

# WSPÓLNE SPRAWY

ISSN 1232-5929

Materiały sprawozdawcze

na Zebranie Osiedlowe

**OSIEDLA IM. A. ZGRZEBNIOKA**

Obrazy w środę, 27 listopada 2013 roku,

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

przy ul. Klonowej 35c w Katowicach

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

### SZANOWNI SPÓŁDZIELCY!

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

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

które zalecały lub nakazywały poddanie się określonym kontrolom i lustracjom.

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

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

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

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

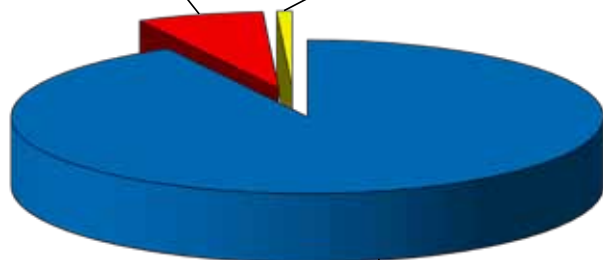
*(Ciąg dalszy na str. 2)*

### STRUKTURA WARTOŚCI MAJĄTKU TRWAŁEGO KSM W 2013 ROKU

Wykres nr 1

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

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



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

### PORZĄDEK OBRAD ZEBRANIA OSIEDLOWEGO

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

**ZARZĄD  
KATOWICKIEJ  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**

# SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KSM

(Ciąg dalszy ze str. 1)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## I. MAJĄTEK TRWAŁY

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

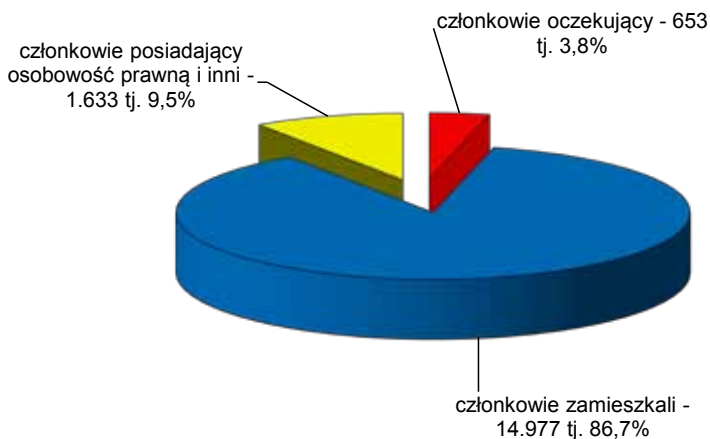
- 1) na budynki i obiekty inżynierii lądowej i wodnej – 264.897 tys. zł, tj. 92,21%,
- 2) grunty własne i prawa wieczystego użytkowania – 19.939 tys. zł, tj. 6,94%,
- 3) pozostałe środki trwałe (dźwigi i urządzenia) – 2.438 tys. zł, tj. 0,85%.

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

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

Wykres nr 2

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



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

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

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

# SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KSM

## II. SPRAWY CZŁONKOWSKIE

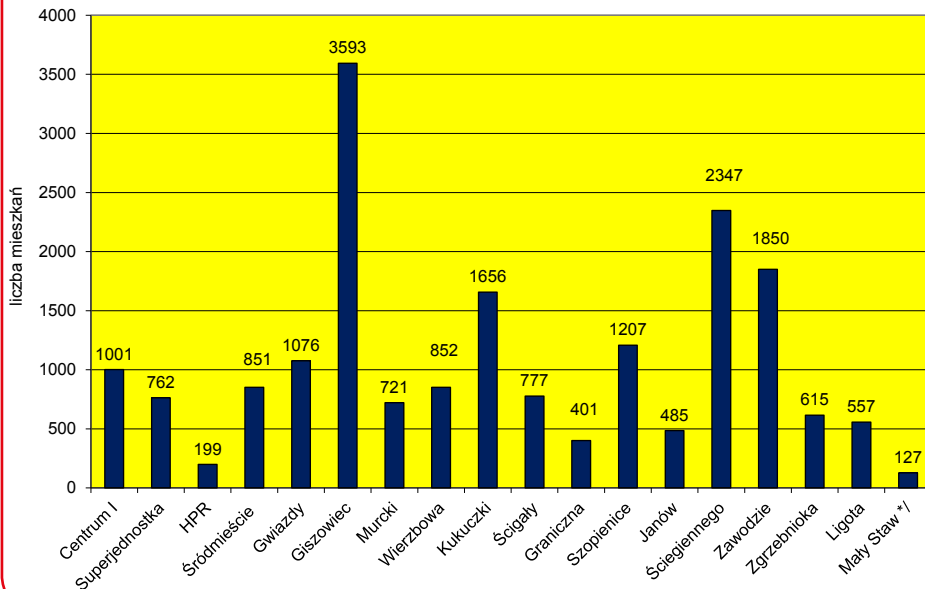
W 2013 roku Spółdzielnia liczyła **17.263** członków (w 2012 r. – **17.571** członków), a ponadto w rejestrach Spółdzielni figuruje jeszcze – pochodzących z zapisów w latach

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

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

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

Wykres nr 3



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

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

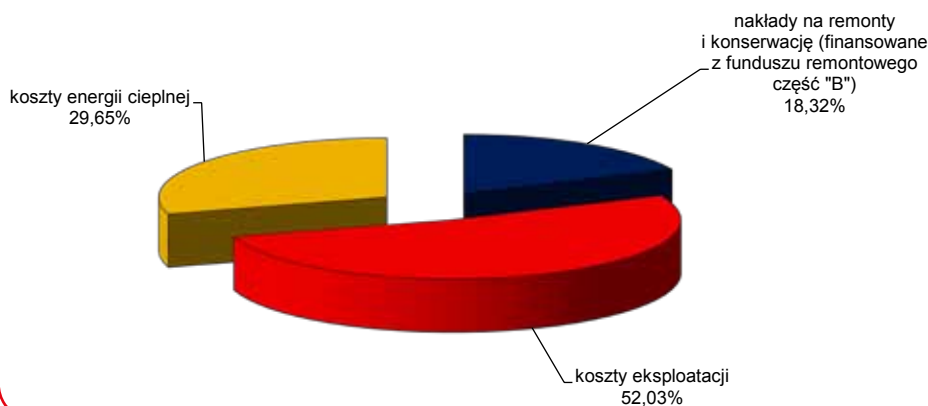
**Strukturę członków Spółdzielni w 2013 roku (stan na październik 2013 r.) prezentuje wykres nr 2 na str. 2.**

## III. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

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

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

Wykres nr 4



**Liczbę mieszkań w poszczególnych osiedlach przedstawia powyżej wykres nr 3.**

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

**licznie wykresy nr 4 powyżej i nr 5 na str. 4.**

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

### **1. eksploatacja podstawowa**

(Ciąg dalszy na str. 4)



# SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KSM

(Ciąg dalszy na str. 3)

