

WSPÓLNE SPRAWY

ISSN 1232-5929

Na podstawie z § 99 ust. 3 i 4 Statutu KSM,
Zarząd Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej
oraz Administracja i Rada Osiedla
zapraszają na Zebranie Osiedlowe
OSIEDLA IM. KS. F. ŚCIGAŁY
które odbędzie się we wtorek, 5 marca 2019 roku,
o godz. 16⁰⁰ w Sali Konferencyjnej KSM
przy ul. Klonowej 35 c w Katowicach

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ Z DZIAŁALNOŚCI W 2018 ROKU

SZANOWNI SPÓŁDZIELCY!

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

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

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

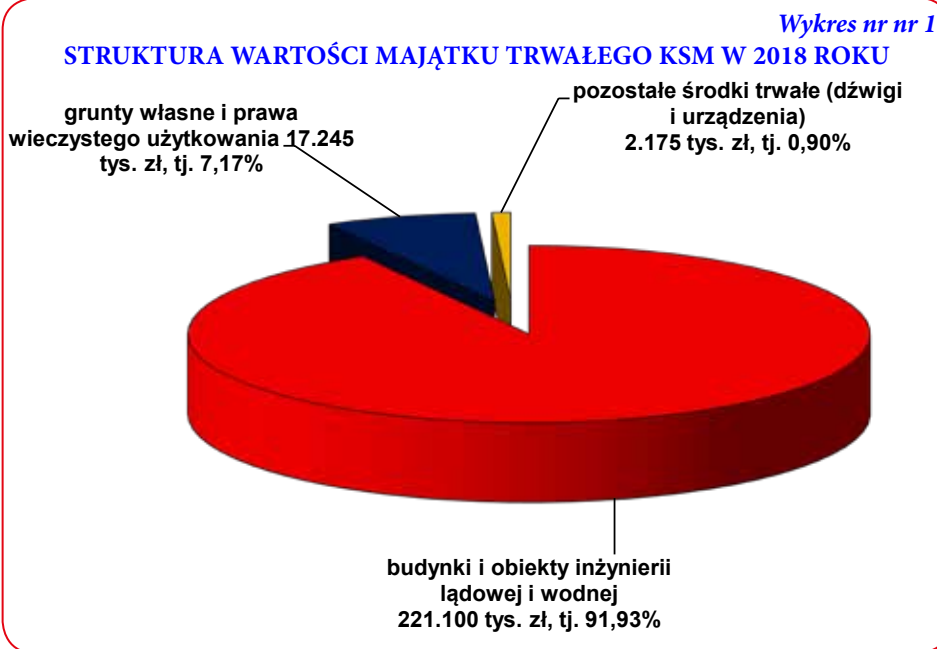
Prace Spółdzielni na przestrzeni 2018 roku prowadzone były – w znacznej mierze jako kontynuacja różnorodnych działań na zasadzie ciągłości – w obszarach związanych z:

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

nicznych, oraz innych prawnie dostępnych form dochodzenia należności Spółdzielni,

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

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



(Ciąg dalszy na str. 2)

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KSM Z DZIAŁALNOŚCI W 2018 ROKU

(Ciąg dalszy ze str. 1)

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

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

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

I. FUNDUSZE SPÓŁDZIELNI

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

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

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

II. MAJĄTEK TRWAŁY

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

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

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

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

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

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

III. SPRAWY CZŁONKOWSKIE

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

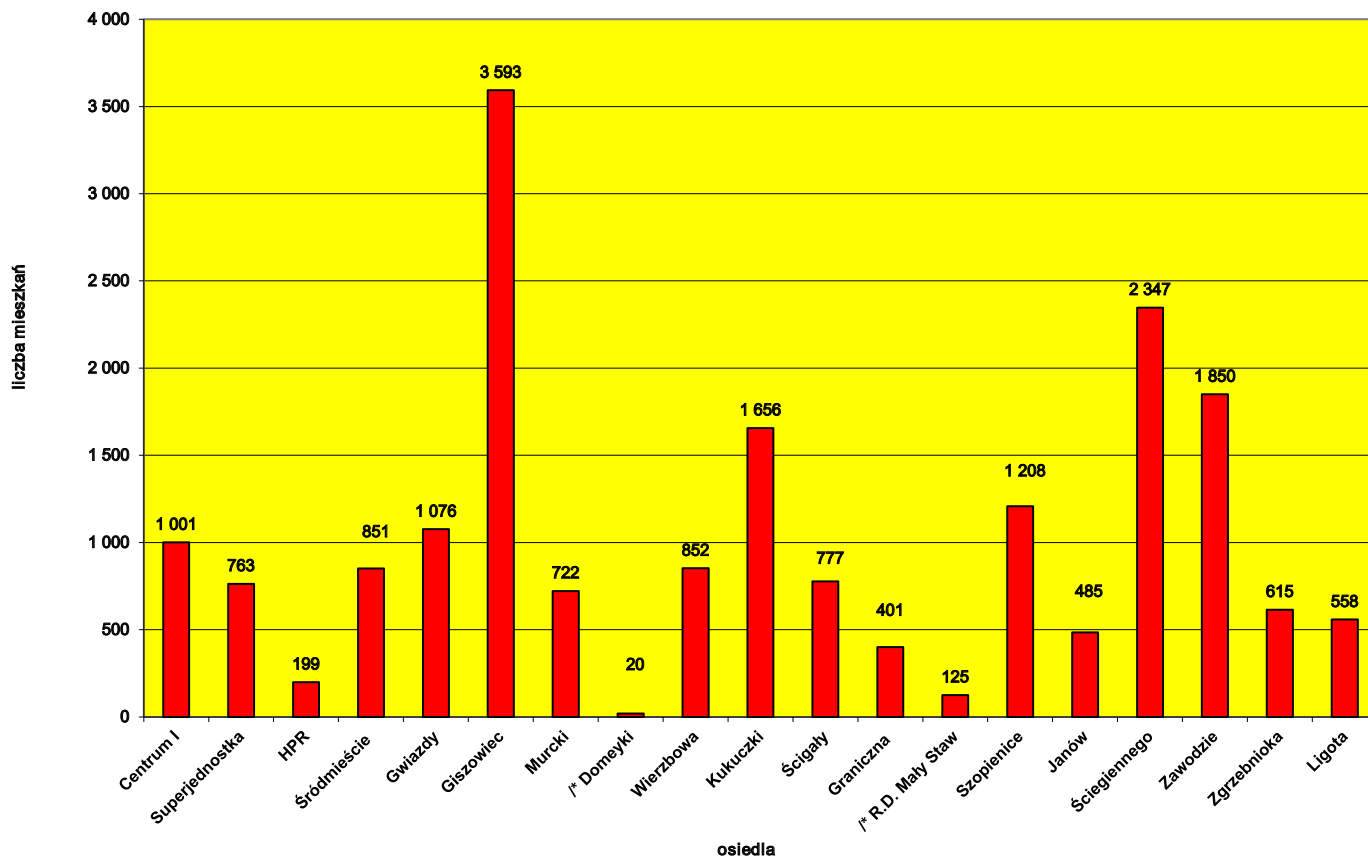
Wskutek zastosowania znowelizowanych przepisów Ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku – jedni członkowie bez własnej inicjatywy i decyzji z mocy ustawy zostają pozbawieni członkostwa (są wykreśleni z rejestru członków KSM), natomiast inne osoby zamieszkujące w zasobach Spółdzielni (lecz dotąd nie zrzeszone)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

IV. GOSPODARKA ZASOBAMI SPÓŁDZIELNI

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

Wykres nr nr 2

LICZBA LOKALI MIESZKALNYCH W OSIEDLACH KSM W 2018 ROKU



SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KSM Z DZIAŁALNOŚCI W 2018 ROKU

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

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

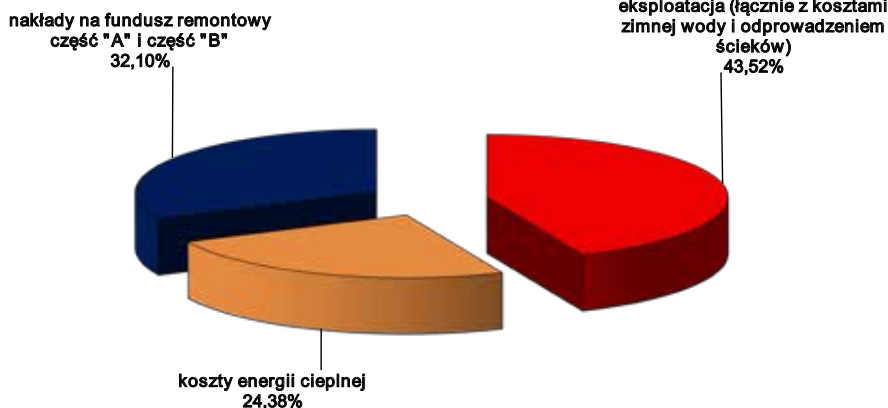
Koszty gospodarki zasobami w 2018 roku, w skali całej Spółdzielni (łącznie wszystkie osiedla) obejmujące: koszty utrzymania i bieżącej eksploatacji nieruchomości wraz z kosztami zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków w lokalach i częściach wspólnych nieruchomości oraz koszty dostawy i zużycia ciepła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

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

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

STRUKTURA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI SPÓŁDZIELNI KSM W 2018 ROKU

Wykres nr nr 3



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

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

1. eksploatacja podstawowa

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

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

okresowych (corocznych) Zebrań Osiedlowych.

2. dostawa ciepła

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

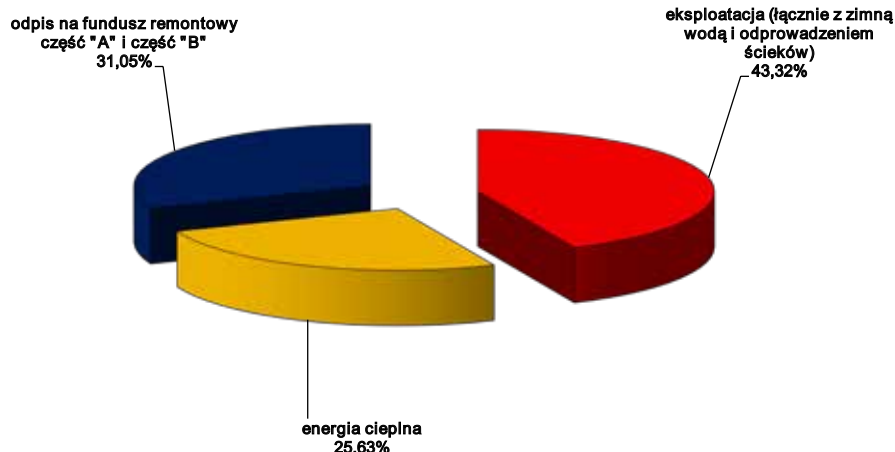
3. remonty

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

(Ciąg dalszy na str. 4)

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

Wykres nr nr 4



SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KSM Z DZIAŁALNOŚCI W 2018 ROKU

(Ciąg dalszy ze str. 3)

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

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

W roku 2018:

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

- koszty poniesione – ogółem **15.343.911 zł**, co odpowiada wykonaniu kosztów planowanych w 97,61%,
- wpływy – ogółem **24.255.818 zł**, tj. 99,37% wpływów planowanych,
- wynik finansowy roku na funduszu remontowym część „A” wynosi **8.911.907 zł**, natomiast liczony w rachunku ciągnionym wynosi **27.469.782 zł**,

