

WSPÓLNE SPRAWY

ISSN 1232-5929

Materiały sprawozdawcze
na Zebranie Osiedlowe
OSIEDLA MURCKI

Obrady we wtorek, 3 grudnia 2013 roku,
o godz. 16⁰⁰, w Miejskim Domu Kultury
„POŁUDNIE” przy ul. Kołodzieja 42
w Katowicach - Murckach

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ Z DZIAŁALNOŚCI W 2013 ROKU

SZANOWNI SPÓŁDZIELCY!

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

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

które zalecały lub nakazywały poddanie się określonym kontrolom i lustracjom.

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

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

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

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

(Ciąg dalszy na str. 2)

PORZĄDEK OBRAD ZEBRANIA OSIEDLOWEGO

1. Otwarcie Zebrania, wybór Prezydium Zebrania Osiedlowego, zapoznanie z porządkiem obrad Zebrania oraz wybór Komisji: Mandatowo-Skrutacyjnej i Wnioskowej.
2. Okresowe sprawozdania:
 - a) Zarządu z działalności w roku 2013,
 - b) Rady Osiedla z działalności w roku 2013,
 - c) kierownictwa Osiedla z działalności Administracji Osiedla w roku 2013, w tym z realizacji wniosków uchwalonych przez poprzednie Zebranie Osiedlowe.
3. Przedstawienie projektu osiedlowego planu działalności gospodarczo-finansowej i społeczno-kulturalnej na 2014 rok.
4. Dyskusja.
5. Sprawozdanie Komisji Wnioskowej i uchwalenie wniosków odnośnie do działalności gospodarczej, społecznej i kulturalnej Osiedla.
6. Zakończenie Zebrania.

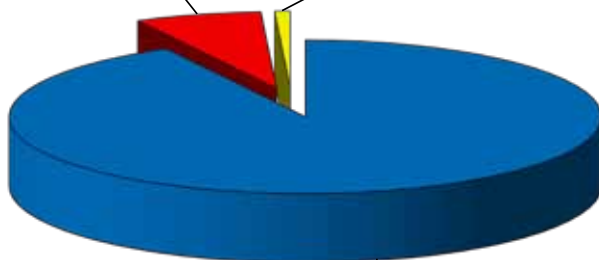
**ZARZĄD
KATOWICKIEJ
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**

STRUKTURA WARTOŚCI MAJĄTKU TRWAŁEGO KSM W 2013 ROKU

Wykres nr 1

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

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



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

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KSM

(Ciąg dalszy ze str. 1)

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

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

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

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

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

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

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

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

Pomimo występowania w bieżącym działaniu przytoczonych szczerkowo licznych niekorzystnych uwarunkowań zewnętrznych i wewnętrznych naszej Spółdzielni, udało się podsumować mijający rok relatywnie pozytywnymi wynikami, jak również odnotować zauważalną poprawę poziomu utrzymania zarządzanych przez Spółdzielnię zasobów mieszkaniowych.

Roczne sprawozdanie finansowe Zarządu, jak co roku, poddane będzie badaniu przez biegłych rewidentów księgowych wybranych przez Radę Nadzorczą KSM, a ich ocena znajdzie potwierdzenie wydaniem stosownej, wymaganej przepisami o rachunkowości, opinii wraz z raportem po zakończeniu badania. Dokumenty te zostaną przedstawione Spółdzielcom wraz z materiałami sprawozdawczymi przed Walnym Zgromadzeniem w I półroczu 2014 roku.

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

I. MAJĄTEK TRWAŁY

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

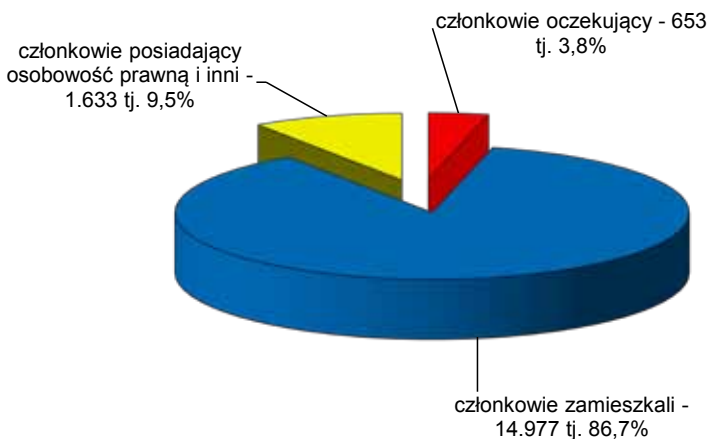
- 1) na budynki i obiekty inżynierii lądowej i wodnej – 264.897 tys. zł, tj. 92,21%,
- 2) grunty własne i prawa wieczystego użytkowania – 19.939 tys. zł, tj. 6,94%,
- 3) pozostałe środki trwałe (dźwigi i urządzenia) – 2.438 tys. zł, tj. 0,85%.

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

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

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

Wykres nr 2



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

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

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

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KSM

II. SPRAWY CZŁONKOWSKIE

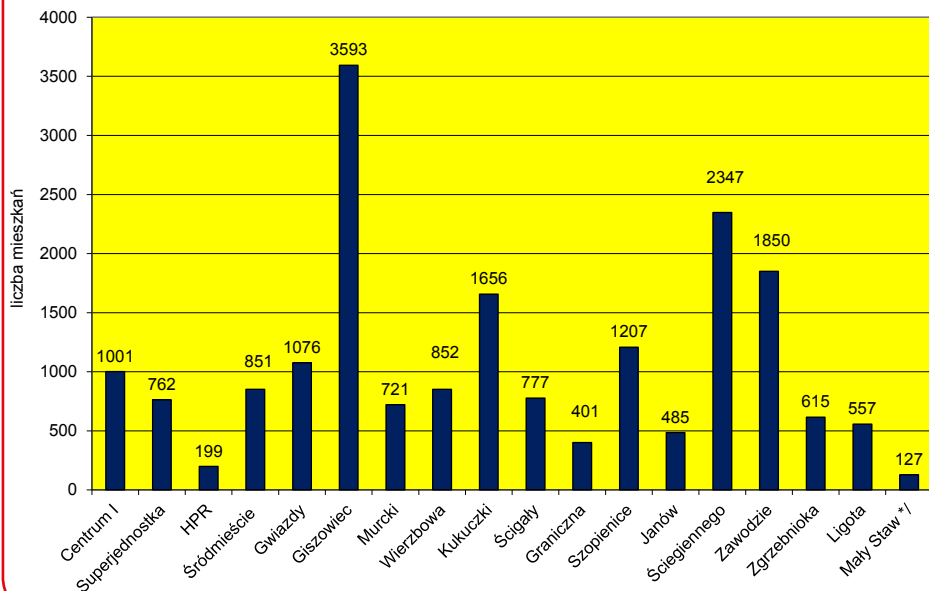
W 2013 roku Spółdzielnia liczyła **17.263** członków (w 2012 r. – **17.571** członków), a ponadto w rejestrach Spółdzielni figuruje jeszcze – pochodzących z zapisów w latach

