

# WSPÓLNE SPRAWY

ISSN 1232-5929

Zarząd Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej  
oraz Rada i Administracja Osiedla Murcki  
uprzejmie zapraszają na

## ZEBRANIE OSIEDŁOWE

które odbędzie się w środę, 27 lutego 2012 r.  
o godz 16<sup>00</sup> w Miejskim Domu Kultury „POŁUDNIE”  
przy ul. Kołodzieja 42 w Katowicach-Murckach

# OSIEDLA MURCKI

## SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI RADY OSIEDLA MURCKI KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ ZA 2012 ROK

**W** okresie sprawozdawczym roku 2012 Rada Osiedla działała w oparciu o Regulamin Rady Osiedla Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej zatwierdzonej Uchwałą nr 55/80/2003 r. Walnego Zgromadzenia wraz z późniejszymi zmianami oraz w oparciu o opracowany i przyjęty do realizacji plan pracy na lata 2011 – 2015, który został zweryfikowany i zatwierdzony przez Radę Osiedla w związku ze zmianami Statutu Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Rada Osiedla w 2012 roku pracowała w następującym składzie:

- **Stanisław ORZECHOWSKI** – Przewodniczący Rady Osiedla,
- **Franciszek KARDYŚ** – Zastępca Przewodniczącego Rady,
- **Krzysztof NIESPOREK** – Sekretarz Rady,
- **Bogdan JAROSZ** – Członek Rady,
- **Henryk STALMACH** – Członek Rady,
- **Stanisław ZALEWSKI** – Członek Rady,
- **Wacław MAREK** – Członek Rady.

Prezydium Rady Osiedla:

1. Stanisław Orzechowski,
2. Franciszek Kardyś,
3. Krzysztof Niesporek.

W ramach działalności Rady Osiedla pracowały dwie Komisje:

### KOMISJA REMONTOWO-GOSPODARCZA I ROZJEMCZA

1. Bogdan Jarosz – Przewodniczący,
2. Franciszek Kardyś – Członek Komisji,
3. Wacław Marek – Członek Komisji.

### KOMISJA GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI I SPOŁECZNO-KULTURALNA

1. Krzysztof Niesporek – Przewodniczący Komisji,
2. Henryk Stalmach – Członek Komisji,
3. Stanisław Zalewski – Członek Komisji.

W roku sprawozdawczym Rada Osiedla odbyła 11 posiedzeń, na których rozpatrywano i podejmowano decyzje oraz uchwały zgodnie



z Regulaminem Rady Osiedla i Statutem Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej oraz rozporządzeniami Rady Nadzorczej i Zarządu KSM.

Prezydium Rady Osiedla odbyło 3 posiedzenia, na których omawiano sprawy przygotowania porządku posiedzeń Rady Osiedla, spotkań z przedstawicielami Urzędu Miasta, Policji, organizacji społecznych działających w naszej dzielnicy, przygotowywano propozycje uchwał do decyzji Rady Osiedla w sprawach gospodarczych, ekonomicznych i społeczno-kulturalnych.

Na posiedzeniach plenarnych Rada Osiedla omawiała i podejmowała uchwały oraz decyzje w sprawach:

- Realizacji wniosków Zebrania Osiedlowego odbytego w dniu 19 marca 2012 roku.
- Gospodarki w zakresie eksploatacji i funkcjonowania osiedla.
- Gospodarki remontowej osiedla.

■ Zatwierdzania planów rzeczowo-finansowych i remontowych na 2013 rok.

■ Zatwierdzaniem planów działalności społeczno-kulturalnej, realizacją imprez i organizacją wycieczek, włączeniem się we współorganizację obchodów 55-lecia Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Rada Osiedla dużo uwagi poświęciła sprawom takim jak:

- Zatwierdzaniem planów remontowych osiedla,
- Realizacją przebudowy kanalizacji w naszym osiedlu,
- Informacjom kwartalnym o wynikach finansowych osiedla,
- Spotkaniom z przedstawicielami Urzędu Miasta Katowice, Straży Miejskiej oraz Radnym dzielnicy Murcki i przedstawicielami Rady Jednostki Pomocniczej nr 18.

(Dokończenie na str. 2)

# SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI RADY OSIEDLA MURCKI KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ ZA 2012 ROK

(Dokończenie ze str. 1)

Na spotkaniach tych omawiano sprawy prac remontowych w naszej dzielnicy, ujęcia w planach inwestycyjnych dzielnicy Murcki wymiany instalacji zasilania w wodę pitną od zbiornika wyrównawczego znajdującego się na Wzgórzu Wandy ze względu na częste awarie sieci i niskie ciśnienie wody na ostatnich kondygnacjach. Wiele uwagi poświęcono również sprawie bezpieczeństwa i porządkowi w naszej dzielnicy.