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

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

V. ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH I WINDYKACJA NALEŻNOŚCI SPÓŁDZIELNI

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

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

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

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

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

VI. INWESTYCJE

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

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

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

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

■ Inwestycje w przygotowaniu:

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

■ Inwestycje w realizacji:

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

■ Sprawy terenowo-prawne:

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

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

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KSM Z DZIAŁALNOŚCI W 2018 ROKU

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

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

VII. DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA

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

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

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

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

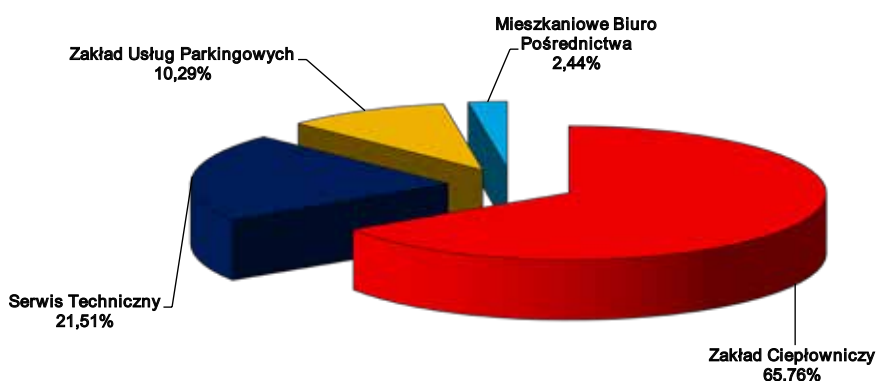
W roku sprawozdawczym Zarząd Spółdzielni pracował w składzie:

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

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

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

Wykres nr nr 5



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

IX. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA, OŚWIATOWA I KULTURALNA

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

(Dokończenie na str. 6)

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KSM Z DZIAŁALNOŚCI W 2018 ROKU

(Dokończenie ze str. 5)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

X. KONTROLE

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

- Lustracja działalności inwestycyjnej za okres od 1.01.2017 do 31.12.2017 r. przeprowadzona przez lustratora z Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach; wyniki lustracji zostały przedstawione członkom na Walnym Zgromadzeniu w dniach 25 i 26 czerwca 2018 roku.

- Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Katowicach, który przeprowadził na terenie działania Spółdzielni łącznie 9 kontroli w zakresie oceny przygotowania i przebiegu akcji deratyzacji oraz oceny stanu sanitarnego nieruchomości budynkowych,
- Zakład Ubezpieczeń Społecznych Wydział Kontroli Płatników Składek w Chorzowie (dwie kontrole):

- w zakresie prawidłowości i rzetelności obliczania składek na ubezpieczenia społeczne oraz innych składek, do których pobierania zobowiązany jest Zakład oraz zgłaszania do ubezpieczeń społecznych i ubezpieczenia zdrowotnego wskazanych pracowników Spółdzielni,

- w zakresie prawidłowości i rzetelności obliczania składek na ubezpieczenia społeczne oraz innych składek, do których pobierania zobowiązany jest Zakład oraz zgłaszania do ubezpieczeń społecznych i ubezpieczenia zdrowotnego, ustalania uprawnień do świadczeń z ubezpieczeń społecznych i wypłacanie tych świadczeń oraz dokonywanie rozliczeń z tego tytułu, prawidłowości i terminowości opracowywania wniosków o świadczenia emerytalne i rentowe, wystawiania zaświadczeń lub zgłaszania danych dla celów ubezpieczeń społecznych,

- PKO BP – jedna kontrola w zakresie poprawności sporządzania oświadczeń o kwotach wpłat wniesionych przez członków z tytułu posiadanych kredytów mieszkaniowych,

- Wojewódzki Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Katowicach – w zakresie wykorzystania środków WFOŚiGW na termomodernizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych w Katowicach przy ul. Uniwersyteckiej 29,

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

- Państwowa Inspekcja Pracy Okręgowy Inspektorat Pracy w Katowicach – jedna kontrola w zakresie prawnej ochrony pracy, w tym BHP, przepisów dotyczących legalności zatrudnienia, ewidencji pracowników wykonujących pracę w szczególnych warunkach lub o szczególnym charakterze,

- Urząd Skarbowy w Będzinie – jedna kontrola w zakresie weryfikacji poniesionych kosztów uzyskania przychodów dotyczących sponsoringu obchodów 60-lecia KSM (usługa reklamowa).

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

Komórka ds. kontroli wewnętrznej ponadto:

- uczestniczyła w pracach komisji w zakresie spraw związanych z wejściem w życie unijnego Rozporządzenia o Ochronie Danych Osobowych, prowadziła bieżącą współpracę z Inspektorem Ochrony Danych Osobowych,
- współpracowała w zakresie przygotowywania materiałów dla biegłych sądowych powoływanych w celu przygotowania opinii dla potrzeb toczących się spraw,

- na bieżąco koordynowała sporządzanie materiałów sprawozdawczych przygotowywanych przez służby Spółdzielni poprzez elektroniczny portal sprawozdawczy dla Głównego Urzędu Statystycznego,

- obserwowała i przekazywała do wiadomości notatki prasowe, prasy lokalnej i ogólnopolskiej dotyczące spółdzielczości i KSM,

- współpracowała z Narodowym Bankiem Polskim w zakresie analiz rynku nieruchomości,
- uczestniczyła w szkoleniach, konferencjach i różnego typu spotkaniach podnoszących kwalifikacje zawodowe oraz uzupełniających wiedzę w zakresie powierzonych zadań.

Na przestrzeni 2018 roku do Spółdzielni wpłynęło:

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

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

Katowice, 7.02.2019 r.

**Z poważaniem
ZARZĄD
KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ**

SPRAWOZDANIE RADY OSIEDLA IM. KS. FRANCISZKA ŚCIGAŁY KSM Z DZIAŁALNOŚCI W ROKU 2018

Rada Osiedla im. ks. F. Ścigały powołana została na czteroletnią kadencję na Zebraniu Osiedlowym w dniu 9 grudnia 2015 r. W roku 2018 Rada Osiedla pracowała w następującym składzie:

- Leszek BONIEWSKI – przewodniczący Rady Osiedla,
- Andrzej ROJEK – zastępca przewodniczącego Rady Osiedla, przewodniczący Komisji Społeczno-Kulturalnej,
- Aleksander KUCZYŃSKI – przewodniczący Komisji Gospodarki Zasobami Spółdzielczymi,
- Mirosław KIDOŃ – Sekretarz Rady Osiedla,
- Marek MRYC – członek Rady Osiedla,
- Ewelina JAŃCZYK – członek Rady Osiedla (od dnia 1.04.2018 r.),
- Włodzimierz MEKWIŃSKI – członek Rady Osiedla (do dnia 18.09.2018 r. - utrata członkostwa),
- Jan NOWAK – członek Rady Osiedla (do dnia 19.03.2018 r. - rezygnacja).

Członkiem Rady Nadzorczej reprezentującym Osiedle im. ks. F. Ścigały jest **Włodzimierz Węgrzyn**, który wybrany został na tę funkcję na Walnym Zgromadzeniu Członków KSM w czerwcu 2017 r., zapewniając bezpośrednią łączność między Radą Osiedla i Radą Nadzorczą, informując na bieżąco na posiedzeniach Rady Osiedla o pracach Zarządu i Rady Nadzorczej KSM.

W okresie sprawozdawczym Rada Osiedla odbyła 11 posiedzeń plenarnych. Niezależnie od posiedzeń plenarnych Rada Osiedla pracowała również w powołanych spośród siebie komisjach, tj.:

Społeczno-Kulturalnej w składzie:

- Andrzej Rojek – przewodniczący,
- Marek Mryc – członek,
- Włodzimierz Mekwiński – członek (od kwietnia 2018 r. - Ewelina Jańczyk).

Gospodarki Zasobami Spółdzielczymi w składzie:

- Aleksander Kuczyński – przewodniczący,
- Mirosław Kidoń – członek,
- Jan Nowak – członek (do marca 2018 r.)

Na podstawie ustaleń komisji jw. Rada Osiedla podejmowała decyzje i uchwały dotyczące spraw będących w jej kompetencjach, określonych Statutem KSM, m.in.:

- 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 mieszkaniem,
- poziom zadłużenia Osiedla w opłatach miesięcznych,
- analiza odpłatności z tytułu najmu lokali użytkowych,
- bieżąca ocena realizacji Planu remontów na rok 2018,



- dokonywanie oceny jakości i terminowości wykonania robót remontowych,
- przestrzeganie *Regulaminu porządku domowego dla użytkowników lokali w KSM* przez mieszkańców Osiedla (w tym rozpatrywanie skarg mieszkańców),
- bieżąca ocena pracy konserwatorów i podmiotów gospodarczych zajmujących się sprzątniem budynków i terenów do nich przyległych,
- opiniowanie spraw bieżących dotyczących funkcjonowania Osiedla,
- analiza zagospodarowania mieszkań, lokali użytkowych, garaży i innych pomieszczeń gospodarczych,
- opiniowanie wniosków odnoszących się do wykorzystania lokali użytkowych, terenów osiedlowych.

W okresie sprawozdawczym tj. w roku 2018 Rada Osiedla:

- a) przyjęła do realizacji 6 uchwał, tj.:
- uchwała dotycząca aktualizacji składowania eksploatacji opłaty za lokal mieszkalny w pozycji „usługi gospodarzy”,
 - uchwała dotycząca uchwalenia projektu *Planu remontów funduszu remontowego część „B” na rok 2019*,
 - uchwała dotycząca uchwalenia projektu *Planu eksploatacji Osiedla na rok 2019*,
 - uchwała dotycząca uchwalenia projektu *Planu działalności społeczno-kulturalnej Osiedla na rok 2019*,

- uchwała dotycząca uchwalenia projektu *Zbiornego planu kosztów i przychodów dotyczących eksploatacji i utrzymania nieruchomości na rok 2019 w lokalach mieszkalnych, użytkowych i garażach*,

- uchwała dotycząca wynajmu lokalu użytkowego przy ul. Wajdy 27 w Katowicach.

- b) zaprosiła na rozmowy w sprawie zaległości w opłatach miesięcznych za lokale wobec Spółdzielni 103 osób z Osiedla, w tym również osoby, które wykluczone zostały z rejestru członków decyzją Rady Nadzorczej KSM, ale dalej zamieszkują w zasobach Osiedla ze względu na brak mieszkań zastępczych przyznawanych przez Urząd Miasta.

Żadna z zaproszonych osób nie przybyła na rozmowy z Radą Osiedla. W przypadku nie zgłoszenia się na posiedzenie Rady Osiedla i nie spłacenia zadłużenia, w wyznaczonym terminie, dłużnicy kierowani byli na rozmowy z Zarządem KSM celem dalszego postępowania egzekucyjnego.

Osoby wykazujące zadłużenie są informowane również o możliwości zamiany mieszkań na mniejsze, rozłożenie (tylko w uzasadnionych przypadkach) zaległości na raty, ubieganie się o pomoc MOPS-u. Niestety wiele z należności windykowanych jest na drodze sądowej, a czasem w trybie egzekucji komorniczej (łącznie z eksmisją).

