

WSPÓLNE SPRAWY

ISSN 1232-5929

Na podstawie z § 99 ust. 3 i 4 Statutu KSM,
Zarząd Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej
zawiadamia, że Zebranie Osiedlowe

OSIEDLA MURCKI

odbędzie się w czwartek, 4 grudnia 2014 r.
o godz 16⁰⁰ w Miejskim Domu Kultury
„POŁUDNIE” przy ul. Kołodzieja 42
w Katowicach-Murckach.

OKRESOWE SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ Z DZIAŁALNOŚCI W 2014 ROKU

SZANOWNI SPÓŁDZIELCY!

Zarząd Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej, zgodnie z postanowieniami § 94, ust. 3 Statutu KSM przedstawia niniejszym Członkom KSM okresową informację sprawozdawczą dotyczącą działalności i sytuacji ekonomicznej naszego przedsiębiorstwa spółdzielczego w roku 2014. Zawarte w informacji dane zostały sporządzone na bazie sprawozdań za okres od 1.01.2014 r. do 30.09.2014 roku oraz przewidywanego wykonania w IV kwartale 2014 roku.

Działalność Spółdzielni w okresie sprawozdawczym koncentrowała się na realizacji założeń objętych rocznym planem gospodarczo-finansowym oraz działalności społeczno-kulturalnej i oświatowej zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą KSM, 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.

Na przestrzeni 2014 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 wydziałonych 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 niezbęd-

nych 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

(Ciąg dalszy na str. 2)

PORZĄDEK OBRAD ZEBRANIA OSIEDLOWEGO

Stosownie do treści § 100 Statutu KSM porządek Zebrania Osiedlowego obejmuje:

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 2014,
 - b) Rady Osiedla z działalności w roku 2014,
 - c) kierownictwa Osiedla z działalności Administracji Osiedla w roku 2014, w tym z realizacji wniosków uchwalonych przez poprzednie Zebranie Osiedlowe.
3. Przedstawienie projektu osiedlowego planu działalności gospodarczo-finansowej i społeczno-kulturalnej na 2015 rok.
4. Dyskusja.
5. Sprawozdanie Komisji Wnioskowej i uchwalenie wniosków odnośnie do działalności gospodarczej, społecznej i kulturalnej Osiedla.
6. Zakończenie Zebrania.

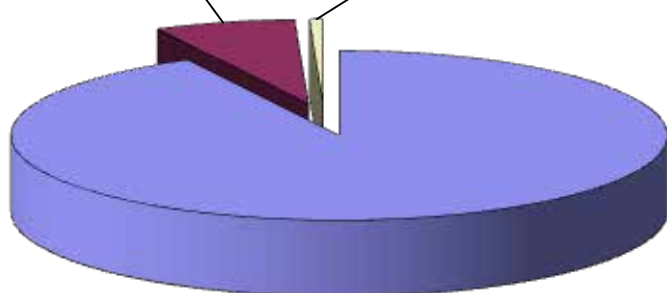
ZARZĄD KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

Zgodnie z § 12 ust. 1 Regulaminu Zebrań Osiedlowych KSM: „Przebieg posiedzenia może być nagrywany bądź filmowany, a następnie rozpowszechniany tylko po wcześniejszym uprzedzeniu uczestników Zebrania i po wyrażeniu zgody przez wszystkich uczestników Zebrania. Zastrzeżenie powyższe nie dotyczy nagrywania i filmowania do celów dokumentacyjnych Spółdzielni”.

STRUKTURA WARTOŚCI MAJĄTKU TRWAŁEGO KSM W 2014 ROKU

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

pozostałe środki trwałe
(dźwigi i urządzenia)
1.845 tys. zł, tj. 0,67%



budynki i obiekty inżynierii
lądowej i wodnej
253.713 tys. zł, tj. 92,39%

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KSM

(Ciąg dalszy ze str. 1)

- 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, 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 optymalizację wydatków z funduszu remontowego (część „A” i część „B”).

Rok 2014, podobnie jak lata poprzednie, zapisał się niestety jako kolejny rok nieprzychylnych dla spółdzielczości tren-

utrzymania zarządzanych przez Spółdzielnię zasobów mieszkaniowych.

Roczne sprawozdanie finansowe Zarządu, jak co roku, zostanie sporządzone po zamknięciu roku obrachunkowego i 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 2015 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 2014 roku wyniesie 274.609 tys. zł, z czego przypada:

1. na budynki i obiekty inżynierii lądowej i wodnej

253.713 tys. zł, tj. 92,39%,

Ogółem w latach 2008-2014 nastąpiło zmniejszenie majątku trwałego Spółdzielni w sumie o **311.963 tys. zł** - z czego w związku z procesem wyodrębniania własności lokali na rzecz poszczególnych członków o **254.384 tys. zł** - ale nadal w zarządzie Spółdzielni pozostaje majątek trwały o wartości **528.993 tys. zł**.

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

II. SPRAWY CZŁONKOWSKIE

W 2014 roku Spółdzielnia liczyła **16.841 członków** (w 2013 r. - **17.163 członków**). W rejestrach Spółdzielni figuruje jeszcze 2.923 kandydatów na członków KSM (w 2013 r. - 2.924 kandydatów) - pochodzących z zapisów w latach 80. ubiegłego stulecia.

W bazie członkowskiej na przestrzeni 2014 roku odnotowaliśmy zmiany stanu członkowskiego:

- zmniejszenie stanu osobowego o 483 osoby na skutek wystąpienia ze Spółdzielni, wykreślenia lub wykluczenia,
- powiększenie o 161 osób wskutek przystąpienia do Spółdzielni nowych członków,
- per saldo liczba członków zmniejszyła się o 322.

Strukturę członków Spółdzielni w 2014 roku prezentuje wykres nr 2.

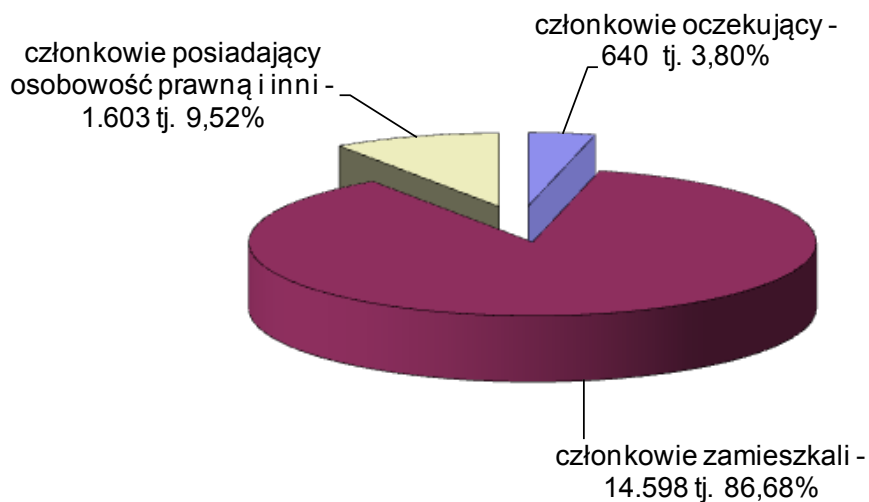
III. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

Na zasoby mieszkaniowe Spółdzielni (łącznie własne i mienie wyodrębnione pozostające w zarządzie Spółdzielni z tytułu współwłasności), składają się: **345** budynków mieszkalnych wielorodzinnych o **19.072** mieszkaniach, **3** domki jednorodzinne, **870** garaży wolno stojących i **27** 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, zwane dalej „Centrum” przy wykorzystaniu również strukturalnie wyodrębnionych dla realizacji określonych zadań (usług) specjalistycznych oraz działających na wewnętrznym rozrachunku gospodarczym czterech Zakładów Celowych.

Liczbę mieszkań w poszczególnych osiedlach przedstawia wykres nr 3 na str. 3.

STRUKTURA CZŁONKÓW KSM W 2014 ROKU

Wykres nr 2



dów w zakresie zmian legislacyjnych, a zwłaszcza dotyczącej nas sfery mieszkaniowej, zauważalne było również dalsze postępujące pogarszanie się warunków prowadzenia działalności gospodarczej przez polskie spółdzielnie.