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

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

Strukturę kosztów i wpływów gospodarki zasobami mieszkaniowymi ogółem - za rok 2013 prezentują gra-

LICZBA LOKALI MIESZKALNYCH W OSIEDLACH KSM W 2013 ROKU



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

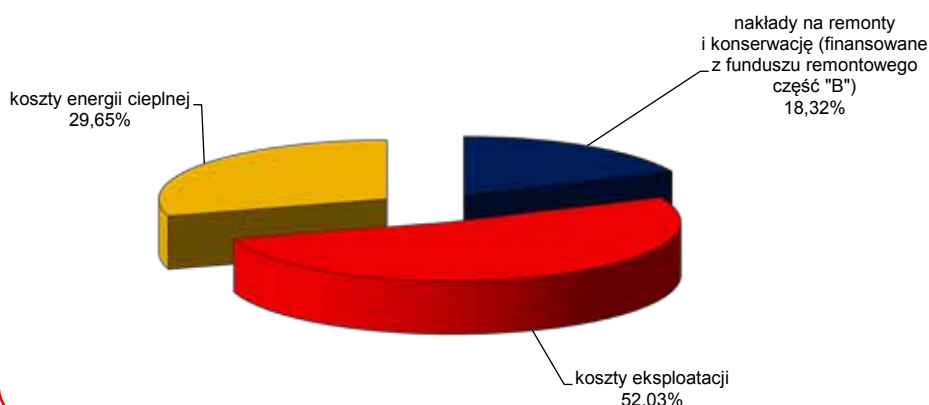
80-tych ubiegłego stulecia – **2.925** kandydatów na członków KSM (w 2012 r. – **2.929** kandydatów). W bazie członkowskiej na przestrzeni 2013 roku odnotowaliśmy następujące zmiany: zmniejszenie stanu osobowego na skutek wystąpienia ze Spółdzielni, wykreślenia lub wykluczenia **478** osób, powiększenie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

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

III. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

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

STRUKTURA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI KSM W 2013 ROKU



Liczbę mieszkań w poszczególnych osiedlach przedstawia powyżej wykres nr 3.

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

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

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

1. eksploatacja podstawowa

(Ciąg dalszy na str. 4)

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KSM

(Ciąg dalszy na str. 3)

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

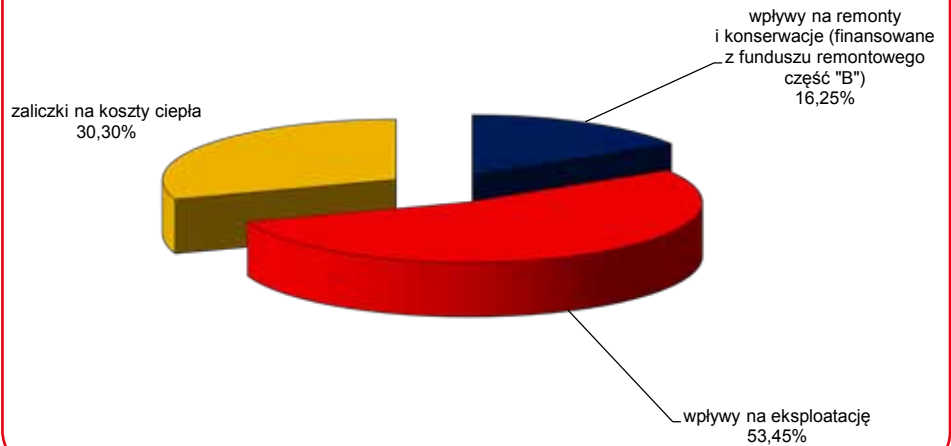
Statystyczne roczne koszty jednostkowe i średnie jednostkowe wpływy na eksploatację zasobów w poszczególnych osiedlach KSM (w przeliczeniu na 1 m²) przedstawia poniżej wykres nr 6.