- c) uczestniczyła w 2 przeglądach (wiosennym i jesiennym) zasobów Osiedla, które były m.in. podstawą do sporządzenia „Planu remontów” na lata następne. Wszystkie zgłaszane i zauważane w trakcie tych przeglądów nieprawidłowości były w miarę możliwości na bieżąco usuwane przez konserwatorów osiedlowych. Tylko w przypadkach większych awarii, w dni wolne od pracy, korzystano z usług Serwisu Technicznego KSM. Administracja Osiedla w swoim sprawozdaniu z działalności w roku 2018 poinformowała szczegółowo o robotach, które zostały wykonane w tym okresie.

Jednym z najważniejszych zadań remontowych do wykonania na Osiedlu w latach następnych jest kapitalny remont balkonów w budynkach przy ulicy Ścigały 35-41, 35a-41a, 45-45c, 28-34, 47-47c, 36-46 oraz Nadgórników 2-10 i 12-12c (zły stan techniczny balustrad i posadzek cementowych płyt balkonowych).

W roku 2018 przeprowadzono kapitalny remont balkonów w budynku przy ul. Ścigały 27a-33a, natomiast w roku 2019 roboty te będą kontynuowane tj. wykonany zostanie kapitalny remont balkonów w budynkach przy ul. Ścigały 35a-41a (przeniesienie z 2018 r.) i 45-45c. Rada Osiedla będzie czyniła starania w celu pozyskania jak największych środków finansowych, aby w latach następnych kontynuować te roboty.

Członkowie Rady Osiedla na bieżąco kontrolowali wykonanie *Planu remontów funduszu remontowego część „B” na rok 2018*.

(Dokończenie na str. 8)

SPRAWOZDANIE RADY OSIEDLA

(Dokończenie ze str. 7)

Dbali wspólnie z Administracją Osiedla o fachowy dobór firm uczestnicząc przy wyborze wykonawców poszczególnych robót remontowych – uwzględniając koszty i gwarancje poszczególnych robót.

Przy opracowywaniu „Planu remontów Funduszu Remontowego część „B” na rok 2019” Rada Osiedla kierowała się:

- wynikami wiosennego i jesiennego przeglądu zasobów Osiedla przez Radę i Administrację Osiedla,
- przeglądem rocznym zasobów Osiedla przeprowadzonym przez Dział Obsługi Technicznej KSM,
- uwagami, wnioskami i propozycjami mieszkańców Osiedla, jak również Administracji Osiedla.

Chcielibyśmy zaznaczyć, że stawka odpisu na fundusz remontowy część „B” nie uległa zmianie od lutego 2009 r. Jednym z głównych celów Rady Osiedla było i jest takie gospodarowanie posiadanymi środkami finansowymi Osiedla, aby mimo stałego wzrostu cen rynkowych nie zwiększać opłat miesięcznych.

Rada Osiedla stara się prowadzić taką politykę finansową, aby urzędowe zmiany cen i stawek były jak najmniej przez mieszkańców odczuwalne.

Budynki, infrastruktura, tereny zielone prezentują się coraz lepiej, a to dzięki przeznaczeniu części środków na realizację długofalowych programów modernizacyjnych dotyczących chodników, parkingów, chociaż problem braku miejsc postojowych na Osiedlu jest nadal aktualny, ujawnia się to zwłaszcza przy organizacji dużych masowych imprez/wydarzeń w Strefie Kultury.

Na posiedzeniu w dniu 27.11.2018 r. Rada Osiedla przyjęła uchwały w sprawie przyjęcia projektu planu gospodarczo-finansowego dla Osiedla w tym: planu remontów, planu eksploatacyjnego, planu działalności społeczno-kulturalnej oraz zbiorczego planu kosztów i przychodów dotyczącego utrzymania nieruchomości w 2018 roku w lokalach mieszkalnych, użytkowych i garażach. Uchwalone plany zostaną przedstawione przez Administrację Osiedla na Zebraniu Osiedlowym w roku 2019.

d) rozpatrywała pisma użytkowników lokali użytkowników lokali mieszkalnych dotyczące różnych spraw związanych z zamieszkiwaniem na Osiedlu.

Niejednokrotnie treści tych pism były sprzeczne ze sobą jak np. te dotyczące wycinki drzew. Część użytkowników lokali wnioskowała o usunięcie drzewa, inni natomiast mieli zdanie odmienne wnioskując o ich pozostawienie, a nawet posadzenie większej ilości drzew i krzewów w danej okolicy. W takich przypadkach Rada Osiedla, po wnikliwym przeanalizowaniu tych pism, podjęcie ostatecznej decyzji pozostawiała kompetentnym pracownikom z Wydziału Kształtowania Środowiska Urzędu Miasta. Jak co roku oczekujemy na decyzje Urzędu Miasta w sprawie wycinki drzew na Osiedlu, o wycięcie których wnioskowaliśmy w roku 2018.

Poruszane były również sprawy dotyczące: liczby koszy na odpady komunalne (małe kosze przy chodnikach), liczby koszy na psie odchody, zakazu dokarmiania gołębi, odnowienia elewacji

stacji transformatorowych (włas. Tauron Dystrybucja) na terenie Osiedla, odnowienia elewacji szeregu garaży posadowionych w centralnej części Osiedla, będących własnością Śląsko-Dąbrowskiej Spółki Mieszkaniowej i wiele innych.

W związku z aktualizacją regulaminów KSM, m.in. *Regulaminu porządku domowego dla użytkowników lokali w KSM*, Rada Osiedla obserwując zachowanie się niektórych mieszkańców skierowała wspólnie z Administracją kilka propozycji zmian tego *Regulaminu*, które w większości zostały uwzględnione przez Radę Nadzorczą KSM.

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”. W roku 2018 minęła 24 rocznica rozpoczęcia tego corocznego konkursu – trwa nieprzerwanie od 1994 roku. Wzorem osiedla im. ks. F. Ścigały konkurs taki zaczęto organizować również na innych osiedlach KSM.
- współpraca i współorganizacja z Klubem Spółdzielczym „Juwenia” imprez z okazji Dnia Dziecka i innych imprez plenerowych, które od 8 lat organizowane są na placu zabaw przy ul. Sandomierskiej.
- Impreza Mikołajkowa dla dzieci, którą w roku ubiegłym zorganizowano w dniu 11 grudnia. Po raz kolejny odbyła się w sali konferencyjnej KSM przy ul. Klonowej 35c, która to sala została nieodpłatnie udostępniona na ten cel przez Zarząd Spółdzielni. Szczegółowe informacje (koszt imprezy, ilość uczestników) przedstawione zostały przez Administrację Osiedla w sprawozdaniu z działalności za rok 2018.
- Wycieczka na grzybobranie w Lasy Lublinieckie (wrzesień) zorganizowana wspólnie z Klubem Spółdzielczym „Józefinka”. Zdaniem uczestników wycieczka była udana i należy taką formę wyjazdu kontynuować w latach następnych.

W tym miejscu chcielibyśmy podziękować kierownikowi i pracownikom Działu Społeczno-Kulturalnego oraz kierownikowi Klubu „Juwenia” i Klubu „Józefinka” za dobre układające się współpracę w ramach prowadzonej działalności społeczno-kulturalnej Spółdzielni.

Podobnie, jak w roku poprzednim istotnym tematem do rozwiązania na osiedlu stała się kwestia utrzymania czystości wewnątrz klatek schodowych w budynkach niskiej zabudowy. Temat ten poruszany był kilkakrotnie na Zebraniach Osiedlowych, jednakże obecni na tych Zebraniach członkowie nie podjęli żadnej wiążącej decyzji, a tym samym na dzień obecny sytuacja pozostaje bez zmian – za utrzymanie czystości w klatkach schodowych w niskich budynkach nie jest pobierana opłata, a mieszkańcy rozwiązują temat we własnym zakresie.

Dyskutując na posiedzeniu Rady większość członków Rady Osiedla uznała, że należy wprowadzić sprzątanie klatek schodowych przez podmioty gospodarcze, gdyż wielu użytkowników mieszkań – szczególnie młodych, którzy stali się właścicielami mieszkań w ostatnim czasie, nie jest zainteresowana utrzymaniem czystości klatki

schodowej we własnym zakresie, a komunikaty Administracji, umieszczane w gablotach, kierowane do mieszkańców nie przynoszą spodziewanych rezultatów.

Po dokładnym przeanalizowaniu „za” i „przeciw” Rada Osiedla podjęła uchwałę w sprawie utrzymania porządku w klatkach schodowych w „niskich” budynkach osiedla, tym samym postanawiając wprowadzić we wszystkich „niskich” budynkach sprzątanie całych klatek schodowych przez podmioty gospodarcze (za dodatkową opłatą).

Dokłada data wprowadzenia tej zmiany, jak również wysokość opłaty w pozycji „usługi gospodarzy” zostanie ustalona przez Radę na posiedzeniach w br.

Rada Osiedla zamierza w roku 2019 skupić się m.in. na działaniach takich jak:

- opiniowanie bieżących spraw dotyczących funkcjonowania Osiedla,
- monitorowanie realizacji zadań w planach: eksploatacyjnym, remontowym i działalności społeczno-kulturalnej,
- realizacja wniosków przyjętych na Zebraniu Osiedlowym oraz wniosków mieszkańców złożonych w ciągu roku (np. na dyżurach),
- współpraca z władzami miasta i innymi organami samorządowymi w celu rozwiązywania problemów mieszkańców Osiedla,
- przyjmowanie interesantów na comiesięcznych dyżurach w biurze Administracji przy ul. Markiefki 37.

Dodatkową bardzo ważną formą kontaktu są okazyjne spotkania z mieszkańcami w celu uzyskania ich opinii na temat planowanych i realizowanych zadań.

Rada Osiedla ma świadomość, że potrzeby mieszkańców Osiedla są duże, oczekiwania mieszkańców różnorodne, ale ograniczone środki finansowe nie pozwalają na szybkie wykonywanie całego wachlarza potrzeb. Realizowane są te najpilniejsze, pozostałe będą realizowane w latach następnych.

W tym miejscu Rada Osiedla zwraca się ponownie z gorącym apelem o systematyczne i terminowe dokonywanie opłat za mieszkania i garaże, gdyż nie można realizować ujętych w planach remontów, czy bieżącej eksploatacji z hipotetycznie naliczonych wpływów, lecz z wpływów rzeczywiście uzyskanych.

Kończąc Rada Osiedla dziękuje pracownikom Administracji Osiedla za sumienną pracę i zaangażowanie w rozwiązywanie bieżących problemów Osiedla.

Rada Osiedla dziękuje również Radzie Nadzorczej i Zarządowi KSM za cenne uwagi w zakresie eksploatacji zasobów i potrzeb remontowych zgłaszanych do Administracji Osiedla i na Zebraniach Osiedlowych.

Jednocześnie Rada Osiedla zaprasza wszystkich, którym nie są obojętne sprawy naszego Osiedla do wzięcia udziału w Zebraniu Osiedlowym, które odbędzie się w dniu 05.03.2018 r. o godz. 16⁰⁰ w sali konferencyjnej Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej przy ulicy Klonowej 35c.

**RADY OSIEDLA
IM. KS. F. ŚCIGAŁY**

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ ADMINISTRACJI OSIEDLA IM. KS. F. ŚCIGAŁY KSM ZA ROK 2018

SZANOWNI MIESZKAŃCY OSIEDLA!