Pomimo występowania w bieżącym działaniu niekorzystnych uwarunkowań zewnętrznych i wewnętrznych wszystko wskazuje na to, że naszej Spółdzielni uda się podsumować mijający rok relatywnie pozytywnymi wynikami, jak również odnotować zauważalną poprawę poziomu

2. grunty własne i prawa wieczystego użytkowania

19.051 tys. zł, tj. 6,94%,

3. pozostałe środki trwałe (dźwigi i urządzenia)

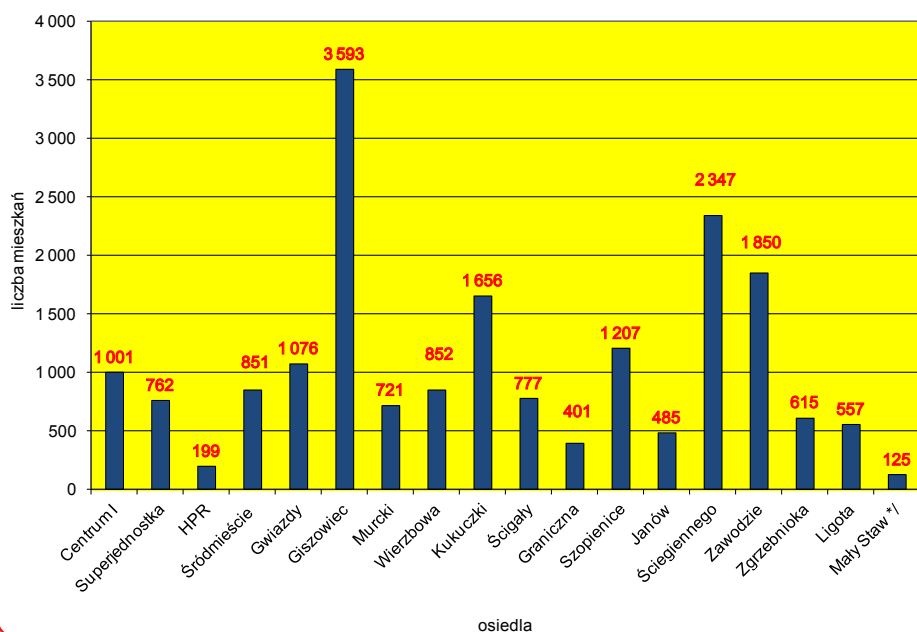
1.845 tys. zł, tj. 0,67%.

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.).

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KSM

Wykres nr 3

LICZBA LOKALI MIESZKALNYCH W OSIEDLACH KSM W 2014 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.

Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi w 2014 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 a także koszty konserwacji, napraw i bieżących remontów (w zakresie finansowanym z funduszu remontowego część „B”) - wyniosą ogółem 104.672.835 zł, stanowiąc 101,09% kosztów planowanych, natomiast na pokrycie tych kosztów naliczone w ramach odpisów wpływy z opłat za lokale stanowią kwotę 101.429.495 zł, (tj. 104,53% wpływów planowanych), co wskazuje, że roczne wpływy są niższe od poniesionych kosztów o 3.243.340 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 przydatki

z działalności gospodarczej Spółdzielni, a także po uwzględnieniu bilansów otwarcia (saldo) zamknie się nadwyżką w wysokości 1.930.520 zł (obliczonej także memoriałowo).

Strukturę kosztów i wpływów gospodarki zasobami mieszkaniowymi ogółem - za rok 2014 prezentują graficznie wykresy: nr 4 na str. 3 i nr 5 na str. 4.

Sytuacja w poszczególnych częściach strukturalnych gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku 2014 określona została na podstawie wykonania za trzy kwartały br. z doszacowaniem wielkości (odpowiednio) za IV kwartał br. przedstawia się jak niżej:

- 1. eksploatacja podstawowa**
- koszty i wpływy dotyczące eksploatacji zasobów mieszkalnych (bez kosztów ciepła i podgrzania wody):
 - koszty poniesione - **54.301.445 zł**, co odpowiada wykonaniu kosztów planowanych w 99,75%; stanowią one 51,88% kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni,
 - wpływy - **55.152.320 zł**, tj. 99,90% wpływów planowanych,
 - wynik netto po uwzględnieniu salda nadwyżki z lat ubiegłych (B. O.) oraz odprowadzonego należnego budżetowi państwa podatku dochodowego i przydatków wynosi **2.650.140 zł**.

Statystyczne roczne koszty jednostkowe i średnie jednostkowe wpływy na eksploatację zasobów w poszczególnych osiedlach KSM (w przeliczeniu na 1 m²) przedstawia wykres nr 6 na str. 4.

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

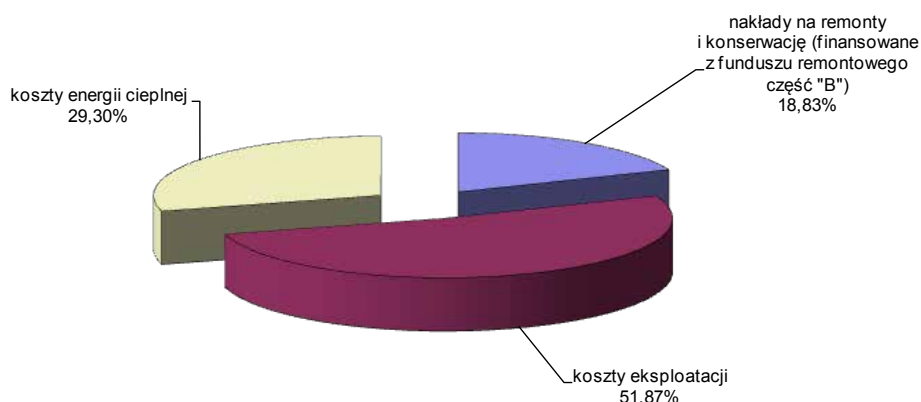
2. dostawa ciepła

- koszty i wpływy dotyczące dostawy ciepła i podgrzania wody:
 - koszty - **30.666.220 zł**, stanowią one 29,30% kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni,
 - wpływy zaliczkowe - (do rozliczenia) - **29.682.300 zł** (wysokość zaliczek wynika z indywidualnego zużycia ciepła w lokalach w poprzednim okresie rozliczeniowym i jest ustalana dla każdego lokalu odrębnie, a łączna suma wynika z naliczeń memoriałowych, tj. bez uwzględnienia zaległości w opłatach),

(Ciąg dalszy na str. 4)

Wykres nr 4

STRUKTURA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI KSM W 2014 ROKU



SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KSM

(Ciąg dalszy ze str. 3)

- wynik statystyczny netto (różnica między kwotą wpłat zaliczkowych do rozliczenia i wysokością poniesionych w roku kalendarzowym kosztów rzeczywistych - wg faktur) wyniesie za rok sprawozdawczy (-) 983.920 zł, zaś w rachunku ciągnionym, tj. uwzględniając B. O. oraz podatek dochodowy wynosi (-) 3.036.970 zł.

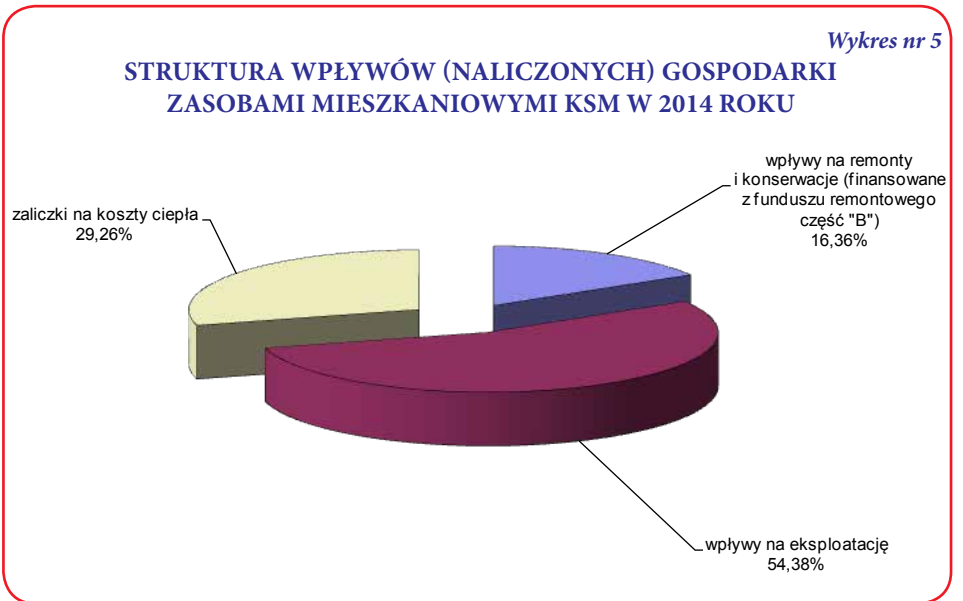
3. remonty

- 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 Rady Osiedla, a zatwierdziło Walne Zgromadzenie.

Realizacją remontów w Spółdzielni zajmują się:

- Osiedla KSM - w granicach dyspozycji funduszem remontowym część „B” - gdzie tę część opłat miesięcznych