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

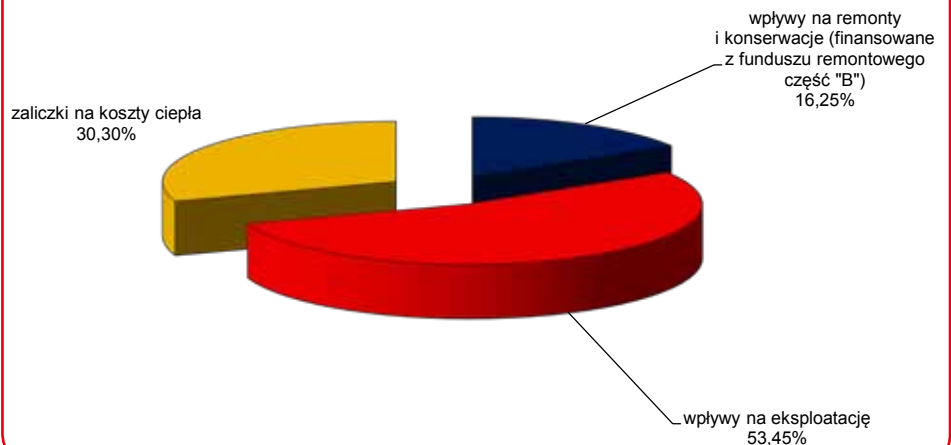
**Statystyczne roczne koszty jednostkowe i średnie jednostkowe wpływy na eksploatację zasobów w poszczególnych osiedlach KSM (w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup>) przedstawia poniżej wykres nr 6.**

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

## 2. dostawa ciepła

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

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



rozliczeniowym i jest ustalana dla każdego lokalu odrębnie),

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

## – remonty

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

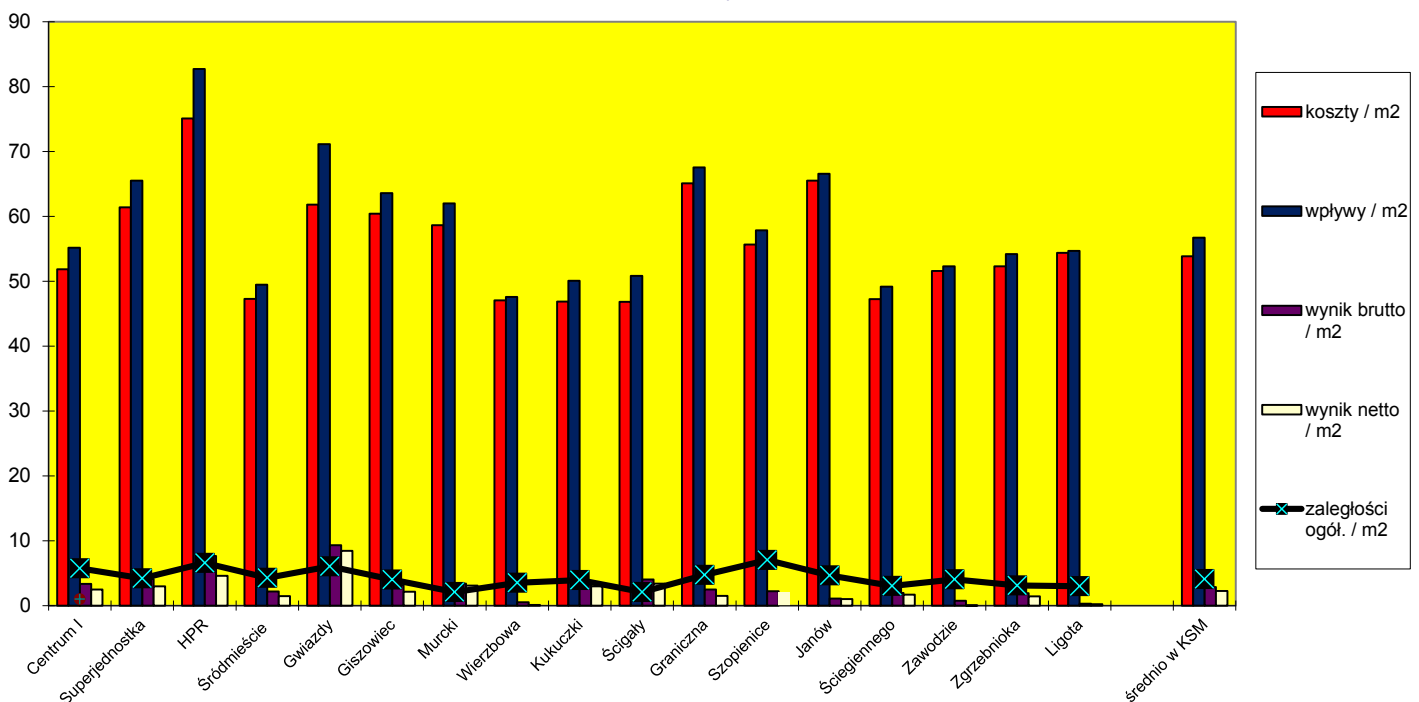
**Gospodarka remontowa** prowadzona była w oparciu o stosowne plany przyjęte przez właściwe statutowo organy Spółdzielni (Rady Osiedli, Rada Nadzorcza i Walne Zgromadzenie) i właściwe regulaminy wewnętrzne oraz w powiązaniu z obowiązującą dla całej Spółdzielni Strategią Ekonomiczną. Zakres finansowy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

Realizacją remontów w Spółdzielni zajmują się:

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

**Wykres nr 6**

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



# SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KSM

Tabela nr 1

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

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

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

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

### IV. ZALEGŁOŚCI W OPLATACH I WINDYKACJA NALEŻNOŚCI SPÓŁDZIELNI

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

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

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

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

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

(Ciąg dalszy na str. 6)

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

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

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

trum” przedstawiciele administracji i Rad Osiedli.

W roku 2013:

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

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

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

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

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

# SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KSM

(Ciąg dalszy na str. 5)

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

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

## V. INWESTYCJE

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

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

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

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

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

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

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

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

## VI. DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA

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

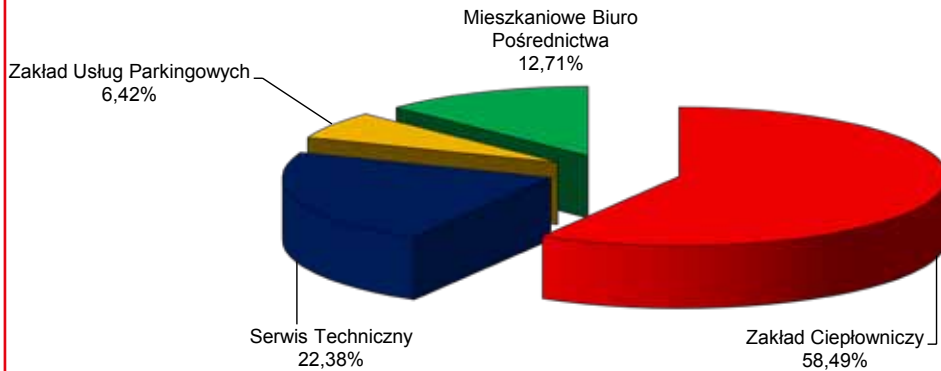
**Udział poszczególnych Zakładów Celowych w sprzedaży ogółem w 2013 roku przedstawiono na wykresie nr 7 na str. 7.**



# SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KSM

Wykres nr 7

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIII. FUNDUSZE SPÓŁDZIELNI

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

## IX. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA, OŚWIATOWA I KULTURALNA

Funkcje i zadania działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej realizowane

(Dokończenie na str. 8)

# SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KSM

(Dokończenie ze str. 7)

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

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

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

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

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

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

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

## X. KONTROLE

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

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

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

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

dzonych w administracjach osiedlowych w latach 2011-2012.