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

2. dostawa ciepła

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

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



rozliczeniowym i jest ustalana dla każdego lokalu odrębnie),

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

– remonty

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

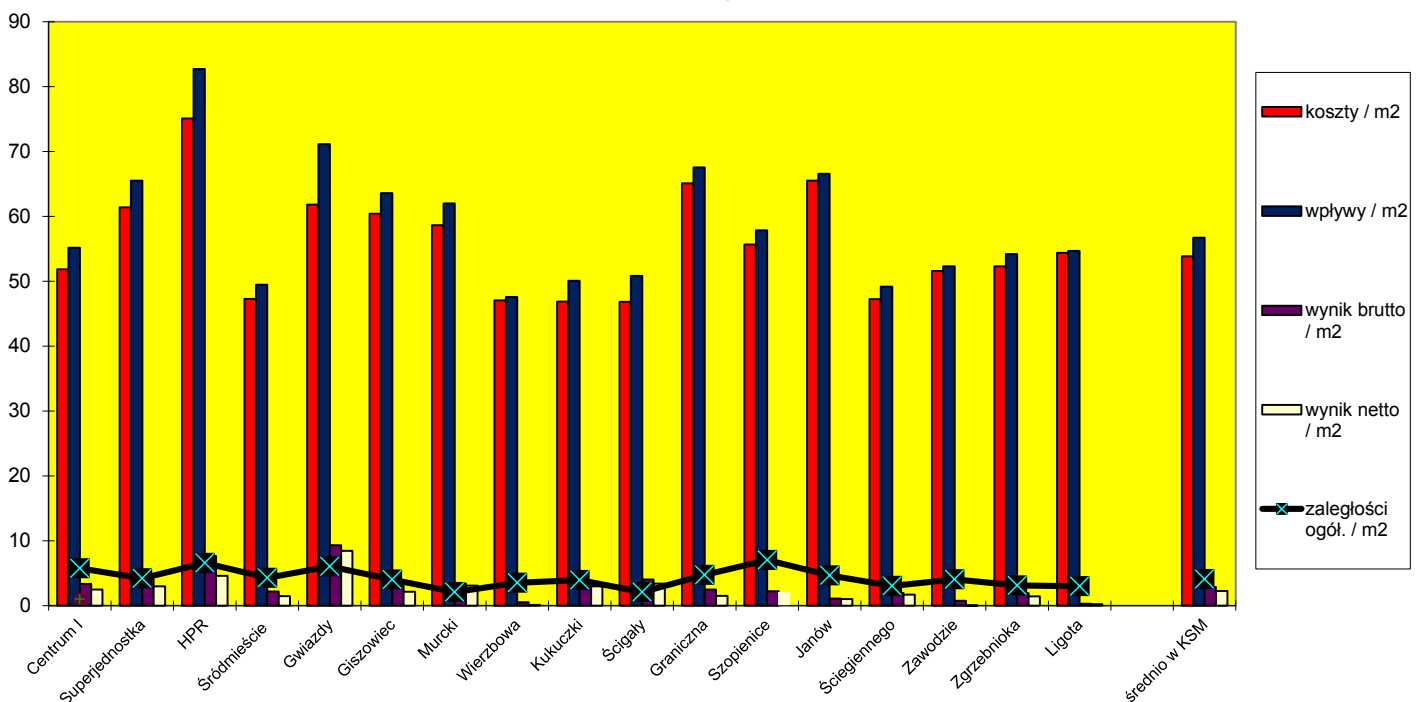
Gospodarka remontowa prowadzona była w oparciu o stosowne plany przyjęte przez właściwe statutowo organy Spółdzielni (Rady Osiedli, Rada Nadzorcza i Walne Zgromadzenie) i właściwe regulaminy wewnętrzne oraz w powiązaniu z obowiązującą dla całej Spółdzielni Strategią Ekonomiczną. Zakres finansowy i rzeczowy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

Realizacją remontów w Spółdzielni zajmują się:

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

Wykres nr 6

ROCZNE JEDNOSTKOWE KOSZTY I WPŁYWY NA EKSPLOATACJĘ ZASOBÓW (BEZ CO I CCW) Z B.O., PODATKIEM DOCHODOWYM I POŻYTKAMI ZA 2013 ROK, Z UWZGLĘDNIENIEM ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH ZA LOKALE



SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KSM

Tabela nr 1

WYKONANIE FUNDUSZU REMONTOWEGO CZĘŚĆ „A” ZA 2013 ROK

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

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

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

IV. ZALEGŁOŚCI W OPLATACH I WINDYKACJA NALEŻNOŚCI SPÓŁDZIELNI

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

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

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

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

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

(Ciąg dalszy na str. 6)

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

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

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

trum” przedstawiciele administracji i Rad Osiedli.

W roku 2013:

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

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

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

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

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

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KSM

(Ciąg dalszy na str. 5)

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

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

V. INWESTYCJE

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

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

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

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

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

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

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

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

VI. DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA

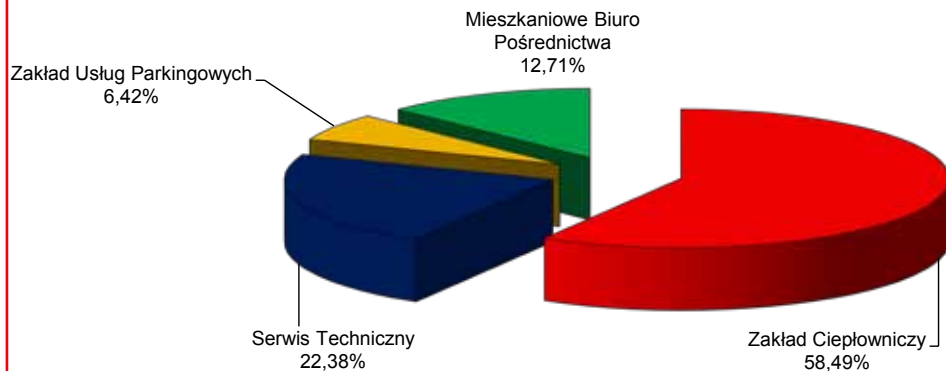
Na przestrzeni roku sprawozdawczego na potrzeby obsługi technicznej majątku Spółdzielni i szeroko rozumianego pośrednictwa w obrocie lokalami funkcjonowały cztery Zakłady Celowe wyodrębnione gospodarczo i ekonomicznie (w oparciu o wewnętrzny rozrachunek gospodarczy, lecz bez osobowości prawnej), są to: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

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

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KSM

Wykres nr 7

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



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

W okresie od 1. 01. 2013 roku do 31. 10. 2013 roku Zarząd Spółdzielni pracował w składzie:

- mgr **Krystyna Piasecka** – Prezes Zarządu, Dyrektor Spółdzielni,
- mgr **Urszula Smykowska** – Zastępca Prezesa Zarządu, Zastępca Dyrektora ds. Ekonomiczno-Księgowych Główny Księgowy,
- mgr **Zbigniew Olejniczak** – Zastępca Prezesa Zarządu, Zastępca Dyrektora ds. Gospodarki Zasobami Spółdzielni.

Obowiązki Zarządu wynikające z postanowień Statutu KSM były wykonywane na bieżąco. Zarząd odbył 56 protokołowanych posiedzeń i podjął 375 uchwał.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIII. FUNDUSZE SPÓŁDZIELNI

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

IX. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA, OŚWIATOWA I KULTURALNA

Funkcje i zadania działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej realizowane

(Dokończenie na str. 8)

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KSM

(Dokończenie ze str. 7)

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

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

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

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

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

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

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

X. KONTROLE

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

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

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

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

dzonych w administracjach osiedlowych w latach 2011-2012.