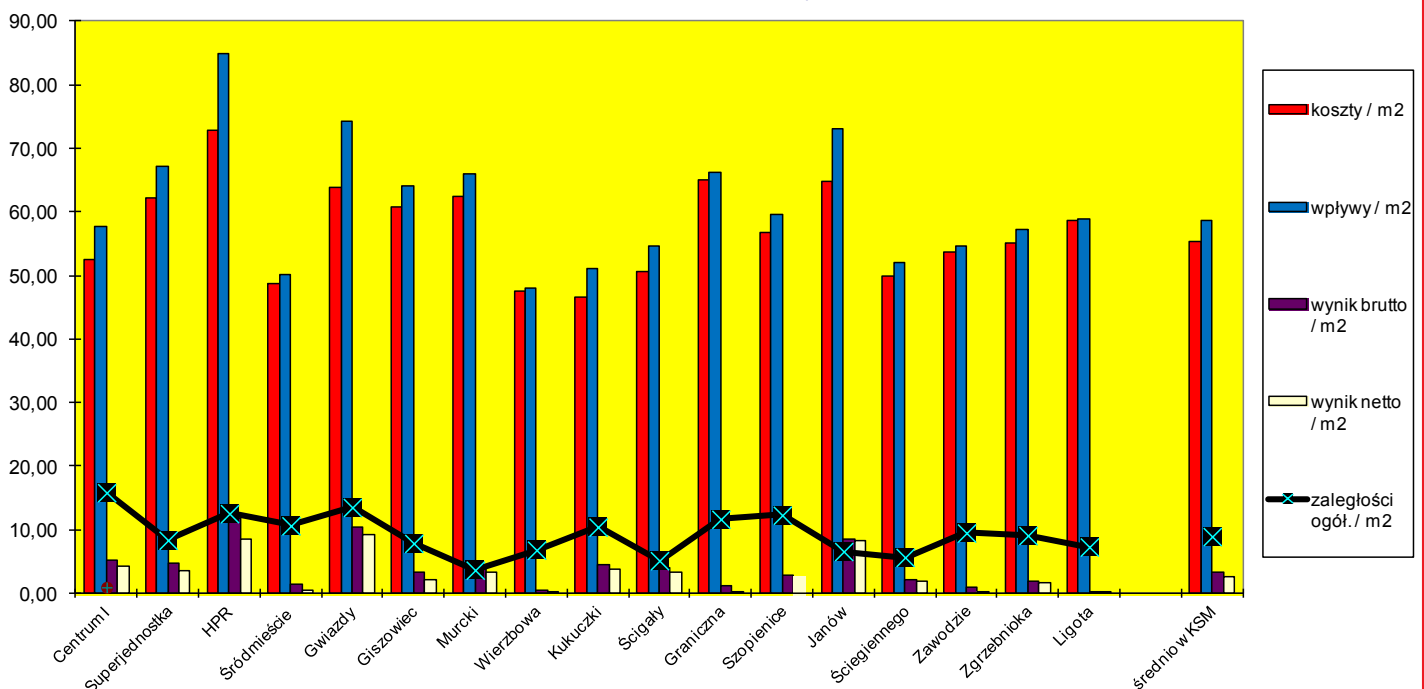
w formie stawki odpisu na fundusz remontowy część „B” ustalają poszczególne Rady Osiedli w relacji do przyjętych osiedlowych planów wydatków remontowych, uczestniczące także w wyborze wykonawców tych prac i w odbiorach powykonawczych,

- Centrum Zarządzająco-Usługowe - w zakresie gospodarowania funduszem remontowym część „A” w ramach określonych przez Walne Zgromadzenie w uchwale, uszczegółowionej dla konkretnego roku, wieloletniej Strategii Ekonomicznej. Stawkę odpisu na tę

część funduszu remontowego w zakresie dotyczącym działań termomodernizacyjnych i modernizacyjnych uchwala najwyższy organ Spółdzielni, zaś w części odnoszącej się do tzw. działań energooszczędnych - Rada Nadzorcza. Wysokość stawki dotycząca działań termomodernizacyjnych pozostaje na niezmiennym poziomie od stycznia 2004 roku, a dotycząca działań energooszczędnych od lipca 2001 roku - przy ogólnym wzroście wszystkich kosztów. Dobór wykonawców prowadzony jest w oparciu

Wykres nr 6

ROCZNE JEDNOSTKOWE KOSZTY I WPŁYWY NA EKSPLOATACJĘ ZASOBÓW (BEZ CO I CCW) Z B.O., PODATKIEM DOCHODOWYM (ZALICZKA) I POŻYTKAMI ZA 2014 ROK, Z UWZGLĘDNIENIEM ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH ZA LOKALE



SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KSM

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 „Centrum” przedstawiciele administracji i Rad Osiedli.

I tak - w roku 2014 (nie są to dane bilansowe):

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

■ koszty poniesione - ogółem **19.705.170 zł**, co odpowiada wykonaniu kosztów planowanych w 93,39%,

■ wpływy - ogółem (wg naliczeń) **16.594.875 zł**, tj. 103,58% wpływów planowanych,

■ wynik finansowy roku na funduszu remontowym część „B” wynosi (-) 3.110.295 zł, natomiast liczony w rachunku ciągnionym wynosi 2.317.360 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 **24.698.550 zł**, co odpowiada wykonaniu kosztów planowanych w 86,68%,

■ wpływy - ogółem (łącznie z efektem III strony finansowania - płatności rozłożone w czasie) **28.541.400 zł**, tj. 100,80% wpływów planowanych,

■ wynik finansowy roku na funduszu remontowym część „A” wynosi 3.842.850 zł, natomiast liczony w rachunku ciągnionym wynosi 428.880 zł.

Z funduszu remontowego część „A” finansowane były prace określone dla roku 2014 w Strategii Ekonomicznej oraz zatwierdzonym na ten rok planie remontów, a w szczególności są to: modernizacja istniejących dociepleń i modernizacja infrastruktury, remonty c.o., niezbędna wymiana wodomierzy (finansowanych do 100% kosztów) oraz w formie częściowego dofinansowania - remonty kapitalne dźwigów w budynkach. Uwzględniono tu po stronie wydatków także założoną w planie spłatę wymagalnych w tym okresie rat kredytowych (związanych z finansowaniem robót zrealizowanych w osiedlach

Tabela nr 1

PROGNOZA WYKONANIA FUNDUSZU REMONTOWEGO CZĘŚĆ „A” ZA ROK 2014

L.p.	Fundusz remontowy część "A"	j.m.	Plan na 2014 r.	Prognoza wykonania zadań za 2014 r.
1.	2.	3.	4.	5.
1.	Wpływy, w tym:	zł	28 314 730	28 541 400
	z działalności gospodarczej (80% nadwyżki Zakładów Celowych)	"	89 360	0
	odpis na fundusz termomodernizacyjny	"	13 505 000	13 505 000
	działania energooszczędne	"	4 100 000	4 100 000
	jednorazowe wpłaty z tyt. przydziału lokali	"	1 500	3 000
	odpłatność za podzielniki radiowe	"	530 000	485 250
	przesunięcie środków finansowych z funduszu remontowego część "B"	"	2 268 150	2 277 256
	odpłatność za wodomierze i ciepłomierze	"	600 720	600 000
	spłata zadłużenia	"	220 000	200 000
	płatności odroczone III strona finansowania	"	7 000 000	7 370 895
2.	Wydatki, w tym:	zł	28 494 000	24 698 550
	remont dźwigów	"	876 600	602 200
	wymiana sieci ciepłowniczej i modernizacja urządzeń grzewczych ZC	"	6 676 000	3 544 050
	modernizacja ociepleń	"	18 713 100	18 604 500
	stolarka okienna	"	12 500	12 500
	montaż uzupełniający wodomierzy	"	0	-159 036
	instalacja elektryczna	"	530 880	100 000
	spłata kosztów podzielników kosztów ogrzewania (1/10 kosztów)	"	548 670	552 878
	opłata skarbową, audyty, dokumentacja, opłaty za wpis do ksiąg wieczystych	"	0	0
	spłata kredytów wraz z kosztami obsługi, prowizji i odsetek od kredytów termomodern.	"	766 200	707 858
	zwrot z "B"	"	370 050	370 050
	niedobór Zakładów Celowych	"	0	363 550
3.	Wynik roku	"	-179 270	3 842 850
4.	B.O. 1.01.2014 r.	"	-3 413 972	-3 413 972
5.	Wynik roku z B.O.	"	-3 593 242	428 880

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 2014 roku przedstawia tabela nr 1 na str. 5.

IV. ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH 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 2014 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 2014 roku przekracza 8%.

W 2014 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.

I tak w okresie od 1.01.2014 roku do 31.10.2014 roku w ramach działań zmierzających do poprawy sytuacji na odcinku dochodzenia należności:

- wysłano 5.138 wezwań do zapłaty,
- w sytuacjach uzasadnionych Spółdzielnia wyraziła zgodę na ratalną spłatę lub prolongatę terminu spłaty zadłużeń 397 osobom,
- odbyto dotychczas 10 posiedzeń Zarządu, na które zaproszono 329 zadłużonych członków,
- opracowano 85 wniosków zadłużonych członków - skierowanych przez Zarząd do rozpatrzenia przez Radę Nadzorczą,
- przekazano 222 sprawy do Działu Obsługi Prawnej celem skierowania na drogę postępowania sądowego,
- przesłano do Urzędu Miasta Katowice 339 wezwań do zapłaty odszkodowania za niedostarczenie lokali socjalnych na kwotę 721.930 zł - zawarto 245 ugód na kwotę 508.875 zł,
- potwierdzono 738 wniosków do Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej o pomoc finansową dla konkretnych mieszkańców w formie dodatków

(Ciąg dalszy na str. 6)

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KSM

(Ciąg dalszy ze str. 5)

mieszkaniowych - pomoc taką otrzymują 422 gospodarstwa domowe na łączną kwotę 1.109.285 zł,

- przekazano 299 spraw do windykacji prowadzonej przez zewnętrzne firmy windykacyjne,
- dokonano 39 wpisów do Krajowego Rejestru Długów,
- wszczęto ogółem 325 spraw, w tym 298 pozwy o zapłatę z tytułu opłat i czynszów, a 14 pozwoń o eksmisję z lokalu,
- skierowano do sądów 13 wniosków o stwierdzenie nabycia spadku w celu ustalenia uprawnionych do spółdzielczych własnościowych praw do lokali lub własności lokali,
- skierowano na drogę sądową i administracyjną 8 wniosków w sprawach innych (zasiedzenie, najem, zawezwanie do próby ugodowej, wpis do KRS, wpis do ksiąg wieczystych, zgłoszenia wierzytelności do upadłości), skargi na interpretacje podatkowe, odwołania od decyzji administracyjnych i inne.