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

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

Na przestrzeni 2013 roku w Spółdzielni odnotowano wpływ:

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

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

Katowice, listopad 2013 rok

**ZARZĄD  
KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI  
MIESZKANIOWEJ**



# SPRAWOZDANIE RADY OSIEDLA „ZGRZEBNIOKA” Z DZIAŁALNOŚCI W 2013 R.

W roku 2013 Rada Osiedla działała w następującym składzie:

- P. **Maria ZAWIŚLAK** – Przewodnicząca.
- P. **Jan HOLEK** – Zastępca przewodniczącej.
- P. **Kalikst MARCINKOWSKI** – Sekretarz.
- P. **Grażyna FROMMHOLZ-PASEK** – Członek.
- P. **Andrzej DĘBSKI** – Członek.

## **KOMISJE PROBLEMOWE:**

### **KOMISJA GOSPODARKI ZASOBAMI SPÓŁDZIELNI**

- P. Grażyna Frommholz-Pasek – Przewodnicząca.
- P. Jan Holek – Członek.
- P. Maria Zawiślak – Członek

### **KOMISJA STATUTOWO -ROZJEMCZO-KULTURALNA**

- P. Andrzej Dębski – Przewodniczący.
- P. Kalikst Marcinkowski – Członek.

### **KOMISJA D/S ZIELENI I MAŁEJ ARCHITEKTURY**

- P. Jan Holek – Przewodniczący.
- P. Grażyna Frommholz-Pasek – Członek.
- P. Maria Zawiślak – Członek.

Maria Zawiślak reprezentowała Osiedle na posiedzeniach Rady Nadzorczej.

## **I. DZIAŁALNOŚĆ RADY OSIEDLA W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM**

W niniejszym sprawozdaniu scharakteryzowano uczestnictwo Rady Osiedla im. A. Zgrzebnioka w realizacji zadań programu społeczno – gospodarczego na 2013r. wykonanych w okresie od stycznia do października br. W podejmowanych zadaniach planowanych i doraźnych, zgłaszanych przez mieszkańców, opinie i decyzje Rady Osiedla uwzględniały jakościowe warunki zamieszkania i współżycia społecznego mieszkańców.

W okresie sprawozdawczym Rada Osiedla odbyła 8 posiedzeń i podjęła 5 Uchwał.

Ważniejsze zadania Rady Osiedla:

- bieżąca analiza kosztów,
- kontrola realizacji zatwierdzonego planu remontów na 2013 rok,
- przegląd stanu technicznego budynków wchodzących w skład zasobów naszego osiedla,
- udział w komisyjnych wyborach wykonawców robót oraz w komisyjnych odbiorach końcowych i pogwarancyjnych,
- analiza skarg i wniosków,
- analiza zadłużeń za lokale mieszkalne i użytkowe oraz spotkania z dłużnikami,
- łagodzenie sporów i zatargów sąsiedzkich
- inne tematy i problemy wynikające z kompetencji Rady Osiedla

## **II. PODWYŻKA STAWEK OPŁAT**

Analiza kosztów obsługi osiedla porównawczo za rok 2012 i po I kwartale 2013 r., uwzględ-



niając zadłużenie w opłatach mieszkańców na koniec 2012 r. na kwotę **340.995,00 zł** a także koszty prac remontowych do wykonania w 2013 roku z prognozą zadań do wykonania w 2014 roku, finansowanych z funduszu remontowego - części „B” zdecydowała o podjęciu przez Radę Osiedla uchwały o podwyżkach od 1 października br:

- **stawki na eksploatację w poz. koszty obsługi osiedla:**
  - ze stawki 39,00 zł/mieszkanie
  - do stawki 45,00 zł/mieszkanie
- **stawki na Fundusz Remontowy część „B”**
  - ze stawki 1,80 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania
  - do stawki 2,20 zł/ m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania.

## **II. 1. ZADŁUŻENIA**

W roku 2013 Rada Osiedla wielokrotnie analizowała zadłużenia mieszkańców, które wynosiły odpowiednio we **wrześniu 2013 r.:**

- |               |               |
|---------------|---------------|
| ■ ogółem      | 353.484,68 zł |
| – w tym:      |               |
| ■ bieżących   | 213.406,96 zł |
| ■ zasądzonych | 66.331,93 zł  |
| ■ spornych    | 73.745,79 zł  |

Rada Osiedla wspólnie z Administracją zaprosiła na rozmowy w 2013 r. 23 dłużników, przy czym:

- 5 osób przybyło na spotkanie i poinformowało o uregulowaniu należności,
- 6 osób telefonicznie poinformowało o uregulowaniu należności,
- 1 osoba poinformowała, że czeka na wyjaśnienie i korektę nieustannie naliczonej należności za wodę,
- w stosunku do 11 osób, które nie przybyły i nie udzieliły żadnej informacji, Rada Osiedla wnioskuje do Zarządu Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej o wdrożenie postępowania zgodnie z Regulaminem

i Statutem Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

## **III. REALIZACJA ZADAŃ SCHODY**

Od 2010 r. sukcesywnie – w ramach remontu – wykonywane są z gotowych elementów prefabrykowanych schody wejściowe do budynków mieszkalnych. Dotychczas „wymieniono” schody do 18 budynków, w tym wykonane w 2013 r. do budynków przy ul. Łąbedziej 1, 3, 5, 19, 21.

Dodatkowo zaistniała konieczność pilnej wymiany jeszcze w tym roku schodów do budynku nr 5 przy ul. Bocianów, co stwierdzono komisyjnie w dniu 9.09.br.

W 2014 r. „wymiana” schodów będzie kontynuowana.

## **REMONT CHODNIKÓW**

Po zakończeniu robót związanych z przekładką sieci oraz w ramach porządkowania poszczególnych fragmentów osiedla wyremontowano chodniki przy ul. Kolibrów- rejon bud. 4-4a-4b, 6, 8-8a-10 i 12 oraz przy ul. Zimorodków w rejonie bud. 17-19.

Odzyskane z remontu chodników płytki i obrzeża betonowe, wykonawca według wskazań Administracji złożył na terenie zespołu garaży przy ul. Zgrzebnioka – Meteorologów w Katowicach do dyspozycji „garażowiczów”.

Zaznaczyć należy, że część płytek i obrzeży wykorzystana została do odbudowy siłami konserwatorów administracji części chodnika przy ul. Łąbedziej. W dalszej kolejności z odzyskanego materiału planowana jest odbudowa – remont chodnika do śmietnika w rejonie bud. 6 ul. Kolibrów

Rada Osiedla docenia i wyraża uznanie dla pracy grupy konserwatorów za ich zaangażowanie i wkład na rzecz osiedla.

*(Dokończenie na str. 10)*

# SPRAWOZDANIE RADY OSIEDLA „ZGRZEBNIOKA” Z DZIAŁALNOŚCI W 2013 R.

(Dokończenie ze str. 9)

## ORGANIZACJA RUCHU DROGOWEGO PRZY UL. KOLIBRÓW

Wykonany przez Biuro Projektów „DUKT” z Sosnowca „Projekt docelowej organizacji ruchu w ciągu ul. Kolibrów w rejonie posesji nr 7 – 7a w Katowicach” został zatwierdzony Decyzją Prezydenta Miasta Katowic w czerwcu br. z terminem realizacji do końca 2013 roku. Zgodnie z art. 8 ust. 4 Ustawy z dnia 21.03.1985 r. o drogach publicznych – oznakowanie połączeń dróg wewnętrznych z drogami publicznymi oraz utrzymanie urządzeń bezpieczeństwa i organizacji ruchu, związanych z funkcjonowaniem tych połączeń, należy do Zarządcy dróg publicznych.