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

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

Na przestrzeni 2013 roku w Spółdzielni odnotowano wpływ:

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

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

Katowice, listopad 2013 rok

**ZARZĄD
KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ**

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI RADY OSIEDLA „MURCKI” ZA 2013 ROK

W okresie sprawozdawczym roku 2013 Rada Osiedla działała w oparciu o Regulamin Rady Osiedla Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej zatwierdzony 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 2013 roku pracowała w następującym składzie:

1. **Stanisław ORZECZOWSKI** – Przewodniczący Rady Osiedla.
2. **Franciszek KARDYŚ** – Zastępca Przewodniczącego Rady.
3. **Krzysztof NIESPOREK** – Sekretarz Rady.
4. **Bogdan JAROSZ** – Członek Rady.
5. **Henryk STALMACH** – Członek Rady.
6. **Stanisław ZALEWSKI** – Członek Rady.
7. **Wacław MAREK** – Członek Rady.

PREZYDIUM RADY OSIEDLA:

1. Stanisław Orzechowski.
2. Franciszek Kardys.
3. Krzysztof Niesporek.

W ramach działalności Rady Osiedla pracowały dwie Komisje:

KOMISJA REMONTOWO -GOSPODARCZA I ROZJEMCZA

1. Bogdan Jarosz – Przewodniczący.
2. Franciszek Kardys – 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 10 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 2 posiedzenia, na których omawiano sprawy przygotowania porządku posiedzeń Rady Osiedla, spotkania z Firmą „KAWIDO” świadcząca usługi porządkowe dotyczące zgłaszanych uwag w sprawie sprzątnięcia klatek schodowych naszych budynków, rozpatrzenia pism najemcy lokali użytkowych, przygotowanie spotkania z przedstawicielami Urzędu Miasta, Policji, Straży Miejskiej i Rady Jednostki Pomocniczej nr 18, które odbyło się w dniu 20.06.2013 r. Na spotkaniu tym omawiano



sprawy remontu dróg, realizacji wymiany kanalizacji w rejonie ulicy R. Mruczka, bezpieczeństwa mieszkańców i utrzymania czystości i porządku w dzielnicy Murcki.

Posiedzenia Rady Osiedla dotyczyły realizacji Planu Pracy Rady Osiedla, podejmowania uchwał i decyzji w sprawach:

- Zatwierdzania planów rzeczowo-finansowych i remontowych na 2014 rok.
- Zatwierdzania planów działalności społeczno-kulturalnej, realizacji imprez i organizacji wycieczek.
- Organizacji imprez w ramach „Akcji Lato”.
- Problemu zadłużenia mieszkańców w płatnościach za użytkowanie mieszkań.
- Gospodarki w zakresie eksploatacji i funkcjonowania osiedla.
- Gospodarki remontowej osiedla.
- Okresowej analizy i oceny bieżącej sytuacji finansowej Osiedla w aspekcie bilansowania się wpływów i wydatków w poszczególnych pozycjach kosztów eksploatacji i funduszu remontowego „B”.
- Rozliczenia kosztów ciepła.
- Bieżącej współpracy z Administracją w konsultowaniu i rozwiązywaniu codziennych problemów dotyczących prawidłowego utrzymania i funkcjonowania zasobów mieszkaniowych oraz infrastruktury technicznej Osiedla, w tym opiniowania wniosków mieszkańców osiedla i podmiotów zewnętrznych odnoszących się do spraw wchodzących w zakres kompetencji Rady Osiedla.

Wiele uwagi poświęcono zaległościom czynszowym naszego osiedla. Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi i Społeczno-Kulturalna regularnie co 2 miesiące zaprasza na rozmowy osoby zalegające z opłatami za mieszkania. W tym roku w naszym osiedlu przeprowadzono skutecznie trzy eksmisje zadłużonych lokatorów.

Rada Osiedla zwraca się do mieszkańców o większą odpowiedzialność w zakresie opłat za zajmowane mieszkania. Spotkania z dłużni-

kami przynoszą pozytywny skutek i nadal będą realizowane.

DZIAŁALNOŚĆ KOMISJI PROBLEMYCH W PRACY NA RZECZ OSIEDLA:

Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi i Społeczno-Kulturalna

Na posiedzeniach Komisji w roku sprawozdawczym omawiana była bieżąca problematyka przygotowania imprez organizowanych zgodnie z planem społeczno-kulturalnym osiedla w 2013 roku. Członkowie Komisji aktywnie uczestniczyli w organizacji takich imprez, jak: wycieczki plenerowe, wyjazdy na grzybobranie, rozgrywki w piłkę siatkową, Mikołaj dla dzieci, spotkanie świąteczne z mieszkańcami o niskich dochodach. W ramach prac Komisji w ciągu całego roku organizowane były spotkania z osobami (zadłużonymi) zalegającymi z opłatami za mieszkania. Na spotkaniach tych zaproszeni mieszkańcy mają możliwość wyjaśnienia przyczyn swoich zaległości i określić sposób ich spłaty – osoby o niskich dochodach mają możliwość ubiegania się o dodatki mieszkaniowe.

Zadania planowane na rok 2013 realizowane były na bieżąco i bez zastrzeżeń.

Komisja Remontowo-Gospodarcza i Rozjemcza

W okresie sprawozdawczym Komisja zajmowała się następującymi zagadnieniami:

- uczestniczyła w wyborze wykonawców na roboty remontowe oraz dokonywała odbiorów robót zgodnie z planem remontów osiedla, tj:
- wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, roboty murarsko-tylnarskie,

(Dokończenie na str. 10)

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI RADY OSIEDLA „MURCKI” ZA 2013 ROK

(Dokończenie ze str. 9)

- roboty instalacyjne, wodno-kanalizacyjne i gazowe, roboty elewacyjne, mała architektura, przeglądy po wykonanych pokosach traw na osiedlu,
- opiniowała przedstawione przez Kierownika Administracji plany działalności remontowo-gospodarczej na 2013 rok,
- uczestniczyła w wiosennym i jesiennym przeglądzie i ocenie stanu technicznego oraz estetyki osiedlowej zabudowy i jej otoczenia, w tym placu zabaw, zieleńców, parkingów, chodników i przedkładaniu propozycji dotyczących ewentualnych napraw, remontów i modernizacji,
- dokonywała oceny stopnia zaawansowania i realizacji prowadzonych robót remontowych

- członkowie Komisji czynnie uczestniczyli w organizacji rozgrywek w piłkę siatkową oraz w wyjazdach na grzybobranie.

