

# WSPÓLNE SPRAWY

ISSN 1232-5929

Materiały sprawozdawcze

na Zebranie Osiedlowe

**OSIEDLA IM. KS. FR. ŚCIGAŁY**

Obrazy we wtorek 7 stycznia 2014 roku

o godz. 16<sup>00</sup> w Sali Konferencyjnej KSM

w Katowicach przy ul. Klonowej 35c

## SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ Z DZIAŁALNOŚCI W 2013 ROKU

### SZANOWNI SPÓŁDZIELCY!

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

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

które zalecały lub nakazywały poddanie się określonym kontrolom i lustracjom.

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

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

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

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

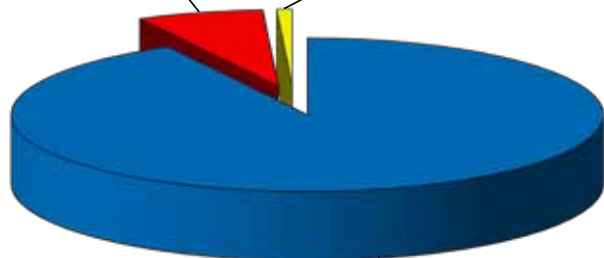
*(Ciąg dalszy na str. 2)*

### STRUKTURA WARTOŚCI MAJĄTKU TRWAŁEGO KSM W 2013 ROKU

Wykres nr 1

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

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



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

### PORZĄDEK OBRAD ZEBRANIA OSIEDLOWEGO

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

**ZARZĄD  
KATOWICKIEJ  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**

# SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KSM

(Ciąg dalszy ze str. 1)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## I. MAJĄTEK TRWAŁY

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

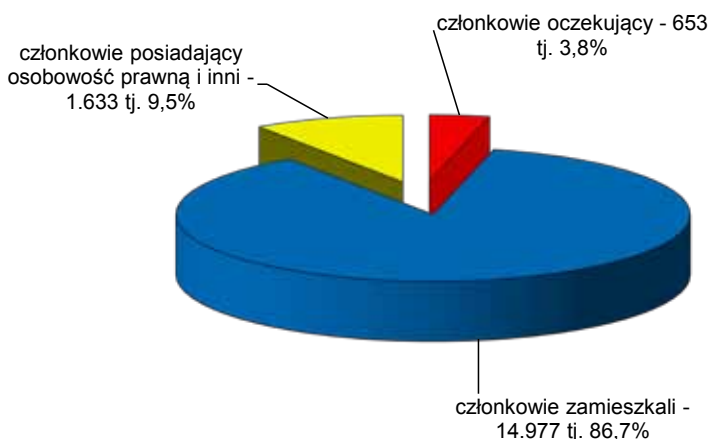
- 1) na budynki i obiekty inżynierii lądowej i wodnej – 264.897 tys. zł, tj. 92,21%,
- 2) grunty własne i prawa wieczystego użytkowania – 19.939 tys. zł, tj. 6,94%,
- 3) pozostałe środki trwałe (dźwigi i urządzenia) – 2.438 tys. zł, tj. 0,85%.

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

Ogółem w latach 2008-2013 nastąpiło zmniejszenie majątku trwałego Spółdzielni w sumie o **299.298 tys. zł** – z czego w związku z procesem wyodrębniania 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

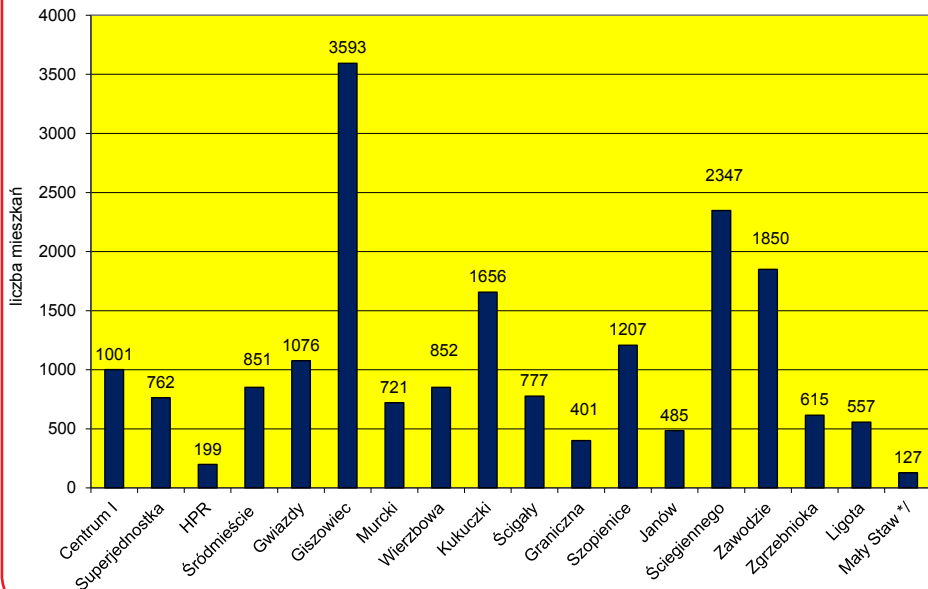
W 2013 roku Spółdzielnia liczyła **17.263** członków (w 2012 r. – **17.571** członków), a ponadto w rejestrach Spółdzielni figuruje jeszcze – pochodzących z zapisów w latach

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 pożytki z działalności gospodarczej Spółdzielni, a także po uwzględnieniu bilansów otwarcia (saldo) zamknie się nadwyżką w wysokości **3.797.380 zł** (obliczonej także memoriałowo).

**LICZBA LOKALI MIESZKALNYCH W OSIEDLACH KSM W 2013 ROKU**

Wykres nr 3



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

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

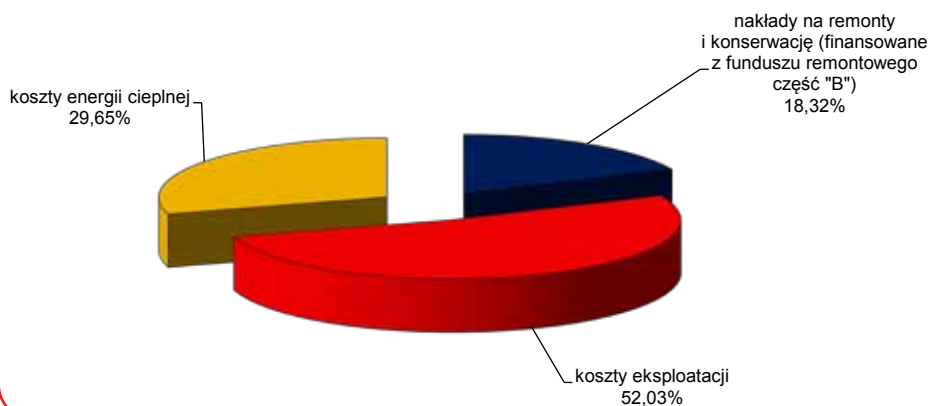
**Strukturę członków Spółdzielni w 2013 roku (stan na październik 2013 r.) prezentuje wykres nr 2 na str. 2.**

## III. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

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

**STRUKTURA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI KSM W 2013 ROKU**

Wykres nr 4



**Liczbę mieszkań w poszczególnych osiedlach przedstawia 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.

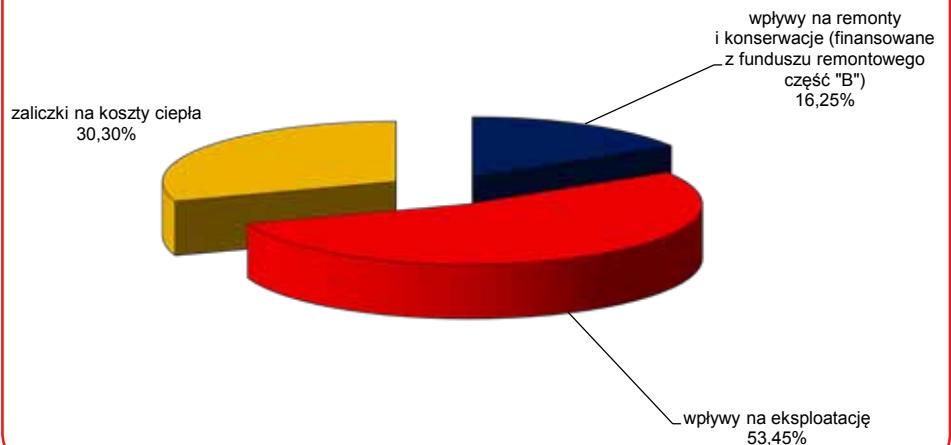
**Statystyczne roczne koszty jednostkowe i średnie jednostkowe wpływy na eksploatację zasobów w poszczególnych osiedlach KSM (w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup>) przedstawia poniżej wykres nr 6.**

