

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. A. ZGRZEBNIOKA
które odbędzie się w środę, 20 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.

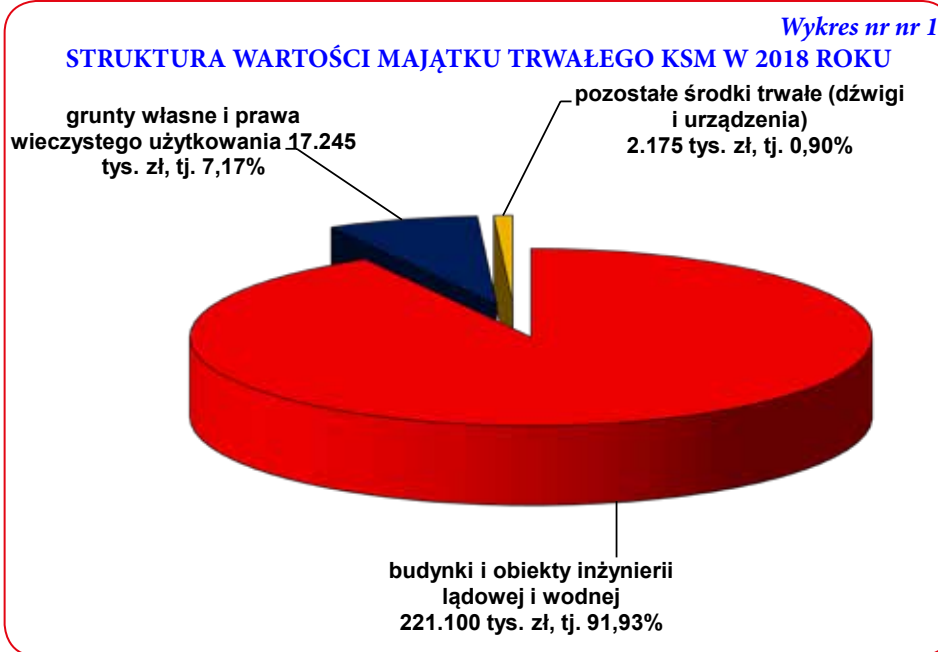
Prace Spółdzielni na przestrzeni 2018 roku prowadzone były – w znacznej mierze jako kontynuacja różnorodnych działań na zasadzie ciągłości – w obszarach związanych z:

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).

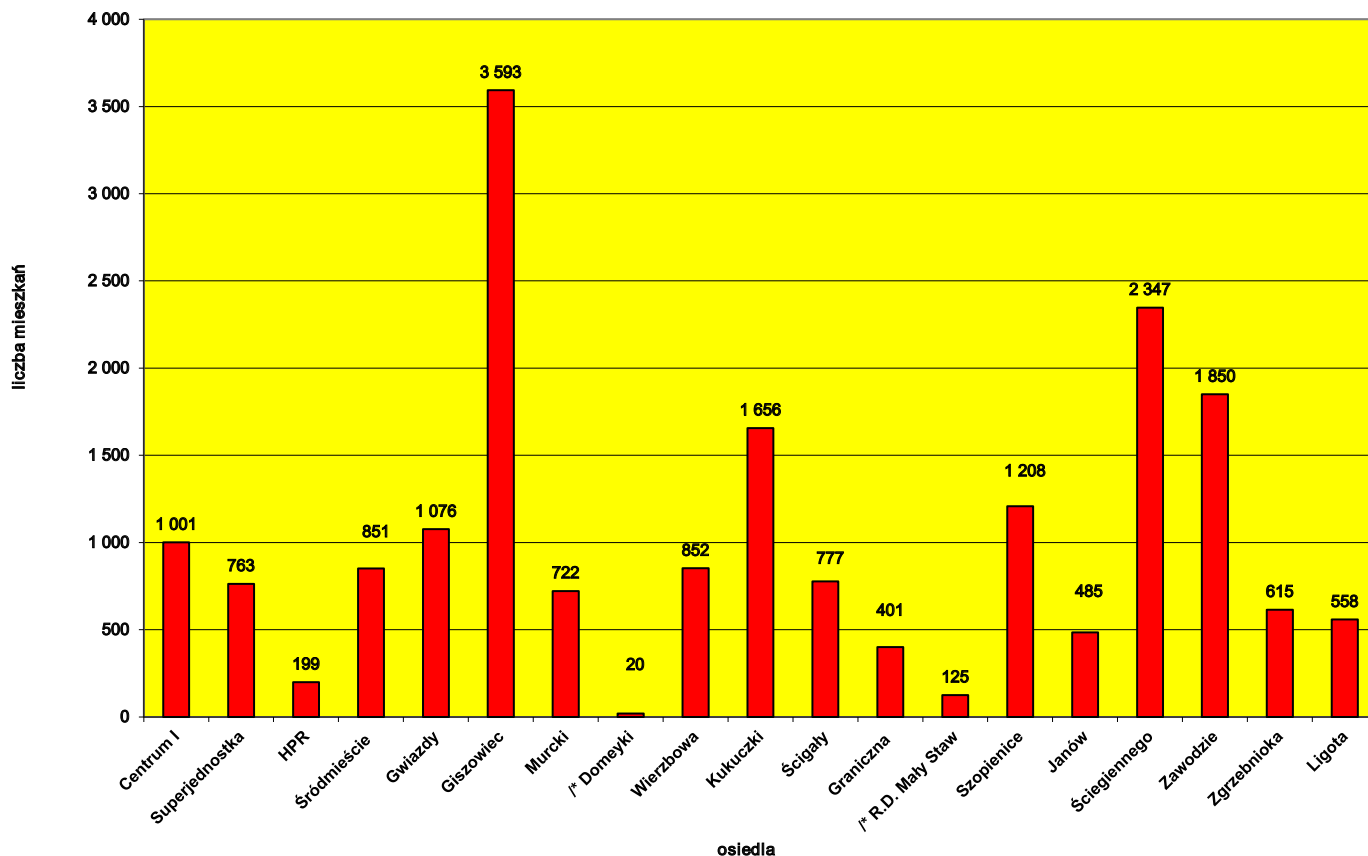
Wskutek zastosowania znowelizowanych przepisów Ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku – jedni członkowie bez własnej inicjatywy i decyzji z mocy ustawy zostają pozbawieni członkostwa (są wykreśleni z rejestru członków KSM), natomiast inne osoby zamieszkujące w zasobach Spółdzielni (lecz dotąd nie zrzeszone) – 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.