Wobec powyższego Katowicka Spółdzielnia Mieszkaniowa wystąpiła pisemnie do Miejskiego Zarządu Ulic i Mostów w Katowicach, jako zarządcy drogi publicznej, z wnioskiem o wprowadzenie zmian stałej organizacji ruchu drogowego w rejonie ul. Kolibrów – ul. Lelków w Katowicach w terminie do 30 grudnia 2013 r.

## DACHY

Przeprowadzona w lipcu i sierpniu 2013 roku przez inspektorów nadzoru z Działu ds. Nadzoru Remontów i Inwestycji Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej okresowa kontrola ujawniła fatalny stan techniczny dachów na wszystkich budynkach w osiedlu, wskazując na konieczność przeprowadzenia kompleksowego ich remontu. Przedstawiona przez w/w dział kalkulacja kosztów kompleksowego remontu dachów na wszystkich 50 – ciu budynkach opiewa na 4.500.000,00 zł.

Z analizy przeprowadzonej przez Radę Osiedla wynika, że koszty remontów dachów, łącznie z przebudową kominów wentylacyjnych oraz z ewentualną wymianą obróbek blacharskich i przebudową włązów na dach na naszym osiedlu w porównaniu z innymi osiedlami KSM w poważniejszej mierze obciążają fundusz remontowy „B” przypadający na jedno mieszkanie. Jednostkowy udział mieszkańca Osiedla „Zgrzebniocka” w remoncie dachu jest przeciętnie 4,5 krotnie wyższy niż średnio w KSM, co wynika ze zróżnicowanej liczby mieszkań (ich powierzchni) w budynkach na poszczególnych osiedlach. Na naszym osiedlu w jednym bloku (pod jednym dachem) znajduje się 6 – 12 mieszkań.

Przykładowo na osiedlu Śródmieście - 39; w Murckach – 42; Gwiazdach – 180; na Giszowcu – 80; na Ściegiennego – 58; na Kukuczki – 75.

Przy czym:

- średnia w KSM to 54 mieszkania pod jednym dachem,

- średnia powierzchnia mieszkania przyjmowana w analizach KSM to 50 m<sup>2</sup> natomiast u nas średnia powierzchnia wynosi 72,4 m<sup>2</sup>. (powierzchnia całkowita 44.503,84 m<sup>2</sup>: 615 mieszkań).

W dniu 11.09.2013 r., Rada Osiedla zmuszona była podjąć uchwałę o konieczności wykonania kompleksowego remontu dachów na wszystkich budynkach na osiedlu, przyjmując orientacyjny koszt **4.500.000,00 zł**. Zaznaczyć należy, że zakres robót na poszczególnych dachach każdorazowo ustalony zostanie przed wejściem wykonawcy na budynek przez komisję w składzie: Przedstawiciel Administracji Osiedla, Przedstawiciel Rady Osiedla, Inspektor Nadzoru i Przedstawiciel Wykonawcy, a roboty rozliczane będą kosztorysem powykonawczym.

Równocześnie informujemy, że przed przystąpieniem do remontu dachów zdemontowane zostaną anteny oraz inne urządzenia **bezwładnie** zamontowane na dachach.

Aktualnie od sierpnia br. po uruchomieniu Nziemnej Telewizji Cyfrowej, główny operator telewizji kablowej UPC, w pakiecie podstawowym (6,06 zł opłata eksploatacyjna gniazda do odbioru sygnału telewizyjnego w lokalu) udostępnia ofertę umożliwiającą odbiór 35 programów.

Odbiór tego podstawowego pakietu umożliwia umowa podpisana między Katowicką Spółdzielnią Mieszkaniową a UPC.

*Szczegóły w rubryce „Gorący temat” str. 7 „Wspólnych Spraw” nr 9 z września 2013 r.*

## ZIELEŃ

Zieleń Osiedla „Zgrzebniocka” obejmuje powierzchnię 6,5 ha. Utrzymanie na właściwym poziomie takiej powierzchni zieleni wiąże się z kosztami, które niestety przerastają nasze możliwości. Odbija się to na jakości trawników, przycinkach drzew i krzewów oraz „prowadzeniu” żywoptłotów. Dla utrzymania zieleni na właściwym poziomie przyjmuje się zasadę, że dla prac pielęgnacyjnych na 1 ha zieleni zatrudnia się jednego ogrodnika. Tymczasem u nas na 6,5 ha powierzchni zatrudniony jest 1.

Członkowie Rady Osiedla brali czynny udział we wszystkich działaniach dotyczących spełnienia postulatów mieszkańców oraz zapobieganiu ewentualnym wypadkom (podejmowanie decyzji o wycince uschniętych konarów lub wycince drzew zagrażających bezpieczeństwu).

Uwzględniając przepisy prawa (Ustawa o ochronie przyrody z 2004 r. z późniejszymi zmianami), RO opiniowała wnioski o wycinkę 24 drzew. Uzyskano zgodę na usunięcie 9 drzew, pozostałe wnioski pozostają w załatwieniu. W wyniku lokalnych wizji, Rada podjęła szereg decyzji w sprawie działań pielęgnacyjnych dotyczących: cięcia – prześwietlania konarów drzew, przycince krzewów, sposobie koszenia trawników, doborze ekwiwalentnych szlachet-

nych gatunków do nasadzeń. o pięknych barwach i pokroju,

Jedno jest pewne, żyjemy w oazie zieleni. Dzięki zróżnicowaniu rosnących i nasadzanych gatunków drzew i krzewów o każdej porze roku daje ona możliwość relaksu małym i dużym mieszkańcom i wpływa na dobre samopoczucie.

Doceniamy pracę gospodarzy za ich wkład w utrzymanie czystości i porządku na osiedlu.

## DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO-KULTURALNA

Na początku września br. Osiedle „Zgrzebniocka” wspólnie z Osiedlem „Wierzbowa” zorganizowało 3-dniową wycieczkę w Karkonosze. Bazą wypadowo-noclegową był Karpacz. Uczestnicy zwiedzili: Karpacz, Zamek Książ, Palmiarnię w Lubochowicach, Park Miniatur w Niechorzu, Sztolnię w Kowarach, Zamek Czocha w Leśnej, Wodospady w Szklarskiej Porębie oraz pałace w Łomnicy i Wojniczy.

Pogoda, towarzystwo i humory dopisały.

Ponieważ jednak zainteresowanie wycieczkami organizowanymi bezpośrednio przez osiedle jest niewielkie, Rada Osiedla postanowiła w 2014 r. zrezygnować z tej formy integracji mieszkańców. W zamian proponujemy raz w roku dopłatę dla członka oraz osoby wspólnie z nim mieszkającej do wycieczek organizowanych bezpośrednio przez Zarząd KSM lub inne osiedla KSM.

Zgodnie z przyjętą tradycją i w tym roku w okresie przedświątecznym przygotowujemy paczki dla dzieci w wieku 3 – 10 lat oraz dla osób potrzebujących pomocy.