V. INWESTYCJE

W 2014 roku Spółdzielnia kontynuowała zalecaną przez Radę Nadzorczą i Walne Zgromadzenie politykę spowalniania procesów przygotowania i realizacji części inwestycji. W zakresie części inwestycji, szczególnie co do których przygotowanie i wykonanie limitowały nadal istniejące uwarunkowania zewnętrzne - uniemożliwiające ich szybką realizację - przygotowanie inwestycji ograniczono do działań niezbędnych, lecz bezkosztowych lub nisko nakładowych.

Spowolnieniu procesów przygotowanych nowych zamierzeń inwestycyjnych zwłaszcza w zakresie związanym z opracowaniem warunkującej przyszłe pozwolenia na budowę dokumentacji kierowano się również racjonalnymi przesłankami prawnotechnicznymi, wynikającymi, m.in. z okresu ważności opracowań dokumentacyjnych, upływu ważności dostawy podstawowych mediów, itp., zważywszy, że wznowienie starań o nowe uzgodnienia branżowe może w przyszłości zawierać inne uwarunkowania a nawet (np. w przypadku zawarcia umów z gestorami mediów i nie dotrzymania przez inwestora terminów dla tych mediów) mogłyby skutkować niekorzystnymi konsekwencjami finansowymi. Powyższe przesłanki, jak też i prawne - powodujące, że dokumentacja teoretycznie ważna 3 lata (okres ważności pozwolenia na budowę) może się wcześniej

zdezaktualizować - stały u podstaw przyjętej w poprzednich latach polityki w tym zakresie również na rok 2014.

Dla inwestycji „Mały Staw” oddanej już w użytkowanie, została przez Miasto Katowice zrealizowana droga łącząca zabudowę mieszkaniową „Małego Stawu” i przyszłościowo „Dużego Stawu” z istniejącym miejskim układem komunikacyjnym. Droga została zrealizowana w oparciu o porozumienie Spółdzielni z Urzędem Miasta, w ramach którego Spółdzielnia wyprzedzająco uzyskała kompleksową dokumentację projektowo-kosztorysową wraz z pozwoleniem na budowę.

W ramach „niskonakładowego” przygotowania inwestycji pod nazwą „Parking wielopoziomowy z częścią handlowo-usługową w rejonie ul. Podhalańskiej i Bohaterów Monte Cassino”, w oparciu o Decyzję Nr 278/2013 o warunkach zabudowy Spółdzielnia doprowadziła skutecznie do podziału geodezyjnego, który wydzielił z zasobów Urzędu Miasta teren niezbędny dla realizacji tej inwestycji. Na powyższe Spółdzielnia uzyskała Decyzję Prezydenta Miasta Katowice nr 78/2014 zatwierdzającą projekt podziału nieruchomości, co pozwoliło uruchomić czynności zmierzające do pozyskania terenu przez KSM w formie aktu notarialnego.

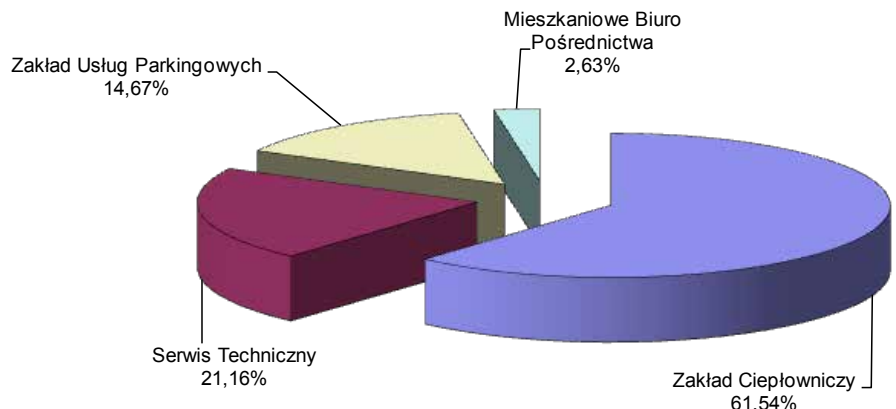
W ramach planowanej do realizacji inwestycji pn. „Budynek mieszkalny przy ul. Domeyki” w Dzielnicy Murcki prowadzone są roboty przygotowawcze tj. wyburzenia części podziemnej zlikwidowanej kotłowni podziemnej kolidującej z planowaną zabudową mieszkaniową, jak również negocjacje dotyczące umów realizacyjnych i finansowania.

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 (po uwzględnieniu podatku dochodowego) niedoborem w wysokości (-) 362.790 zł - przy rocznych kosztach funkcjonowania zakładów w wysokości 13.437.400 zł i wartości zrealizowanych usług (sprzedaży) w wysokości 13.091.060 zł. Decydujący wpływ na uzyskany wynik ma saldo finansowe działalności Mieszkaniowego Biura Pośrednictwa, któremu ze względu na uwarunkowania rynkowe nie udało się w roku 2014 zrealizować założonego programu finansowego związanego ze sprzedażą nowych mieszkań (głównie z powodu polityki ograniczenia dostępności do kredytów mieszkaniowych klientów Biura), jak też w związku z tym, że w koszty działalności Biura zarachowane jest wydawanie „Wspólnych Spraw”. Wynik ten nie świadczy o nieopłacalności działalności Biura dla Spółdzielni, ponieważ przedstawia niepełny efekt ekonomicznej działalności tego Biura (bowiem skutek obowiązujących przepisów - nie obejmuje on pełnego aspektu finansowego pośrednictwa mieszkaniowego w zakresie dotyczącym

STRUKTURA UDZIAŁU SPRZEDAŻY USŁUG POSZCZEGÓLNYCH ZAKŁADÓW CELOWYCH KSM W ICH SPRZEDAŻY OGÓŁEM W 2014 ROKU

Wykres nr 7



SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KSM

prowadzonej w ramach Biura działalności statutowej Spółdzielni).

Udział poszczególnych Zakładów Celowych w sprzedaży ogółem w 2014 roku przedstawiono na wykresie nr 7 na str. 6.

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

W okresie od 1.01.2014 roku do 31.10.2014 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 60 protokołowanych posiedzeń i podjął 396 uchwał, ponadto przygotował kompleksowo Walne Zgromadzenie sprawozdawczo-wyborcze (odbyło się w 3 częściach), na którym w miesiącu czerwcu br. - w związku z upływem kadencji - został wybrany (w głosowaniu tajnym) nowy skład Rady Nadzorczej KSM na lata 2014-2017.

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

Na posiedzeniach Zarządu rozpatrywane były również zagadnienia dotyczące inwestycji (9 razy), gospodarki zasobami mieszkaniowymi i działalności osiedli oraz współpracy z samorządem osiedlowym (19 razy), zadłużeń w opłatach za lokale (comiesięcznie) w tym 12-krotnie bezpośrednich spotkań z dłużnikami, remontów kapitałowych i modernizacji zasobów (7 razy), działalności społeczno-kulturalnej i oświatowej (11 razy), wyników wewnętrznych i zewnętrznych kontroli działalności Spółdzielni (9 razy), spraw pracowniczych i socjalnych (14 razy), zmian w regulami-

nach wewnętrznych, spraw organizacyjnych, skarg i wniosków i inne.

Ponadto Zarząd uczestniczył we wszystkich posiedzeniach Rady Nadzorczej, jak również w Zebraniach Osiedlowych oraz we wszystkich 3 częściach Walnego Zgromadzenia KSM odbytego w czerwcu 2014 roku.

W okresie sprawozdawczym wydano łącznie 6 zarządzeń wewnętrznych, 3 aneksy do zarządzeń, 2 pisma okólne i 5 poleceń.

Na przestrzeni roku wg aktualnych na datę przygotowania informacji do Spółdzielni wpłynęło (do dnia 10.11.br.) 20.100 pism i podań oraz 8.971 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, kongresach, 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 innych okolicznościach, 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 uzyskanych od reklamodawców, ale w głównej mierze obciążały koszty działalności Mieszkaniowego Biura Pośrednictwa jako wydawnictwa o charakterze marketingowo-informacyjnym dla członków i mieszkańców KSM.

W ocenie zewnętrznej na przestrzeni 2014 roku za swą działalność Spółdzielnia nasza została uhonorowana prestiżowymi wyróżnieniami, a wśród nich:

- tytułem „Lider Rynku 2014” w dziedzinie zarządzania nieruchomościami,
- I miejscem w województwie śląskim w programie „Dobra Spółdzielnia 2014” organizowanym przez Redakcję Magazynu Gospodarczego Strefa Biznesu Dziennika Gazeta Prawna,
- tytułem GRAND PRIX programu „Dobra Spółdzielnia 2014” w ogólnopolskim rankingu najlepszych spółdzielni mieszkaniowych organizowanym przez Redakcję Magazynu Gospodarczego Strefa Biznesu Dziennika Gazeta Prawna,
- tytułem „Symbol Polskiej Spółdzielczości Mieszkaniowej 2014” w konkursie organizowanym przez „Monitor Rynkowy” i „Monitor Biznesu”,
- tytułem „Filar Spółdzielczości 2014” w programie prowadzonym przez Polską Agencję Przedsiębiorczości oraz z Forum Przedsiębiorczości w Dzienniku Gazeta Prawna,
- nagrodę EKOLAUR Polskiej Izby Ekologii w kategorii „Energouszczędność, efektywność energetyczna” - II miejsce w ogólnopolskim Rankingu Spółdzielni Mieszkaniowych 2013 „Domy Spółdzielcze”, przyznanym w 2014 roku.