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

## 2. dostawa ciepła

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

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



rozliczeniowym i jest ustalana dla każdego lokalu odrębnie),

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

## – remonty

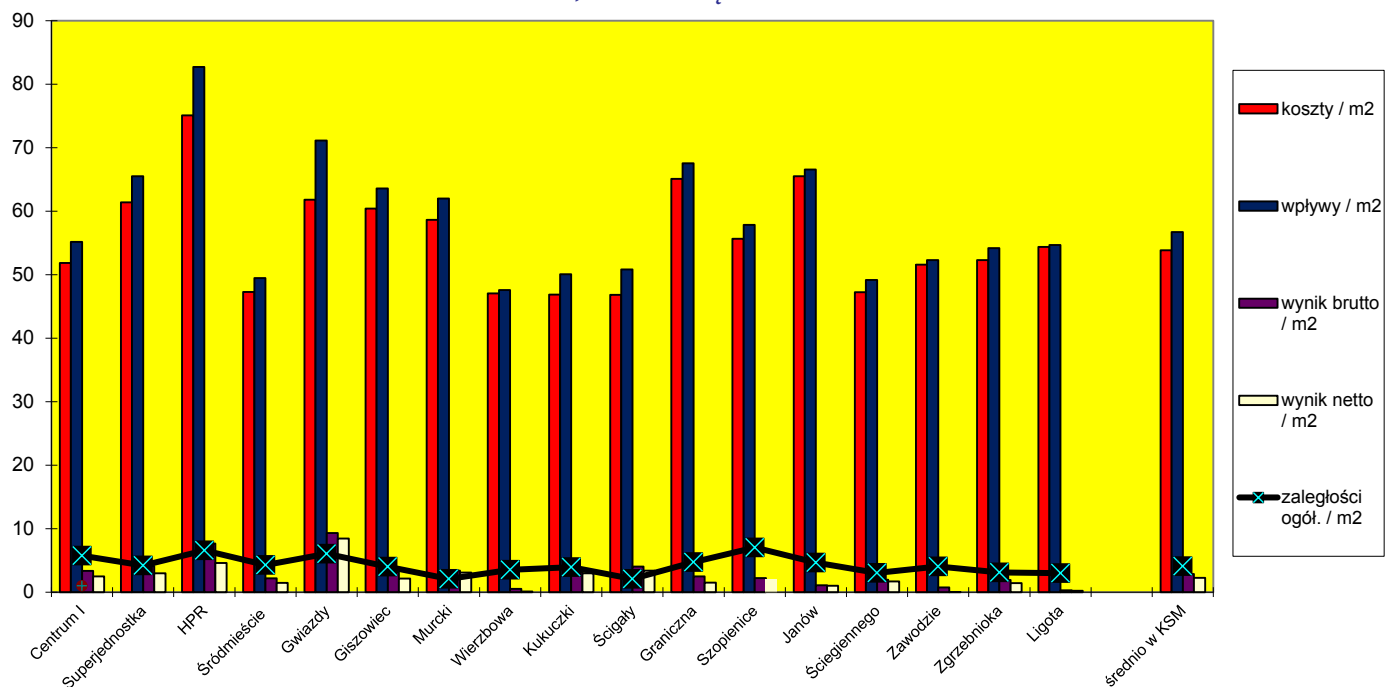
- koszty remontów bieżących i wpływy są odnoszone i rozliczane w ramach funduszu remontowego część „B” i omówione w części dotyczącej gospodarki remontowej.

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

Realizacją remontów w Spółdzielni zajmują się:

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

**Wykres nr 6**  
**ROCZNE JEDNOSTKOWE KOSZTY I WPŁYWY NA EKSPLOATACJĘ ZASOBÓW (BEZ CO I CCW) Z B.O., PODATKIEM DOCHODOWYM I POŻYTKAMI ZA 2013 ROK, Z UWZGLĘDNIENIEM ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH ZA LOKALE**



# SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KSM

Tabela nr 1

## WYKONANIE FUNDUSZU REMONTOWEGO CZĘŚĆ „A” ZA 2013 ROK

L.p.	Fundusz remontowy część "A"	j.m.	Plan na 2013 rok	Wykonanie za 2013 rok	% wykonania planu
1.	2.	3.	4.	5.	6.
1.	<b>Wpływy, w tym:</b>	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 <sup>2</sup>	"	13 505 000	13 505 000	
	działania energooszczędne 0,34 zł/m <sup>2</sup>	"	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.	<b>Wydatki, w tym:</b>	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.

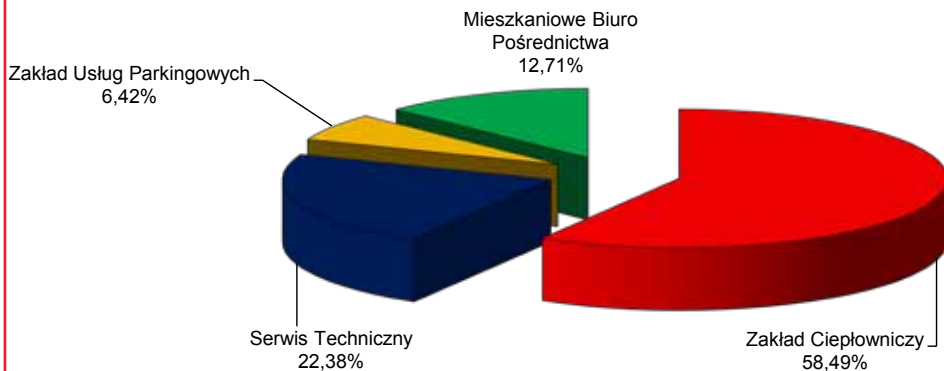
**Udział poszczególnych Zakładów Celowych w sprzedaży ogółem w 2013 roku przedstawiono na wykresie nr 7 na str. 7.**



# SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KSM

Wykres nr 7

## STRUKTURA UDZIAŁU SPRZEDAŻY USŁUG POSZCZEGÓLNYCH ZAKŁADÓW CELOWYCH KSM W ICH SPRZEDAŻY OGÓŁEM 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 wypłynęło (do dnia 14. 11. br.) 21.580 pism i podań oraz 9.470 faktur i rachunków zewnętrznych. Obok bieżącej działalności gospodarczej i merytorycznej Zarząd i Kierownicy Osiedli (którzy wyposażeni zostali przez Zarząd w odpowiednie pełnomocnictwa) reprezentowali Spółdzielnię na zewnątrz w konferencjach, seminariach, spotkaniach i naradach tematycznych, w tym z władzami województwa i miasta, a także uczestniczyli przy sporządzaniu aktów notarialnych dotyczących przenoszenia własności lokali na odrębną własność członków, ustanawiania nowych terminów użytkowania wieczystego działek, nabywania i zbywania nieruchomości, regulacji spraw terenowych i wieczystoksięgowych.

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

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

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

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

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

## VIII. FUNDUSZE SPÓŁDZIELNI

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

## IX. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA, OŚWIATOWA I KULTURALNA

Funkcje i zadania działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej realizowane

(Dokończenie na str. 8)

# SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KSM

(Dokończenie ze str. 7)

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

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

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

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

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

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

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

## X. KONTROLE

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

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

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

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

dzonych w administracjach osiedlowych w latach 2011-2012.