- wymianie kanalizacji w naszym osiedlu przy ul. Bohdanowicza – inwestycja ta została zakończona.
- Problemowi wymiany instalacji kanalizacyjnej odprowadzenia ścieków z budynków przy ulicy R. Mruczka, gdzie do chwili obecnej brak jest właściciela tej sieci. Rada Osiedla, jak również Administracja poczyni starania, aby w okresie trwającej kadencji problem ten został pozytywnie załatwiony dla dobra jego mieszkańców.
- Modernizacji docieplenia budynku R. Mruczka 10.
- Kontrolę odczytów ciepłomierzy w budynkach osiedla, które przeprowadziła Komisja Remontowo-Gospodarcza i Rozjemcza. Informacja zawierała odczytane stany ciepłomierzy po zakończeniu sezonu grzewczego 2011-2012 i rozpoczęciu sezonu 2012-2013, które były zgodne z odczytami firmy rozliczającej Brunata.
- Wiele uwagi poświęcono zaległościom czynszowym naszego osiedla, które na dzień 31.12.2012 roku wraz z zasądzonymi należnościami wyniosły **159.339,36 zł**.
- Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi i Społeczno-Kulturalna regularnie co 2 miesiące zaprasza na rozmowy osoby zalegające z opłatami za mieszkania, niestety mieszkańcy, którzy mają bardzo duże zaległości zupełnie ignorują te zaproszenia. Rada Osiedla zwraca się do mieszkańców o większą odpowiedzialność w zakresie opłat za zajmowane mieszkania. Spotkania z dłużnikami przynoszą pozytywny skutek, lecz skala zadłużenia osiedla jest bardzo duża.
- Sprawie eksploatacji i remontów garaży będących pod zarządem Zakładu Usług Parkingowych Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Na posiedzeniu Rady Osiedla w dniu 26.09.2012 r. odbyło się spotkanie z kierownikiem ZUP Panią Anną Glücksmann, która przedstawiła informację z przeglądu technicznego garaży oraz możliwości wykonania w nich remontów. Użytkownicy garaży nie wnoszą opłat na fundusz remontowy – remont garaży wykonują użytkownicy we własnym zakresie i na własny koszt. Z protokołów przeglądu garaży wy-

nika, że ich stan jest dobry – jednak należałoby wykonać drobne naprawy tynków i obróbek blacharskich. Rada Osiedla zwróciła się z prośbą o przedstawienie propozycji wprowadzenia opłat miesięcznych za garaże odpisu na fundusz remontowy, aby wykonać niezbędne naprawy i remonty oraz utwardzenie terenu przed garażami wraz z dojazdami.

- Ustawie o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, która wprowadza z dniem 1 lipca 2013 roku zupełnie nowe zasady wywozu odpadów komunalnych i niestety znaczny wzrost ceny wywozu śmieci od osoby.
- Problemie niszczenia naszego wspólnego mienia – w październiku 2012 roku na terenie placu zabaw przy ul. Bohdanowicza podpalono „wóz strażacki” - urządzenie zabawowe dla dzieci uległo całkowitemu zniszczeniu. Niestety Policji nie udało się ustalić sprawców tej dewastacji. Rada Osiedla zwraca się tą drogą do mieszkańców o zgłaszanie Policji, Straży Miejskiej i Administracji zauważonych przypadków dewastacji naszego wspólnego mienia.

Działalność Komisji problemowych w pracy na rzecz osiedla:

## KOMISJA GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI I SPOŁECZNO-KULTURALNA

W roku sprawozdawczym na posiedzeniach Komisji omawiana była bieżąca problematyka przygotowania do imprez organizowanych zgodnie z planem społeczno-kulturalnym osiedla na 2012 rok oraz sprawy związane z zadłużeniem mieszkańców wynikających z braku opłat za użytkowanie mieszkań. W ramach prac Komisji w ciągu całego roku organizowane były spotkania z osobami (zadłużonymi) zalegającymi z opłatami na których padały propozycje możliwości rozwiązania problemów zadłużeniowych.

W dalszym ciągu jednak najwięcej problemów sprawiają mieszkańcy wykluczeni z członkostwa KSM z prawomocnymi wyrokami eksmisyjnymi dla których niestety brakuje lokali socjalnych.

Członkowie Komisji aktywnie uczestniczyli w organizacji imprez takich jak: 3 wycieczki plenerowe, 3 wyjazdy na grzybobranie, Turniej Siatkówki, Impreza Mikołajkowa dla dzieci, spotkanie świąteczne dla mieszkańców o niskich dochodach oraz wspierali obchody 55-lecia Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Nasi mieszkańcy korzystają również z wielu imprez organizowanych przez Dział Społeczno-Kulturalny KSM.

Zadania i postanowienia założone na rok 2012 zrealizowane zostały w całości i bez zastrzeżeń.

## KOMISJA REMONTOWO-GOSPODARCZA I ROZJEMCZA

W okresie sprawozdawczym Komisja zajmowała się następującymi zagadnieniami:

- opiniowała przedstawione przez Kierownika Administracji plany działalności remontowo-gospodarczej na 2012 rok,
- uczestniczyła w wiosennym i jesiennym przeglądzie osiedla, kierowała wnioskami do akceptacji Rady Osiedla po tych przeglądach,
- dokonywała oceny stopnia zaawansowania i realizacji prowadzonych chrobót remontowych,
- uczestniczyła w wyborze wykonawców na roboty remontowe oraz dokonywała odbiorów robót zgodnie z planem remontów osiedla, tj:
  - wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, roboty murarsko-tynkarskie,
  - roboty wodno-kanalizacyjne, roboty elewacyjne, mała architektura i inne
  - członkowie Komisji uczestniczyli w odczytach ciepłomierzy zamontowanych w budynkach naszego osiedla
- brała czynny udział w realizacji planu działalności społeczno-kulturalnej przy organizacji imprez dla mieszkańców naszego osiedla.

### Szanowni Państwo,

w minionym roku Rada Osiedla z pełnym zaangażowaniem czyniła starania w kierunku poprawy warunków zamieszkiwania w naszym osiedlu oraz dbałości o wygląd zewnętrzny Osiedla.

Uważamy, że okres rocznej pracy mimo różnych trudności, należy uznać za okres dalszych pozytywnych przemian i działań w naszym osiedlu.