SZANOWNI PAŃSTWO!

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

Rada Osiedla wyraża uznanie i podziękowanie dla pracowników Administracji Osiedla i osobiście jej Kierownikowi Panu inż. **Andrzejowi Mikołajczykowi** za wykazywaną przez nich w codziennej pracy troskę i zaangażowanie w rozwiązywanie bieżących problemów Osiedla i jego mieszkańców oraz prawidłową i konstruktywną współpracę z Radą w tym zakresie.

Rada Osiedla dziękuje Zarządowi KSM za okazywaną pomoc przy rozwiązywaniu problemów oraz wspieranie działań na rzecz polepszenia warunków zamieszkania naszych mieszkańców.

Rada dziękuje wszystkim mieszkańcom za pomoc i wsparcie, z jakim spotykaliśmy się w tym roku i zaprasza członków naszej społeczności do uczestnictwa w dorocznym Zebraniu Osiedlowym oraz zachęca do rzeczowej i konstruktywnej dyskusji na temat spraw i problemów nurtujących mieszkańców naszego Osiedla.

Rada Osiedla, przedstawiając powyższe sprawozdanie wnosi o jego przyjęcie.

**Za Radę Osiedla
Przewodniczący
inż. STANISŁAW ORZECZOWSKI**

SPRAWOZDANIE ADMINISTRACJI OSIEDLA „MURCKI” Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ I SPOŁECZNO-KULTURALNEJ ZA 2013 ROK

SZANOWNI PAŃSTWO!

Katowicka Spółdzielnia Mieszkaniowa – Administracja Osiedla Murcki przedstawia niniejszym sprawozdanie z działalności administracyjno-gospodarczej Osiedla za 2013 rok. Zawarte w informacji dane zostały sporządzone w oparciu o wykonanie rzeczowe i finansowe za 9 miesięcy 2013 roku oraz prognozę wykonania zadań w IV kwartale 2013 roku. Wytyczone dla Administracji zadania ustalone zostały w planie gospodarczo-finansowym Osiedla Murcki, przyjętym w obowiązującym trybie przez Radę Osiedla (Uchwała z dnia 28.11.2012 r.), Radę Nadzorczą, a następnie przedstawionym na Zebraniu Osiedlowym (w dniu 27.02.2013 r.). Plan naszego Osiedla stanowi jednocześnie część planu gospodarczo-finansowego Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Administracja Osiedla w okresie 2013 roku zarządzała skupionym w granicach osiedla majątkiem, który stanowiło **17 budynków** (3-5 kondygnacyjnych) mieszkalnych wielorodzinnych, zamieszkałych aktualnie przez **1620 osób**.

- W budynkach tych zlokalizowanych jest:
- **721 mieszkań** o łącznej powierzchni użytkowej **31.254,32 m²**,
 - **4 lokale użytkowe** wbudowane (kawiarnia, fryzjer, apteka i siedziba Administracji) o łącznej powierzchni użytkowej **298,06 m²**.

Administracja Osiedla Murcki w 2013 roku pracowała w 6-osobowym składzie (5,5 etatu), tj:

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

Przyjęte w planach zadania skupiały się nie tylko na bieżącej eksploatacji, ale zmierzały do poprawy istniejącego stanu technicznego i estetyki budynków, zapewnienia bezpieczeństwa zamieszkiwania i dalszej poprawy obsługi eksploatacyjnej.

Do zakresu obowiązków Administracji Osiedla należało również uczestnictwo we 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 oznakowanie w dokumencie poszczególnych lokali, uzgadnianie i aktualizacja danych dla kancelarii notarialnych, reprezentowanie Spółdzielni przy spisywaniu umów i inne).

DZIAŁALNOŚĆ EKSPLOATACYJNA

Administracja na bieżąco wykonywała szereg różnego rodzaju czynności prawnych i technicznych, bez których prawidłowe administrowanie i zarządzanie budynkami, a zwłaszcza skuteczność dążenia do utrzymania stanu nieruchomości na właściwym poziomie technicznym 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 – dostawcami 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 różnorodności oczekiwań i indywidualizacji odbioru realizowanych przez Administrację Osiedla czynności.

W okresie objętym sprawozdaniem w Administracji Osiedla zarejestrowanych zostało 558 pism, w tym 362 przychodzące. Wszystkie sprawy załatwiane były na bieżąco bez uzasadnionej zwłoki lub kierowane według kompetencji do odpowiednich instytucji. Często załatwienie wielu z nich wymagało przeprowadzenia wizji lokalnej, uzyskania opinii Rady Osiedla lub mieszkańców danej nieruchomości, której sprawa dotyczyła. Sprawy i wnioski zgłaszane przez lokatorów dotyczyły bardzo różnych tematów. Zwracano się o wydanie zgody na wykonanie remontu i modernizacji mieszkań, wycinkę lub prześwietlenie koron drzew, nasadzeń, organizacji sprzątnięcia klatek schodowych itp. Pisma wychodzące kierowane do mieszkańców w większości dotyczyły powiadomień o dodatkowych (kolejnych) terminach przeprowadzenia w lokalach kontroli nakazanych Prawem Budowlanym, upomnień dotyczących zachowania porządku w piwnicach i pomieszczeniach wspólnych, a także przestrzegania regulaminu porządku domowego. Wysyłano również pisma do Policji i Straży Miejskiej informując o dewastacjach lub prosząc o dodatkowe patrole na osiedlu.

Administracja Osiedla przyjęła i wykonała (w okresie do 30.09.2013 r.) 648 zgłoszeń dotyczących awarii i usterek wodno-kanalizacyjnych, elektrycznych, dekarских, stolarskich, ślusarskich, murarskich. Nasi konserwatorzy przepracowali

SPRAWOZDANIE ADMINISTRACJI OSIEDLA „MURCKI” Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ I SPOŁECZNO-KULTURALNEJ ZA 2013 ROK



3.737 godzin przy ich usuwaniu, zużywając materiału za **10.420 zł**. Przyjęto 85 zgłoszeń i dokonano napraw dotyczących działania instalacji domofonowej. Serwis Techniczny KSM przepracował przy usuwaniu awarii w naszych zasobach 54 godziny, zużywając materiałów za **4.624 zł**.