Paczki wręczone zostaną dzieciom 9 grudnia br. podczas planowej zabawy mikołajkowej, prowadzonej przez profesjonalistów.

Celem Rady Osiedla było i jest dążenie do tego, aby mieszkańcom – mimo trudności dnia powszedniego – żyło się bezpiecznie, wygodnie, sympatycznie w środowisku przyjaznym dla każdego. W miarę możliwości staraliśmy się i staramy realizować postawione przed nami zadania.

Dzięki dobrej rzeczowej współpracy Rady Osiedla z Administracją Osiedla oraz Zarządem Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej, który w miarę posiadanych możliwości z dużą życzliwością i pomocą odnosi się do propozycji i sugestii Rady Osiedla w zakresie podejmowanych działań i decyzji, osiedle nasze z roku na rok stwarza naszym członkom coraz bardziej przyjazne warunki zamieszkania.

Tą drogą dziękujemy wszystkim, którzy swoim doświadczeniem, radą i dobrymi wskazówkami, pomagali nam w pracy. Przychylności i bliskie związki z ludźmi to główne pozytywne czynniki mające wpływ na nasze życie.

**RADA OSIEDLA  
IM. A. ZGRZEBNIOKA**



# SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ADMINISTRACJI OSIEDLA IM. ALFONSA ZGRZEBNIOKA W ROKU 2013



## SZANOWNI PAŃSTWO!

**K**atowicka Spółdzielnia Mieszkaniowa – Administracja Osiedla im. Alfonsa Zgrzebnioka – przedstawia sprawozdanie z działalności administracyjno – gospodarczej Osiedla w oparciu o wykonanie rzeczowe i finansowe za 9 miesięcy 2013 roku, z prognozą na 31.12.2013 r.

Podstawowe zadania będące przedmiotem działania Administracji były ujęte w planie gospodarczo-finansowym naszego Osiedla, przyjętym w obowiązującym trybie przez Radę Osiedla, Radę Nadzorczą, a następnie przedstawionym Mieszkańcom na Zebraniu Osiedlowym. Plan naszego Osiedla stanowi część planu gospodarczo-finansowego całej Spółdzielni.

Powierzchnia objętego zarządzaniem terenu osiedla wynosi **112.422 m<sup>2</sup>**, z czego **60.000 m<sup>2</sup>** zajmują tereny zielone.

W administracji osiedla znajduje się **51** budynków mieszkalnych wielorodzinnych, zamieszkałych przez **1231** osób według stanu na dzień 30.10.2013 roku ustalonego w oparciu o złożone deklaracje posiadaczy lokali.

W budynkach zlokalizowanych jest:

- 615 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 44.506 m<sup>2</sup>, z czego 271 lokali mieszkalnych o pow. użytkowej 18.437 m<sup>2</sup> zostało wyodrębnionych.
- 15 lokali użytkowych w budowanych o łącznej powierzchni 1.480 m<sup>2</sup>.
- 164 garaże w budowane o łącznej powierzchni 2.903 m<sup>2</sup>.
- Ponadto na terenie osiedla znajduje się 169 garaży wolnostojących zlokalizowanych przy ulicy Zgrzebnioka – Meteorologów o łącznej powierzchni 2.635 m<sup>2</sup> z czego 132 użytkowanych jest na zasadzie własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu oraz 37 na

warunkach wyodrębnionej notarialnie własności z udziałem cząstkowym w gruncie.

Z użytkowanych 11,24 ha – 6,0 ha stanowi zieleni osiedlowa, a 175 m<sup>2</sup> jest dzierżawionych odpłatnie na cele gospodarcze oraz ogródki przydomowe.

W Administracji Osiedla łącznie zatrudnionych jest 10 osób, w tym 6 konserwatorów.

Administracją Osiedla kieruje – **Andrzej Chrupała** – jako kierownik Osiedla, a funkcję zastępcy ds. technicznych pełni **Adam Bojkowski**.

## PRACE I DZIAŁALNOŚĆ EKSPLOATACYJNA

W okresie od 1.01. do 15.11. br. do Administracji Osiedla „Zgrzebnioka” wpłynęły 1134 pisma i podania od mieszkańców osiedla oraz różnych instytucji zewnętrznych, które dotyczyły spraw osiedla i indywidualnych mieszkańców. Wymagały one rozpoznania, załatwienia lub wyjaśnienia podnoszonych w pismach kwestii, a niektóre dotyczące podmiotów nie podlegających Spółdzielni wymagały interwencji w odpowiednich instytucjach.

Na bieżąco realizowane były zadania związane z administrowaniem, między innymi:

1. Prowadzenie ewidencji ludności (około 1231 osób mieszkających na osiedlu według oświadczeń) w zakresie: zameldowanie w miejscu pobytu stałego lub wymeldowanie, dokonywanie zmian meldunkowych zgłaszanych przez lokatorów obejmujących urodzenie dziecka, zmiany stanu cywilnego, zgonu mieszkańców, bieżącej zmiany oświadczeń o ilości osób przebywających (dot. nowej ustawy „śmięciowej”). Przekazywanie w/w zmian do działu czynszów, eksploatacji oraz do działu członkowskiego w celu skorygowania wysokości opłat z tytułu użytkowania lokali (w okresie trzech kwartałów br. dokonano 208 zmian.

Dotyczyły one ponad 33% zasobu mieszkaniowego).

2. Średnio dwa razy w miesiącu przygotowano informacje o osobach zadłużonych dla potrzeb Administracji, Rady Osiedla, Zarządu oraz uczestniczenie w rozmowach z dłużnikami wspólnie z Radą Osiedla i sporządzanie protokołów z prowadzonych rozmów, oraz udział w posiedzeniach Zarządu Spółdzielni.
3. Bieżące monitorowanie i sprawdzanie jakości wykonywanych usług w zakresie utrzymania czystości i porządku na terenie osiedla, sprzątania wiatrolapów oraz przyjmowanie od mieszkańców wniosków, spostrzeżeń i uwag dotyczących pracy odpowiedzialnych za te usługi służb, sporządzanie protokołów z kontroli, a w szczególnych wypadkach dokonywanie zgodnie z umowami potracą z wynagrodzenia odpowiednich podmiotów działalności gospodarczej za stwierdzone uchybienia w pracy.
4. Kontrola rachunków wystawianych przez podmioty działalności gospodarczej i ich kosztowe dekretowanie zgodnie z obowiązującym w KSM planem kont.
5. Analizowanie kosztów i opracowanie niezbędnych kalkulacji i innych załączników do umów z podmiotami działalności gospodarczej.
6. Zgodnie z obowiązującą uchwałą Rady Miasta, prowadzenie w okresie wiosennym i jesiennym obowiązkowej kompleksowej deratyzacji we wszystkich budynkach mieszkalnych na osiedlu.
7. Kompleksowe oczyszczanie piaskownic osiedlowych (po okresie zimowym) z uzupełnieniem czystym piaskiem i przeprowadzeniem dezynfekcji oraz w miarę zgłaszanych potrzeb wykonywanie niezbędnych dezynfekcji pomieszczeń ogólnodostępnych w budynkach mieszkalnych i boksach śmietnikowych.
8. Zlecenie specjalistycznym firmom usuwania gniazd szerszeni i os – na bieżąco w miarę zgłoszeń.
9. Bieżące monitorowanie jakości usług wykonywanych przez firmę MPGK w zakresie wywozu stałych odpadów komunalnych i odpadów selekcyonowanych oraz podejmowanie w tych sprawach koniecznych interwencji.
10. Ustalanie właścicieli rzeczy zgromadzonych w korytarzach piwnicznych oraz pomieszczeniach ogólnego użytku (tj. wózkowni, suszarni, pralni itp.) oraz podejmowanie działań zmierzających do ich usunięcia, do wywozu włącznie.
11. Współpraca ze Strażą Miejską, dokonywanie wspólnych przeglądów wiosennych i zimowych oraz kontrole doraźne w zakresie należytego utrzymania czystości na terenie osiedla.