W imieniu Rady Osiedla pragnę zapewnić, że w dalszym ciągu będziemy pracowali zgodnie z obranymi kierunkami, systematycznie i z wielką troską o nasze wspólne dobro.

Dziękuję wszystkim mieszkańcom za pomoc i wsparcie z jakim spotykaliśmy się w minionym roku.

Dziękuję serdecznie Zarządowi KSM za okazaną pomoc przy realizacji trudnych zadań, dziękuję również za sumienną i rzetelną pracę Administracji i jej Kierownikowi oraz całej Radzie Osiedla.

**Przewodniczący  
Rady Osiedla Murcki  
STANISŁAW ORZECZOWSKI**



# SPRAWOZDANIE ADMINISTRACJI OSIEDLA MURCKI Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ I SPOŁECZNO-KULTURALNEJ ZA 2012 ROK

## SZANOWNI PAŃSTWO!

**A**dministracja Osiedla „Murcki” KSM przedstawia niniejszym sprawozdanie roczne z działalności administracyjno-gospodarczej Osiedla za 2012 rok. Wytyczne dla Administracji zadania ustalone zostały w planie gospodarczo-finansowym Osiedla „Murcki” stanowiącym jednocześnie część planu gospodarczo-finansowego Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Plan został przyjęty przez Radę Osiedla (Uchwała z dnia 23.11.2011 r.) oraz Zebranie Osiedlowe (w dniu 19.03.2012 r.).

Administracja Osiedla w okresie 2012 roku zarządzała znajdującym się w obrębie osiedla majątkiem, który stanowiło **17 budynków** (3 – 5-kondygnacyjnych) mieszkalnych wielorodzinnych, zamieszkałych przez **1706 osób**.

W budynkach tych zlokalizowanych jest:

- **721 mieszkań** o łącznej powierzchni użytkowej **31.254,32 m<sup>2</sup>**,
- **4 lokale użytkowe wbudowane** o łącznej powierzchni użytkowej **298,06 m<sup>2</sup>** (**kawiarnia, fryzjer, apteka, siedziba Administracji**).

Administracja Osiedla Murcki w 2012 roku pracowała w 6-osobowym składzie (5,5 etatu), tj:

- **kierownik administracji,**
- **administrator,**
- **st. inspektor ds. technicznych,**
- **3 konserwatorów (2,5 etatu).**

Przyjęte w planach zadania zmierzały do utrzymania bądź poprawy stanu technicznego budynków i zapewnienia prawidłowej obsługi eksploatacyjnej.

Do zakresu obowiązków Administracji Osiedla należało również uczestnictwo w współtworzeniu warunków dla sprawnego i szybkiego prowadzenia procesu wyodrębnienia przez członków własności posiadanych przez nich lokali spółdzielczych w odrębną własność (między innymi wykonano szereg dodatkowych, a warunkujących przekształcenia własnościowe prac jak: sporządzanie rzutów kondygnacji, nanoszenie i oznakowaniu w dokumencie poszczególnych lokali, uzgadnianie i aktualizacja danych dla kancelarii notarialnych, reprezentowanie Spółdzielni przy spisaniu umów, i inne).

## I. DZIAŁALNOŚĆ EKSPLOATACYJNA

Administracja na bieżąco wykonywała szereg różnego rodzaju czynności operacyjnych i technicznych, bez których prawidłowe administrowanie i zarządzanie budynkami, a zwłaszcza skuteczność działań mających na celu utrzymanie stanu nieruchomości na właściwym poziomie technicznym, eksploatacyjnym i estetycznym, nie byłoby możliwe. Czynności te wynikają zarówno z obowiązujących przepisów prawnych jak też wewnętrznego podziału zadań w ramach struktury organizacyjnej spółdzielni.

Prowadzenie eksploatacji jest działaniem złożonym i wymaga także współpracy z wieloma podmiotami zewnętrznymi - dostawca-

mi usług, władzami samorządu terytorialnego i spółdzielczego. W warunkach spółdzielczych realizowana jest ona w stałym kontakcie z poszczególnymi mieszkańcami, członkami Spółdzielni z jednoczesnym eliminowaniem występujących na tym tle różnego rodzaju problemów i konfliktów sąsiedzkich mających źródło w zróżnicowaniu oczekiwań oraz subiektywnym odbiorze realizowanych przez Administrację Osiedla czynności.

W rocznym planie gospodarczo-finansowym osiedla założono zbilansowanie kosztów z wpływami. Uzyskane w 2012 r. przychody na eksploatację wyniosłyby zgodnie z planem **1.694.537 zł**, przyjmując ich zgodność z naliczeniami opłat eksploatacyjnych (faktycznie uzyskane kwoty ze względu na zadłużenia czynszowe są niższe). Taka metoda planistyczna w tym przypadku jest konsekwencją obowiązującej obligatoryjnie w rachunkowości spółdzielni mieszkaniowych zasady memoriałowej.

Roczne rzeczywiste koszty eksploatacji za objęty sprawozdaniem okres, zamknęły się kwotą **1.683.020 zł** (jeszcze nieostateczne - bo dane ostateczne będą znane w terminie sporządzenia bilansu, który zgodnie z ustawą o rachunkowości przypada na 31.03.2013 r.).