Wspólnie z towarzystwami ubezpieczeniowymi dokonano likwidacji 7 szkód, które wystąpiły w lokalach mieszkalnych. Z reguły były to szkody spowodowane zalaniem i często pracownicy udzielali pomocy w prawidłowym wypisaniu druku zgłoszeniowego.

Zgodnie z ewidencją Urzędu Miasta w **721** mieszkaniach Osiedla Murcki na dzień wejścia w życie „ustawy śmieciowej” (tj. 1.07.2013 r.) zameldowanych było **1.675 osób**, a według złożonych przez mieszkańców oświadczeń zamieszkiwało **1.649 osób**. Oświadczenie o niesegregowaniu odpadów złożyło 1 gospodarstwo domowe, w którym zamieszkuje 1 osoba. Trzy rodziny korzystają z ulgi w opłacie za gospodarowanie odpadami komunalnymi w ramach programu „Nas troje i więcej”. Zarejestrowano 47 zmian w ilości osób przebywających w mieszkaniach, w tym 15 do dnia 1.07.2013 r. (na podstawie ewidencji Urzędu Miasta) i 32 od dnia wejścia w życie „ustawy śmieciowej” na podstawie oświadczeń mieszkańców, co każdorazowo przekazywano do działu ewidencji opłat za lokale celem dokonania korekty opłat eksploatacyjnych. Wartym uwagi jest fakt, że generowane są dodatkowe koszty za wywóz odpadów wielkogabarytowych i gruzu, które nie mają pokrycia we wnoszonych opłatach miesięcznych na gospodarkę odpadami. Przed wejściem w życie „ustawy śmieciowej” koszt ten zawarty był w opłacie za wywóz nieczystości, a opłata ta na naszym osiedlu była zdecydowanie niższa od obecnie wnoszonych.

W rocznym planie gospodarczo-finansowym osiedla założono zbilansowanie kosztów z wpływami. Na podstawie posiadanych danych za 9 miesięcy przewidujemy, że założenia te będą zrealizowane na koniec 2013 r. (dane ostateczne będą znane w terminie sporządzenia bilansu, który zgodnie z ustawą o rachunkowości przypada na 31.03.2014 r.).

Uzyskane za trzy kwartały 2013 r. przychody na eksploatację (bez centralnego ogrzewania) wyniosły **1.367.200 zł** – przyjmując ich zgodność z naliczeniami opłat eksploatacyjnych (faktycznie uzyskane kwoty ze względu na zaległości w opłatach są niższe). Taka metoda planistyczna w tym przypadku jest konsekwencją obowiązującej obligatoryjnie w rachunkowości spółdzielni mieszkaniowych zasady memoriałowej. Natomiast koszty eksploatacji za ten okres, zamknęły się kwotą **1.336.700 zł**.

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

Za 9 miesięcy 2013 r. z tytułu obligacyjnych czynności wynikających z prawa budowlanego art. 62 i obowiązków zarządcy nieruchomości, ponieśliśmy między innymi poniższe koszty:

- przeprowadzenie okresowych kontroli stanu technicznej sprawności obiektów tzn. wszystkich budynków mieszkalnych oraz otoczenia. Poniesiony koszt to kwota – **16.550 zł**,
- kontrolę szczelności instalacji i urządzeń gazowych wraz z usunięciem usterek ujawnionych w budynkach w dniu kontroli za kwotę – **16.300 zł**,

- kontrolę stanu technicznego przewodów kominowych wraz z niezbędnym czyszczeniem we wszystkich budynkach za kwotę – **1.700 zł**,
- konserwację gniazd RTV (wszystkie budynki) za kwotę – **17.600 zł**,
- konserwację instalacji domofonowych (wszystkie budynki) za kwotę – **9.100 zł**,
- koszty bieżących prac konserwacyjnych i zapobiegawczych wykonywanych w Osiedlu siłami własnymi (przez konserwatorów) – **97.400 zł**.

Koszty eksploatacji obejmujące wydatki za media i wywóz nieczystości (koszty niezależne bezpośrednio od Spółdzielni):

- koszty dostarczonej (zużytej przez użytkowników mieszkań i lokali) wody i odprowadzenia ścieków, które wyniosły ogółem **534.600 zł**,
- koszt zakupu energii elektrycznej potrzebnej do oświetlenia części wspólnych nieruchomości oraz terenu w wysokości **17.600 zł**,
- wywóz nieczystości stałych (śmieci i odpadki) – **156.600 zł**.

Koszty eksploatacji to także wydatki dotyczące utrzymania nieruchomości, estetyki, bezpieczeństwa oraz obsługi zasobów. Za 3 kwartały br. przedstawiały się następująco:

- utrzymanie czystości (w tym piwnic budynków i terenów przyległych) – **115.200 zł**,
- koszty odśnieżania posesji – **7.400 zł**,
- koszty pielęgnacji zieleni – **18.450 zł**,
- usługi pogotowia technicznego – **15.250 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 **203.000 zł**,
- podatek od nieruchomości – **36.950 zł**,
- opłata z tytułu wieczystego użytkowania terenu – **19.500 zł**,
- ubezpieczenia rzeczowe – **12.300 zł**,
- odczyty rozliczenia wody – **5.750 zł**,
- koszty deratyzacji (odszczurzenia), w tym przeprowadzonej 2 razy w roku ogólnomiejskiej akcji o obligacyjnym charakterze wynikającym z nakazu Urzędu Miasta – **4.250 zł**,
- pozostałe inne koszty utrzymania budynków, w tym: ochrona pożarowa budynków, materiały i przedmioty obce, PFRON, prowizje bankowe, koszty dewastacji – **31.200 zł**.

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

(Ciąg dalszy na str. 12)

SPRAWOZDANIE ADMINISTRACJI OSIEDLA „MURCKI” Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ I SPOŁECZNO-KULTURALNEJ ZA 2013 ROK

(Dokończenie ze str. 11)

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.