Administracja Osiedla im. ks. F. Ścigały przedstawia niniejszym sprawozdanie z jej działalności za 2018 rok, którego zakresy rzeczowy i finansowy, charakteryzują spektrum działań pozwalających na realizację zadań nie tylko zaplanowanych, ale i koniecznych do realizacji poza planowo.

W okresie sprawozdawczym Administracja Osiedla im. ks. F. Ścigały swoją działalnością obejmowała majątek powierzony, w skład którego wchodzi **18** budynków mieszkalnych wielorodzinnych o łącznej powierzchni użytkowej **45.063,01 m²**, w których znajduje się:

- **777** lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 41.436,90 m², zamieszkałych (wg ewidencji UM) przez 1587 osób (o 35 osób mniej niż w analogicznym okresie 2017 roku), natomiast według oświadczeń dotyczących gospodarki odpadami komunalnymi zamieszkałych jest 1568 osób (o 32 osób mniej niż w analogicznym okresie 2017 roku) - dane na dzień 31.12.2018 r.

Budynki Osiedla zlokalizowane są przy ulicach: Kopalnianiej 2c, Markiefki 32-34-36 (4 kondygnacje); Wróblewskiego 7a-7b (11 kondygnacji); Markiefki 33-33a (11 kondygnacji); Markiefki 37-39-41 (5 kondygnacji); Nadgórników 2-4-6-8-10 (5 kondygnacji); Nadgórników 12-12a-12b-12c (5 kondygnacji); Ścigały 2a-2-4-6-8 (4 kondygnacje); Ścigały 8a (8 kondygnacji); Ścigały 27-29-31-33 (5 kondygnacji); Ścigały 27a-29a-31a-33a (5 kondygnacji); Ścigały 28-30-32-34 (5 kondygnacji); Ścigały 35-37-39-41 (5 kondygnacji); Ścigały 35a-37a-39a-41a (5 kondygnacji); Ścigały 36-38-40-42-44-46 (5 kondygnacji); Ścigały 45-45a-45b-45c (5 kondygnacji); Ści-



gały 47-47a-47b-47c (5 kondygnacji); Wajdy 23-25-27 (11 kondygnacji).

- pomieszczenia przynależne (piwnice) o łącznej powierzchni 2.929,32 m².
- **11** lokali użytkowych o łącznej powierzchni użytkowej 515,60 m², (w tym 1 lokal użytkowany na potrzeby Administracji Osiedla),
- **15** garaży, w tym: 11 wbudowanych o łącznej powierzchni 181,19 m².

Ponadto na terenie Osiedla znajdują się **4** wolnostojące garaże o łącznej powierzchni 59,40 m², **7** kiosków wolnostojących o sumarycznej po-

wierzchni 203,32 m², a także **2** ogrodzone place zabaw.

Budynki wysokie (w liczbie 4) wyposażone są łącznie w **9** dźwigów osobowych oraz **2** platformy dla osób niepełnosprawnych.

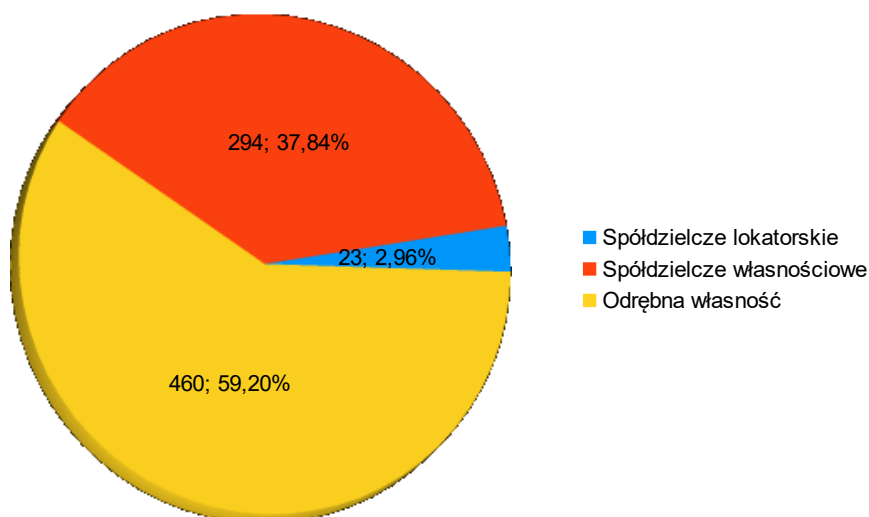
Na poniższym wykresie przedstawiono strukturę lokali mieszkalnych w zasobach Osiedla w zależności od tytułu prawnego (podano liczbę lokali, a po średniku udział procentowy – dane na dzień 31.12.2018 r.):

W 2018 r. obsługę Osiedla stanowił 5-osobowy zespół pracowników, tj. 3 osoby na stanowiskach administracyjno-technicznych oraz 2 konserwatorów.

Podstawowe wytyczne i przepisy mające wpływ na działalność Administracji to Statut KSM, regulaminy i uchwały organów KSM, wynikające ze zmieniającego się i aktualizowanego (zwłaszcza ostatnio) prawa spółdzielczego oraz zadania ustalone w planie gospodarczo-finansowym Osiedla, przyjętym przez Radę Osiedla im. ks. F. Ścigały Uchwałą Nr 18/38/2017 z dnia 28.11.2017 r., zaakceptowanym przez Zebranie Osiedlowe w dniu 12.03.2018 r. i uchwalonym przez Radę Nadzorczą jako część planu gospodarczo-finansowego całej Spółdzielni.

Nadmienić należy, że nadrzędnym celem, który jednocześnie determinuje działania Administracji Osiedla jest zapewnienie prawidłowej eksploatacji i funkcjonowania powierzonego majątku, w tym utrzymanie obiektów i powiązanej infrastruktury.

(Ciąg dalszy na str. 10)



SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ ADMINISTRACJI OSIEDLA IM. KS. F. ŚCIGAŁY KSM ZA ROK 2018

(Ciąg dalszy ze str. 9)

ry we właściwym, niepogorszonej stanie technicznym, bezpieczeństwa, również estetycznym, a ponadto przewidywanie, likwidowanie lub minimalizowanie zagrożeń dla zdrowia i życia osób zamieszkujących w zasobach Osiedla. Można przyjąć, że tak jak w przeszłości spełnialiśmy i obecnie spełniamy służebną rolę dla zapewnienia wzrostu komfortu zamieszkiwania przy jednoczesnym optymalizowaniu jego kosztów.

Do głównych zadań i funkcji Administracji należą m.in.:

- ustalanie przyczyn usterek i nieprawidłowości zgłaszanych przez użytkowników lokali, określenie sposobu ich usunięcia oraz fizyczne ich usunięcie, wraz ewidencjonowaniem tych zdarzeń,
- nadzór nad usuwaniem usterek wyszczególnionych powyżej,
- przyjmowanie użytkowników lokali zgłaszających się do Administracji ze swoimi problemami dotyczącymi zamieszkania itp.,
- prowadzenie stałego nadzoru nad jakością usług świadczonych przez firmy zewnętrzne, w tym: utrzymanie czystości na terenie Osiedla, porządku, koszenie traw i pielęgnacja zieleni, utrzymanie terenu w okresie zimowym, odśnieżanie, konserwacja instalacji (wodnych, kanalizacyjnych, elektrycznych, gazowych) w częściach wspólnych budynków, jak i w lokalach,
- prowadzenie stałego nadzoru nad robotami budowlanymi i remontowymi,
- sprawdzanie wycen kosztorysowych robót zleconych do wykonywania firmom zewnętrznym,
- organizowanie wyboru wykonawców na roboty remontowe oraz uczestniczenie w procedurach z tym związanych,
- kontrola wykonania rocznych i pięcioletnich przeglądów okresowych (wynikających z Ustawy Prawa budowlane) wszystkich obiektów,
- przygotowanie umów lub wystawianie zleceń na wykonanie prac projektowych i robót budowlanych wykonawcom zewnętrznym i zakładom celowym KSM,
- prowadzenie nadzoru nad realizacją umów i zleceń, o których mowa wyżej,
- prowadzenie ewidencji ruchu ludności i współpraca w tym zakresie z Urzędem Miasta, również do celów gospodarki odpadami komunalnymi,
- współpraca z organami samorządowymi Spółdzielni.

W zakresie prac ogólnoadministracyjnych należy wyszczególnić (dane na dzień 31.12.2018 r.):

- wpływ 875 pism, które rozpatrzono i załatwiono (w tym od mieszkańców - 170),
- rejestrację 81 zmian osobowych w lokalach mieszkalnych,

- wydanie 17 warunków na wykonanie remontów w lokalach mieszkalnych i użytkowych,
- przyjęcie 21 wniosków o likwidację lub wymianę grzejników c.o.,
- wpływ, rozpatrzenie i zaopiniowanie 12 wniosków o wymianę stolarki okiennej w mieszkaniach (w tym przeprowadzenie przeglądów komisyjnych i wydanie warunków),
- przyjęcie łącznie 213 zgłoszeń dotyczących nieprawidłowości stanu technicznego i estetycznego oraz awarii, których głównym powodem są m.in. dewastacje, usterki dźwигów, domofonów i zamków w drzwiach wejściowych oraz, ustalanie przyczyn awarii i nieprawidłowości oraz sposobów ich likwidacji, a następnie dokonywanie ich usunięcia siłami własnymi (konserwatorzy) lub zewnętrznymi (na zlecenie),
- likwidację 29 szkód majątkowych (we współpracy z towarzystwami ubezpieczeniowymi),
- wykonanie 835 zleceń realizowanych przez konserwatorów (w tym od użytkowników lokali mieszkalnych - 200).

DZIAŁALNOŚĆ EKSPLOATACYJNA

Prowadzenie wszelkich zadań związanych z bieżącą eksploatacją zasobów, których spektrum jest szerokie i złożone, w dużej mierze opiera się na koordynacji kierunków działania przyjętych przez poszczególne organy Spółdzielni, w oparciu o obowiązujące wymogi prawa, a także różnorodnych oczekiwań użytkowników lokali, z możliwościami finansowymi Osiedla opartymi na rachunku kosztów i wpływów.

Wydatki ściśle związane z eksploatacją nieruchomości w przeważającej części sytuują się w sferze niezależnej od Spółdzielni, Administracji czy Rady Osiedla. Ciężar tych kosztów implikują czynniki zewnętrzne, a na jego wagę wpływ mają między innymi władze samorządowe oraz przedsiębiorstwa świadczące usługi dla Spółdzielni (zwłaszcza dostawcy mediów). Wysokość przedmiotowych kosztów wynika w znacznym stopniu ze skali realizacji tych usług, ilości zużywanych mediów, wielkości lokali i posiadanych tytułów prawnych do nieruchomości oraz obciążeń wynikających z przepisów prawa (opłaty, podatki, prowizje itp.). W grupie kosztów niezależnych zawarty jest szereg znanych wszystkim elementów (w nawiasie podano głównych gestorów tych kosztów):

- wywóz nieczystości stałych (bezpośrednio Gmina Katowice, pośrednio – MPGK),
- zużycie wody i odprowadzenie ścieków (Katowickie Wodociągi S.A.),
- zużycie energii cieplnej (Tauron Ciepło sp. z o.o.),
- zużycie energii elektrycznej w częściach wspólnych nieruchomości (PGE S.A., Tauron Dystrybucja S.A.),

- opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów, podatek od nieruchomości i opłaty lokalne (Urząd Miasta Katowice),
- podatki i inne obligatoryjne obciążenia, np. ZUS, CIT, VAT, PFRON i inne,
- opłaty i prowizje bankowe.