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

- przeprowadzanie okresowych kontroli stanu technicznej sprawności obiektów tzn. wszystkich budynków mieszkalnych, oraz otoczenia. Poniesiony koszt to kwota – **16.546 zł**,
- kontrolę szczelności instalacji i urządzeń gazowych wraz z usunięciem usterek ujawnionych w budynkach w dniu kontroli za kwotę – **18.119 zł**,
- kontrolę stanu technicznego przewodów kominowych wraz z niezbędnym czyszczeniem we wszystkich budynkach za kwotę – **18.721 zł**,
- konserwację gniazd RTV (wszystkie budynki) za kwotę – **24.629 zł**,
- konserwację instalacji domofonowych (wszystkie budynki) za kwotę – **12.097 zł**,
- koszty bieżących prac konserwacyjnych i zapobiegawczych wykonywanych w Osiedlu siłami własnymi (przez konserwatorów) – **124.747 zł**.

Na koszty eksploatacji składały się ponadto (w tym koszty niezależne bezpośrednio od Spółdzielni):

- koszty zużycia (przez użytkowników mieszkań i lokali) dostarczonej wody i odprowadzenia ścieków wraz z cyklicznymi odczytami wodomierzy oraz dokonany rozliczeniami (dotyczy wszystkich lokali mieszkal-

nych i użytkowych), które wyniosły ogółem – **670.524 zł**,

- koszt zakupu energii elektrycznej - potrzebnej do oświetlenia części wspólnych nieruchomości oraz terenu w wysokości **27.549 zł**,
- podatek od nieruchomości, opłat z tytułu wieczystego użytkowania terenu, koszty ubezpieczeń rzeczowych – **88.411 zł**,
- wywóz nieczystości stałych (śmieci i odpady) – **173.722 zł**,
- utrzymania czystości (w tym piwnic budynków i terenów przyległych) – **120.425 zł**,
- koszty odśnieżania posesji – **6.706 zł**,
- usługi pogotowia technicznego – **27.602 zł**,
- usługi obce i remonty – **4.403 zł**,
- koszty deratyzacji, w tym przeprowadzonej 2 razy w roku ogólnomiejskiej akcji o obligatoryjnym charakterze wynikającym z nakazu Urzędu Miasta – **4.494 zł**,
- koszty pielęgnacji zieleni – **19.014 zł**,
- koszty utrzymania i praca Administracji Osiedlowej, w tym: płace pracowników wraz z ustawowymi narzutami, koszty BHP, transportu, opłat telekomunikacyjnych, utrzymania pomieszczeń Administracji Osiedla, koszty bankowe, materiałów biurowych, amortyzacji urządzeń i obiektów, koszty posiedzeń Rady Osiedla - łącznie **295.656 zł**,
- pozostałe inne koszty utrzymania budynków w tym: ochrona pożarowa budynków, materiały i przedmioty obce, PFRON, prowizje bankowe, koszty dewastacji – **29.655 zł**.

Ewidencjonowane poza kosztami eksploatacji koszty ciepła zużytego w lokalach Osiedla „Murcki” w okresie rozliczeniowym 2012 r. wyniosły – **1.090.077 zł** i w stosunku do roku 2011 były wyższe o **11,7%**.

Obowiązek uiszczania opłat na pokrycie kosztów eksploatacji dotyczy w równej mierze wszystkich użytkowników lokali, co jest uzasadnione faktem zamieszkiwania lub posiadania w swej dyspozycji konkretnych lokali oraz korzystania z dostawy mediów i usług dla których w większości Spółdzielnia jest zbiorowym odbiorcą i darmowym inkasentem. Koszty eksploatacji i mediów zależą więc zarówno od tych, którzy regularnie i terminowo wnoszą opłaty za lokale, jak i tych, którzy płatności wnoszą z opóźnieniem wynoszącym – od kilku dni do, w skrajnych przypadkach - kilkunastu miesięcy.

Każda zwłoka we wnoszeniu opłat powoduje zakłócenia płynności finansowej Spółdzielni i pogarsza możliwość terminowego regulowania zobowiązań Spółdzielni wobec dostawców mediów, usługodawców, a także zobowiązań podatkowych i innych, wynikających z zawartych w imieniu mieszkańców i innych użytkowników umów.

(Ciąg dalszy na str. 4-5)

# SPRAWOZDANIE ADMINISTRACJI OSIEDLA MURCKI Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ I SPOŁECZNO-KULTURALNEJ ZA 2012 ROK

(Dokończenie ze str. 3)

**Zadłużenie użytkowników zasobów Osiedla wobec Spółdzielni (a praktycznie wobec pozostałych spółdzielców i współwłaścicieli lokali w naszym osiedlu) z tytułu nie wnoszenia opłat na dzień 31.12.2012 roku licząc narastająco wyniosło 159.339,36 zł, z czego przypada na:**

- zaległości bieżące - **81.105,12 zł**
- zaległości zasądzone, będące w windykacji komorniczej - **78.234,24 zł**

Administracja wspólnie z Radą Osiedla w ramach prowadzonych w Spółdzielni kompleksowo działań windykacyjnych, podejmuje zdecydowane, zgodne z kompetencjami, różnego rodzaju działania interwencyjne zmierzające do zmniejszenia zaległości.