Zadłużenie użytkowników zasobów osiedla wobec Spółdzielni (a praktycznie wobec pozostałych spółdzielców i współwłaścicieli lokali w naszym osiedlu) z tytułu niewnoszenia opłat na dzień 30.09.2013 roku ogółem wyniosło 151.398,28 zł, z czego przypada na:

- zaległości bieżące – **95.826,84 zł**,
- zaległości zasądzone, będące w windykacji komorniczej – **50.199,49 zł**,
- zaległości sporne – **5.371,95 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 zadłużenia. W zależności od składanych wyjaśnień i deklaracji, Rada Osiedla poprzez opinie decyduje o dalszym toku postępowania, tj. wnioskując przeprowadzanie rozmów przez Zarząd (na specjalnie poświęconych tym celom posiedzeniach), z wnioskiem o podjęcie decyzji dotyczącej skierowania spraw do postępowania sankcyjnego (pozbawiającego członkostwa w Spółdzielni) przez Radę Nadzorczą lub stworzenia dodatkowych możliwości uregulowania zaległości w ratach. Wnioski o wykluczenie lub wykreślenie dłużnika z grona członków Spółdzielni są niezależne od wszczęcia postępowania sądowych, w tym eksmisyjnych. Coraz szerzej wykorzystywana jest też droga windykacyjna prowadzona na zlecenie Spółdzielni przez firmy zewnętrzne (na koszt dłużników), mające większą możliwość oddziaływania na zadłużonych i ich rodziny, ujawniania posiadanego majątku, a także wpisu do rejestru zadłużonych.

W okresie sprawozdawczym w zasobach Osiedla przejęto 3 mieszkania od osób z prawomocnymi wyrokami eksmisyjnymi, co w wyniku sprzedaży tych mieszkań w drodze przetargu pozwoli odzyskać zaległości z tytułu niewniesionych opłat.

Przewidujemy, że 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 (po uwzględnieniu bilansu otwarcia roku 2013) zamknie wynikiem dodatnim.

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 niższe) i po uwzględnieniu nadwyżki finansowej z roku poprzedniego, wpłat na wymianę stolarki okiennej oraz uzyskaniu zwrotu podatku VAT, Osiedle dysponowało na remonty środkami w wysokości – **596.990 zł**.

Przyjęty przez Radę Osiedla plan remontów w ujęciu rzeczowym zrealizowany został w 100% i po stronie kosztów prognozujemy zamknięcie go kwotą w wysokości – **593.340 zł**.

Przewidywana struktura zrealizowanych remontów jest następująca:

1. Wymiana stolarki okiennej.

- koszt realizowanej przez Spółdzielnię wymiany okien, przy 25% partycypacji członków i 75% udziale części „B” Funduszu Remontowego (osiedlowego) w lokalach mieszkalnych – koszt **15.990 zł**,
- równowartość przewidywana za wykonaną we własnym zakresie przez lokatorów i za zgodą KSM wymianę stolarki okiennej – koszt **3.070 zł**.

2. Roboty stolarskie.

- montaż nawiewników higrosterowalnych w oknach montowanych w latach poprzednich – koszt **520 zł**.

3. Roboty murarsko-tynkarskie.

- wykonanie tapety natryskowej na kłatkach schodowych wraz z położeniem płytek na parterach budynku przy ul. Czeczotta 2 – koszt **39.750 zł**,
- wykonanie otworu drzwiowego do suszarni przy ul. Mruczka 9 – koszt **3.020 zł**.

4. Mała architektura.

- zakup i montaż urządzenia zabawowego „wóz strażacki” na placu zabaw – koszt **22.400 zł**.

5. Inne.

- rozliczenia międzyokresowe – spłata rat za termorenowację budynku przy ul. Czeczotta 1 – koszt **426.080 zł**,
- odpis na fundusz interwencyjny – koszt **7.500 zł**,

- przesunięcie środków do części „A” funduszu remontowego – przyspieszenie spłaty zobowiązań osiedla – koszt **75.010 zł**.

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

- modernizacja kotłowni (wraz z wymianą kotłów) przy ul. Kasprowicza 5 – koszt **103.600 zł**,
- przegląd kotłowni przy ul. Mruczka 9 – koszt **3.000 zł**,
- przegląd kotłowni przy ul. Domeyki wraz z konserwacją i wymianą armatury – koszt **11.600 zł**,
- wymiana reduktora ciśnienia gazu w kotłowni przy ul. Domeyki – koszt **12.000 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.

DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO-KULTURALNA

Administracja realizowała również działalność społeczno-kulturalną z udziałem mieszkańców osiedla w zakresie przyjętym w planie na 2013 rok.

Środki finansowe pochodzące z odpisów na tę działalność stanowiły kwotę **10.740 zł**. Zostały one powiększone o wpływy z tytułu odpłatności uczestników imprez w wysokości **3.700 zł** oraz niewykorzystane środki finansowe z roku poprzedniego jako bilans otwarcia w kwocie **5.920 zł**.

Program rzeczowo-finansowy za 10 miesięcy zrealizowany został w sposób następujący:

- turniej siatkówki – **410 zł**,
 - wycieczka do Bielska Białej – **2.400 zł**,
 - wycieczka do Pszczyny – **3.390 zł**,
 - wycieczka do Opola – **2.470 zł**,
 - zorganizowano 2 wyjazdy na grzybobranie w lasy koło Dobrodzienia – **3.320 zł**,
 - współudział w organizacji VI Festynu Parafii Najświętszego Serca Pana Jezusa w Murckach – **800 zł**,
 - współudział w organizacji turnieju siatkówki plażowej „V Mistrzostwa Katowic” w Murckach – **200 zł**,
 - dofinansowanie uczestnictwa w imprezie organizowanej przez inne Osiedla – **200 zł**,
 - ubezpieczenie działalności – **80 zł**.
- Do końca 2013 r. planujemy jeszcze:
- organizację spotkania „Mikołaj dla dzieci” – **1.000 zł**,
 - organizację spotkania opłatkowego dla seniorów – **1.000 zł**.

SPRAWOZDANIE ADMINISTRACJI OSIEDLA „MURCKI” Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ I SPOŁECZNO-KULTURALNEJ ZA 2013 ROK

■ Ogółem – **15.270 zł.** W imprezach tych uczestniczyło ponad 700 mieszkańców naszego osiedla.