Dane ujęte w niniejszym sprawozdaniu zostały sporządzone na bazie wstępnych informacji sprawozdawczych obejmujących okres **od 1.01.2018 r. do 31.12.2018 r.** - niezatwierdzonych przez biegłego (rok obrotowy dla księgowości wciąż trwa).

Sumaryczne wpływy związane z pokryciem kosztów eksploatacji dla naszego Osiedla (wg naliczeń) wyniosły **2.415.340 zł**, w tym:

- z lokali mieszkalnych **2.083.420 zł**
- z lokali użytkowych i dzierżawy terenu **77.910 zł**
- z garaży **6.050 zł**
- z bilansu otwarcia roku **247.960 zł**

Wstępnie koszty dotyczące eksploatacji (łącznie dla lokali mieszkalnych i użytkowych) Osiedla im. ks. F. Ścigały kształtują się następująco:

- zużycie wody i odprowadzenie ścieków w lokalach mieszkalnych i użytkowych **743.520 zł**
- odczyty wodomierzy w lokalach mieszkalnych, użytkowych, pomieszczeniach ogólnego użytku i przeprowadzenie rozliczeń zużycia wody **9.070 zł**
- przeglądy wynikające z Ustawy Prawo Budowlane oraz kontrole techniczne, roboty konserwacyjne i drobne naprawy, w tym koszty utrzymania brygady konserwatorów zatrudnionych w Osiedlu oraz koszty zrealizowanych w Osiedlu w trakcie całego 2018 roku usług, a także partycypacji w utrzymaniu w gotowości w ramach pogotowia – Serwisu Technicznego KSM **196.670 zł** (szczegółowe koszty kontroli technicznych opisano niżej),
- obsługa Osiedla (koszty administracyjno-biurowe, a w tym koszty osobowe z narzutami, koszty posiedzeń Rady Osiedla, koszty BHP, utrzymania pomieszczeń administracyjnych, koszty materiałów biurowych i przedmiotów nietrwałych, usług telefonicznych i innych, wydatki komunikacyjne, amortyzacja, koszty PFRON) **269.470 zł**
- utrzymanie budynków Osiedla, w tym pielęgnacja zieleni, odśnieżanie, usługi porządkowo-czystościowe gospodarzy **129.000 zł**
- wywóz nieczystości stałych **264.000 zł**
- energia elektryczna części wspólnych nieruchomości (poza lokalami) **34.690 zł**
- konserwacja dźwигów, konserwacja domofonów oraz instalacji RTV **77.440 zł**
- opłaty publicznoprawne, tzn. opłaty za wieczyste użytkowanie terenów oraz suma odprowadzanych do gminy podatków od nieruchomości **68.350 zł**

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ ADMINISTRACJI OSIEDLA IM. KS. F. ŚCIGAŁY KSM ZA ROK 2018

■ inne koszty wraz z pozostałymi kosztami operacyjnymi, w tym koszty ubezpieczenia, koszty informowania członków i nieczłonków wynikających z zadań statutowych Spółdzielni, koszty dewastacji, naprawy źródeł światła, prowizje bankowe, za usługi windykacyjne, transport materiałów, itp. **207.920 zł**

Podane wyżej składniki generują w 2018 roku kwotę łączną kosztów eksploatacji wynoszącą **2.000.130 zł** (kwota ta nie zawiera kosztów energii cieplnej).

Zatem wynik roczny na działalności eksploatacyjnej powinien być dodatni i zamknąć się saldem w wysokości około **415.210 zł** brutto.

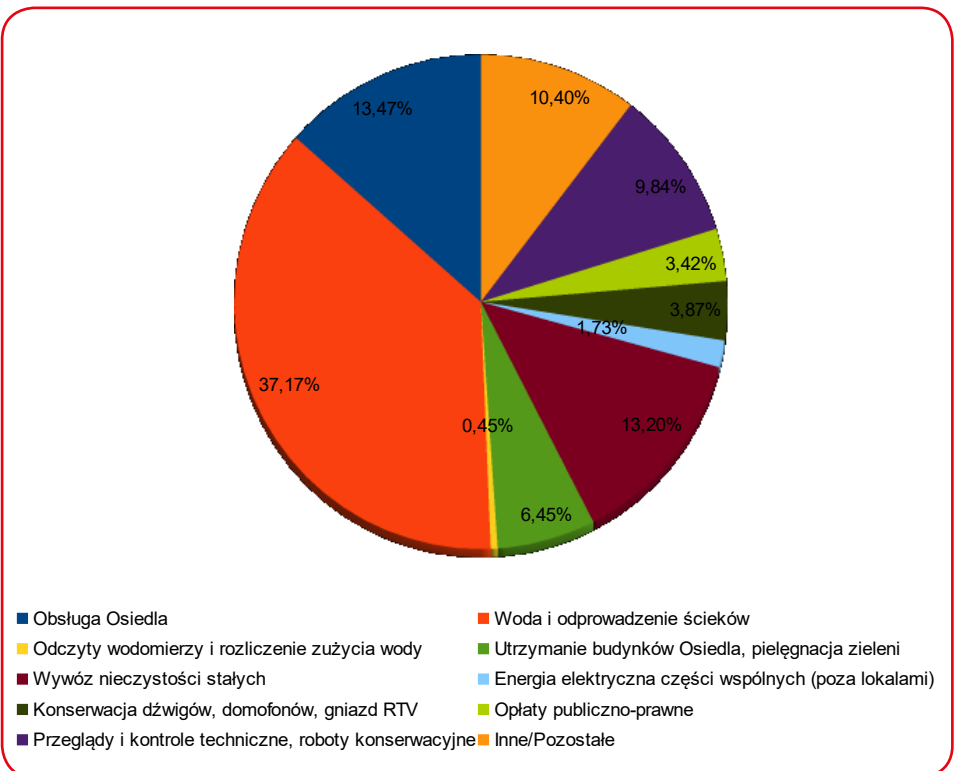
Na wykresie obok przedstawiono strukturę udziału poszczególnych składników kosztów eksploatacji Osiedla im. ks. F. Ścigały.

Biorąc pod uwagę powyższe bez wątpienia nasuwa się wniosek, że faktycznie ponad 37% kosztów eksploatacji generują zużycie wody i odprowadzenie ścieków (ceny tego medium są niezależne od Spółdzielni, o stawce decyduje Rada Miasta Katowice, pomimo tego obciążeni jesteśmy dodatkowo kosztami odczytów i rozliczenia jego zużycia). Kolejno znaczenie mają również: obsługa osiedla (13,47%), wywóz nieczystości stałych (13,20%), natomiast obligatoryjne przeglądy techniczne wraz z robotami konserwacyjnymi to 9,84%.

Jeśli chodzi o wspomniane wyżej nieczystości stałe informujemy również, że w 2018 r. były przeprowadzane w osiedlach KSM przez Urząd Miasta kontrole prawidłowości segregowania śmieci (kontrola dotyczyła segregacji śmieci przez mieszkańców). Zarząd Spółdzielni po konsultacjach z przedstawicielami mieszkańców (Radami Osiedli) zadeklarował w imieniu mieszkańców w Urzędzie Miasta Katowice segregację śmieci. Niestety z przykrością zawiadamiamy, że w/w kontrole, które wykazują nieprawidłowości, skutkują wszczęciem przeciwko Spółdzielni postępowań administracyjnych i ukaraniem Spółdzielni a co za tym idzie zwiększeniem opłaty miesięcznej dla mieszkańców korzystających z danego śmietnika z 14,00 zł od osoby na 20,00 zł. Nadmieniamy, że kontrolujący szczególnie nacisk kładą na kontrolę pojemników na odpady biodegradowalne i pojemniki, gdzie należy wrzucać resztki jedzenia, pieluchy jednorazowe itp. Spodziewamy się, że takie kontrole będą nieuniknione i coraz częstsze.

Zwracamy się zatem z gorącym apelem o systematyczne i terminowe dokonywanie opłat za mieszkania i garaże, gdyż nie można realizować zadań ujętych w planie remontów czy bieżącej eksploatacji z hipotetycznie naliczonych wpływów, lecz wpływów rzeczywiście uzyskanych.

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



WRZUCAMY:

karton, tekturę, czasopisma, książki, gazety, papierowe torby, broszury, katalogi, gazetki reklamowe, zużyte zeszyty, papier biurowy,

koperty, prospekty, foldery.

NIE WRZUCAMY:

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



WRZUCAMY:

butelki (PETy), plastikowe nakrętki, plastikowe opakowania po żywności, kosmetykach i chemii gospodarczej, foliowe worki i reklam-

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

NIE WRZUCAMY:

opakowań po olejach przemysłowych, sprzętu AGD, rur kanalizacyjnych, paneli, baterii, produktów z materiału PCV, gumy, puszek po farbach i lakierach, drutów oraz styropianu budowlanego i wielkoformatowego.



WRZUCAMY:

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

nia np. po kosmetykach.

NIE WRZUCAMY:

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



WRZUCAMY:

organiczne odpady ogrodowe (trawę, liście, rozdrobnione gałęzie), gnijące owoce, obierki z warzyw i owoców oraz fusy

z kawy i herbaty.

NIE WRZUCAMY:

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



WRZUCAMY:

resztki jedzenia, odpady higieniczne, zużyte ODPADY pieluchy, popiół.

(Ciąg dalszy na str. 12)

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ ADMINISTRACJI OSIEDLA IM. KS. F. ŚCIGAŁY KSM ZA ROK 2018

(Ciąg dalszy ze str. 11)

W tym miejscu gorąco apelujemy do Mieszkańców Osiedla o stosowanie się do wskazanych wyżej zasad segregacji.

Zadania związane przede wszystkim z koniecznością zapewnienia warunków bezpiecznego zamieszkiwania, wynikającego z aktów prawnych, w tym Ustawy Prawo Budowlane, pociągały za sobą wydatkowanie następujących kwot:

- kontrola technicznej sprawności budynków **15.740 zł**
- kontrola instalacji gazowej **25.870 zł**
- kontrola przewodów kominowych (wentylacyjnych, spalinowych) **13.570 zł**
- badania techniczne dźwigów osobowych przez Urząd Dozoru Technicznego **7.560 zł**
- przegląd instalacji ppoż. (tzw. „suche pion”, hydrantowa, oddymianie) **1.010 zł**
- kontrola gaśnic **220 zł**
- przegląd/kontrola placów zabaw **920 zł**

W celu zapewnienia utrzymania i poprawy stanu estetyki zewnętrznej przestrzeni zamieszkania, zwłaszcza terenów zielonych (trawniki, drzewa, krzewy), wykonano następujące prace:

- koszenie terenów zielonych na terenie całego Osiedla (3-krotnie w ciągu roku) – koszt: **15.280 zł**,
- pielęgnacja drzew i krzewów na terenie całego Osiedla – koszt: **830 zł**.