VIII. FUNDUSZE SPÓŁDZIELNI

Fundusze podstawowe - własne (bez funduszu udziałowego) obejmują fundusz zasobowy i wkładów. Wartość funduszy własnych na przestrzeni lat (podobnie jak majątku trwałego) ulega ciąglemu zmniejszeniu (głównie w związku z postępującym nadal procesem wyodrębniania lokali na własność indywidualną). Prognozowany stan funduszy podstawowych netto w 2014 roku wyniesie **267.636 tys. zł**, co oznacza ich zmniejszenie w stosunku do roku ubiegłego o kwotę 11.770 tys. zł, tj. 4,40%.

Fundusze celowe Spółdzielni, w skład których wchodzi: fundusz interwencyjny, fundusz inwestycyjny, fundusz gruntów oraz omówiony wcześniej, fundusz remontowy składający się z dwóch części „A” oraz części „B” uzyskały - salda dodatnie, potwierdzając skuteczność zintegrowanych wysiłków podejmowanych w tym

(Dokończenie na str. 8)

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KSM

(Dokończenie ze str. 7)

kierunku przez Zarząd, Radę Nadzorczą i Rady Osiedlowe.

IX. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA, OŚWIATOWA I KULTURALNA

Zadania merytoryczne działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej realizowane były zgodnie z zapisami uchwał Rad Osiedli i Zarządu Spółdzielni dotyczących 2014 roku i odnoszonych do 6 klubów spółdzielczych, 2 sal integracyjnych oraz 9 osiedli, w których nie funkcjonują placówki społeczno-kulturalne, a także działu społeczno-kulturalnego organizującego przedsięwzięcia o charakterze ogólnospółdzielczym.

Zrealizowane założenia programowe, licząc do końca bieżącego roku to niemal 900 form i imprez dla ponad 22 tys. uczestników, w tym 77 sekcji, kół zainteresowań i zespołów dla ponad 1.000 uczestników. W osiedlach, na terenie których nie funkcjonują kluby spółdzielcze zrealizowanych będzie do końca 2014 roku ponad 90 imprez dla ponad 3.200 uczestników. W ramach działalności ogólnospółdzielczej zrealizowano 23 imprezy dla ponad 1.800 uczestników, w tym wycieczki krajoznawcze, wyjazdy rekreacyjne, wczasy dla seniorów, wyjazdy narciarskie, wędrowniki piesze górskie w Karkonoszach, Beskidzie Żywieckim i Wyspowym, a także 4 imprezy o zasięgu wojewódzkim:

- Piknik Osób Niepełnosprawnych w Sievierzu-Wareżynie (7 czerwca br.),
- Bieg do Słońca o Puchar Prezesa KSM w Parku Śląskim w Chorzowie (23 sierpnia br.),
- Złaz Rodzinny Mieszkańców Osiedli Spółdzielczych woj. śląskiego (13 września br.),
- Przegląd Spółdzielczych Zespołów Artystycznych w Tarnowskich Górach (13 listopada br.).

Wydatki na organizację powyższych zadań w bieżącym roku wyniosą 1.415 tys. zł, przy wpływach 1.620 tys. (wraz z bilansem otwarcia 2014 r.) zł. Pozytywny wpływ na częściową poprawę sytuacji finansowej stanowiących mienie Spółdzielni klubów i placówek integracyjnych miały uchwały nr 62 i 63/2013, które umożliwiły proporcjonalną partycypację w kosztach eksploatacji tych placówek wszystkich osiedli. W ten sposób uwolnione zostały dodatkowe środki finansowe – wzrost w stosunku do 2013 roku liczby

imprez i form o 7,5% oraz na planowaną intensyfikację działań w roku przyszłym.

Działania społeczne realizowane przez stanowisko ds. członków i wolontariatu koncentrowały się głównie wokół koordynacji działań jednostek organizacyjnych Spółdzielni z podmiotami zewnętrznymi, np. z MOPS-em, komornikami, policją, strażą pożarną, służbą zdrowia, itp. oraz obejmowały interwencje w sprawach nagłych i planowanych (zintegrowane postępowanie wobec osób zagrażających otoczeniu i własnemu życiu, umieszczenia w dziennych i całodobowych ośrodkach wsparcia oraz placówkach leczniczych, itp.).

X. KONTROLE

W 2014 roku Spółdzielnia kontrolowana była przez następujące zewnętrzne organy kontrolne:

- Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Katowicach, który przeprowadził 44 kontrole, w tym 35 kontroli w osiedlach (w zakresie oceny przygotowania i przebiegu akcji deratyzacji oraz oceny stanu sanitarnego nieruchomości budynkowych) oraz 9 innych doraźnych kontroli,
- Straż Miejska w zakresie kontroli stanu osiedla pod kątem ustawienia pojemników do selektywnej zbiórki odpadów,
- 2 kontrole Urzędu Skarbowego: w Siemianowicach Śląskich nt. wydania informacji w zakresie zakupów towarów u zewnętrznego dostawcy oraz w Katowicach nt. transakcji zawartych pomiędzy określonymi w kontroli podmiotami w latach 2012 i 2013,
- PKO BP – kontrola prawidłowości prowadzenia ewidencji analitycznej zadłużenia z tytułu kredytu i skapitalizowanych odsetek oraz z tytułu przejściowego wykupienia odsetek od kredytu i ich oprocentowania przypadającego na poszczególne lokale mieszkalne.

Kontrole wewnętrzne wynikające z rocznego planu przeprowadzone w roku 2014 dotyczyły:

- całokształtu działalności spółdzielczych placówek społeczno-kulturalnych i oświatowych, tj. Klubu Juwenia i Klubu Centrum,
- całokształtu działalności Administracji Osiedli: Ścigały, Kukuczki, Giszowiec, Szopienice i Ligota.

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 i Narodowego Banku Polskiego,
- uczestniczyła w szkoleniach i spotkaniach podnoszących kwalifikacje zawodowe oraz uzupełniających wiedzę w zakresie powierzonych zadań.

Na przestrzeni 2014 roku do Spółdzielni wpłynęło:

- 32 skargi i wnioski,
- 25 pism związanych z zakłócaniem spokoju i nieprzestrzegania Regulaminu porządku domowego,
- 18 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 2014 rok

**ZARZĄD
KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ**

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI RADY OSIEDLA „MURCKI” KSM ZA 2014 ROK

W okresie sprawozdawczym roku 2014 Rada Osiedla działała w oparciu o Regulamin Rady Osiedla Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej zatwierdzony Uchwałą nr 55/80/2013 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 2014 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 Kardyś,
3. Krzysztof Niesporek.

W ramach działalności Rady Osiedla pracowały dwie Komisje:

KOMISJA GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI I SPOŁECZNO-KULTURALNA

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

KOMISJA REMONTOWO-GOSPODARCZA I ROZJEMCZA

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

Posiedzenia Rady Osiedla dotyczyły realizacji planu pracy Rady Osiedla, podejmowania uchwał i decyzji w sprawach:

- Zatwierdzanie planów rzeczowo-finansowych i remontowych.
- Zatwierdzanie planów działalności społeczno-kulturalnej, realizacja imprez i organizacja wycieczek.
- Organizacja imprez w ramach „Akcji Lato”.
- Zadłużenia mieszkańców w płatnościach za użytkowanie mieszkań.
- Gospodarka w zakresie eksploatacji i funkcjonowania osiedla.
- Gospodarka remontowa osiedla.



- Okresowa analiza i ocena bieżącej sytuacji finansowej Osiedla w aspekcie bilansowania się wpływów i wydatków w poszczególnych pozycjach kosztów eksploatacji i funduszu remontowego „B”.

- Realizacja wniosku dotycząca wymiany pionów grzewczych w łazienkach wraz z opomiarowaniem oraz likwidacja ogrzewania pomieszczeń ogólnego użytku.

- Bieżąca współpraca z Administracją w konsultowaniu i rozwiązywaniu codziennych problemów dotyczących prawidłowego utrzymania i funkcjonowania zasobów mieszkaniowych oraz infrastruktury technicznej Osiedla, w tym opiniowanie wniosków mieszkańców osiedla i podmiotów zewnętrznych odnoszących się do spraw wchodzących w zakres kompetencji Rady Osiedla.

- Wyróżnienie honorowe tych mieszkańców, którzy aktywnie działają dla dobra naszego osiedla.

- Problemom bezpieczeństwa i dewastacji.

Zwracamy się do Państwa tą drogą z apelem o interwencję i zwracanie uwagi na wszelkie akty wandalizmu i niszczenia naszego wspólnego mienia.

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.

Spotkania z dłużnikami przynoszą pozytywny skutek i nadal będą realizowane.

W posiedzeniach Rady Osiedla uczestniczyli również przedstawiciele: Rady Miasta Katowice radni dzielnicy Murcki i Katowickich Wodociągów S. A., na których omawiano temat wymiany sieci kanalizacyjnej przy ulicy R. Mruczka oraz poruszano sprawę wykonania remontów parkin-

gów na osiedlu ul. Bohdanowicza, a szczególnie przy ulicy Strzeleckiego.