(Ciąg dalszy na str. 12)



# SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ADMINISTRACJI OSIEDLA IM. ALFONSA ZGRZEBNIOKA W ROKU 2013

(Ciąg dalszy ze str. 11)

12. Prowadzenie podręcznego magazynku osiedlowego (przyjmowanie na stan ewidencyjny i wydawanie materiałów). Prowadzenie szczegółowej ewidencji rozliczeniowej i inwentaryzacyjnej – zgodnie z przyjętymi w KSM zasadami.
13. Comiesięczne uczestnictwo pracowników Administracji przy odczytach liczników energii elektrycznej, wody w budynkach mieszkalnych i wymiennikach przeprowadzanych przez przedstawicieli wodociągów, zakładu energetycznego.
14. Prowadzenie bieżącej kontroli prawidłowości pracy zainstalowanych urządzeń pomiarowych oraz prowadzenie związanej z tym ewidencji, jak też interweniowanie – w przypadku ujawnienia nieprawidłowości.
15. Comiesięczne sprawdzanie pod względem merytorycznym, formalnym i rachunkowym, obciążających Spółdzielnię faktur za dostarczane media, tj. energię ciepłą, elektryczną, gaz, wodę, wywóz nieczystości stałych itp. Dokonywanie odpowiedniego rozliczenia kosztów na poszczególne nieruchomości i ich rejestrowanie.
16. Prowadzenie systemu kluczy do klatek schodowych, pomieszczeń wspólnego użytku i śmietników, w tym zamawianie kluczy, wydawanie mieszkańcom i rozliczanie.
17. Bieżące uzupełnianie i korekty spisów mieszkańców poszczególnych nieruchomości budynkowych, oraz nazwisk na domofonach.
18. Udział w komisyjnych otwarciach mieszkań i lokali użytkowych oraz przy wykwaterowaniu przez eksmisyję z lokali.
19. Organizowanie i uczestniczenie w pracach komisji dotyczących kwalifikacji stolarki okiennej do wymiany. Uczestniczenie w pracach komisji odbiorowych po wymianie stolarki okiennej wraz z kontrolą i przygotowaniem dokumentacji niezbędnej do uzyskania należnej refundacji. Weryfikowanie dokumentacji przekazanej przez mieszkańców dotyczącej refundacji za wymienioną stolarkę we własnym zakresie.
20. Rozpatrzenie wniosków mieszkańców dotyczących przeprowadzenia prac remontowo-modernizacyjnych w lokalach przez mieszkańców Osiedla – w okresie 9 miesięcy br. udzielono 12 pozwoleń z podaniem odpowiednich warunków technicznych.
21. Przyjmowanie i przekazywanie do Zakładu Ciepłowniczego KSM zgłoszeń dotyczących nieprawidłowości w funkcjonowaniu centralnego ogrzewania i ciepłej wody (odpowietrzanie instalacji i grzejników, usuwanie niesprawności zaworów grzejnikowych, cyrkulacji ciepłej wody).

22. Przekazywano zgłoszenia o awariach domofonów firmie Janusz Szwarz Zakład Usług Teletechnicznych Montaż – Naprawa.
23. Prowadzono książki obiektów budowlanych.
24. W miesiącach maj – czerwiec dokonano rocznego przeglądu technicznego budynków osiedla w zakresie ogólnobudowlanym. Kontrola szczelności instalacji gazowej została przeprowadzona w miesiącu wrześniu, a kontrola „kominarska” będzie zakończona w miesiącu grudniu.

W okresie trzech kwartałów 2013 roku koszty eksploatacji zamknęły się kwotą **1.931.795,07 zł**, podczas gdy wpływy według naliczeń z lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży, wynajmu pomieszczeń i podnajmu terenu (bez odliczeń zaległości w opłatach) po uwzględnieniu ujemnego bilansu otwarcia 2013 r. wyniosły **1.997.074,07 zł**. Zapłacono również podatek dochodowy w kwocie **17.738,28 zł**.

Dokładna analiza sytuacji finansowej osiedla wykazała, że koniecznym stało się podniesienie opłaty w pozycji „koszty obsługi osiedla” ze stawki 39,00 zł/m-k/m-c do stawki 45,00 zł/m-k/m-c z dniem 1.10.2013 r. zgodnie z Uchwałą Rady Osiedla nr 1/2013 z dnia 10.04.2013 r.

## KOSZTY EKSPLOATACJI W 2013 ROKU

Koszty Administracji Osiedla	14,78%
Opłaty za wieczyste użytkowanie terenów	5,30%
Opłaty od nieruchomości	4,36%
Energia elektryczna	1,97%
Woda i odprowadzanie ścieków	27,93%
Wywóz nieczystości stałych	10,27%
Usługi gospodarzy terenu	6,36%
Odczyty zużycia wody w lokalach	0,39%
Konserwacja dźwigów	0,22%
Konserwacja domofonów	0,30%
Konserwacja gniazd RTV	0,62%
Pielęgnacja terenów zielonych	2,04%
Pozostałe koszty osiedla	25,46%

Za trzy kwartały 2013 r. osiedle nasze w opłatach za lokale, wykazuje istnienie znacznego zadłużenia mieszkańców. Jest to kwota **353.484,68 zł**, co w przeliczeniu na jeden statystyczny lokal daje kwotę **379,06 zł**.

Administracja na bieżąco współpracuje z Radą Osiedla im. Alfonsa Zgrzebnioka we wspólnym rozwiązywaniu problemów osiedla, jak również konfliktów sąsiedzkich i udziela niezbędnych informacji mieszkańcom w uzyskiwaniu dodatku mieszkaniowego lub pomocy z Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej.

## PIELĘGNACJA I UTRZYMANIE ZIELENI

Wystąpiono do Urzędu Miasta Katowice Wydział Kształtowania Środowiska z wnioskami o wycinkę 24 drzew (drzewa obumierające bądź zagrażające bezpieczeństwu mieszkańców osiedla i mienia spółdzielni). Na dzień dzisiejszy uzyskaliśmy prawomocne decyzje na przeprowadzenie wycinki 9 drzew, tj.:

- grochodrzew robinia – Skwer Jacka Kaczmarckiego,
- sumak dwupienny – ul. Zgrzebnioka 20,
- głóg dwuszyjkowy – ul. Bocianów 13,
- świerk pospolity – ul. Bocianów 1,
- świerk serbski – ul. Cyranek 37,
- sosny pospolite 2 szt. – ul. Łabędzia 3,
- świerki klujące 2 szt. – ul. Bocianów 9, 11.

Wycinka przedmiotowych drzew zostanie wykonana zgodnie z decyzjami po 15 listopada br. Orientacyjny koszt wyniesie **5.200,00 zł**.