Ponadto przeprowadzono jeszcze następujące działania:

- deratyzację (teren całego Osiedla – dwukrotnie: wiosna, jesień) – koszt: **3.670 zł**,
- dezynfekcję piaskownic (2 szt.) – **230 zł**,
- dezynsekcję, dezynfekcję i deratyzację wynikającą ze zgłoszeń mieszkańców lub podmiotów gospodarczych obsługujących budynki – **1.250 zł**.

ZADANIA REMONTOWE

Opracowywanie i określanie priorytetów oraz realizacja planu remontów w 2018 r. uwarunkowane były obowiązkami zarządcy nieruchomości wynikającymi m.in. z przepisów Ustawy Prawo Budowlane (głównie okresowe kontrole polegające na sprawdzeniu stanu technicznego obiektów budowlanych), zaleceń Urzędu Dozoru Technicznego, ochrony przeciwpożarowej oraz potrzeb bieżących wynikających z prowadzonych przeglądów wiosenno-jesiennych, pod uwagę brane są również ustalenia samorządu spółdzielczego, w szczególności Rady Osiedla, w wielu przypadkach również wnioski i zalecenia mieszkańców (np. wniesione na Zebraniach Osiedlowych).

Zakres zadań remontowych Osiedla ujętych w Planie Remontów i zatwierdzonych Uchwałą Nr 17/37/2017 z dnia 28.11.2017 roku oraz czynnikami zewnętrznymi (uzyskanie stosownych zgód, pozwoleń itp.) warunkowały rozchód środków finansowych z funduszu remontowego części „B”.

Wartość końcowa zrealizowanych w 2018 r. robót remontowych zamyka się kwotą w wysokości **667.710 zł** (w tym odpis na fundusz interwencyjny – 10.100 zł). Wpływy nominalne na część „B” funduszu remontowego wynoszą **770.030 zł** oraz bilans otwarcia 2018 r. w kwocie **561.550 zł**. Powyższą wartość należy pomniejszyć o kwotę 159.140 zł, tj. środki przesunięte z części „B” funduszu remontowego do jego części „A” celem przyspieszenia spłaty zobowiązań nieruchomości usytuowanych w Osiedlu w związku z wykonanymi w latach wcześniejszych pracami remontowo-modernizacyjnymi (odpowiednio z wytycznymi Uchwał Rady Nadzorczej KSM nr 86/2013 z dnia 26.11.2013 r. i nr 65/2015 z dnia 02.07.2015 r.).

Realizacja zadań ujętych w Planie Remontów 2018 roku przedstawia się następująco (koszt/wartość robót zgodnie z umową, porozumieniem lub zleceniem):

1. Wymiana stolarki okiennej – koszt łączny **12.760 zł**:

- realizowana w lokalach mieszkalnych – koszt: 11.540 zł,
- refundacja wymiany stolarki okiennej zrealizowanej przez użytkowników lokali we własnym zakresie – koszt: 1.220 zł,

2. Roboty dekarские – koszt łączny **69.180 zł**:

- docieplenie kominów w budynku przy ul. Ścigały 35-41 – koszt: 18.450 zł,
- docieplenie kominów w budynku przy ul. Ścigały 36-46 – koszt: 27.670 zł,
- docieplenie kominów w budynku przy ul. Nadgórników 2-10 – koszt: 23.060 zł,

3. Roboty murarsko – tynkarskie – koszt łączny **250.560 zł**:

- kapitalny remont balkonów (40 szt.) oraz położenie płytek lastrico na podestach wejściowych do klatek schodowych w budynku przy ul. Ścigały 27a-33a (przeniesienie z 2017 r.) – koszt: 250.560 zł,

4. Mała architektura – koszt łączny **31.940 zł**:

- remont nawierzchni drogi (przy wpuście kanalizacji deszczowej) – ściana szczytowa przy ul. Ścigały 2a – koszt: 4.210 zł,
- wykonanie odwodnienia na parking (kontynuacja) przy ul. Wróblewskiego 7a-7b – koszt: 4.850 zł,
- utwardzenie nawierzchni pod odpady wielkogabarytowe przy ul. Markiecki 32-36 – koszt: 2.700 zł,
- utwardzenie nawierzchni pod miejsca postojowe przy ul. Ścigały 27a-33a – koszt: 14.050 zł,
- obudowa śmietnika (furtka i wypełnienie ścian) przy ul. Markiecki 33-33a – koszt: 6.130 zł,

5. Remonty dźwigów – koszt łączny **10.560 zł**:

- ul. Wróblewskiego 7a-7b – koszt: 420 zł,
- ul. Markiecki 33-33a – koszt: 2.680 zł,
- ul. Ścigały 8a – koszt: 240 zł,
- ul. Wajdy 23-25-27 – koszt: 7.220 zł.

Środki, których nie wykorzystano na zadania planowane, przeznaczono na roboty dodatkowe wynikające ze stanu technicznego i bieżących przeglądów zasobów oraz awarii lub roboty, których wykonanie przeniesiono z 2017 r., mianowicie:

- malowanie klatek schodowych i pomieszczeń ogólnego użytku w budynku przy ul. Ścigały 35a-41a (przeniesienie z 2017 r.) – koszt: 89.500 zł,
- malowanie klatek schodowych i pomieszczeń ogólnego użytku w budynku przy ul. Nadgórników 12-12c (przeniesienie z 2017 r.) – koszt: 89.500 zł,
- malowanie klatek schodowych i pomieszczeń ogólnego użytku w budynku przy ul. Markiecki 37-41 (przeniesienie z 2017 r.) – koszt: 71.660 zł,
- podwyższenie balustrady schodowej do wysokości 1,10 m w budynku przy ul. Ścigały 35a-41a – koszt: 7.150 zł,
- podwyższenie balustrady schodowej do wysokości 1,10 m w budynku przy ul. Nadgórników 12-12c – koszt: 7.150 zł,
- podwyższenie balustrady schodowej do wysokości 1,10 m w budynku przy ul. Markiecki 37-41 – koszt: 4.500 zł,
- montaż nasady kominowej typu „strażak” w budynku przy ul. Ścigały 38 – koszt: 1.050 zł,
- wymiana pionu kanalizacyjnego w budynku przy ul. Ścigały 29 – koszt: 12.000 zł.

Roboty, które zlecono w 2018 r. i są w trakcie realizacji (nie odebrane):

- kapitalny remont balkonów (40 szt.) oraz położenie płytek lastrico na podestach wejściowych do klatek schodowych w budynku przy ul. Ścigały 35a-41a – koszt: 263.950 zł (realizacja w 2019 r.),
- konserwacja dachu w budynku przy ul. Ścigały 35-41 – koszt: 27.400 zł,
- konserwacja dachu w budynku przy ul. Ścigały 36-46 – koszt: 41.100 zł,
- konserwacja dachu w budynku przy ul. Nadgórników 2-10 – koszt: 34.250 zł,
- konserwacja dachu w budynku przy ul. Nadgórników 12-12c – koszt: 27.470 zł,
- konserwacja dachu w budynku przy ul. Markiecki 37-41 – koszt: 20.600 zł.

W tabeli górnej str. 13 przedstawiono zestawienie kosztów ulepszonych i prac poniesionych w okresie od roku 1992 do dnia 31.12.2018 r. finansowanych z funduszu remontowego część „A”, z podziałem na nieruchomości (w kolejności malejącej od salda dodatniego dla danej nieruchomości).

W minionym roku koszt pokrywany z odpisów na fundusz remontowy część „A” to kwota 23.870 zł – spłata ratalna za podzielniki c.o.

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ ADMINISTRACJI OSIEDLA IM. KS. F. ŚCIGAŁY KSM ZA ROK 2018

Adres budynku	Razem koszty za lata 1992 -2018 [zł]	Wpływy z odpisów za lata 1997-2018 [zł]	Saldo	Saldo na 1 m ² p.u.m.	Średnie saldo statystyczne na 1 lokal
Ścigały 36-46	835 240	1 167 364	332 125	106,53	5 535,41
Nadgórników 2-10	688 103	975 994	287 891	110,81	5 757,81
Ścigały 45-45c	578 075	780 624	202 550	97,52	5 063,74
Nadgórników 12-12c	587 264	781 133	193 870	93,34	4 846,74
Markiefki 32-36, Kopalniana 2c	461 481	655 018	193 537	109,74	5 864,76
Ścigały 27a-33a	583 735	771 690	187 955	90,49	4 698,88
Ścigały 47-47c	595 970	780 678	184 708	88,93	4 617,70
Ścigały 28-34	620 074	774 520	154 446	74,36	3 861,16
Ścigały 27-33	623 502	772 014	148 512	71,50	3 712,79
Ścigały 35-41	711 569	771 622	60 053	28,91	1 501,34
Ścigały 35a-41a	715 575	771 690	56 115	27,02	1 402,87
Ścigały 2-8	794 620	817 646	23 026	10,47	523,33
Markiefki 37-41	851 805	825 506	-26 299	-12,03	-730,54
Wróblewskiego 7a-7b	1 917 512	1 133 113	-784 398	-262,91	-12 256,22
Wajdy 23-27	3 006 080	1 976 182	-1 029 898	-198,39	-12 873,72
Markiefki 33-33a	2 502 388	1 150 240	-1 352 149	-453,20	-21 127,32
RAZEM	16 072 991	14 905 035	-1 167 957	-29,46	-1 555,20

Podkreślić należy kwestię związaną ze znacznymi zaległościami w opłatach miesięcznych za lokale mieszkalne i użytkowe, stąd wartość rzeczywistych wpływów była znacznie niższa – zadłużenie z tytułu opłat na dzień 31.12.2018 r. wyniosło 186.450 zł (należności bieżące, sporne i zasądzone), w tym: lokale mieszkalne – 173.100 zł, lokale użytkowe – 13.030 zł, garaże – 320 zł. Statystyczne tzw. zaległości w opłatach na koniec grudnia 2018 r. wynosiły 1.055,52 zł średnio na 1 mieszkanie „zadłużone” (164 mieszkań „zadłużone”, tj. 21,11% wszystkich lokali mieszkalnych osiedla), natomiast 222,79 zł średnio na 1 mieszkanie w osiedlu w ogóle (dla porównania: 2015 r. – 224,83 zł/mieszkanie, 2016 r. – 258,93 zł/mieszkanie, 2017 r. – 269,38 zł/mieszkanie).

Jednocześnie dość istotną pozycję w przychodach stanowiły wpływy pozyskane z najmu lokali użytkowych i dzierżawy terenu, które zasiliły Osiedle kwotą 77.910 zł, to jest średnio na 1 mieszkanie 100,27 zł/rok (dla porównania: 2014 r. - 131,68 zł/mieszkanie/rok, 2015 r. - 83,23 zł/mieszkanie/rok, 2016 r. - 88,75 zł/mieszkanie/rok, 2017 r. - 101,55 zł/mieszkanie/rok) oraz wpływy z najmu komórek gospodarczych, które wynosiły 17.025 zł, to jest średnio na 1 mieszkanie 21,91 zł/rok. Wartości te przekładają się na stabilność finansową, wpływając jednocześnie na zmniejszenie obciążenia finansowego dla mieszkańców Osiedla, a także przesuując w czasie sytuację, w której staje się konieczna podwyżka stawek składników opłaty miesięcznej z powodu wciąż rosnących kosztów.

Przedmiotowe dochody z lokali użytkowych, dzierżaw terenu oraz z najmu komórek gospodarczych przyczyniły się do poprawy stabilności finansowej Osiedla, a także miały wpływ na zmniejszenie obciążeń dla członków o kwotę średnio 10,18 zł/mieszkanie/miesiąc.