Osoby zalegające z opłatami są systematycznie zapraszane na rozmowy - celem zdeklarowania się co do spłaty zadłużeń. W zależności od składanych wyjaśnień i deklaracji Rada Osiedla poprzez opinie decyduje o dalszym toku postępowania, tj. wnioskuje o przeprowadzenie rozmów przez Zarząd (na specjalnie poświęconych tym celem posiedzeniach), z wnioskiem o podjęcie decyzji dotyczącej skierowania spraw do postępowania sankcyjnego (pozbawiającego członkostwa Spółdzielni) przed Radą Nadzorczą lub stworzenia dodatkowych możliwości uregulowania zaległości w ratach. Wnioski o wykluczenie lub wykreślenie dłużnika z grona członków Spółdzielni są niezależne od wszczęcia lub stworzenia dodatkowych możliwości uregulowania zaległości w ratach. Wnioski o wykluczenie lub wykreślenie dłużnika z grona członków Spółdzielni są niezależne od wszczęcia lub stworzenia dodatkowych możliwości uregulowania zaległości w ratach. Wnioski o wykluczenie lub wykreślenie dłużnika z grona członków Spółdzielni są niezależne od wszczęcia lub stworzenia dodatkowych możliwości uregulowania zaległości w ratach. Wnioski o wykluczenie lub wykreślenie dłużnika z grona członków Spółdzielni są niezależne od wszczęcia lub stworzenia dodatkowych możliwości uregulowania zaległości w ratach.

Działalność eksploatacyjną, pomimo występujących w ciągu całego roku napięć i trudności ekonomicznych, powodowanych między innymi wzrostami cen wielu usług i materiałów, a także brakiem pełnych i systematycznych wpłat związanych z użytkowaniem lokali przez mieszkańców i użytkowników, Osiedle Murcki zamknęło wynikiem dodatnim. Jednocześnie uwzględniając należyte memoriałowo liczony bilans otwarcia roku 2012 w kwocie **149.944 zł**. Biorąc powyższe pod uwagę, Rada Osiedla po dokonaniu analizy ekonomicznej i stwierdzeniu większych potrzeb w zakresie przeprowadzonych remontów i ich sfinansowania podjęła uchwałę o przeksięgowaniu kwoty **30.000 zł** z eksploatacji na fundusz remontowy część „B” na koniec 2012 roku.

## II. DZIAŁALNOŚĆ REMONTOWA

Zgodnie z naliczonym odpisem na fundusz remontowy w części „B” (trzeba tu ponownie zaznaczyć, że faktycznie uzyskane kwoty ze względu na zadłużenia czynszowe są znacznie niższe) i po uwzględnieniu nadwyżki finansowej z roku poprzedniego, wpłat na wymianę stolarki okiennej oraz 30 tys. zł. z przesunięcia

środków z eksploatacji na fundusz remontowy „B”, Osiedle dysponowało na remonty środkami w wysokości – **1.192.128 zł**.

Przyjęty przez Radę Osiedla plan remontów w ujęciu rzeczowym zrealizowany został w 100% i po stronie kosztów zamknął się kwotą w wysokości – **1.167.098 zł**.

**Struktura zrealizowanych remontów jest następująca:**

### 1. Wymiana stolarki okiennej

- koszt realizowany przez Spółdzielnię wymiany okien, przy 25% partycypacji członków i 75% udziale części „B” Funduszu Remontowego (osiedlowego) - w lokalach mieszkalnych - koszt **5.249 zł**,
- refundacja za wykonaną we własnym zakresie przez lokatorów wymianę stolarki okiennej za zgodą KSM - koszt **5.992 zł**.

### 2. Wymiana stolarki drzwiowej

- do mieszkań - koszt **716 zł**.

### 3. Roboty stolarskie

- montaż nawiewników w oknach montowanych w latach poprzednich - koszt **2.176 zł**.

### 4. Roboty murarsko – tynkarskie

- wykonanie tapety natryskowej na klatkach schodowych wraz z położeniem płytek na parterach budynków przy ul. Tokarskiego 2 i przy ul. Tokarskiego 4 - koszt **97.200 zł**.

### 5. Roboty elewacyjne

- wykonanie modernizacji docieplenia budynku przy ul. Mruczka 10 - koszt **290.000 zł**.

### 6. Mała architektura

- wykonanie miejsc postojowych w rejonie ul. Bohdanowicza 2 – koszt **11.000 zł**,
- wykonanie miejsc postojowych w rejonie ul. Bohdanowicza 14 - koszt **71.000 zł**,
- zakup i montaż piaskownicy na placu zabaw - koszt **5.582 zł**.

### 7. Inne

- rozliczenia międzyokresowe – spłata rat za termorenowację budynku przy ul. Czeczotta 1 - koszt **433.180 zł**,
- odpis na fundusz interwencyjny - koszt **7.502 zł**,
- przesunięcie środków do części „A” funduszu remontowego – przyspieszenie spłaty zobowiązań nieruchomości usytuowanych w obrębie osiedla – koszt **237.505 zł**.

W ramach części „A” funduszu remontowego Spółdzielni, na terenie naszego Osiedla, zostały wykonane następujące roboty:

- montaż odpowietrzników „Spirotop” w budynku przy ul. Mruczka 10, ul. Budryka 1, ul. Bohdanowicza 1 – koszt **5.100 zł**,
- projekt – dokumentacja modernizacji istniejącego docieplenia elewacji budynku przy ul. Mruczka – koszt **11.800 zł**,
- wykonanie prac w celu poprawy działania Kotłowni Domeyki – koszt **21.800 zł**.

Wybór wykonawców robót remontowych dla każdej pozycji planu w osiedlu następował komisyjnie zgodnie z obowiązującymi procedurami w tym zakresie, a w odbiorach wykonanych robót każdorazowo uczestniczyli w imieniu mieszkańców przedstawiciele Rady Osiedla.

## III. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO – KULTURALNA

Administracja realizowała również zadania z zakresu działalności społeczno-kulturalnej z udziałem mieszkańców osiedla zgodnie z planem przyjętym na 2012 rok.

