dodatkowo wykonano z funduszu remontowego:

■ wykonanie bezpiecznych nawierzchni przy ul. Ligockiej i Wodospady	1.040 zł
■ wymiana gniazd azart	350 zł
■ usuwanie awarii wod-kan 14 900 zł	

■ usuwanie awarii instalacji elektrycznej	5.720 zł
■ wymiana amortyzatorów dźwigu Ligocka 70A	3.070 zł
■ koła ciernego lin nośnych dźwigu Ligocka 70	9.720 zł
■ wymiana ogranicznika prędkości w dźwigu Wodospady 8A	4.520 zł
■ inne roboty (naprawa instalacji uziemiającej, uszczelnienie przewodów kominowych).	11.830 zł

Dla polepszenia komfortu zamieszkiwania zakończone zostały prace termomodernizacyjne finansowane z funduszu remontowego „A” Spółdzielni budynku przy ul. Zielonogórskiej 13A-21A. Prace te przyczynią się do realnych oszczędności za ogrzewanie Państwa mieszkań, poprawią jakość wewnątrzsiedlowych przestrzeni publicznych oraz wpłyną na wzrost wartości rynkowej mieszkań. System wspierania inwestycji termomodernizacji jest korzystny dla wszystkich mieszkańców, umożliwia uruchomienie i realizację inwestycji poprawiającej warunki użytkowania obiektów mieszkalnych, przy jednoczesnym obniżeniu kosztów z tym związanych.

**Kierownik Osiedla Ligota
mgr MARLENA TREFON**

ZAŁOŻENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ OSIEDLA „LIGOTA” NA ROK 2019

W ZAKRESIE EKSPLOATACJI ZASOBÓW OSIEDLA

Koszty eksploatacji budynków w roku 2019 w wysokości **1.869.610 zł** przewiduje się zrównoważyć z wpływami w wysokości **1.879.020 zł** oraz środkami pozostałymi z ubiegłego roku w bilansie otwarcia wynoszącym **25.200 zł**.

Zakłada się na rok 2019 wydatkowanie na utrzymanie nieruchomości w osiedlu następująco:

■ utrzymanie czystości i zieleni	157.490 zł
■ konserwacja i obsługa techniczna	203.430 zł
■ energia elektryczna	79.180 zł
■ podatki i opłaty lokalne	53.120 zł
■ zarządzanie i administrowanie nieruchomościami (m. in. obsługa administracyjna osiedla, materiały biurowe, BHP, opłaty telekomunikacyjne i pocztowe, utrzymanie budynku administracji, konserwacje komputerów, koszty związane z pracą osiedlowych organów samorządowych, ubezpieczenia rzeczowe i majątkowe)	368.020 zł
■ zimna woda i odprowadzenie ścieków	543.000 zł

■ odczyty wodomierzy	6.670 zł
■ wywóz nieczystości	168.150 zł
■ partycypacja w mieniu wspólnym osiedla	52.020 zł
■ dostarczanie sygnału RTV	20.680 zł
■ konserwacja domofonów	13.100 zł
■ konserwacja dźwigów	36.000 zł
■ monitoring	7.260 zł
■ kontrole techniczne	28.220 zł
■ inne (m. in. PFRON, materiały konserwatorskie, deratyzacja, dezynfekcja, przedmioty własne/obce, pozostałe koszty)	133.270 zł

W ZAKRESIE OSIEDLOWEJ CZĘŚCI FUNDUSZU REMONTOWEGO

W oparciu o planowane na rok 2019 możliwości finansowe w zakresie funduszu remontowego część „B” oraz wyniki przeglądów nieruchomości i zgłoszonych w trakcie roku bieżących wniosków sporządzony został wstępny projekt planu na rok 2019, który przedstawia się następująco:

Wpływy z odpisów na fundusz remontowy w wysokości **607.010 zł** (wraz z bilansem otwarcia w wysokości **106.040 zł**).