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

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

Na przestrzeni 2013 roku w Spółdzielni odnotowano wpływ:

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

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

Katowice, listopad 2013 rok

**ZARZĄD  
KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI  
MIESZKANIOWEJ**



# SPRAWOZDANIE RADY OSIEDLA IM. KS. FR. ŚCIGAŁY ZA ROK 2013

**R**ada Osiedla im. Ks. Fr. Ścigały powołana została na Zebraniu Grupy Członkowskiej w dniu 22.02.2011r i pracowała w następującym składzie:

1. **Leszek BONIEWSKI** – przewodniczący Rady Osiedla.
2. **Andrzej ROJEK** – z-ca przewodniczącego Rady Osiedla.
3. **Ewelina JAŃCZYK** – sekretarz Rady Osiedla, przewodnicząca Komisji Społeczno-Kulturalnej.
4. **Mirosław KIDONŃ** – przewodniczący Komisji GZS Rady Osiedla.
5. **Aleksander KUCZYŃSKI** – członek Rady Osiedla.
6. **Marek MRYC** – członek Rady Osiedla.
7. **Mieczysław MALESZKA** – członek Rady Osiedla.

W roku 2013 odbyło się 10 posiedzeń Rady Osiedla, na których omawiane były – zgodnie z „Ramowym planem pracy Rady Osiedla na rok 2013” - tematy:

- sytuacja finansowa Osiedla w zakresie Eksploatacji i Funduszu Remontowego – część „B”,
- analiza stawek opłat za lokale mieszkalne, użytkowe, garaże i inne,
- analiza zużycia wody i energii elektrycznej poza mieszkaniami,
- ocena pracy konserwatorów oraz podmiotów gospodarczych zajmujących się sprzątnięciem budynków i terenów do nich przyległych,
- problemy zaległości w opłatach wobec Spółdzielni,
- przestrzeganie „Regulaminu porządku domowego” przez mieszkańców Osiedla,
- bieżąca realizacja „Planu remontów Osiedla na rok 2013”,
- analiza zagospodarowania mieszkań, lokali użytkowych, garaży i innych pomieszczeń gospodarczych,
- inne.

W okresie sprawozdawczym Rada Osiedla przyjęła do realizacji 19 uchwał, z czego całkowicie zrealizowano 18 uchwał, które dotyczyły:

- najmu lokali użytkowych – 2 uchwały,
- dofinansowań zewnętrznych – 3 uchwały,
- poszerzenia „Planu remontów na rok 2013” – 2 uchwały,
- zmiany stawek opłat za lokale mieszkalne – 3 uchwały,
- zmiany stawek opłat za lokale użytkowe – 3 uchwały,
- akceptacji „Założeń ekonomiczno-gospodarczych na rok 2014” – 1 uchwała,
- ustalenia zwycięzców konkursu „Najpiękniejszy balkon – ogródek podokienny za 2013 rok” - 1 uchwała,
- akceptacji „Planu remontów Funduszu Remontowego część „B” na rok 2014” - 2 uchwały,
- najmu terenu – 1 uchwała.



- nie zrealizowano 1 uchwały dot. dofinansowania do wycieczki na Węgry w okresie od 1-4 sierpień 2013 r. (brak zgłoszeń lokatorów). Tak więc uchwała ta nie została zrealizowana z winy Rady czy też Administracji Osiedla.

Oprócz posiedzeń Rady Osiedla członkowie Rady brali czynny udział w przeglądach technicznych Osiedla (wiosennym i jesiennym).

Wszystkie zgłoszone i zauważone w trakcie tych przeglądów nieprawidłowości były na bieżąco usuwane przez konserwatorów osiedlowych.

Ponadto w ramach działalności społeczno-kulturalnej członkowie Rady Osiedla współorganizowali razem z Administracją Osiedla i brali czynny udział w imprezach, takich jak:

- **Konkurs „Najpiękniejszy balkon-ogródek podokienny”.**  
Konkurs ten Rada i Administracja prowadzą nieprzerwanie od 1994 r. Dzięki zaangażowaniu mieszkańców Osiedla w pielęgnację zieleni Osiedle Ścigały należy do najbardziej zazielenionych w zasobach KSM.
- **Impreza z okazji Dnia Dziecka.**
- **Impreza z okazji „Rozpoczęcia Wakacji”.**  
Te dwie imprezy współorganizowane były razem z klubem „Juwenia” z Osiedla im. J. Kukuczki. Z względu na to, iż Osiedle nie posiada dostatecznie dużego placu zabaw, gdzie można by je zorganizować, odbyły się one na placu zabaw przy ul. Sandomierskiej 5 na Osiedlu Kukuczki.
- **Impreza Mikołajkowa dla dzieci.**  
Była to impreza bardzo udana i po raz kolejny zorganizowano ją w sali konferencyjnej przy ul. Klonowej 35c, która to sala została nieodpłatnie udostępniona na ten cel przez Zarząd Spółdzielni. Szczegółowe informacje, tj. koszt imprezy + ilość uczestników, przedstawione zostały przez Administrację Osiedla w sprawozdaniu z działalności za rok 2013.

## ■ Wycieczka na grzybobranie do Złotego Potoku i okolic.

Została zorganizowana po raz drugi i według uczestników wycieczka była bardzo udana.

Bardzo ważną sprawą, jaką zajmowała się Rada Osiedla w roku 2013 i która ma duży wpływ na przeprowadzenie na Osiedlu robót remontowych, to zaległości w opłatach wobec Spółdzielni.

Co miesiąc członkowie Rady Osiedla uczestniczyli w rozmowach z dłużnikami. Osobom, które zgłaszały się na te rozmowy, Rada Osiedla proponowała: zamianę mieszkań na mniejsze, rozłożenie zaległości na raty, ubieganie się o pomoc MOPS-u.

Dłużnicy, którzy kilkakrotnie zapraszani byli na rozmowy z Radą Osiedla, w przypadku niespłacenia zadłużeń w wyznaczonym terminie, kierowani byli na rozmowy z Zarządem KSM, a w dalszej kolejności z Radą Nadzorczą KSM, celem dalszego postępowania egzekucyjnego – do wykluczenia ze Spółdzielni włącznie.

Nadmienić należy, że wielu dłużników w ogóle nie zgłaszało się na rozmowy z Radą Osiedla (a było ich bardzo wielu), mimo że zapraszani byli kilkakrotnie. Niespłacenie zadłużenia w ich przypadku należy traktować jako zaciągnięcie kredytu wobec całej wspólnoty spółdzielczej.

Zadłużenie wielu mieszkańców ma bowiem bezpośredni wpływ na przeprowadzanie na Osiedlu robót remontowych, jak również na koszty eksploatacji – im niższe zadłużenie, tym lepsza płynność finansowa Osiedla i całej Spółdzielni.

Potrzeb remontowych na Osiedlu Ścigały jest jeszcze bardzo dużo, mimo iż wiele pilnych robót zostało już wykonanych.

O robotach, które wykonane zostały w roku ubiegłym, jak również o kosztach tych robót poinformowała szczegółowo Administracja Osiedla w swoim sprawozdaniu z działalności w roku 2013.

Nadmienić należy tylko, że z robót, jakie nie zostały w roku 2013 wykonane to utwardzenie placu postojowego na szczycie kl. Nadgórników 12, które przesunięto do wykonania w roku 2014.

Szczegółowo o robotach, jakie będą wykonane w roku 2014 informację można znaleźć również w sprawozdaniu Administracji Osiedla za rok 2013.

Przy opracowywaniu „Planu remontów – część „B” na rok 2014” Rada Osiedla kierowała się:

- wynikami wiosennego i jesiennego przeglądu zasobów Osiedla przez Radę i Administrację Osiedla,
- przeglądem rocznym zasobów Osiedla przeprowadzonym przez Dział Remontów KSM,
- uwagami własnymi mieszkańców Osiedla, jak również Administracji Osiedla.

Chciałbym zaznaczyć, że stawka odpisu na Fundusz Remontowy część „B” nie uległa zmianie od lutego 2009 r.

Członkowie Rady Osiedla na bieżąco kontrolowali wykonanie „Planu remontów część „B” na rok 2013”. Dbali wspólnie z Administracją Osiedla o fachowy dobór firm, tj. uczestniczyli

(Dokończenie na str. 10)

# SPRAWOZDANIE RADY OSIEDLA IM. KS. FR. ŚCIGAŁY ZA ROK 2013

(Dokończenie ze str. 9)

przy wyborze wykonawców poszczególnych robót remontowych, uwzględniając koszty i gwarancje powykonawcze robót.