Rada Osiedla spotkała się również z przedstawicielami Kopalni Węgla Kamiennego „Murcki-Staszic” w sprawie odczuwalnych przez mieszkańców osiedla wstrząsów i tąpnięć powodowanych wydobyciem węgla i ich wpływie na stan techniczny naszych budynków.

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 2014 roku. Członkowie Komisji aktywnie uczestniczyli w organizacji takich imprez, jak: wycieczki plenerowe, wyjazdy na grzybobranie, Mikołaj dla dzieci, spotkanie świąteczne z mieszkańcami o niskich dochodach. W ramach swoich prac Komisja w ciągu roku odbyła 5 spotkań z osobami zalegającymi z opłatami za mieszkania - w sumie zaproszono 143 mieszkańców (niektóre z tych osób zapraszane były kilkakrotnie). Na spotkaniach tych 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 2014 realizowane były w bieżąco i bez zastrzeżeń.

Komisja Remontowo-Gospodarcza i Rozjemcza

W okresie sprawozdawczym Komisja zajmowała się następującymi zagadnieniami:

(Dokończenie na str. 10)

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI RADY OSIEDLA „MURCKI” KSM ZA 2014 ROK

(Dokończenie ze str. 9)

- opiniowała przedstawione przez Kierownika Administracji plany działalności remontowo-gospodarczej na 2014 rok,
- 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 instalacyjne, wodno-kanalizacyjne i gazowe, roboty elewacyjne, mała architektura, przeglądy po wykonanych pokosach traw na osiedlu,
- 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 przedkładanie propozycji dotyczących ewentualnych napraw, remontów i modernizacji,

- dokonywała oceny stopnia zaawansowania i realizacji prowadzonych robót remontowych,
- członkowie Komisji czynnie uczestniczyli w organizacji wyjazdu na grzybobranie.

SZANOWNI PAŃSTWO!

Okres rocznej pracy mimo różnych trudności, należy uznać za okres dalszych pozytywnych przemian i działań mających na celu poprawę jakości zamieszkiwania w naszym osiedlu.

Rada Osiedla dziękuje Zarządowi KSM za okazywaną pomoc przy rozwiązywaniu problemów osiedla oraz wspieranie wszelkich inicjatyw poprawiających jakość i standard życia naszym mieszkańcom.

Rada Osiedla wyraża uznanie i podziękowanie pracownikom 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.

Dziękujemy wszystkim mieszkańcom za pomoc i wsparcie z jakim spotykaliśmy się w minionym roku i zapraszamy członków naszej społeczności do uczestnictwa w dorocznym Zebraniu Osiedlowym oraz zachęcamy 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 KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ ADMINISTRACJI OSIEDLA „MURCKI” Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ I SPOŁECZNO-KULTURALNEJ ZA 2014 ROK

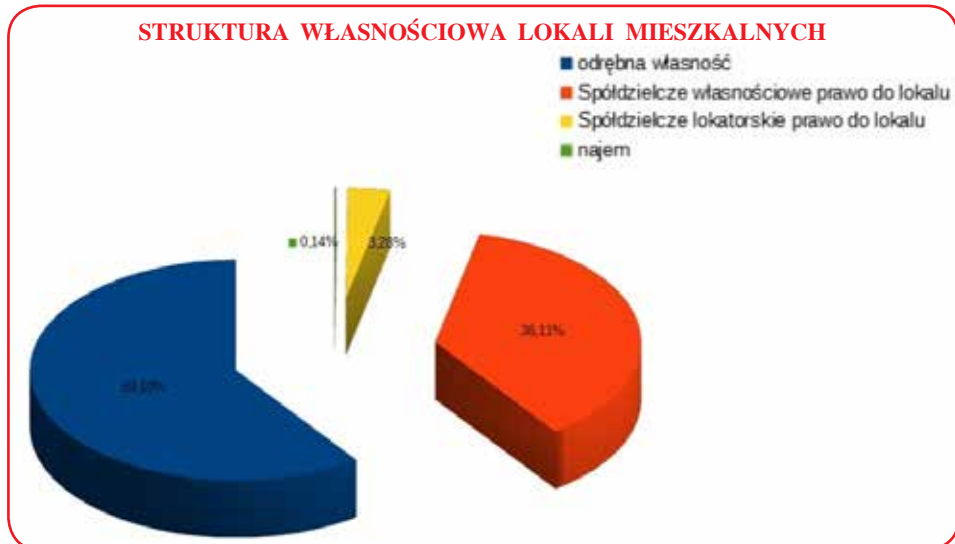
SZANOWNI PAŃSTWO!

Katowicka Spółdzielnia Mieszkaniowa – Administracja Osiedla Murcki przedstawia niniejszym sprawozdanie z działalności administracyjno-gospodarczej Osiedla za 2014 rok. Zawarte w informacji dane zostały sporządzone w oparciu o wykonanie rzeczowe i finansowe za 9 miesięcy 2014 roku oraz prognozę wykonania zadań w IV kwartale 2014 r. Wytyczne dla Administracji zadania ustalone zostały w planie gospodarczo-finansowym Osiedla Murcki, przyjętym w obowiązującym trybie przez Radę Osiedla (Uchwała z dnia 18.12.2013 r.), Radę Nadzorczą oraz przedstawione na Zebraniu Osiedlowym (w dniu 3.12.2013 r.). Plan naszego Osiedla stanowi jednocześnie część planu gospodarczo-finansowego Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Administracja Osiedla w okresie 2014 roku zarządziła skupionym w granicach osiedla majątkiem, który stanowiło **17 budynków** (3–5-kondygnacyjnych) mieszkalnych wielorodzinnych, zamieszkałych aktualnie przez **1557 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 2014 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.

Mając to na uwadze Administracja wykonuje między innymi następujące czynności:

- prowadzi zgodnie z wymogami prawa budowlanego dokumentację techniczną i książki obiektów;
- na bieżąco monitoruje stan techniczny budynków, obiektów małej architektury i estetyki otoczenia;
- nadzoruje firmy w zakresie prawidłowego przebiegu kontroli wynikających z ustawy Prawo Budowlane (tj. przeglądy kominiarskie i szczelności instalacji gazowych), a także

SPRAWOZDANIE KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ ADMINISTRACJI OSIEDLA „MURCKI” Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ I SPOŁECZNO-KULTURALNEJ ZA 2014 ROK

prowadzi korespondencję z mieszkańcami w tym zakresie;

- uczestniczy w przetargach na przeprowadzenie robót remontowych w Osiedlu;
- nadzoruje na bieżąco jakość wykonywanych usług na rzecz Spółdzielni przez firmy zewnętrzne, przekazuje protokolarnie „fronty” robót, a po ich zakończeniu dokonuje komisyjnych odbiorów technicznych;
- przygotowuje zlecenia na roboty eksploatacyjne, awaryjne i remontowe ujęte w planie funduszu remontowego Osiedla część „B”, których wartość nie wymaga przeprowadzenia wyboru wykonawcy;
- monitoruje na bieżąco jakość wykonywanych usług na rzecz Spółdzielni w zakresie sprzątnięcia, pielęgnacji terenów zielonych oraz dostarczanego do mieszkań sygnału TV (pakiet podstawowy);
- w czasie trwania tzw. „Akcji zima” kontroluje stan odśnieżania dróg i chodników oraz stopień zaśnieżenia dachów budynków w celu zapewnienia bezpieczeństwa zamieszkiwania i przebywania w pobliżu nieruchomości;
- zgodnie z zarządzeniem nr 1962/2014 Prezydenta Miasta Katowice z dnia 18.02.2014 r. zleciła oraz monitorowała skuteczność przeprowadzonej w okresie 22.04 do 12.05. br. wiosennej i od 22.09 do 13.10. br. jesiennej kompleksowej akcji odszczurzenia;
- wystawia faktury za zużyte media najemcom lokali użytkowych oraz firmom świadczącym usługi na zlecenie Spółdzielni;
- kontroluje i analizuje zużycie energii elektrycznej oraz wody w budynkach;
- prowadzi dokumentację związaną z dzierżawą tablic reklamowych usytuowanych w granicach naszych nieruchomości;
- pośredniczy w załatwianiu spraw związanych z uzyskaniem przez osoby posiadające niskie dochody – dodatków mieszkaniowych (z Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej). Taką pomoc w bieżącym roku uzyskało 31 mieszkańców Osiedla;
- bieżąco współpracuje z Policją i Strażą Miejską w zakresie zapewnienia bezpieczeństwa zamieszkiwania w naszych zasobach;
- bieżąco współpracuje z Radą Osiedla „Murcki” we wspólnym rozwiązywaniu problemów Osiedla, w tym również konfliktów na zasadzie mediacji sąsiedzkich.

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 oznakowanie w do-



kumencie 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 502 pisma, w tym 307 przychodzących. 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. Wysłano 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 30.09.2014 r.) 653 zgłoszenia dotyczące awarii i usterek wodno-kanalizacyjnych, elektrycznych, dekarских, stolarskich, ślusarskich, murarskich. Nasi konserwatorzy przepracowali 3.679 godzin przy ich usuwaniu, zużywając materiał za 11.890 zł. Przyjęto 99 zgłoszeń i dokonano napraw dotyczących działania instalacji domofonowej. Serwis Techniczny KSM przepracował przy usuwaniu awarii w naszych zasobach 36 godzin, zużywając materiałów za 1.288 zł.