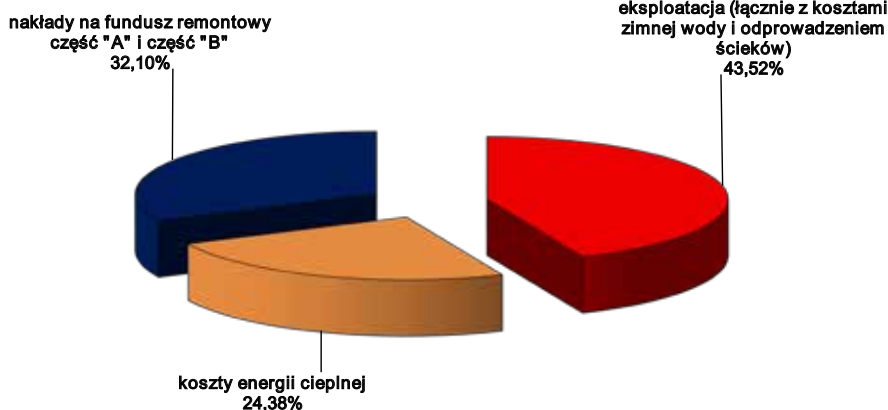
Koszty gospodarki zasobami w 2018 roku, w skali całej Spółdzielni (łącznie wszystkie osiedla) obejmujące: koszty utrzymania i bieżącej eksploatacji nieruchomości wraz z kosztami zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków w lokalach i częściach wspólnych nieruchomości oraz koszty dostawy i zużycia ciepła 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 rzeczywiście 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).

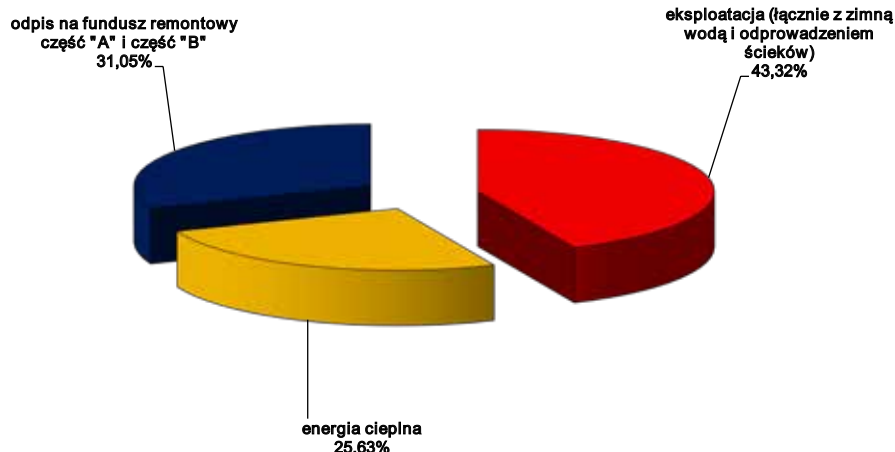
3. remonty

- 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 powstawania 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, sprzętanie, 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 Zgrzebnicka – 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