W trakcie rozpatrywania pozostaje 8 wniosków. Dodatkowo wykonano pielęgnacyjne przycięcia konarów drzew wykonane przez specjalistyczną firmę z użyciem technik alpinistycznych kosztem **2.862,00 zł**.

Zgodnie z wydanymi w 2012 i 2013 roku nakazami nasadzenia 5 m<sup>2</sup> krzewów oraz dwóch drzew na terenie osiedla posadzono:

- dwie wiśnie „kiku shidare” na terenie nieruchomości przy ul. Bocianów 13,
  - 26 szt. krzewów ozdobnych śnieguliczki w kolorach białym i żółtym na terenie nieruchomości przy ul. Kolibrów 10.
- Łączny koszt **730,87 zł**.

- Wykonano nasadzenia kwietników krzewami ozdobnymi między innymi hortensji, róż, tawuły, trzmieliny przy ul. Cyranek 37, Łabędziej 15, Łabędziej 2 i przy boisku. Przeprowadzono dosadzanie uzupełniające żywopłotów (500 krzewów), zakupiono środki pielęgnacyjne (w tym ziemia, torf, kora) kosztem **4.270,50 zł**.

W sezonie zgodnie z podpisaną umową z firmą zewnętrzną zostało wykonane koszenie trawników z wygrabianiem oraz utylizacją skoszonej trawy i wygrabionych liści. Koszt za 10 miesięcy **44.064,00 zł**.

Pozytywnym efektem zakończyło się trwające od 2011 roku postępowanie w sprawie ujęcia w planie prac Miejskiego Zarządu Ulic i Mostów przeprowadzenia wycinki 12 szt. drzew gatunku topola mieszańiec euroamerykański rosnących wzdłuż ul. Lelków. Miejski Zarząd Ulic i Mostów uzyskał prawomocną decyzję wycinki przedmiotowych drzew, która ma być wykonana na przestrzeni 2014 roku. W miejsce usuniętych drzew zostaną posadzone niskie drzewa ozdobne.

Na pielęgnację i przebudowę zieleni na terenie Osiedla do dnia 30.10.br ogółem wydano **51.927,37 zł**.

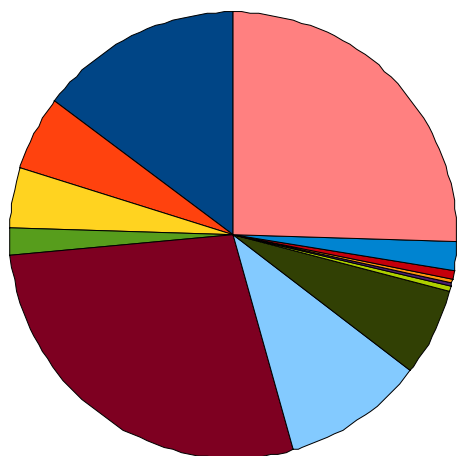
## ROBOTY OGÓLNOBUDOWLANE – MALARSKIE, DEKARSKIE, STOLARSKIE, ŚLUSARSKIE, HYDRAULICZNE

### a) wykonane siłami własnymi:

Zespół konserwatorów Administracji Osiedla im. A. Zgrzebnioka w bieżącym roku liczy sześć osób. Pracownicy zatrudnieni są na następujących stanowiskach: ogrodnik – 1 osoba, elektryk – 1 osoba, malarz – 1 osoba, ślusarz – 2 osoby, konserwator-spawacz – 1 osoba.

# SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ADMINISTRACJI OSIEDLA IM. ALFONSA ZGRZEBNIOKA W ROKU 2013

## PROCENTOWY ROZKŁAD KOSZTÓW EKSPLOATACJI W 2013 ROKU



Ogółem w 2013 r. do dnia 30.09.2013 r. zrealizowano 1336 różnego rodzaju napraw i usług na podstawie przyjętych zgłoszeń od mieszkańców, służb serwisu technicznego i pracowników administracji, w tym:

- 146 elektrycznych,
- 38 stolarsko-szklarskich,
- 187 ślusarskich,
- 231 ogrodniczych,
- 297 ogólnobudowlanych,
- 147 malarskich,
- 151 wodno-kanalizacyjnych,
- 138 innych.

Poza bieżącymi pracami konserwacyjnymi wykonano, między innymi:

- modernizację tablic rozdzielczych w budynkach Zgrzebniocka 2; Kolibrów 12, 14, 15, 17, 21,
- wymianę: 33 szt. bezpieczników na automatyczne, 8 szt. przycisków i wyłączników, 210 szt. świetlówek, 17 szt. opraw oświetleniowych, w klatkach schodowych i korytarzach piwnicznych,
- przeglądy i konserwacje instalacji elektrycznych klatek schodowych, korytarzy piwnicznych, pomieszczeń ogólnego użytku oraz elektrycznych tablic administracyjnych w budynkach, a także oświetlenia zewnętrznego,
- montaż lub wymianę samozamykaczy do drzwi budynków,
- naprawę lub wymianę zamków i wkładek do drzwi wejściowych do budynków,
- naprawę zamknięć boksów śmietnikowych,
- montaż okienek piwnicznych w pomieszczeniach ogólnodostępnych Bocianów 10, 11,
- wymianę balustrady na balkonach Bocianów 18/4, 18/2, 8/2,
- remont schodów wejściowe do budynków Cyranek 5, Lelków 10, Zgrzebniocka 14,

- przegląd dachów w budynkach mieszkalnych wraz z naprawą stwierdzonych nieprawidłowości pokryć dachowych (uszczelnianie pokrycia dachów i blacharki), oczyszczanie koryt dachowych i koszy,
- malowanie posadzek ganków piwnicznych w budynkach: Zgrzebniocka 2; Bocianów 1, 2, 3, 4, 5, 8, 18; Kolibrów 7A, 14, 17, 19, 21,
- malowanie pomieszczeń ogólnodostępnych w budynkach: Lelków 2; Kolibrów 8, 17, 19, 4, 4A, 4B, 7, 7A, 6, 8, 8A, 10, 14A, 14, 12, 16; Zgrzebniocka 2
- wymianę fragmentu instalacji kanalizacyjnej w budynku Łąbędzia 5,
- czyszczenie zadaszeń wiatrołapów i śmietników,
- miejscowe naprawy zapadniętych bądź zniszczonych chodników,

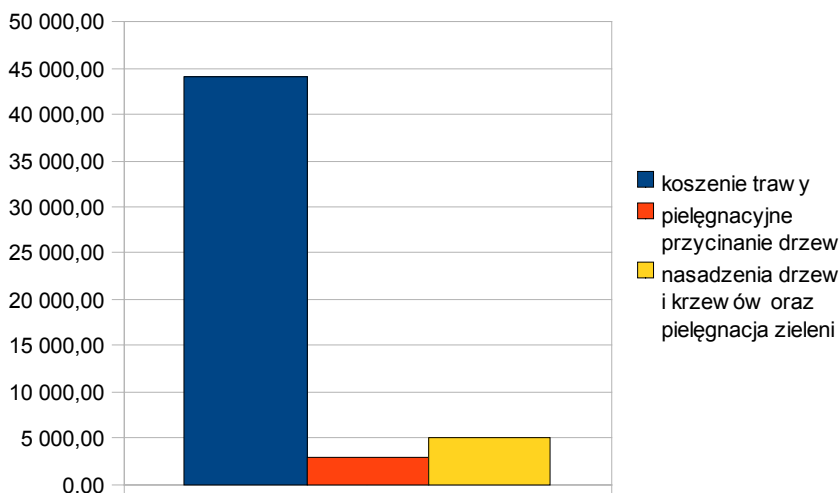
- odbudowę chodnika przy ul. Kolibrów 4 (dojście do śmietnika) oraz odbudowa części chodnika – łącznika przy ul. Łąbędziej 11.