Środki finansowe pochodzące z odpisów na tę działalność stanowiły kwotę – **11.000 zł**. Zostały one powiększone o wpływy z tytułu odpłatności uczestników imprez - w wysokości **5.120 zł** oraz niewykorzystane środki finansowe z roku poprzedniego jako -bilans otwarcia w kwocie **10.310 zł**.

Program rzeczowo-finansowy obejmujący również imprezy włączone w obchody 55 – lecia Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej zrealizowany został w sposób następujący:

- turniej siatkówki - koszt 665 zł,
  - wycieczka do Alwerni - koszt 2.915 zł
  - wycieczka do Krakowa – koszt 3.360 zł
  - wycieczka po Jurze Krakowsko-Częstochowskiej - koszt 4.220 zł
  - zorganizowano 3 wyjazdy na grzybobranie w lasy koło Dobrodzienia - koszt 4.760 zł
  - organizacja Mikołaja dla dzieci - koszt 700 zł
  - organizacja spotkania opłatkowego - Mikołaja dla seniorów - koszt 1.630 zł
  - dofinansowanie obchodów 55-lecia KSM – koszt 1.500 zł
  - dofinansowanie turnieju siatkówki plażowej „IV Mistrzostwa Katowic” w Murckach - koszt 200 zł
  - dofinansowanie imprez dla dzieci - koszt 150 zł
  - ubezpieczenie działalności - koszt 80 zł
- Ogółem - 20.080 zł**

Mieszkańcy osiedla uczestniczyli ponadto (tradycyjnie już) w imprezach organizowanych centralnie, przez Centrum Zarządzająco-Usługowe, a w szczególności Dział Społeczno-Kulturalny KSM, i tak:

- z wczasów dla seniorów w Kudowie Zdroju,
- wyjazdu do Zakopanego,
- wyjazdów do wód termalnych na terenie Słowacji,
- z wieczorków i licznych koncertów muzycznych.

Z oferowanych w ramach działalności społeczno-kulturalnej imprez, mają możliwość skorzystania wszyscy mieszkańcy (członkowie i nie członkowie) wnoszący na bieżąco opłaty za swoje lokale.

Przedkładając niniejsze sprawozdanie Administracja Osiedla Murcki dziękuje tą drogą Zarządowi KSM i Radzie Osiedla „Murcki” za realne wsparcie i pomoc w rozwiązywaniu nietrywnych problemów społeczności osiedlowej, które napotykamy przy wykonywaniu zadań na rzecz mieszkańców.

**Kierownik Administracji Osiedla Murcki**  
**inż. ANDRZEJ MIKOŁAJCZYK**

# PROJEKT ZAŁOŻEŃ DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ OSIEDLA MURCKI NA 2013 ROK

## DZIAŁALNOŚĆ EKSPLOATACYJNA

Założenia ekonomiczno-gospodarcze osiedla na rok 2013 zostały przyjęte przez Radę Osiedla Uchwałą nr 4/2012 z dnia 28.11.2012 r. W rocznym planie osiedla założono zbilansowanie kosztów z wpływami. Przyjęto, iż przychody wynosić będą **1.864.260 zł** – przyjmując ich zgodność z naliczeniami opłat eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych i lokali użytkowych. Plan wydatków związanych z eksploatacją zamyka się w osiedlu w skali roku kwotą **1.831.800 zł**.

Przewidywane koszty określono na poziomie znanych w momencie planowania danych oraz zapowiadane (i częściowo znane) nowe – wyższe ceny mediów oraz różnych podatków, opłat i świadczeń ustalanych poza Spółdzielnią przez inne uprawnione podmioty gospodarcze i publiczne. Zaznaczyć tu należy, że pomimo powyższego **nie zaplanowano podniesienia stawek w opłatach (pozostają nie zmieniane od 2009 roku)**, zakładając jeszcze bardziej racjonalne i oszczędne gospodarowanie przez Administrację posiadanymi funduszami.

Na koszty eksploatacji w sposób zasadniczy wpływają też działania wymuszone koniecznością dostosowania się do obowiązków wynikających z przepisów mających na celu zapewnienie odpowiednich warunków bezpiecznego zamieszkiwania w budynkach i użytkowania lokali. Trzeba podkreślić, że Prawo Budowlane nakłada obowiązek okresowych przeglądów i kontroli budynków, budowli i urządzeń technicznego wyposażenia.

Dlatego w ramach tych kosztów przewidziano przeprowadzenie następujących obowiązkowych przeglądów i kontroli:

- kontrole stanu technicznej sprawności obiektów,
- kontrolę szczelności instalacji i urządzeń gazowych wraz z usunięciem ujawnionych w budynkach usterek,
- kontrolę stanu technicznego przewodów wentylacyjnych i spalinowych wraz z niezbędnym czyszczeniem we wszystkich budynkach,
- prace polegające na dezynfekcji, dezynsekcji i deratyzacji,
- przegląd stanu i pielęgnacji zieleni.

## DZIAŁALNOŚĆ REMONTOWA

Projekt planu remontów został sporządzony w oparciu o znajomość potrzeb remontowych Osiedla wynikającą z przeglądów stanu technicznego zasobów i infrastruktury, uwzględniając najczęściej występujące awarie urządzeń i instalacji, a także posiadane możliwości finansowe. Został on zaakceptowany przez Radę Osiedla i zatwierdzony Uchwałą nr.5/2012

w dniu 28.11.2012 roku. W roku 2013 przewidujemy uzyskanie z odpisów na fundusz remontowy wraz z dopłatami przy wymianie stolarki okiennej kwotę **593.180 zł**. Uwzględniając również hipotetycznie liczone na podstawie wpływów zaplanowanych, a nie rzeczywistych bilans otwarcia, plan remontów części „B” funduszu remontowego Osiedla Murcki zakłada uzyskanie łącznie środków w wysokości **616.840 zł**.