Wspólnie z towarzystwami ubezpieczeniowymi dokonano likwidacji 8 szkód które wystąpiły w lokalach mieszkalnych. Z reguły były to szkody spowodowane zalaniem i często pracownicy

(Ciąg dalszy na str. 12)

SPRAWOZDANIE KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ ADMINISTRACJI OSIEDLA „MURCKI” Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ I SPOŁECZNO-KULTURALNEJ ZA 2014 ROK

(Ciąg dalszy ze str. 11)

udzielali pomocy w prawidłowym wypisaniu druku zgłoszeniowego.

W 721 mieszkaniach Osiedla Murcki, na dzień 1.01.2014 r., według złożonych przez mieszkańców oświadczeń „ustawy śmieciowej” zamieszkiwało **1.599 osób**, a na dzień 30.09.2014 roku przebywało już tylko **1557 osób**, to jest o 42 osoby mniej.

Wszystkie gospodarstwa domowe w złożonych oświadczeniach zadeklarowały segregację odpadów. Siedem rodzin korzystało do sierpnia włącznie z ulgi w opłacie za gospodarowanie odpadami komunalnymi w ramach programu „Nas troje i więcej”. W okresie dziewięciu miesięcy bieżącego roku zarejestrowano 66 zmian w liczbie osób przebywających w mieszkaniach, co każdorazowo przekazywano do działu ewidencji opłat za lokale celem dokonania korekty opłat eksploatacyjnych. Zaznaczyć należy również fakt, że generowane są dodatkowe koszty za wywóz odpadów wielkogabarytowych i gruzu, które nie mają pokrycia we wnoszonych opłatach miesięcznych na gospodarke odpadami. O ile sprawę wywozu odpadów wielkogabarytowych rozwiązano, włączając ich wywóz od miesiąca maja br. w ramach wnoszonych opłat za wywóz nieczystości, to dalej koszty wywozu gruzu obciążają mieszkańców remontujących lokale lub eksploatację osiedla w związku z realizowanymi robotami poza lokalami. 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.

Dla przypomnienia, wywóz „gabarytów” (tj. meble, deski itp.) przez MPGK Katowice z wyznaczonych miejsc naszego Osiedla, odbywa się 2 razy w miesiącu (w każdy pierwszy i trzeci wtorek miesiąca). Mając na względzie estetykę naszych nieruchomości, w celu uniknięcia zalegania „gabarytów”, prosimy o ich wyrzucenie co najwyżej 2-3 dni przed planowanym terminem wywozu.

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 2014 r. (dane ostateczne będą znane w terminie sporządzenia bilansu, który zgodnie z ustawą o rachunkowości przypada na 31.03.2015 r.).

Uzyskane za III kwartały 2014 r. przychody na eksploatację (bez centralnego ogrzewania) wyniosły **1.475.950 zł**, przyjmując ich zgodność z naliczeniami opłat eksploatacyjnych (faktycznie uzyskane kwoty ze względu na zaległości w opłatach są znacznie niższe). Taka metoda planistyczna w tym przypadku jest konsekwencją obowiązującej obligacyjnie w rachunkowości spółdzielni mieszkaniowych zasady memoriał-



wej. Natomiast koszty eksploatacji za ten okres, zamknęły się kwotą **1.478.400 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 2014 r. z tytułu obligacyjnych czynności wynikających z prawa budowlanego art. 62 i obowiązków zarządcy nieruchomości poniesiliśmy 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 **17.360 zł**
- kontrolę stanu technicznego przewodów kominowych wraz z niezbędnym czyszczeniem we wszystkich budynkach za kwotę **2.380 zł**
- konserwację gniazd RTV (wszystkie budynki za kwotę **18.460 zł**
- konserwację instalacji domofonowych (wszystkie budynki) za kwotę **9.070 zł**
- koszty bieżących prac konserwacyjnych i zapobiegawczych wykonywanych w Osiedlu siłami własnymi (przez konserwatorów) **124.990 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 **591.930 zł**
- koszt zakupu energii elektrycznej potrzebnej do oświetlenia części wspólnych nieruchomości oraz terenu w wysokości **16.260 zł**
- wywóz nieczystości stałych (śmieci i odpadki) **203.150 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 tereny przyległe) **121.040 zł**
- koszty odśnieżania posesji **400 zł**
- koszty pielęgnacji zieleni **14.550 zł**
- usługi pogotowia technicznego **22.920 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 **221.090 zł**
- podatek od nieruchomości **37.640 zł**
- opłat z tytułu wieczystego użytkowania terenu **20.850 zł**
- ubezpieczenia rzeczowe **12.240 zł**
- odczyty rozliczenie wody **4.750 zł**

SPRAWOZDANIE KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ ADMINISTRACJI OSIEDLA „MURCKI” Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ I SPOŁECZNO-KULTURALNEJ ZA 2014 ROK

STAN ZALEGŁOŚCI BIEŻĄCYCH W OPŁATACH NA DZIEŃ 31.10.2014 R.

L.p	Adres budynku	Lokale mieszk. Ogółem	Liczba lokali mieszk. zalegające z opłatami	Zaległości ogółem	Zaległość średnia na 1 mieszkanie	Zaległość średnia na m ² powierzchni mieszkalnej [zł]
1	2	3	4	5	6	7
1	Bohdanowicza 1	97	28	12.654,53 zł	130,46 zł	2,89 zł
2	Bohdanowicza 2	58	23	7.076,68 zł	122,01 zł	2,81 zł
3	Bohdanowicza 14	60	24	14.720,28 zł	245,34 zł	5,88 zł
4	Budryka 1	75	24	9.272,79 zł	123,64 zł	2,96 zł
5	Budryka 2	29	10	10.628,75 zł	366,51 zł	8,51 zł
6	Strzeleckiego 3	30	10	3.233,98 zł	107,80 zł	2,58 zł
7	Strzeleckiego 4	73	24	7.128,34 zł	97,65 zł	2,29 zł
8	Czczotta 1	75	29	13.188,90 zł	175,85 zł	4,23 zł
9	Czczotta 2	29	8	107,15 zł	3,69 zł	0,08 zł
10	Tokarskiego 2	24	6	328,61 zł	13,69 zł	0,34 zł
11	Tokarskiego 4	23	10	4.174,08 zł	181,48 zł	4,27 zł
12	Mruczką 5a	45	17	5.199,30 zł	115,54 zł	2,86 zł
13	Mruczką 7	18	8	2.791,87 zł	155,10 zł	2,68 zł
14	Mruczką 8	20	9	1.706,95 zł	85,35 zł	1,74 zł
15	Mruczką 9	21	8	984,82 zł	46,90 zł	1,01 zł
16	Mruczką 10	21	6	4.054,35 zł	193,06 zł	4,14 zł
17	Kasprowicza 5	23	6	10.819,84 zł	470,43 zł	10,94 zł
	Razem	721	250	108.071,22 zł	149,89 zł	3,46 zł

■ koszty deratyzacji (odszczurzenia), w tym przeprowadzonej 2 razy w roku ogólnomiejskiej akcji o obligatoryjnym charakterze wynikającym z nakazu Urzędu Miasta

2.410 zł

■ pozostałe inne koszty utrzymania budynków w tym: ochrona pożarowa budynków, materiały i przedmioty obce, PFRON, prowizje bankowe, koszty dewastacji

20.360 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 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 31.10.2014 roku ogółem wyniosło 118.198,66 zł, z czego przypada na:

■ zaległości bieżące **108.071,22 zł**

■ zaległości zasądzone, będące w windykacji komorniczej **6.021,06 zł**

■ zaległości sporne **4.106,38 zł**

Stan zaległości bieżących w opłatach na dzień 31.10.2014 r., w układzie nieruchomości budynkowych naszego Osiedla, przedstawia tabela powyżej.

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. wnioskując przeprowadzanie rozmów przez Zarząd (na specjalnie poświęconych tym celom posiedzeniach), z wnioskiem o podjęcie decyzji dotyczącej skierowania spraw do postępo-

wania sankcyjnego (pozbawiającego członkostwa w 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 wszczynania postępowań 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.

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 2014) 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) oraz wpłat na wymianę stolarki okiennej, Osiedle dysponowało na remonty środkami w wysokości - **592.350 zł**. Uwzględnić należy też nadwyżkę finansową z roku poprzedniego (bilans otwarcia) w kwocie **49.200 zł**.