Czy wszystkie zaplanowane roboty remontowe zostaną wykonane w roku 2014 zależy będzie, jak już wcześniej wspomniałem, od wysokości zadłużenia mieszkańców Osiedla.

W przypadku gdy zadłużenie będzie drastycznie wzrastać niestety nie wszystkie roboty remontowe będą mogły być wykonane.

Oplaty za używanie lokali w Osiedlu Ścigały należą obecnie do najniższych w całym zasobach KSM.

Jednak na wysokość większości opłat Spółdzielnia nie ma wpływu. Najbardziej znaną sprawą jest zwiększenie opłaty za wywóz nieczystości w związku z wejściem w życie od 1.07.2013 r. tzw. „ustawy śmieciowej”.

Zgodnie z tą ustawą, mieszkańcy co miesiąc wnoszą opłatę w wysokości 14,00 zł/osobę (w przypadku segregacji odpadów) lub 20,00 zł/osobę (w przypadku braku segregacji), które to opłaty w całości przekazywane są do Urzędu Miasta. Nie obejmują one jednak wywozu „wielkich gabarytów” przez co Administracja ponosi dodatkowe koszty.

Wielu mieszkańców pomimo, że zadeklarowało segregację odpadów, nie wywiązuje się z tego obowiązku i pozostawia worki ze śmieciami w miejscu przeznaczonym na składowanie „gabarytów”, co ma miejsce przede wszystkim przy śmietniku na Osiedlu (obok stacji TRAFO).

Traci na tym nie tylko estetyka Osiedla, ale ponosimy dodatkowe koszty wywozu śmieci, za które już zapłacono do Urzędu Miasta.

W związku z tym, że wielu mieszkańców nie segreguje odpadów, Urząd Miasta może podnieść

stawkę za wywóz nieczystości dla wszystkich mieszkańców do 20,00 zł/osobę.

Chciałbym również nadmienić, że w związku z „ustawą śmieciową” znacznie zmniejszył się stan osobowy mieszkańców naszego Osiedla, szczególnie w wysokich budynkach, co wiąże się również z koniecznością podwyżki stawki za eksploatację dźwigów osobowych.

Na koniec chciałbym podziękować Zarządowi KSM za współpracę, Administracji za sprawne działanie, Prezydentowi Katowic za pomoc w rozwiązywaniu problemów infrastrukturalnych i upiększeniu naszego Osiedla, a mieszkańcom Osiedla za zrozumienie i pomoc przy realizacji przedstawionych planów.

**Przewodniczący Rady Osiedla  
im. Ks. Fr. Ścigały  
LESZEK BONIEWSKI**

## SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ADMINISTRACJI OSIEDLA IM. KS. FR. ŚCIGAŁY KSM ZA ROK 2013

### SZANOWNI PAŃSTWO!

**A**dministracja Osiedla „Ścigały” przedstawia niniejszym sprawozdanie z działalności administracyjno-gospodarczej Osiedla za rok 2013. Zawarte w informacji dane zostały sporządzone w oparciu o wykonanie rzeczowe i finansowe za 10 miesięcy 2013 r. oraz prognozę wykonania zadań za 2 ostatnie miesiące IV kwartału.

Podstawowy zakres działania Administracji wynikał z przyjętych na 2013 założeń ekonomiczno-gospodarczych (uchwała Rady Osiedla nr 27/44/12 z 10.12.2012 r.), planu działalności społeczno-kulturalnej na rok 2013 (uchwała Rady Osiedla nr 24/41/12 z dnia 14.11.2012 r.), planu rzeczowo-finansowego obejmującego zadania do zrealizowania w 2013 roku w ramach części „B” funduszu remontowego (uchwała Rady Osiedla nr 23/40/12 z dnia 14.11.2012 r.) przyjętych do realizacji przez Radę Osiedla, a ponadto zaakceptowane przez Zebranie Osiedlowe w dniu 26.02.2013 r., a następnie przez Radę Nadzorczą jako część planu gospodarczego i społeczno-kulturalnego KSM.

Prace Administracji determinowały również bieżące potrzeby i zadania wynikające z kierunków działania Spółdzielni przyjętych przez Walne Zgromadzenie oraz obowiązujących przepisów i innych uregulowań prawnych.

W okresie sprawozdawczym Administracja Osiedla im. Ks. Fr. Ścigały zarządzała bezpośrednio powierzonym majątkiem, tj:



- tereny o łącznej powierzchni 48.300 m<sup>2</sup> w rejonie ulic Ścigały, Nadgórników, Markiefki, Kopalnianej, Wróblewskiego i Wajdy na których usytuowane jest:
  - 18 budynków z 777 mieszkaniami, w których zamieszkuje 1787 osób,
  - 11 garaży wbudowanych, 4 garaże wolnostojące, 14 garaży blaszanych,
  - 5 sklepów i 6 innych lokali użytkowych wbudowanych,
  - 7 kiosków wolnostojących.

Administracja Osiedla „Ścigały” w roku 2013 pracowała w pięciosobowym składzie:

- kierownik Osiedla
- administrator

- inspektor d/s ekonomicznych
- 2 konserwatorów

### WPLYWY I WYDATKI ZWIĄZANE Z KOSZTAMI EKSPLOATACJI W 2013 ROKU

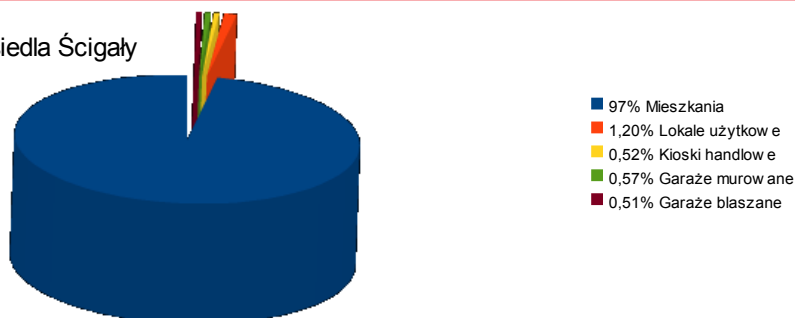
Prognozowane wpływy na pokrycie kosztów eksploatacji całego Osiedla wraz z bilansem otwarcia w 2013 r. wyniosą **2.112.270,00 zł**.

W związku z dużymi zaległościami w opłatach, rzeczywiste wpływy były znacznie niższe.

Zadłużenie Osiedla „Ścigały” KSM z tytułu zaległych opłat według stanu na 31.10. 2013 r. wynosiło **286.453,55 zł** i spadło w stosunku do 31.10.2012 r. o **96.182,87 zł**.

# SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ADMINISTRACJI OSIEDLA IM. KS. FR. ŚCIGAŁY KSM ZA ROK 2013

Zasoby Osiedla Ścigały



Podział 777szt. lokali mieszkalnych



**STRUKTURA ZADŁUŻEŃ W OPŁATACH ZA LOKALE MIESZKALNE  
W POSZCZEGÓLNYCH BUDYNKACH OSIEDLA „ŚCIGAŁY”  
(na dzień 31.10.2013 r.)**

L.p.	Adres budynku	Zadłużenie na budynek	Zadłużenie na m <sup>2</sup> pow. mieszkania
1	Ścigały 8a (łącznie z lokalami użytkowymi)	39.307,87	21,86
2	Ścigały 2a-2-8	20.274,47	9,22
3	Ścigały 27-33	4.600,43	2,21
4	Ścigały 27a-33a	4.119,34	1,98
5	Ścigały 35-41	4.304,40	2,07
6	Ścigały 35a-41a	10.228,16	4,92
7	Ścigały 45-45c	2.894,55	1,39
8	Ścigały 28-34	15.341,48	7,39
9	Ścigały 36-46	14.741,22	4,73
10	Ścigały 47-47c	10.115,25	4,87
11	Markiefki 33-33a	7.556,31	2,53
12	Markiefki 37-41	15.530,52	7,11
13	Markiefki 32-36	8.244,26	6,64
14	Kopalniana 2c	298,15	0,57
15	Nadgórników 2-10	8.508,35	3,27
16	Nadgórników 12-12c	7.998,46	3,85
17	Wróblewskiego 7a-7b	5.962,94	1,99
18	Wajdy 23-27 (łącznie z lokalami użytkowymi)	10.244,52	1,97
	<b>Razem zadłużenie na Osiedlu:</b>	<b>190.270,68</b>	

Administracja oraz Rada Osiedla w comiesięcznych spotkaniach z dłużnikami proponowała im różnorodne możliwości likwidacji zadłużeń, a w tym m. in. zamianę mieszkań na mniejsze lub rozłożenie zadłużenia na raty. Osoby zadłużone informowano również o możliwości ubiegania się

o dodatek mieszkaniowy lub wystąpienie o pomoc do MOPS-u. Wszystkim zainteresowanym pracownicy Administracji udzielali wszelkiej pomocy. Dłużnicy uchylający się od rozmów z Radą Osiedla oraz dłużnicy notorycznie zalegający z opłatami kierowani byli na rozmowę z Zarządem i Radą Nadzorczą Spółdzielni celem dalszego postępowania wewnątrz spółdzielczego do wykluczenia z członkostwa Spółdzielni włącznie.