Rzeczowo-finansowy zakres planu remontów obejmuje następujące zadania:

### 1. Wymiana stolarki okiennej

- koszt realizowany przez Spółdzielnię wymiany okien, przy 25% partycypacji członków i 75% udziale Funduszu Remontowego „B” (osiedlowego) - w lokalach mieszkalnych - zaplanowana kwota **17.400 zł**.

### 2. Roboty murarsko – tynkarskie

- wykonanie tapety natryskowej na klatkach schodowych wraz z położeniem płytek na parterach budynku przy ul. Czeczotta 2 - zaplanowana kwota **60.000 zł**.

### 3. Inne

- rozliczenia międzyokresowe – spłata rat za termorenowację budynku przy ul. Czeczotta 1 – kwota **433.180 zł**
- odpis na fundusz interwencyjny – kwota **7.500 zł**
- przesunięcie środków do części „A” funduszu remontowego – celem przyspieszenia spłaty zobowiązań usytuowanych w obrębie Osiedla Murcki – kwota **75.010 zł**

Łączne wydatki na wykonanie planowanego zakresu działań wynoszą - **593.090 zł**

Planowany jest również zakup urządzenia zabawowego „wóz strażacki” i ustawienia go na placu zabaw przy ul. Bohdanowicza 1 w okresie wiosennym. Środki na jego zakup w znacznej części zostaną pokryte z odszkodowania w ramach wypłaty ubezpieczyciela. Mamy nadzieję, że mieszkańcy osiedla „otoczą go ochroną”, by nie stał się obiektem kolejnej dewastacji ze strony chuliganów, a dzieciom służył przez lata w dobrej zabawie.

Jednocześnie informujemy, że ze stanem sald dla poszczególnych nieruchomości budynkowych w ramach części „A” funduszu remontowego Spółdzielni, według stanu na dzień 31.12.2012 r., można zapoznać się w siedzibie Administracji Osiedla Murcki w godzinach jej pracy, lub bezpośrednio przed Zebraniem Osiedlowym.

## DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO – KULTURALNA

Projekt planu działalności społeczno-kulturalnej Osiedla Murcki na 2013 r. został zatwierdzony Uchwałą Rady Osiedla nr 4/2012 z dnia 28.11.2012 r.

Przewidywane wpływy w wysokości **15.890 zł** – na które składają się: planowany odpis od wszystkich typów lokali w wysokości **10.850 zł** i odpłatności uczestników imprez w wysokości **5.040 zł** wraz z pozostałym do dyspozycji Osiedla Murcki z roku poprzedniego bilansem otwarcia w kwocie **6.350 zł** zostaną według planu przeznaczone na:

- rozgrywki w piłkę siatkową - kwota **600 zł**,
- organizacja 3 wycieczek krajoznawczych - kwota **12.000 zł**,
- wycieczki na grzybobranie (trzykrotne) - kwota **5.400 zł**,
- organizacja Mikołaja dla dzieci - kwota **1.000 zł**,
- dofinansowanie koloni i imprez dla dzieci - kwota **1.000 zł**,
- impreza dla seniorów - spotkanie opłatkowe - kwota **1.000 zł**,
- dofinansowanie lato w Murckach – **200 zł**,
- ubezpieczenie działalności - kwota **80 zł**.

Liczymy na akceptację przedstawionych założeń działalności społeczno-kulturalnej dla osiedla na 2013 rok przez mieszkańców, a tym samym liczne uczestnictwo podczas ich realizacji.

Przedstawiając Państwu projekt założeń działalności gospodarczej oraz społeczno-kulturalnej Osiedla Murcki na rok 2013 oczekujemy współpracy w jego realizacji poprzez bieżące zgłaszanie spostrzeżeń, wniosków i uwag. Będą one pomocne w procesie zarządzania jak i konstruowania planów gospodarczo – finansowych na lata następne.

Plany działania administracji osiedla Murcki zostały opracowane na bazie znanych w czasie ich określenia, zewnętrznych i wewnętrznych uwarunkowań prawnych, gospodarczych i finansowych (szczególnie uzależnionych od regularnego wnoszenia opłat miesięcznych za lokale). Ewentualna zmiana tych uwarunkowań może mieć wpływ na zakres i tempo realizacji zamierzonych i ujętych w planie gospodarczo-finansowym Administracji na 2013 rok celów.

**Kierownik Administracji  
Osiedla Murcki  
inż. ANDRZEJ MIKOŁAJCZYK**



# SPRAWOZDANIE Z REALIZACJI WNIOSKÓW PRZYJĘTYCH PRZEZ ZEBRANIE OSIEDLOWE OSIEDLA MURCKI W DNIU 19.03.2012 ROKU

Zebrań Osiedla Murcki, które odbyło się w dniu 19.03.2012 roku przyjęło do realizacji następujące wnioski:

## WNIOSEK NR 1

*– Rada Osiedla Murcki poczyni starania mające na celu wyeliminowanie usterek pracy kotłowni gazowej na osiedlu Murcki przy ul. Bohdanowicza związanych z brakiem sprawnego systemu awaryjnego zasilania w energię elektryczną. Wdroży procedury mające na celu wykonywanie kompletnych przeglądów-napraw urządzeń kotłowni, sieci ciepłowniczej oraz urządzeń awaryjnego zasilania w energię elektryczną tak aby zminimalizować ustereki związane z zasilaniem w tą energię.*

– Zakład Ciepłowniczy utrzymuje wszystkie podzespoły wchodzące w skład kompleksu Kotłowni Domeyki w pełnej sprawności. Każdy z systemów poczynając od stacji uzdatniania wody uzupełniającej, poprzez szafę sterowniczą, dysze palników kotłowych i dmuchawy, kotły, automatykę kontrolno-pomiarową, zawory, układ pomp obiegowych, system awaryjnego zasilania energią elektryczną, zespół zasilania gazowego i inne utrzymywane są w pełnej gotowości.