W tabeli poniżej przedstawiono sytuację zaległości w opłatach miesięcznych na poszczególnych

nieruchomościach Osiedla (dla lokali mieszkalnych).

Administracja Osiedla współpracując z Radą Osiedla organizowała i uczestniczyła cyklicznie w spotkaniach z użytkownikami lokali posiadającymi zadłużenia z tytułu niewnoszenia opłat mie-

(Dokończenie na str. 14)

Lp.	Adres nieruchomości	Zadłużenie na budynek [zł]	Średnie zadłużenie na mieszkanie [zł/mieszkanie]
1	Markiefki 37-41	50.970	1.415,83
2	Nadgórników 12-12a-12b-12c	21.710	542,75
3	Ścigały 47-47c	15.560	389,00
4	Wróblewskiego 7a-7b	13.240	206,88
5	Ścigały 8a	12.070	464,23
6	Ścigały 28-34	11.850	296,25
7	Ścigały 2a-2-4-8	8.810	200,23
8	Ścigały 27-33	8.660	216,50
9	Wajdy 23-27	5.590	69,88
10	Ścigały 27a-33a	4.860	121,50
11	Ścigały 36-46	4.210	70,17
12	Nadgórników 2-4-6-8-10	3.650	73,00
13	Markiefki 33-33a	3.080	48,13
14	Ścigały 45-45c	2.780	69,50
15	Markiefki 32-34-36	2.640	120,00
16	Ścigały 35a-41a	1.960	49,00
17	Ścigały 35-41	1.360	34,00
18	Kopalniana 2c	100	9,09
	RAZEM/ŚREDNIA	173.100	222,79

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ ADMINISTRACJI OSIEDLA IM. KS. F. ŚCIGAŁY KSM ZA ROK 2018

(Dokończenie ze str. 13)

sięcznych. W tym celu zorganizowano 11 spotkań, na które zaproszono 103 osoby, z których na takie spotkania nie przybyła żadna. Osoby wykazujące zadłużenie mają możliwość uzyskania finansowej pomocy w postaci dodatku mieszkaniowego (MOPS), celem odciążenia własnego domowego budżetu. Z tak wskazanego rozwiązania skorzystało kilkanaście osób, niektórzy korzystają z tego typu pomocy już od dłuższego czasu. Kolejnym rozwiązaniem, co również doradzamy czy sugerujemy, jest zamiana lokalu mieszkalnego na mniejszy (mniejsza powierzchnia lokalu → mniejsze opłaty). W stosunku do wszystkich dłużników działania windykacyjne były prowadzone przez cały rok, a stosowne wnioski dotyczące podjęcia dalszych bardziej restrykcyjnych kroków włącznie z pozbawieniem członkostwa w Spółdzielni, były kierowane do Zarządu i Rady Nadzorczej Spółdzielni.

Niestety, nad czym należy ubolewać, najczęściej zadłużenia mieszkańców uchylających się od terminowego wnoszenia opłat związanych z użytkowaniem lokali były i są windykowane na drodze sądowej, a czasem nawet egzekucji komorniczej (łącznie z eksmisją). Znaczna część zadłużeń przed skierowaniem ich na drogę sądową windykowana jest przez specjalistyczne firmy, którym łatwiej jest ujawniać majątek dłużników w celu zabezpieczenia roszczeń.

Zauważyć należy, że im niższe zadłużenie mieszkańców, tym lepsza płynność finansowa Osiedla i Spółdzielni, co z kolei ma znaczący wpływ na koszty eksploatacji.

WSPÓŁPRACA Z ORGANAMI SAMORZĄDOWYMI GMINY KATOWICE

W ciągu ostatniego roku, jak również w latach poprzednich, Spółdzielnia, w tym Administracja Osiedla współpracowała z różnymi wydziałami Urzędu Miasta Katowice oraz jednostkami organizacyjnymi miasta. Na wnioski m. in. członków Rady Osiedla oraz mieszkańców składane w ciągu roku, zwróciliśmy się do gminy z kilkoma kwestiami (w zakresie poprawy warunków zamieszkiwania i bezpieczeństwa mieszkańców) dotyczącymi Osiedla lub całej dzielnicy Bogucice.

W 2018 r. rozpoczęto realizację rewitalizacji Parku Boguckiego pn. „Zagospodarowanie przestrzeni miejskich w tym przebudowa i remont lokali wraz z zagospodarowaniem przyszłego otoczenia w dzielnicy Bogucice - rewitalizacja Parku Boguckiego”, która obejmuje:

- utworzenie strefy sportowo-rekreacyjnej, w tym rozbudowa istniejącego placu zabaw,
- utworzenie siłowni zewnętrznej po stronie północnej placu zabaw,

- strefę kulturalno-edukacyjną, tj. utworzenie placu pod scenę mobilną z zapleczem (w miejsce amfiteatru), miejsc szachowych,
- utworzenie strefy wypoczynkowej (krąg tańeczny),
- wyznaczenie nowych ciągów komunikacyjnych - zaprojektowano układ ciągów pieszych uwzględniający istniejące ścieżki asfaltowe wzbogacając je o ścieżki na bazie wydeptanych ciągów pieszych i dojsć do miejsc charakterystycznych np. sceny, dodatkowo wzdłuż ciągów pieszych zaprojektowano nowe oświetlenie parkowe typu LED,
- budowę wybiegu dla psów (w południowej części parku, po drugiej stronie ulicy Kopalnianej),
- elementy małej architektury, m.in. ławki, kosze na śmieci, kwietniki, pergole, stojaki rowerowe, altana do przewijania, tablice informacyjne i ogłoszeniowe.

Oczekujemy również na rozpoczęcie rozbudowy miejskiego monitoringu (w ramach Katowickiego Inteligentnego Systemu Monitoringu i Analizy). Kamery mają pojawić się przy skrzyżowaniach ul. Markiefki z ulicami: Katowicką, Normy, Kowalską, Szytgarską i Nową oraz Kopalnianą.

DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO-KULTURALNA W 2018 ROKU

Łączne wpływy na działalność społeczno-kulturalną w roku 2018 wynoszą 26.100 zł, w tym:

- z lokali mieszkalnych **13.300 zł**
- z lokali użytkowych **1.100 zł**
- z garaży **150 zł**
- inne **3.450 zł**
- odpłatność od użytkowników lokali **220 zł**
- B.O. 2018 r. **7.880 zł**

Koszty, jakie Osiedle poniosło na działalność społeczno-kulturalną w roku 2018 przedstawiają się następująco:

- Nagrody dla osób wyróżnionych w konkursie pn. „Najpiękniejszy balkon – ogródek podokienny” edycji 2017 r. przekazane na Zebraniu Osiedlowym w dniu 12.03.2018 r. - koszt: 3.770 zł.
- Dofinansowania wewnętrzne:
Dofinansowanie imprez plenerowych dla dzieci, m.in. „Majowe szaleństwa” (24.05.2018 r.), „Witamy wakacje” (27.06.2018 r.), Zabawa plenerowa (26.09.2018 r.) - organizowanych przez Klub Spółdzielczy „Juwenia”. Wspomniane imprezy plenerowe odbyły się na placu zabaw przy ulicy Sandomierskiej 5, a w ramach tych imprez odbyły się gry i zabawy dla dzieci, które przeprowadzają animatorzy współpracujący z Klubem. Na dofinansowanie tych imprez wydatkowano kwotę 1.500

zł. W imprezie wzięło udział ok. 30 dzieci z naszego Osiedla.

- Wycieczka na grzybobranie w dniu 26.09.2018 r. z udziałem mieszkańców naszego Osiedla w Lasy Lublinieckie - zorganizowana przez Klub Spółdzielczy „Józefinka”. Z naszego Osiedla skorzystało z wyjazdu 11 osób. Koszt dofinansowania – 250 zł.

Zdaniem uczestników, wycieczka należała do udanych i należy takie wycieczki kontynuować w latach następnych.

- Impreza Mikołajkowa dla dzieci z naszego Osiedla (z roczników 2007÷2014). Na zorganizowanie tej imprezy zaplanowaliśmy kwotę ok. 7.700 zł, którą przeznaczono na zakup i transport paczek ze słodkimi upominkami (55 szt.), opłatę za występ aktorów z Grupy Artystycznej KRIS z Siemianowic Śląskich, którzy przedstawiają okolicznościowy, świąteczny spektakl. Imprezy Mikołajkowe organizowane przez Administrację i Radę Osiedla należą do bardzo udanych. Jest to opinia nie tylko dzieci, ale również ich opiekunów.

Ogółem koszty w/w imprez/wydarzeń zamknęły się kwotą w wysokości 13.220 zł.

Informujemy również, że w roku 2018 odbyła się kolejna, już 24 edycja konkursu pn. „Najpiękniejszy balkon – ogródek podokienny”, który jest organizowany od 1994 r. Dzięki mieszkańcom, którzy zakładają i pielęgnują we własnym zakresie i na własny koszt ogródki podokiennie oraz ukwiecają swoje balkony, nasze Osiedle należy do jednych z najbardziej zazielenionych w Spółdzielni.

Z uwagi na termin Zebrania Osiedlowego osoby wyróżnione w przedmiotowym konkursie zostaną nagrodzone w dniu 5.03.2019 r. Poniżej lista laureatów (po 5 równorzędnych wyróżnień w każdej z kategorii):

W kategorii „Najpiękniejszy balkon”:

- Krystyna Wiecha – ul. Wajdy
- Karina Kalisiak – ul. Ścigały
- Jan Szlachta – ul. Ścigały
- Bolesław Kutz – ul. Ścigały
- Gabriela Kudala – ul. Ścigały

W kategorii „Najpiękniejszy ogródek podokienny”:

- Ewa Budzyńska – ul. Markiefki
- Zbigniew Wiewiórka – ul. Wajdy
- Krzysztof Serweciński – ul. Ścigały
- Tomasz Skwarek – ul. Ścigały
- Ewa Cesarz-Furowicz – ul. Ścigały

Te środki finansowe przeznaczone na działalność społeczno-kulturalną w roku 2018, które nie zostały wykorzystane w roku bieżącym, będą stanowić bilans otwarcia roku bieżącego.

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ ADMINISTRACJI OSIEDLA IM. KS. F. ŚCIGAŁY KSM ZA ROK 2018

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

Mieszkańcy, którzy brali udział w imprezach organizowanych przez Dział Społeczno-Kulturalny KSM mają bardzo pozytywne opinie zarówno o wydarzeniach przez ten dział organizowanych, jak również o jego pracownikach wykazujących każdorazowo zaangażowanie i pomoc uczestnikom imprez, wykazując się przy tym dużą wiedzą i profesjonalizmem umożliwiającymi organizację różnych form aktywności kulturalnej i turystycznej w wielu nietuzinkowych lokalizacjach.

ZAŁOŻENIA DZIAŁALNOŚCI SPOŁECZNO-KULTURALNEJ NA 2019 ROK

Na działalność społeczno-kulturalną w roku 2019 r. zaplanowano koszty w wysokości **25.500 zł**, przy

wpływach na tą działalność w wysokości **25.770 zł** (w tym bilans otwarcia **9.220 zł**).