Ważną pozycję w dochodach Osiedla stanowią wpływy uzyskane z najmu lokali użytkowych, dzierżawy terenu i najmu komórek gospodarczych, które za rok 2013 według prognoz wyniosą **95.730,00zł.**

Powyższe przychody miały duży wpływ na stabilność sytuacji finansowej Osiedla, a co bardzo ważne miały wpływ na zmniejszenie obciążeń z tytułu opłat za używanie lokali dla członków.

## PROGNOZOWANE KOSZTY EKSPLOATACJI PONIESIONE ZA 2013 R.

Wydatki związane z eksploatacją, na które Spółdzielnia w znacznej części nie ma wpływu w bardzo dużej części uzależnione były od cen i opłat ustalonych przez władze państwowe i lokalne, a przede wszystkim przedsiębiorstwa świadczące usługi komunalne.

Obowiązkowe działania związane z koniecznością zapewnienia warunków bezpiecznego zamieszkiwania wynikają wprost z nakazów obowiązującego prawa, zwłaszcza Prawa Budowlanego.

Z tego tytułu w roku 2013 poniesiemy według prognoz wydatki w kwocie **65.560,00 zł** na pokrycie:

- corocznej kontroli instalacji gazowej,
- corocznej kontroli przewodów spalinowych i wentylacyjnych łącznie z wykonaniem zaleceń kominiarskich,
- corocznej kontroli technicznej sprawności budynków,
- corocznego badania technicznego dźwigów oraz wykonania zaleceń Urzędu Dozoru Technicznego,
- corocznego przeglądu tzw. „suchych pionów”,
- dezynfekcji i deratyzacji budynków,
- kontroli elektronarzędzi,
- kontroli gaśnic,
- kontroli placów zabaw wraz z wykonaniem zaleceń pokontrolnych.

### 1. Koszty Administracji Osiedla **287.790,00 zł, 14,52%**

w tym:  
(płace pracowników z narzutami, zakładowy fundusz socjalny, koszty transportu, koszty utrzymania pomieszczeń biurowych, opłaty telekomunikacyjne, materiały biurowe, koszty BHP, amortyzacja, posiedzenia Rady Osiedla)

### 2. Energia elektryczna (poza mieszkaniem) **54.790,00 zł, 2,76%**

### 3. Wywóz nieczystości **239.530,00 zł, 12,08%**

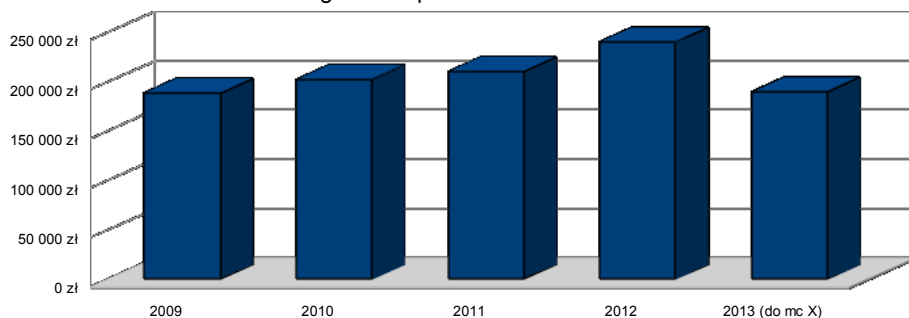
### 4. Usługi gospodarzy budynku **103.590,00 zł, 5,22%**

(Ciąg dalszy na str. 12)



# SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ADMINISTRACJI OSIEDLA IM. KS. FR. ŚCIGAŁY KSM ZA ROK 2013

Stan zaległości w opłatach za lokale mieszkalne



(Ciąg dalszy ze str. 11)

5. Opłata za zużytą wodę i odprowadzenia ścieków **744.600,00 zł, 37,56%**
6. Pozostałe koszty utrzymania Osiedla **469.010,00 zł, 23,66%**  
w tym:  
opłaty za wieczyste użytkowanie terenów, podatki od nieruchomości, podatek dochodowy, czyszczenie kominów, ubezpieczenia, pielęgnacja zieleni, odśnieżanie, szczelność instalacji gazowych, płace konserwatorów wraz z narzutami i materiały konserwatorów, usługi pogotowia technicznego, dezynfekcja i deratyzacja, ochrona p/pożarowa budynków i inne oraz koszty utrzymania lokali użytkowych i garaży
7. Odczyty zużycia wody **9.400,00 zł, 0,47%**
8. Konserwacja dźwigów **28.320,00 zł, 1,43%**
9. Konserwacje domofonów **16.670,00 zł, 0,84%**
10. Konserwacja gniazd RTV **28.860,00 zł, 1,46%**

Na usuwanie szkód związanych z dewastacjami i kradzieżami takimi jak:

- wybijanie szyb w okienkach piwnicznych i w drzwiach do klatek schodowych, niszczenie zamków w drzwiach i samozamykaczy, niszczenie instalacji elektrycznej i wyłączników, malowanie „graffiti” na ścianach klatek schodowych i elewacjach budynków, niszczenie koszty na reklamy oraz koszty na śmieci – ponieśliśmy wydatki w kwocie **6.320,00 zł (do 31.10.2013 r.)**
- Z kosztów eksploatacji wykonaliśmy również naprawy chodników na Osiedlu w kwocie **16.890,00 zł** oraz przelozono instalację centralnego ogrzewania w budynku Wajdy 23-27 w kwocie **10.000,00 zł**.
- Ogółem prognozowane koszty eksploatacji za 2013 r. wyniosą **1.982.560,00 zł**. Przewidywane koszty na koniec 2013 r. zamkną się wynikiem dodatnim.

Zgodnie z ustaleniami z poprzedniego Zebrania Osiedlowego z dnia 26.02.2013 r., uchwałą Rady Osiedla z dnia 15.12.2013 r. nr 17/61/13 zostanie wprowadzone mycie okien na klatkach schodowych w budynkach niskich Osiedla przez podmioty gospodarcze od miesiąca kwietnia 2014 r.

Pragniemy również poinformować, bardziej szczegółowo, o tym jak wyglądały bieżące prace i działalność eksploatacyjna w naszej Administracji w roku 2013:

- 1) W okresie od 1.01.2013 do 31.10.2013 r. do Administracji Osiedla „Ścigały” przyjęto **499** pism i podań mieszkańców Osiedla oraz

od różnych instytucji zewnętrznych, które dotyczyły spraw Osiedla i indywidualnych mieszkańców. Wymagały one rozpoznania, załatwienia lub wyjaśnienia podnoszonych w pismach kwestii, a niektóre dotyczące podmiotów nie podlegających Spółdzielni, wymagały interwencji w poszczególnych instytucjach. Załatwienie wielu z nich wymagało również przeprowadzenia wizji, uzyskania zgody Rady Osiedla lub mieszkańców danej nieruchomości.

Pisma dotyczyły różnorodnych tematów: np. zwracano się o wydanie zgody na przeprowadzenie remontów i modernizacji mieszkań, prześwietlenia drzew i krzewów, ustawienia ławek. Pisma w dużej ilości również wysłano do lokatorów, które dotyczyły powiadomień o dodatkowych terminach przeprowadzenia kontroli w lokalach mieszkalnych nakazanych Prawem Budowlanym (coroczna kontrola przewodów kominowych wentylacyjnych, kontrola szczelności gazu). Wysyłano również pisma na Policję i Straż Miejską w sprawie dewastacji i wzmoczenia patroli na Osiedlach.