Wszystkie te systemy są ustawicznie przeglądane (kilka razy w roku), serwisowane, odnawiane, konserwowane, a gdy trzeba naprawiane. Występują też elementy, których przeglądy muszą być wykonywane przez serwis zewnętrzny, np. reduktory gazu. Układ stabilizacji ciśnienia wody został przez Zakład Ciepłowniczy przebudowany i aktualnie jest sterowany za pomocą prestostatów (w miejsce manometrów kontaktowych) z dokładnością do 0,10 metra słupa wody. Od niedawna został również zmieniony program komputerowy na nowocześniejszy.

## WNIOSEK NR 2

*– Rada Osiedla Murcki zapewni takie rozwiązania organizacyjne, aby odpowiednie służby KSM bez zbędnych przeszkód miały dostęp do pomieszczeń i urządzeń gazowej kotłowni osiedla Murcki przy ulicy Bohdanowicza celem bezzwłocznego na jej terenie i przyległym prac serwisowych ze szczególnym uwzględnieniem prac w tzw. dni wolne, a zwłaszcza soboty, niedziele i święta.*

– Każda kotłownia gazowa Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej, a mamy ich 26, ma zapewniony nadzór eksploatacyjny w okresie sezonu grzewczego ze strony uprawnionych pracowników Zakładu Ciepłowniczego przez 24 godziny na dobę. Są to obiekty objęte szczególnym nadzorem. Szczególnie tak duże i skomplikowane technicznie jak Kotłownia Domeyki i nie

każdy pracownik Spółdzielni, nawet nie każdy monter ZC, może posiadać dostęp do urządzeń. Tak ze względów technicznych jak i z uwagi na bezpieczeństwo i przepisy dotyczące eksploatacji kotłowni gazowych o mocy powyżej 50 kW.

Osoba upoważniona do operowania w obrębie kotłowni musi posiadać szereg uprawnień: uprawnienia elektryczne E1, świadectwo kwalifikacyjne E3, świadectwo kwalifikacyjne E2. Osoba nadzorująca pracę służb eksploatacyjnych kotłowni winna posiadać świadectwa kwalifikacyjne D2 i D3.

Kotłownia Domeyki posiada ponadto najnowocześniejszy z możliwych internetowy nadzór eksploatacyjny realizowany przez posiadającego uprawnienia dozoru i wyposażonego w mobilny komputer (laptop) Starszego Mistrza Rejonu. Taki nadzór daje możliwość obserwowania na ekranie komputera pracy kotłowni i wydawania odpowiednich dyspozycji na odległość. Przykładowo można zdalnie obserwować pracę palników, sprawdzać parametry pracy kotłów czy uruchomić lub zatrzymać dany kocioł bez wchodzenia do budynku kotłowni. Obsługiwać taki system może więc jedynie osoba posiadająca odpowiednie kwalifikacje i uprawnienia.

## WNIOSEK NR 3

*– Rada Osiedla Murcki poczyni starania w terminie umożliwiającym ich stosowania od przyszłego sezonu grzewczego 2012/2013 zapisy w Regulaminie Rozliczania Kosztów Ciepła zobowiązujących KSM do upustów z tytu-*

*łu niedogrzanania lokali, wynikających również z zaistniałej awarii. Wzorem innych spółdzielni i zarządców lokali upusty powinny wynieść za każde 24 godziny niedogrzanania o 1/30 bądź 1/15 wnoszonych opłat z tytułu ogrzewania, uzależnione od odnotowanego przez lokatorów spadku temperatury poniżej deklarowanej.*

– Wniosek nie może być pozytywnie rozpatrzone. Proponowane zasady zwracania wpłat za usługę dotyczyły czasów, kiedy funkcjonowały opłaty zryczałtowane za ciepło tzn. okresu sprzed 1995 roku. Wówczas użytkownik z góry wносił opłatę za ciepło i w przypadku, kiedy później okazywało się, że np. na skutek awarii lub innej przyczyny to co miał gwarantowane i wliczone w opłatę nie zostało dostarczone – należała się odpowiednia bonifikata czyli częściowy zwrot wniesionej opłaty. Przepisy regulowały, że jeżeli niedogrzananie lokalu było w granicach do 4°C to bonifikata wynosiła 1/30 za każdy dzień a jeżeli było wyższe 1/15 wniesionej opłaty. Od 1996 roku funkcjonuje system zaliczek i kosztów poniesionych ciepła.

Obecnie płacimy tylko za ciepło dostarczone.

W przypadku awarii następuje wstrzymanie dostaw ciepła (a skoro nie było ciepła to licznik nie wskazał jego poboru), co jednocześnie przekłada się na wysokość opłaty wyliczanej na podstawie jego zużycia.

**Kierownik Administracji  
Osiedla Murcki  
inż. ANDRZEJ MIKOŁAJCZYK**