Przyjęty przez Radę Osiedla plan remontów w ujęciu rzeczowym zrealizowany został w 100% i po stronie kosztów prognozujemy zamknięcie go kwotą w wysokości - **565.770 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 **8.800 zł**

■ równowartość przewidywana za wykonaną we własnym zakresie przez lokatorów i za zgodą KSM wymianę stolarki okiennej koszt **6.360 zł**

2. Wymiana stolarki drzwiowej

■ koszt wymiany stolarki drzwiowej do mieszkań realizowanej przez Spółdzielnię oraz refundowanej koszt **1.540 zł**

3. Roboty murarsko-tynkarskie

■ wykonanie tapety natryskowej na klatkach schodowych wraz z położeniem płytek na parterach budynku przy ul. Bohdanowicza 1 koszt **145.000 zł**

(Dokończenie na str. 14)

SPRAWOZDANIE KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ ADMINISTRACJI OSIEDLA „MURCKI” Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ I SPOŁECZNO-KULTURALNEJ ZA 2014 ROK

(Dokończenie ze str. 13)

- wykonanie tapety natryskowej na klatkach schodowych wraz z położeniem płytek na parterach budynku przy ul. Budryka 2
koszt **42.000 zł**

4. Mała architektura

- ułożenie kostki brukowej w miejsce płytek chodnikowych przy ul. Mruczka 10
koszt **24.500 zł**

5. Inne

- montaż nasad kominowych w budynku przy ul. Budryka 1
koszt **2.370 zł**
- rozliczenia międzyokresowe - spłata rat za termorenowację budynku przy ul. Czczotta 1
koszt **252.690 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, nie zostały wykonane żadne roboty w zakresie infrastruktury ciepłowniczej. Natomiast Zakład Ciepłowniczy w roku bieżącym wykonał i sfinansował następujące prace:

- kotłownia Domeyki 14 - montaż nadzoru nad oszczędnym przepływem gazu w kotłach 1, 2, 3
koszt **9.840 zł**
- kotłownia Domeyki 14 - montaż usługi serwisowej w zakresie oszczędnej regulacji mocy kotłów 1, 2, 3 ograniczającej maksymalną wartość z 90% do 80%
koszt **650 zł**
- kotłownia Domeyki 14 – usunięcie awarii AKPiA
koszt **4.980 zł**
- okresowy przegląd kotłowni przy ul. Mruczka 9 wraz z wymianą palników
koszt **5.500 zł**

- okresowy przegląd kotłowni przy ul. Domeyki 14
koszt **5.170 zł**
- okresowy przegląd kotłowni przy ul. Kasprowicza 5
koszt **2.950 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 2014 rok.

Środki finansowe pochodzące z odpisów na tę działalność stanowiły kwotę - **10.440 zł**. Zostały one powiększone o wpływy z tytułu odpłatności uczestników imprez - w wysokości **5.150 zł** oraz niewykorzystane środki finansowe z roku poprzedniego jako - bilans otwarcia w kwocie **5.630 zł**.

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

- wycieczka do Wieliczki
4.480 zł
- wycieczka do Żywca
2.760 zł
- wycieczka do Cieszyna
2.670 zł
- zorganizowano 3 wyjazdy na grzybobranie w lasy koło Dobrodzienia
5.350 zł
- współudział w organizacji VII Festynu Parafii Najświętszego Serca Pana Jezusa w Murckach
800 zł
- współudział w organizacji turnieju siatkówki plażowej „VI Mistrzostwa Katowic” w Murkach
300 zł
- ubezpieczenie działalności
80 zł

Do końca 2014 r. planujemy jeszcze:

- organizację spotkania „Mikołaj dla dzieci”
1.000 zł
 - organizację spotkania oplatkowego dla seniorów
1.500 zł
- Ogółem - **18.940 zł**. W imprezach tych uczestniczyło ponad 1.100 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 Pogorzeli, wyjazdu do Zakopanego i Białki Tatrzańskiej, 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 nietatwych problemów społeczności osiedlowej, które napotykamy przy wykonywaniu zadań na rzecz mieszkańców.

Kierownik Administracji Osiedla Murcki
inż. ANDRZEJ MIKOŁAJCZYK

PROJEKT ZAŁOŻEŃ DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ I SPOŁECZNO-KULTURALNEJ OSIEDLA MURCKI NA 2015 ROK

DZIAŁALNOŚĆ EKSPLOATACYJNA

Projekt założeń ekonomiczno-gospodarczych osiedla na rok 2015 przewiduje zbilansowanie kosztów z wpływami. Przyjęto, iż przychody (bez centralnego ogrzewania) wynosić będą **2.023.520 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 **2.010.840 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 utrzymanie pełnego reżimu finansowego, zarówno w zakresie kosztów jak i gospodarowania przez Administrację posiadanymi na funduszach środkami finansowymi.

PROJEKT ZAŁOŻEŃ DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ I SPOŁECZNO-KULTURALNEJ OSIEDLA MURCKI NA 2015 ROK

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, dezysekcji i deratyzacji,
- przegląd stanu i pielęgnacji zieleni.

W planowanych kosztach eksploatacji na 2015 r. przyjęto wydatki na:

- utrzymanie czystości i zieleni w obrębie posesji w kwocie **186.370 zł**
- konserwacje i kontrole techniczne w kwocie **224.710 zł**
- energię elektryczną w kwocie **26.450 zł**
- podatki i opłaty lokalne dot. nieruchomości budynkowych w kwocie **77.360 zł**
- zarządzanie i administrowanie budynkami w kwocie **344.790 zł**
- pozostałe, inne koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości w kwocie **146.480 zł**
- świadczenia i usługi komunalne, w tym:
 - zimna woda i odprowadzenie ścieków w kwocie **739.040 zł**
 - wywóz nieczystości stałych w kwocie **265.640 zł**

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 **594.260 zł**. Uwzględniając również bilans otwarcia, plan remontów części „B” funduszu remontowego Osiedla Murcki zakłada uzyskanie łącznie środków w wysokości **670.050 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 **21.700 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 **11.500 zł**

2. Wymiana stolarki drzwiowej.

- wymiana drzwi do mieszkań - zaplanowana kwota **2.400 zł**

3. Roboty murarsko-tynkarskie.

- wykonanie tapety natryskowej na klatkach schodowych wraz z położeniem płytek na parterach budynku przy ul. Bohdanowicza 2 - zaplanowana kwota **100.000 zł**
 - wykonanie tapety natryskowej na klatkach schodowych wraz z położeniem płytek na parterach budynku przy ul. Bohdanowicza 14 - zaplanowana kwota **100.000 zł**
 - wykonanie tapety natryskowej na klatkach schodowych wraz z położeniem płytek na parterach budynku przy ul. Budryka 1 - zaplanowana kwota **125.000 zł**
 - wykonanie tapety natryskowej na klatkach schodowych wraz z położeniem płytek na parterach budynku przy ul. Strzeleckiego 4 - zaplanowana kwota **125.000 zł**
- ### 4. Inne
- rezerwa na roboty nieprzewidziane - kwota **25.000 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**

(Dokończenie na str. 16)

PROJEKT ZAŁOŻEŃ DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ I SPOŁECZNO-KULTURALNEJ OSIEDLA MURCKI NA 2015 ROK

(Dokończenie ze str. 15)

Łączne wydatki na wykonanie planowanego zakresu działań wynoszą
593.110 zł

Jednocześnie informujemy, że ze stanem sald dla poszczególnych nieruchomości budynkowych w ramach części „A” funduszu remontowego Spółdzielni, według stanu na dzień 30.09.2014 r., można zapoznać się w siedzibie Administracji Osiedla Murcki w godzinach jej pracy lub bezpośrednio przed Zebraniem Osiedlowym.

DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO-KULTURALNA

Projekt założeń planu działalności społeczno-kulturalnej Osiedla Murcki na 2015 r. przewiduje wpływy w wysokości **18.440 zł** – na które składają się: planowany odpis od wszystkich typów lokali w wysokości **10.400 zł** i odpłatności uczestników imprez w wysokości **5.760 zł** wraz z pozostałym do dyspozycji Osiedla Murcki z roku poprzedniego bilansem otwarcia w kwocie **2.280 zł**, zostaną według projektu przeznaczone na:

- organizacja 3 wycieczek krajoznawczych - kwota **12.000 zł**
- wycieczki na grzybobranie (dwukrotnie) - kwota **4.000 zł**
- organizacja Mikołaja dla dzieci - kwota **800 zł**
- dofinansowanie dla mieszkańców do imprez organizowanych przez inne jednostki KSM - kwota **440 zł**
- impreza dla seniorów - spotkanie opłatkowe - kwota **1.200 zł**

Liczymy na akceptację przedstawionych założeń działalności społeczno-kulturalnej dla osiedla na 2015 rok przez mieszkańców, a tym samym liczne uczestnictwo podczas ich realizacji.

Przedstawiając Państwu projekt założeń działalności gospodarczej oraz społeczno-kulturalnej Osiedla Murcki na rok 2015 oczekujemy współpracy 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 warunkowań prawnych, gospodarczych i finansowych (szczególnie uzależnionych od regularnego wnoszenia opłat miesięcznych za lokale). Ewentualna zmiana

tych warunkowań może mieć wpływ na zakres i tempo realizacji zamierzonych i ujętych w przyszłym planie gospodarczo-finansowym Administracji na 2015 rok celów.

Kierownik Administracji
Osiedla Murcki
inż. ANDRZEJ MIKOŁAJCZYK

SPRAWOZDANIE Z REALIZACJI WNIOSKÓW PRZYJĘTYCH PRZEZ ZEBRANIE OSIEDLOWE MURCKI W DNIU 3.12.2013 ROKU

Zebranie Osiedlowe Osiedla Murcki, które odbyło się w dniu 3.12.2013 roku przyjęło do realizacji następujący wniosek :

WNIOSEK

– *Przyjmuje się w całości projekt osiedlowego planu działalności gospodarczo-finansowej i społeczno-kulturalnej na 2014 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 2014 rok”.

Kierownik Administracji
Osiedla Murcki
inż. ANDRZEJ MIKOŁAJCZYK