Naliczone wpływy pomniejszone zostają o:
■ przekazanie części wpływów na fundusz remontowy część „A” **65.480 zł**

■ pokrycie części kosztów robót dodatkowych poniesionych z funduszu „A” **58.000 zł**

W roku 2019 zakłada się zrealizowanie następujących robót:

■ wymiana stolarki okiennej	49.500 zł
■ remont instalacji domofonowej	11.000 zł
■ wykonanie zabudowy śmietników (Ligocka, Wodospady)	50.000 zł
■ remonty dźwigów	90.000 zł
■ wykonanie ogrodzenia boiska (Ligocka)	17.000 zł
■ roboty awaryjne oraz stałe wydatki:	135.000 zł
■ odpis na fundusz interwencyjny	6.600 zł
■ spłata pożyczki z funduszu interwencyjnego	37.480 zł

Kierownik Osiedla Ligota
mgr MARLENA TREFON

Na Zebraniu Osiedlowym w dniu 21.02.2018 r. nie złożono wniosków do realizacji

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPOŁECZNO-KULTURALNEJ OSIEDLA ZA 2018 ROK I PLAN NA 2019 ROK

Przewidywane łączne wpływy na działalność społeczno – kulturalną Osiedla Ligota w roku 2018 wyniosą **21.300 zł** wraz z B.O. w wysokości **6.560 zł**.

Przewidywane wykonanie roku 2018 wyniesie **12.030 zł**.

Zgodnie z planem zostały one przeznaczone na pokrycie kosztów imprez: Dzień Dziecka, ognisko oraz imprezę Mikołajkową dla najmłodszych.

Organizowane imprezy stwarzają możliwość nie tylko lokalnej integracji, ale również możliwość bezpośredniego spotkania z członkami Zarządu oraz członkami Rady Nadzorczej KSM.

Wiele organizowanych przez Radę Osiedla i Administrację imprez plenerowych, integracyjnych stało się już w tradycją Osiedla Ligota. Zarówno dorośli jak i młodszy mieszkańcy naszego osiedla świetnie bawią się przy ognisku, muzyce i grilu.

Za duży wkład w organizację ww. imprez należy się podziękowanie członkom Rady Osiedla, pracownikom Administracji oraz naszym mieszkańcom, którzy uczestniczą

w organizowanych spotkaniach. Dziękujemy również, Zarządowi Spółdzielni i Radzie Nadzorczej.

PLAN DZIAŁALNOŚCI SPOŁECZNO-KULTURALNEJ OSIEDLA NA ROK 2019

Planuje się, iż wpływy z opłat na działalność społeczno-kulturalną wraz z B.O. w wysokości **6.560 zł**, w roku 2019 wyniosą **19.000 zł**.

Wpływy planu działalności społeczno – kulturalnej na 2019 r. będą przeznaczone na organizację niektórych imprez z dotychczasowego harmonogramu Osiedla:

■ Dzień Dziecka z ogniskiem integracyjnym	6.500 zł
■ „Pożegnanie lata” – ognisko integracyjne	5.600 zł
■ Impreza Mikołajkowa	5.000 zł
■ Imprezy organizowane przez Dział Społeczno-Kulturalny, Administrację KSM oraz Kluby Osiedlowe - II - IV kw. 2019 r kwota dofinansowania wewnętrznego planowana	900 zł

Razem zaplanowane wydatki wyniosą: **18.000 zł**.

Rada Osiedla Ligota wraz z Administracją Osiedla dołoży wszelkich starań, aby przedstawiony plan działalności społeczno – kulturalnej został w pełni zrealizowany, a naszych mieszkańców zapraszamy liczne uczestniczenia w proponowanych imprezach.

* * *

Uwzględniając wszelkie przekazane uwagi i wnioski, dążymy do zwiększenia satysfakcji zamieszkiwania w zasobach KSM. Prowadzone działania pozwalają zabezpieczyć realizację zamierzonych celów i wprowadzić w przyszłości dalsze pozytywne zmiany w zarządzaniu naszymi zasobami.

Dziękujemy Mieszkańcom, Radzie Osiedla, Zarządowi oraz Radzie Nadzorczej KSM za współpracę oraz wsparcie w realizacji powierzonych zadań.

Kierownik Osiedla Ligota
mgr MARLENA TREFON