- 2) W okresie do 31.10.2013 r. przyjęto i wykonano **773** zgłoszenia dotyczące awarii i usterek, m. in. dekarских, elektrycznych wodno-kanalizacyjnych. Usterki te były usuwane na bieżąco przez konserwatorów osiedlowych. W tym miejscu pragnę również nadmienić,

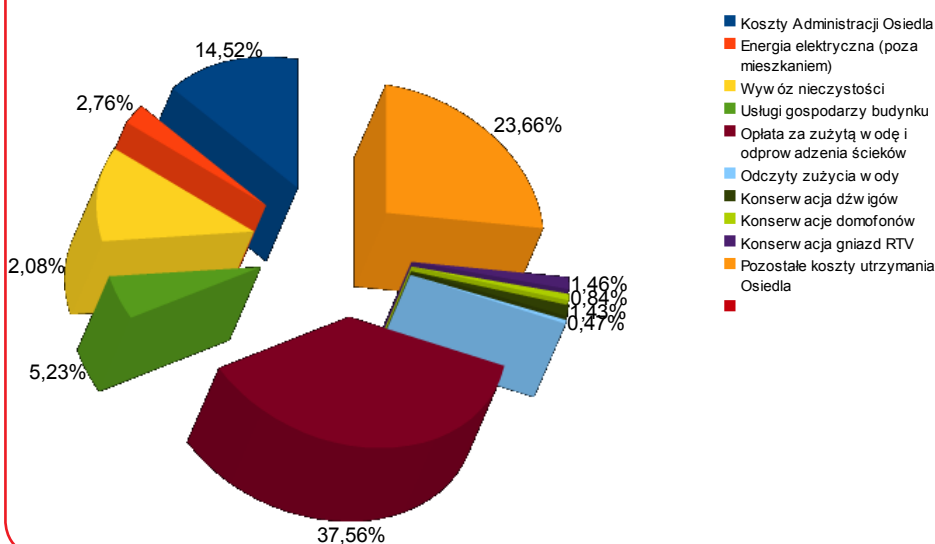
iz nasi konserwatorzy koszą również część trawników na osiedlu, a część Zakład Zieleni. Przyjęto **3** zgłoszenia o likwidacji gniazd os i szerszeni, **64** zgłoszenia napraw domofonów i **40** zgłoszeń napraw dźwigów

- 3) Zgodnie z z Ewidencją Urzędu Miasta w 777 mieszkaniach Osiedla „Ścigały” na dzień wejścia w życie „ustawy śmieciowej”, tj. 1.07.2013 r. zameldowanych było **1787** osób, ale według złożonych przez mieszkańców oświadczeń zamieszkiwało w tych lokalach tylko **1688** osób.

Oświadczenia o niesegregowaniu odpadów złożyły **4** gospodarstwa domowe. **3** rodziny korzystają z ulgi w opłacie za gospodarowanie odpadami komunalnymi w ramach programu „Nas troje i więcej”. Wszelkie zmiany w ilości osób zamieszkałych w mieszkaniach na bieżąco przekazywane są do Działu Ewidencji Opłat za Lokale oraz Działu Eksploatacji celem właściwego naliczenia opłat eksploatacyjnych. Warty uwagi jest fakt, że generowane są dodatkowe koszty za wywóz odpadów wielkogabarytowych, które nie mają pokrycia we wnoszonych comiesięcznych opłatach na gospodarkę odpadami komunalnymi. Przed wejściem „ustawy śmieciowej” koszty te mieściły się w opłatach za wywóz nieczystości uiszczanych w miesięcznych opłatach przez mieszkańców. Dzięki czemu nie ponosili żadnych kosztów dodatkowych.

- 4) Na bieżąco monitorowano i sprawdzano jakość wykonywanych usług przez podmioty gospodarcze w zakresie utrzymania czystości i porządku na terenie Osiedla
- 5) Przygotowywano informacje o osobach zadłużonych dla potrzeb Administracji, Rady Osiedla, Zarządu oraz uczestniczone w rozmowach z dłużnikami wspólnie z Radą Osiedla i sporządzano protokoły z przeprowadzonych rozmów.
- 6) Zgodnie z obowiązującą Uchwałą Rady Miasta przeprowadzono w okresie wiosennym i jesiennym obowiązkową kompleksową

Koszty eksploatacji za 2013 rok



# SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ADMINISTRACJI OSIEDLA IM. KS. FR. ŚCIGAŁY KSM ZA ROK 2013

- deratyzację we wszystkich budynkach mieszkalnych na Osiedlu.
- 7) Na bieżąco monitorowano jakość usług wykonywanych przez firmę MPGK w zakresie wywozu stałych odpadów komunalnych i odpadów selekcyjonowanych, zgłaszając konieczne interwencje.
  - 8) Prowadzono magazyn podręczny – prowadzenie szczegółowej ewidencji rozliczeniowej i inwentaryzacyjnej zgodnie z przyjętymi zasadami obowiązującymi w KSM
  - 9) Ustalano właścicieli zgromadzonych rzeczy w piwnicach i pomieszczeniach ogólnego użytku oraz podejmowano odpowiednie działania zmierzające do ich usunięcia
  - 10) Comiesięcznie sprawdzano pod względem merytorycznym, formalnym i rachunkowym obciążające Spółdzielnię faktury, tj. za energię ciepłą, elektryczną, wodę, wywóz nieczystości stałych itp. Odpowiednio rozliczono i rejestrowano koszty na poszczególne nieruchomości.
  - 11) Na bieżąco dokonywano korekt i uzupełniano spisy mieszkańców poszczególnych nieruchomości budynkowych oraz nazwiska na domofonach.
  - 12) Przyjmowano i przekazywano do Zakładu Ciepłowniczego zgłoszenia dotyczących nieprawidłowości funkcjonowania centralnego ogrzewania i ciepłej wody.
  - 13) Prowadzono książki obiektów budowlanych.
  - 14) Organizowano i uczestniczono w pracach komisji dotyczących kwalifikacji stolarki okiennej do wymiany. Uczestniczono w pracach odbiorowych po wymianie stolarki okiennej. Przygotowywano dokumentację niezbędną do uzyskania należytej użytkownikom lokali refundacji zgodnie z zasadami obowiązującymi w KSM
  - 15) W listopadzie br. została przeprowadzona coroczna kontrola „kominiarska”, a w grudniu zostanie zakończona coroczna kontrola szczelności instalacji gazowej.
  - 16) Prowadzono stały nadzór nad jakością usług świadczonych przez firmy zewnętrzne w zakresie pielęgnacji zieleni, konserwacji domofonów, bieżącej konserwacji dźwigów
  - 17) Prowadzono stały nadzór nad robotami budowlanymi wykonywanymi przez firmy wyłonione w drodze przetargu oraz firmy realizujące roboty zlecone.
  - 18) Przyjmowano wnioski użytkowników lokali mieszkalnych zgłaszających się do Administracji ze swoimi problemami dotyczącymi zamieszkiwania.