Zaakceptowany przez Radę Osiedla projekt *Planu działalności społeczno-kulturalnej dla Osiedla na rok 2019* (Uchwała RO nr 4/44/2018 z dnia 27.11.2018 r.) przewiduje następujące pozycje:

Akcja „Zima”

■ Konkurs „Najpiękniejszy balkon – ogródek podokienny” - nagrody dla laureatów edycji za 2018 r. **koszt: 4.000 zł**

Akcja „Lato”

■ Wycieczka na grzybobranie połączona ze zwiedzaniem okolicy (wrzesień) **koszt: 2.000 zł**

Imprezy:

■ Wycieczka krajoznawcza (maj/czerwiec) – **koszt: 4.000 zł**

■ Konkurs „Najpiękniejszy balkon - ogródek podokienny” - edycja 2019 r. (nagrody dla laureatów, listopad/grudzień) **koszt: 4.000 zł**

■ Impreza Mikołajkowa (grudzień) **koszt: 8.000 zł**

■ Współpraca, dofinansowania zewnętrzne (wg potrzeb - cały rok) **koszt: 1.500 zł**

■ Współpraca, dofinansowania wewnętrzne: Dofinansowanie imprez w Klubach Spółdzielczych itp. (cały rok) **koszt: 2.000 zł**

* * *

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 jednocześnie, aby każdą dewastację mienia spółdzielczego przez osoby dorosłe zgłaszać bezpośrednio 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 Osiedla

im. ks. F. Ścigały

mgr inż. SŁAWOMIR SZTYLER

PLAN DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ OSIEDLA IM. KS. F. ŚCIGAŁY NA 2019 ROK

Plan ekonomiczno-gospodarczy na rok 2019 charakteryzuje zakres zadań i kierunki działań, jakie mogą być zrealizowane w roku bieżącym.

Opracowanie planu remontów na rok 2019 poprzedzają generalnie następujące działania:

- analiza zaleceń z kontroli sprawności technicznej budynków i terenu przyległego, zaleceń Urzędu Dozoru Technicznego w kwestii stanu technicznego dźwigów, wnioski z kontroli pod względem bezpieczeństwa p.poż. i bhp,
- analiza zadań remontowych wykonanych w latach wcześniejszych na danej nieruchomości,
- analiza wyników przeglądów wiosennych i jesiennych zasobów przeprowadzonych wspólnie z przedstawicielami Rady Osiedla,
- rozpatrzenie zgłoszeń, wniosków i postulatów użytkowników lokali.

Kompletna realizacja wszystkich zadań planu obostrzona jest warunkiem pozyskania zaplanowanych wpływów, czyli terminowego regulowania opłat miesięcznych za użytkowanie lokali zarówno mieszkalnych, jak i użytkowych. Dodatkowym czynnikiem jest skala dewastacji zasobów, nieprzewidywalny koszt usuwania ich skutków, który uszczupla środki finansowe, które mogłyby być wykorzystane na opracowanie i realizację innych, bardziej niezbędnych

robót remontowych. Należy wspomnieć również o trudnych do przewidzenia skutkach zmian i regulacji prawnych (podatki, obciążenia niezależne od Spółdzielni, koszty mediów), które mogą wystąpić w ciągu przyszłego roku.

Zaplanowane wydatki z funduszu remontowego w części „B” na rok 2019 wyniosą **1.081.520 zł** (w tym: odpis na fundusz interwencyjny – 10.100 zł), natomiast nominalne wpływy zamkną się kwotą **761.370 zł** (bez bilansu otwarcia 2019 roku, który wynosi 502.870 zł). Jednakże sumaryczną wartość należy pomniejszyć o kwotę przesunięcia środków do części „A” Funduszu Remontowego tj. przyspieszenie spłaty zobowiązań nieruchomości usytuowanych w Osiedlu – 159.140 zł, tj. środki przesunięte z części „B” funduszu remontowego do jego części „A” celem przyspieszenia spłaty zobowiązań nieruchomości usytuowanych w Osiedlu w związku z wykonanymi w latach wcześniejszych pracami remontowo-modernizacyjnymi na mocy Uchwały Rady Nadzorczej nr 86/2013 z dnia 26.11.2013 r. i nr 65/2015 z dnia 02.07.2015 r.). Zadania rzeczowe, które mogą zostać wykonane w ramach dostępnych środków finansowych, przedstawiają się następująco:

1. Wymiana stolarki okiennej – koszt łączny 43.600 zł:

■ realizowana w lokalach mieszkalnych – koszt: 26.600 zł,

■ refundacja wymiany stolarki okiennej zrealizowanej przez użytkowników lokali w własnym zakresie – koszt: 17.000 zł,

2. Roboty dekarские – koszt łączny 150.820 zł:

■ konserwacja dachu w budynku przy ul. Ścigały 35-41 (przeniesienie z 2018 r.) – koszt: 27.400 zł,

■ konserwacja dachu w budynku przy ul. Ścigały 36-46 (przeniesienie z 2018 r.) – koszt: 41.100 zł,

■ konserwacja dachu z dociepleniem kominów w budynku przy ul. Nadgórników 2-10 (przeniesienie z 2018 r.) – koszt: 34.250 zł,

■ konserwacja dachu w budynku przy ul. Nadgórników 12-12c (przeniesienie z 2018 r.) – koszt: 27.470 zł,

■ konserwacja dachu w budynku przy ul. Markiecki 37-41 (przeniesienie z 2018 r.) – koszt: 20.600 zł.

3. Roboty murarsko – tynkarskie – koszt łączny 535.000 zł:

■ kapitalny remont balkonów (40 szt.) oraz położenie płytek lastrico na podestach wejściowych do klatek schodowych w budynku

(Dokończenie na str. 16)

PLAN DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ OSIEDLA IM. KS. F. ŚCIGAŁY NA 2019 ROK

(Dokończenie ze str. 15)

przy ul. Ścigały 35a-41a (przeniesienie z 2018 r.) - koszt: 250.000 zł,

- kapitalny remont balkonów (40 szt.) oraz położenie płytek lastrico na podestach wejściowych do klatek schodowych w budynku przy ul. Ścigały 45-45c - koszt: 250.000 zł,
- kapitalny remont balkonów (6 szt.) w budynku przy ul. Ścigały 2a - koszt: 35.000 zł.

4. Roboty instalacyjne wod.-kan.-gaz, c.c.w. – koszt łączny 281.000 zł:

- wymiana instalacji kanalizacyjnej (18 pionów) w budynku przy ul. Markiefki 32-36, ul. Kopalnianej 2c – koszt: 190.000 zł,
- wymiana instalacji kanalizacyjnej (7 pionów) w budynku przy ul. Ścigały 27-29-31-33 – koszt: 85.000 zł,
- naprawa wraz z regulacją studni kanalizacji sanitarnej przy ul. Nadgórników 12a-12b – koszt: 6.000 zł.

5. Mała architektura – koszt łączny 31.000 zł:

- naprawa urządzeń zabawowych place zabaw (teren osiedla) – koszt: 2.000 zł,
- utwardzenie terenu pod miejsca postojowe (strona zachodnia) przy ul. Wajdy 27 – koszt: 8.000 zł,
- demontaż wlotu kanału wentylacyjnego/wyjścia ewakuacyjnego (pomieszczenie po byłej budowli ochronnej) + wykonanie nawierzchni w ciągu komunikacyjnym miejsc postojowych przy ul. Markiefki 32-34-36 – koszt: 13.000 zł,
- remont podestu (do lokalu użytkowego) przy ul. Markiefki 41 – koszt: 4.000 zł,
- remont schodów terenowych przy ul. Markiefki 41 – koszt: 4.000 zł.

6. Remonty dźwigów – koszt łączny 30.000 zł:

- remonty bieżące i kapitalne (wynikające z zaleceń UDT) w budynkach wysokich w zasobach osiedla – koszt: 30.000 zł.

Ponadto, w przypadku spłaty zadłużenia w opłatach miesięcznych przez mieszkańców – w miarę posiadanych **rzeczywistych** środków finansowych w ramach funduszu remontowego część „B” mogą zostać wykonane dodatkowe roboty remontowe wynikające z bieżących potrzeb czy wniosków mieszkańców.

Planowane wpływy w 2019 roku na pokrycie kosztów eksploatacji naliczone dla wszystkich typów lokali z planowanym bilansem otwarcia wyniosą: **2.584.490 zł** (bez energii cieplnej). Wydatki ogółem w 2019 roku związane z eksploatacją wg założeń planu (szacowane w oparciu o stopień wykonania zadań w 2018 roku oraz zapowiadane i znane na datę planowania podwyżki cen mediów, podatków i opłat oraz spodziewany poziom podwyżek cen materiałów i usług) winny wynieść – **2.209.040 zł**, co w rozbiciu na poszczególne kategorie kosztów kształtuje się jn. (bez energii cieplnej):

- zużycie wody i odprowadzenie ścieków **784.830 zł**
- odczyty wodomierzy i przeprowadzenie rozliczeń zużycia wody **6.040 zł**
- przeglądy i kontrole techniczne, roboty konserwacyjne i drobne naprawy **229.830 zł**
- obsługa Osiedla **351.810 zł**
- utrzymanie budynków Osiedla, w tym pielęgnacja zieleni, odśnieżanie, usługi porządkowo-czystościowe gospodarzy **156.840 zł**
- wywóz nieczystości stałych **272.820 zł**
- energia elektryczna części wspólnych nieruchomości (poza lokalami) **52.000 zł**
- konserwacja dźwigów, konserwacja domofonów oraz eksploatacja gniazd RTV **75.650 zł**
- opłaty publicznoprawne, tzn. opłaty za wieczyste użytkowanie terenów oraz suma odprowadzanych do gminy podatków od nieruchomości **61.550 zł**

- inne koszty wraz z pozostałymi kosztami operacyjnymi, w tym koszty ubezpieczenia, koszty informowania członków i nieczłonków wynikających z zadań statutowych Spółdzielni, koszty dewastacji, naprawy źródeł światła, prowizje bankowe, za usługi windykacyjne, transport materiałów itp. **217.670 zł**

W celu wykonania obowiązków wynikających z Ustawy Prawo Budowlane (art. 62), która to oblige do przeprowadzenia kontroli obiektów budowlanych i instalacji, przewidziano koszty jn.:

- kontrola okresowa stanu technicznego obiektów budowlanych – zaplanowana kwota: **15.740 zł**,
- kontrola stanu technicznego instalacji i urządzeń gazowych wraz z usunięciem ewentualnych nieszczelności – zaplanowana kwota: **27.170 zł**,
- kontrola przewodów kominowych i spaliniowych – zaplanowana kwota: **14.000 zł**.

Reasumując, w imieniu swoim oraz pracowników Administracji, składam serdeczne podziękowania wszystkim Mieszkańcom Osiedla, członkom Rady Osiedla oraz Zarządowi Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej, a także Radzie Nadzorczej za zaangażowanie i owocną współpracę, pomoc i wsparcie w rozwiązywaniu nietrywnych, codziennych zadań i problemów, na które natrafiamy zarządzając zasobami Osiedla. Przedmiotowa pomoc i wsparcie, jak również cenne uwagi i konstruktywna krytyka, dają nam impuls i motywację do jeszcze bardziej efektywnego działania oraz realizacji kolejnych zadań i wyzwań o często zróżnicowanym stopniu trudności.

**Kierownik Osiedla
im. ks. F. Ścigały
mgr inż. SŁAWOMIR SZTYLER**