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 niełatwych 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 2014 ROK

DZIAŁALNOŚĆ EKSPLOATACYJNA

Projekt założeń ekonomiczno-gospodarczych osiedla na rok 2014 przewiduje zbilansowanie kosztów z wpływami. Przyjęto, iż przychody (bez centralnego ogrzewania) wynosić będą **1.996.410 zł**, przyjmując ich zgodność z naliczeniami opłat eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych i lokali użytkowych. Plan wydatków związanych z eksploatacją (również bez centralnego ogrzewania) zamyka się w osiedlu w skali roku kwotą **1.963.480 zł**.

Przewidywane koszty określono na poziomie znanych w momencie planowania danych oraz zapowiadanych (i częściowo znanych) nowych – wyższych, cen 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 niezmienione 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. Przykładowo 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 założeń 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. W roku 2014 przewidujemy uzyskanie z odpisów na fundusz remontowy wraz z dopłatami przy wymianie stolarki okiennej kwotę **593.330 zł**. Uwzględniając również bilans otwarcia, plan remontów części „B” funduszu remontowego Osiedla Murcki zakłada uzyskanie łącznie środków w wysokości **642.580 zł**.

Proponowany rzeczowo-finansowy zakres planu remontów obejmuje następujące zadania:

1. Wymiana stolarki okiennej.

■ koszt realizowanej przez Spółdzielnię wymiany okien, przy 25% partycypacji członków i 75% udziale Funduszu Remontowego „B” (osiedlowego) w lokalach mieszkalnych – zaplanowana kwota **8.500 zł**,

■ koszt refundacji przez Spółdzielnię wymiany okien zrealizowanej we własnym zakresie, przy 25% partycypacji członków i 75% udziale Funduszu Remontowego „B” (osiedlowego) w lokalach mieszkalnych – zaplanowana kwota **9.500 zł**.

2. Wymiana stolarki drzwiowej.

■ wymiana drzwi do mieszkań – zaplanowana kwota **1.800 zł**.

3. Roboty murarsko-tynkarskie.

■ wykonanie tapety natryskowej na klatkach schodowych wraz z położeniem płytek na parterach budynku przy ul. Bohdanowicza 1 – zaplanowana kwota **170.000 zł**

■ wykonanie tapety natryskowej na klatkach schodowych wraz z położeniem płytek na parterach budynku przy ul. Budryka 2 – zaplanowana kwota **48.000 zł**

4. Mała architektura.

■ remont chodnika (wymiana płytek na kostkę brukową) przy ul. Mruczka 10 – zaplanowana kwota **20.000 zł**.

5. Inne.

■ rozliczenia międzyokresowe – spłata rat za termorenowację budynku przy ul. Czeczotta 1 – kwota **252.690 zł**,

■ odpis na fundusz interwencyjny – kwota **7.500 zł**,

■ przesunięcie środków do części „A” funduszu remontowego – przyspieszenie spłaty zobowiązań Osiedla Murcki – kwota **75.010 zł**.

Łączne wydatki na wykonanie planowanego zakresu działań wynoszą – **593.000 zł**

Jednocześnie informujemy, że ze stanem sald dla poszczególnych nieruchomości budynkowych w ramach części „A” funduszu remontowego Spółdzielni, według stanu na dzień 30.09.2013 r., można zapoznać się w siedzibie Administracji Osiedla Murcki w godzinach jej pracy lub bezpośrednio przed Zebraniem Osiedlowym.

(Dokończenie na str. 14)

PROJEKT ZAŁOŻEŃ DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ OSIEDLA MURCKI NA 2014 ROK

(Dokończenie ze str. 13)

DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO-KULTURALNA

Projekt założeń planu działalności społeczno-kulturalnej Osiedla Murcki na 2014 r. przewiduje wpływy w wysokości **22.060 zł** – na które składają się: planowany odpis od wszystkich typów lokali w wysokości **10.740 zł** i odpłatności uczestników imprez w wysokości **6.060 zł** wraz z pozostałym do dyspozycji Osiedla Murcki z roku poprzedniego bilansem otwarcia w kwocie **5.260 zł** zostaną według projektu przeznaczone na:

- organizacja 3 wycieczek krajoznawczych – kwota **12.400 zł**,
- wycieczki na grzybobranie (trzykrotne) – kwota **5.700 zł**,
- organizacja Mikołaja dla dzieci – kwota **1.000 zł**,
- dofinansowanie dla mieszkańców do imprez organizowanych przez inne jednostki KSM – kwota **1.260 zł**,
- impreza dla seniorów – spotkanie oplatkowe – kwota **1.500 zł**,
- współpraca zewnętrzna - lato w Murckach – **200 zł**.

Liczymy na akceptację przedstawionych założeń działalności społeczno-kulturalnej dla osiedla na 2014 rok przez mieszkańców, a tym samym liczne uczestnictwo podczas ich realizacji.

Przedstawiając Państwu projekt założeń działalności gospodarczej oraz społeczno-kulturalnej Osiedla Murcki na rok 2014 oczekujemy współ-



pracy w jego realizacji poprzez bieżące zgłaszanie spostrzeżeń, wniosków i uwag. Będą one pomocne w procesie zarządzania, jak i konstruowania planów gospodarczo-finansowych.

Projekty założeń planów działania administracji osiedla Murcki zostały opracowane na bazie znanych w czasie ich określenia, zewnętrznych i wewnętrznych uwarunkowań prawnych, gospodarczych i finansowych (szczególnie uzależnio-

nych od regularnego wnoszenia opłat miesięcznych za lokale). Ewentualna zmiana tych uwarunkowań może mieć wpływ na zakres i tempo realizacji zamierzonych i ujętych w przyszłym planie gospodarczo-finansowym Administracji na 2014 rok celów.

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

SPRAWOZDANIE Z REALIZACJI WNIOSKÓW PRZYJĘTYCH PRZEZ ZEBRANIE OSIEDLOWE W DNIU 27.02.2013 ROKU



Zebranie Osiedlowe Osiedla „Murcki”, które odbyło się w dniu 27.02.2013 roku przyjęło do realizacji następujący wniosek:

WNIOSEK

– *Przyjmuje się w całości osiedlowy plan działalności gospodarczo-finansowej i społeczno-kulturalnej na 2013 rok.*

– Wniosek zrealizowany. Szczegółowe rozliczenie wykonania planów Osiedla „Murcki” znajduje się w przedstawionym w załączeniu „Sprawozdaniu Administracji Osiedla Murcki z działalności gospodarczej i społeczno-kulturalnej za 2013 rok”.

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