### b) wykonane przez firmy zewnętrzne:

- Prowadzono i prowadzi się stały nadzór nad robotami wykonywanymi przez wykonawców zewnętrznych, m.in.:
- remont schodów wejściowych i podestów w budynkach przy ul. Łąbędziej 1; 3; 5; 19; 21 i Bocianów 5,
  - remont chodników w rejonie ul. Kolibrów 4-4a-4b; 6; 8-8a-10; 12 i zjazdu na plac przed garażami zlokalizowanymi w budynkach przy ul. Zimorodków 17 - 19,
  - zamontowano cyfrowy system domofonowy z funkcją zamka szyfrowego do budynków przy ul. Kolibrów 7 – 7a; Cyranek 37,
  - zamontowano nawiewniki higrosterowalne w oknach mieszkań przy ul. Bocianów 4/4; 10/1; 10/4; Zgrzebniocka 12/8,
  - remont dachów budynków przy ul. Łąbędziej 19; 21; ul. Lelków 2; 4; 5-7,
  - rozebrano spękane i odchyłone od pionu murki stanowiące element schodów wejściowych (balustrady) do budynku przy ul. Łąbędzia 2 z montażem nowej stalowej balustrady i uzupełnieniem płytek ceramicznych,
  - zamontowano płotki przeciwśnieżne na dachach z poliwęglanu w budynku przy ul. Łąbędziej 2,
  - ocieplono dylatację między budynkami przy ul. Bocianów 10-12, z uzupełnieniem termoizolacji, założeniem folii wiatroizolacyjnej i paroizolacyjnej
  - zamontowano kratki wentylacyjne (PCV) na stropodachach budynków Zgrzebniocka : 2,

(Dokończenie na str. 14)

## KOSZTY UTRZYMANIA ZIELENI ZA 10 M-CY 2013 ROKU



# SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ADMINISTRACJI OSIEDLA IM. ALFONSA ZGRZEBNIOKA W ROKU 2013

(Dokończenie ze str. 13)

- 4, 6, 10, 16; Łąbędziej 8, 17; Lelków 4,14; Kolibrów 4, 8a,18; Bocianów 5 i Cyranek 1,
- wymieniono: spękane poszycie daszku z PCV, skorodowane obróbki blacharskie murków ogniowych, skorodowany króciec odpływowy Łąbędzia 2 i 4.
  - Ponadto
  - Bieżące sprawdzanie wycen kosztorysowych robót zleconych, jak i kosztorysów powykonawczych.
  - Naprawiono i wymieniono uszkodzone elementy urządzeń na placach zabaw łącznie z przeglądem stanu technicznego za łączną kwotę **10.528,80 zł**.

## WYKONANIE FUNDUSZU REMONTOWEGO OSIEDLA ZA TRZY KWARTAŁY 2013 ROK

Za III kwartały br. wpływ z tytułu odpisu na fundusz remontowy części „B” – wg naliczeń – uwzględniając bilans otwarcia na dzień 01.01.2013 roku w wysokości **63.885,39 zł** – wyniosły **684.647,54 zł**. Wydatki związane z przeprowadzonymi w tym okresie remontami – **698.031,57 zł**. W kwocie tej – zgodnie z przyjętym na rok 2013 planem - **550.000,00 zł** stanowi spłata raty należności z tytułu wykonanej modernizacji klatek schodowych (w latach poprzednich), jak również remontu schodów wejściowych do budynków przy ul. Łąbędziej 1; 3; 5; 17; 19 na kwotę **126.300,00 zł**.

## ZAŁOŻENIA DO PLANU DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ OSIEDLA NA 2014 ROK

Na rok 2014 przewiduje się akumulację środków finansowych przeznaczonych na remonty z części „B”, w wysokości **1.075.340,00 zł**.

Założono potrzeby wykonania następujących zadań rzeczowych:

- Kontynuowanie remontu schodów wejściowych w budynkach przy ul. Łąbędzia 11; 13; 15; 17 za kwotę 90.000,00 zł.
- Wymiana stolarki okiennej realizowanej przez Spółdzielnię i we własnym zakresie za kwotę 10.000,00 zł.
- Remont tarasów (balkonów) w budynkach przy ul. Bocianów 10/2; 9/1; 9/5; ul. Cyranek 4/6; 4/3 za kwotę 105.000,00 zł.
- Rozpoczęcie przewidywanego na lata 2014 – 2016 kompleksowego remontu dachów (z każdorazowym szczegółowym określeniem

zakresu robót). Z tego programu na rok 2014 przewiduje się kwotę 309.660,00 zł.

Na w/wym. roboty, osiedle po wprowadzonej przez Radę Osiedla uchwałą nr 3/2013 r. z dnia 10.04.2013 r. podwyżce stawki odpisu na fundusz remontowy „B” ze 1,80 zł do 2,20 zł/m<sup>2</sup>/m-c, która weszła w życie z dniem 1.10.2013 r., osiedle winno dysponować kwotą **1.075.340,00 zł**, z czego dot. poza kwotami przeznaczonymi na pokrycie na w/wym prace, kwota **550.000,00 zł** przypada na spłatę (zgodnie z harmonogramem) raty za modernizację klatek schodowych, na odpis na fundusz interwencyjny przypada **10.680,00 zł**.

## DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO – KULTURALNA W 2013 ROKU

Zorganizowano w dniach 6. - 8. 09.2013 r. trzydniową wycieczkę w Karkonosze.

W dniu 9.12. br. w siedzibie KSM odbędzie się zabawa Mikołajkowa dla dzieci z naszego osiedla połączona z tradycyjnym wręczeniem przez „Mikołaja” paczek świątecznych.

Wręczone zostaną również okolicznościowe paczki (świąteczne) dla osób starszych i samotnych, których lista sporządzona zostanie w porozumieniu z Radą Osiedla oraz lokalną parafią.

## ZAŁOŻENIA DZIAŁALNOŚCI SPOŁECZNO-KULTURALNEJ NA 2014 ROK

W zakresie działalności społeczno-kulturalnej w 2014 r., Administracja wraz z Radą Osiedla zamierza zrealizować:

- Tradycyjnego „Mikołaja” dla dzieci z zabawą i wręczeniem paczek, „Mikołaja” dla osób starszych i samotnych.
- Przewidziano również środki na dofinansowanie uczestnictwa naszych mieszkańców w imprezach, wycieczkach, wyjściach do teatru, kina itp. organizowanych przez inne osiedla KSM jak i Dział Społeczno – Kulturalny.

Administracja Osiedla im. Alfonsa Zgrzebnioka Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej ta drogą dziękuje Zarządowi KSM, Radzie Nadzorczej, Radzie Osiedla oraz Mieszkańcom za okazywane wsparcie i pomoc w bieżącym działaniu i rozwiązywaniu nietatwych problemów dotyczących społeczności osiedlowej.

**Kierownik Administracji  
Osiedla im. A. Zgrzebnioka  
ANDRZEJ CHRUPAŁA**