## ROZLICZENIE FUNDUSZU REMONTOWEGO „B” OSIEDLA IM. KS. FR. ŚCIGAŁY KSM

Prognozowane łączne wpływy na część Funduszu Remontowego „B” według naliczeń wynikających z opłat miesięcznych za lokale mieszkalne, garaże, uwzględniając saldo bilansu otwarcia w 2013 oraz 25% odpłatności lokatorów za wymianę stolarki okiennej roku, wyniosą **997.030,00 zł**. Zgodnie z Planem Remontów na 2013 r. zatwierdzonym uchwałą Rady Osiedla nr 23/40/12 z dnia 14.11.2012 r., zrealizowano następujące roboty remontowe i poniesiono koszty:

1. **Wymiana stolarki okiennej w mieszkaniach na całym Osiedlu** (22 szt. – w tym refundacja dla członków, którzy wcześniej wymienili okna na własny koszt) **koszt 27.680,00 zł**
2. Wymiana okienek piwnicznych w budynkach: **Markiefki 32-36 i Kopalniana 2c** (18 szt.) **koszt 16.200,00 zł**
3. **Roboty murarsko-tynkarskie:** (remont wylewek w mieszkaniach) **koszt 19.000,00 zł**
4. **Roboty malarskie:**
  - malowanie klatek schodowych + pom. ogólnego użytku z położeniem płytek klinkierowych na parterach klatek schodowych w budynku Wajdy 25, 27 **koszt 237.000,00 zł**
5. **Roboty instalacyjne wodno-kanalizacyjne:**
  - wymiana pionów kanalizacyjnych w budynku przy ul. Nadgórników 12-12c **koszt 72.490,00 zł**
  - wymiana przykanalika do kl. Ścigały 31a **koszt 10.120,00 zł**
  - wymiana przykanalika do kl. Nadgórników 4 **koszt 10.120,00 zł**
6. **Mała architektura:**
  - wykonanie dojścia do śmietnika od kl. Nadgórników 6 **koszt 2.790,00 zł**
  - remont chodnika i placu między budynkami Ścigały 27-33 i Ścigały 27a-33a **koszt 47.000,00 zł**
7. **Remonty dźwigów:**
  - bieżące naprawy dźwigów w budynkach przy ul. Wajdy 23-27, Ścigały 8a, Markiefki 33-33a, Wróblewskiego 7a-7b **koszt 41.510,00 zł**
8. **Roboty dekarskie:**
  - wymiana rynien z likwidacją okapu (od strony podwórza)
    - Markiefki 32-36, **koszt 23.000,00 zł**
    - Kopalniana 2c **koszt 8.000,00 zł**
    - Ścigały 2a-2-8 **koszt 52.000,00 zł**
  - wymiana wpustów wody deszczowej na budynkach Wajdy 23, 27 (2 szt.), Wróblewskiego 7a-7b (2 szt.), Markiefki 33-33a (2 szt.) **koszt 8.440,00 zł**
  - konserwacja dachów na budynkach:
    - Wróblewskiego 7a-7b **koszt 11.600,00 zł**
    - Ścigały 35a-41a **koszt 17.800,00 zł**
9. **Odpis na Fundusz Interwencyjny** **koszt 10.100,00 zł**
10. **Montaż instalacji oddymiania budynku Wajdy 23-27** **koszt 79.000,00 zł**
11. **Przesunięcie środków do części „A” Funduszu Remontowego – na przyspieszenie spłaty zobowiązań nieruchomości usytuowanych w Osiedlu** **koszt 95.130,00 zł**

Niewykorzystane środki oraz uzyskane oszczędności na robotach remontowych w wyniku negocjacji z wykonawcami postanowiono wykorzystać na wykonanie dodatkowych robót:

- Montaż instalacji oddymiania budynków Markiefki 33-33a, Wróblewskiego 7a-7b, wymiana przykanalika do kl. Ścigały 36, wymiana odprowadzenia wody deszczowej – kl. Ścigały 2.
- Ze względu na remont ulicy Nadgórników prowadzony przez Urząd Miasta Katowice, wykonanie placu postojowego na szczycie kl. Nadgórników 12 przesunięto do realizacji w roku 2014.

■ Ogółem na roboty dodatkowe wydatkowano kwotę **119.000,00 zł**

Rok 2013 w zakresie części „B” funduszu remontowego zamknie się wynikiem dodatnim. Wydatki poniesione z części Funduszu Remontowego „A” KSM w 2013 r. to: legalizacja wodomierzy, 1/10 kosztów podzielników, raty kredytu + odsetki.

Łącznie z funduszu remontowego część „A” na potrzeby Osiedla wydatkowano kwotę **80.156,00 zł**. Wszystkie środki, którymi dysponowała Administracja Osiedla zarówno z Funduszu Remontowego „B”, jak i przeznaczone na pokrycie kosztów eksploatacji były wydatkowane oszczędnie z rozważą oraz każdorazowo były akceptowane przez Radę Osiedla.

Administracja Osiedla dziękuje Mieszkańcom Osiedla, Radzie Osiedla oraz Zarządowi KSM za dobrze układającą się współpracę i pomoc w rozwiązywaniu niektórych problemów związanych z zarządzaniem Osiedla.

## PLAN DZIAŁALNOŚCI OSIEDLA IM. KS. FR. ŚCIGAŁY KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ NA ROK 2014

Na podstawie przeglądów wiosenno-jesiennych Osiedla przeprowadzonych przez Administrację wraz z Radą Osiedla oraz okresowych przeglądów stanu technicznego budynków mieszkalnych, a także szacunkowych możliwości finansowych Osiedla, został sporządzony projekt Planu Remontów na 2014 r., który wstępnie został zaakceptowany przez Radę Osiedla.

Przewidywane wpływy na Funduszu Remontowym część „B” wyniosą w 2014 roku **984.590,00 zł**.

W 2014 roku zaplanowano do wykonania:

1. Wymiana stolarki okiennej:
  - przez Spółdzielnię (10 szt. okien – 18,38m<sup>2</sup>) **12.900,00 zł**
  - we własnym zakresie – refundacje (11 szt. okien – 28,77m<sup>2</sup>) **15.100,00 zł**
2. Roboty dekarskie:
  - konserwacja dachów na budynkach: Ścigały 28-34, Ścigały 27-33, Ścigały 27a-33a **67.200,00 zł**
3. Roboty murarsko-tynkarskie:
  - remont wylewek w mieszkaniach (70 m<sup>2</sup>) **17.000,00 zł**
  - remont tynków w mieszkaniach (18 m<sup>2</sup>) **1.900,00 zł**
  - wymiana płytek i naprawa schodów przy budynku Ścigały 8a (od strony lokali użytkowych) **15.500,00 zł**
  - naprawa + malowanie wejść do klatek schodowych oraz remont zadaszeń nad wejściami do klatek schodowych budynku Ścigały 2a-2-8 **8.000,00 zł**
4. Roboty malarskie:
  - malowanie klatek schodowych + pom. ogólnego użytku oraz kafelkowanie parterów klatek schodowych w budynku Wajdy 23 **120.000,00 zł**
5. Roboty instalacyjne (wod-kan-gaz) :

(Dokończenie na str. 14)



# SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ADMINISTRACJI OSIEDLA

(Dokończenie ze str. 13)

- wymiana pionów kanalizacyjnych w budynku Nadgórników 2-10 (10 szt.) 90.760,00 zł
- wymiana przykanalików do klatek: Ścigały 38, Ścigały 40, Ścigały 39a, Ścigały 35, Ścigały 45 – łącznie z ciągiem kanalizacyjnym między studzienkami Ścigały 45 i Ścigały 45a 60.000,00 zł
- 6. Mała architektura:
  - wykonanie placu postojowego na szczycie kl. Nadgórników 12 46.000,00 zł
  - remont ulicy osiedlowej i parkingu przed budynkiem Markiecki 33-33a do kl. Wróblewskiego 7a (zamiana na kostkę brukową) 355.000,00 zł
- 7. Bieżące naprawy dźwigów (9 szt.) w budynkach przy ulicach Wróblewskiego 7a-7b, Markiecki 33-33a, Wajdy 23-27, Ścigały 8a: 35.000,00 zł
- 8. Inne roboty:
  - przesunięcie środków do części „A” Funduszu Remontowego (przyspieszenie spłaty zobowiązań nieruchomości w Osiedlu) 95.130,00 zł
- 9. Odpis na Fundusz Interwencyjny 10.100,00 zł

Wydatki razem: **949.590,00 zł**

Pełna realizacja zadań przyjętych w założeniach ekonomiczno-gospodarczych Osiedla na 2014 rok będzie uwarunkowana pozyskaniem planowych wpływów, co jest uzależnione od regularnego i terminowego wnoszenia opłat miesięcznych za użytkowanie lokali mieszkalnych oraz zmniejszenie rozmiarów dewastacji budynków i ich otoczenia.

## SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPOŁECZNO-KULTURALNEJ OSIEDLA IM. KS. FR. ŚCIGAŁY KSM ZA ROK 2013 I JEJ ZAŁOŻENIA NA ROK 2014

Łączne prognozowane wpływy na działalność społeczno-kulturalną w roku 2013 wyniosą **20.100,00 zł**, tj:

- z lokali mieszkalnych 13.530,00zł
- z lokali użytkowych 1.460,00zł
- z garaży 150,00zł
- inne wpływy 70,00zł
- B. O. 2012 r. 4.300,00zł
- odpłatność od lokatorów 590,00zł

Kwota, jaką Osiedle wydatkowało na działalność społeczno-kulturalną w okresie od stycznia do października 2013 roku, wyniosła **6.600,00 zł**, a przeznaczono ją na:

1. **Nagrody w konkursie „Najpiękniejszy balkon – ogródek podokienny”.**  
Osiedle Ścigały jest jedynym Osiedlem w zasobach naszej Spółdzielni, które nieprzerwanie od 1994 r. organizuje ten konkurs.  
W roku 2013 na Zebraniu Grupy Członkowskiej wręczono nagrody rzeczowe laureatom tego konkursu za rok 2012.  
Ogólna wartość nagród wyniosła 1.990,00zł  
Zwycięzcami tego konkursu za rok 2013, których wyłoniła Komisja składająca się z członków Rady Osiedla i pracowników Administracji Osiedla, są:  
**W kategorii „Najpiękniejszy balkon”:**  
I miejsce – Kazimierz Kiszka zam. Ścigały 37/1, II miejsce – Krystyna Wiecha zam. Waj-

dy 23/24, III miejsce – Grzegorz Zieliński zam. Ścigały 47a/1, IV miejsce – Gabriela Kudala zam. Ścigały 41/8, V miejsce – Krystyna Siwek zam. Ścigały 39/9.

W kategorii „**Najpiękniejszy ogródek podokienny**”:

I miejsce – Ewa Budzyńska zam. Markiecki 33/8, II miejsce – Bronisława Mittis zam. Ścigały 27/4, III miejsce – Elżbieta Neuman zam. Markiecki 33a/8, IV miejsce – Stanisław Kostrzewa zam. Ścigały 33a/3, V miejsce – Zdzisława Walkowiak zam. Wajdy 23/18, – Edward Harmasz zam. Wajdy 27/8.  
Ogółem Komisja – w 2 przeglądach: wiosennym i jesiennym oceniła 62 balkony i 35 ogródków podokiennych.

### 2. **Imprezy z okazji Dnia Dziecka (w dniu 21.05.2013 r.) oraz Rozpoczęcia wakacji (w dniu 27.06.2013 r.).**

Z uwagi na brak odpowiedniego miejsca w Osiedlu imprezy te zorganizowano (po raz piąty) wspólnie z klubem „JUWENIA” z Osiedla Kukuczki.

Duże imprezy plenerowe odbyły się na placu zabaw przy ulicy Sandomierskiej 5. W ramach tych imprez odbyły się gry i zabawy dla dzieci, które przeprowadziła w sposób profesjonalny Grupa Artystyczna KRIS z Siemianowic Śląskich. Z okazji rozpoczęcia wakacji zaprezentowała zabawę festynową pt. „Z Ruppertem i Rico”

Na przeprowadzenie tych imprez wydatkowano kwotę 600,00 zł. W imprezie wzięło udział ok. 30 dzieci z naszego Osiedla.

### 3. **Dofinansowania wewnętrzne tj. dofinansowania imprez w klubie „CENTRUM”, w których uczestniczyli mieszkańcy naszego Osiedla.**

Ogólny koszt wyniósł 80,00zł.  
Z różnych form imprez organizowanych przez ten klub skorzystało w roku ubiegłym 4 mieszkańców z naszego Osiedla.

### 4. **Dofinansowanie zewnętrzne:**

- Ufundowanie nagród dla uczniów ze szkoły nr 9 przy ul. Ścigały w Katowicach z okazji zakończenia roku szkolnego. Wysokość dofinansowania 300,00 zł.  
(uchwała Rady Osiedla nr 7/51/2013 z dnia 19.06.2013 r.)
- Ufundowanie nagród dla Zespołu Szkolno-Przedszkolnego nr 4 w Katowicach przy ulicy Wróblewskiego 42-44. Wysokość dofinansowania 300,00 zł.  
(uchwała Rady Osiedla nr 4/48/2013 z dnia 15.05.2013 r.)
- Wsparcie finansowe dla rodziny Alicji Sidło Katowice, ul. Wojciecha 47c/7 na ratowanie życia syna Szymona Sidło. Wysokość wsparcia finansowego 1.000,00 zł.  
(Uchwała Rady Osiedla nr 11/55/2013 z dnia 11.09.2013 r.)

### 5. **Wycieczka na grzybobranie do Złotego Potoku i okolic zorganizowana w dniu 1.10.2013 r.**

W wycieczce tej wzięło udział 30 mieszkańców z naszego Osiedla + opiekun i pilot wycieczki. Koszt wycieczki wyniósł 2.330,00 zł + odpłatność od mieszkańców 588,00zł.  
Zdaniem uczestników, wycieczka była udana. W grudniu br. zaplanowane jest zorganizowanie Imprezy Mikołajkowej dla dzieci z naszego Osiedla (roczniki 2002 – 2009). Na organi-

zowanie tej Imprezy zaplanowaliśmy kwotę 8.840,00zł, a przeznaczona jest ona na:

- zakup i transport paczek ze słodyczami – 75 szt. (roczniki dzieci 2002-2009).
- opłatę za występ aktorów z Grupy Artystycznej KRIS z Siemianowic Śląskich.  
Imprezy Mikołajkowe organizowane przez Administrację i Radę Osiedla są bardzo udane. Dzieci opuszczają ją bardzo zadowolone.  
W ciągu kilku ostatnich lat na Imprezie Mikołajkowej swoje przedstawienia prezentowała dzieciom Grupa Artystyczna KRIS z Siemianowic Śląskich. W trakcie przedstawienia zapraszała do wspólnej zabawy zarówno dzieci, jak i ich opiekunów.

Mieszkańcy naszego Osiedla skorzystali z różnych form działalności społeczno-kulturalnej oferowanej przez Dział Społeczno-Kulturalny KSM, m. in. wczasy dla seniorów w Kudowie Zdroju, wycieczki zarówno dla seniorów jak i młodzieży, zjazdy narciarskie, zjazdy rodzinne dla mieszkańców Osiedla, koncerty itp.

Bardzo pozytywne są opinie tych mieszkańców, którzy brali udział w imprezach organizowanych przez ten Dział.

Na działalność społeczno-kulturalną w roku 2014 r. przeznaczono kwotę **18.330,00 zł**.

Zaakceptowany przez Radę Osiedla „Plan działalności społeczno-kulturalnej dla Osiedla na rok 2014” (uchwała nr 24/41/2012 z dnia 14.11.2012 r.) przedstawia się następująco:

- Nagrody w konkursie „Najpiękniejszy balkon – ogródek podokienny” 2.500,00 zł I kw.
- Dwie wycieczki na grzybobranie połączone ze zwiedzaniem okolic 5.000,00 zł II i III kw.
- Impreza Mikołajkowa 9.970,00zł grudzień 2014
- Dofinansowania wewnętrzne:
  - dofinansowanie imprez w klubach osiedlowych, w których biorą udział mieszkańcy Osiedla 260,00 zł cały rok
  - Dofinansowanie klubu Juwenia (wspólna impreza z okazji Dnia Dziecka) 600,00 zł II kw

Na koniec chcielibyśmy podziękować wszystkim mieszkańcom Osiedla, którzy czynnie włączają się do organizowania imprez społeczno-kulturalnych na naszym Osiedlu.

Prosimy również rodziców i opiekunów dzieci, aby zwracali swoim pociechom większą uwagę na dbanie o wyposażenie placów zabaw.

Apelujemy również, aby każdą dewastację mienia spółdzielczego przez osoby dorosłe zgłaszać bezpośrednio do Policji i Straży Miejskiej, gdyż złapanie chuliganów na gorącym uczynku spowoduje, iż tylko i wyłącznie oni będą ponosić koszty napraw wyrządzonej szkody, a nie jak do tej pory wszyscy mieszkańcy Osiedla.

**Kierownik Administracji  
Osiedla im. Ks. Fr. Ścigały  
WŁODZIMIERZ WĘGRZYN**