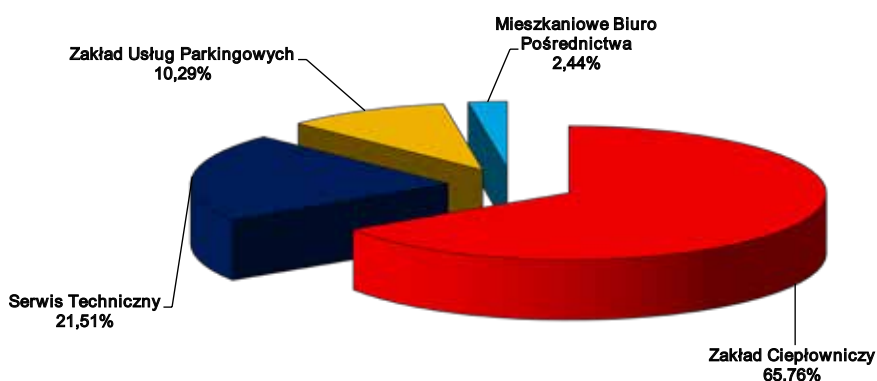
W roku sprawozdawczym Zarząd Spółdzielni pracował w składzie:

- **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. Czeczotta 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. ALFONSA ZGRZEBNIOKA Z DZIAŁALNOŚCI W 2018 ROKU

Cisza i spokój z dala od gwaru miejskiego w ciekawie pokrojowo zaprojektowanej zieleni daje mieszkańcom możliwość pełnego wypoczynku i rekreacji, zarówno osobom starszym – liczne ławeczki, młodzieży – tereny sportowe oraz dzieciom – place zabaw.

Osiągnięcie takich warunków to ciągłe godzenie trudnych dla Rady Osiedla decyzji związanych z zaspokojeniem potrzeb inwestycyjno-modernizacyjnych i remontowo-konserwacyjnych z wciąż ograniczonymi możliwościami płatniczymi mieszkańców poszczególnych nieruchomości.

W 2018 roku Rada Osiedla działała w składzie:

- **Maria ZAWIŚLAK** – przewodnicząca,
- **Grażyna Frommholz-Pasek** – zastępca przewodniczącej,
- **Barbara PASONŃ** – sekretarz,
- **Teresa PRUCHNICKA** – członek,
- **Andrzej DĘBSKI** – członek.

KOMISJE PROBLEMOWE:

Komisja Gospodarki Zasobami Osiedla

- Grażyna Frommholz-Pasek – przewodnicząca,
- Barbara Pasonń – członek,
- Maria Zawiślak – członek.

Komisja Statutowo-Rozjemczo-Kulturalna

- Andrzej Dębski – przewodniczący,
- Barbara Pasonń – członek,
- Teresa Pruchnicka – członek.

Komisja ds. Zieleni i Małej Architektury

- Teresa Pruchnicka – przewodnicząca,
- Grażyna Frommholz-Pasek – członek,
- Maria Zawiślak – członek.

Na posiedzeniach Rady Nadzorczej Osiedla reprezentowała **Teresa Pruchnicka**.

DZIAŁALNOŚĆ RADY OSIEDLA W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Rada Osiedla działa w oparciu o Statut Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej oraz Regulaminu Rady Osiedla. W 2018 roku Rada Osiedla odbyła 11 spotkań, podjęto 3 uchwały zatwierdzające założenia gospodarczo-finansowe Osiedla.

Z ważniejszych spraw będących tematem posiedzeń Rady Osiedla to:

- kontrola realizacji zatwierdzonego na 2018 rok planu remontów,
- bieżąca kontrola spraw finansowych,
- analiza zadłużeń Osiedla z tytułu zalegania z opłatami za lokale mieszkalne i użytkowe oraz spotkania z dłużnikami,
- przeglądy stanu technicznego budynków wchodzących w skład zasobów naszego Osiedla,
- udział w komisjach odbioru zakończonych robót remontowych na terenie Osiedla,
- rozwiązywanie problemów sąsiedzkich,
- analizowanie treści pism wpływających do Rady Osiedla i podejmowanie konstruktywnych decyzji,



- udział członków Rady Osiedla w spotkaniach roboczych związanych z utrzymaniem zieleni, stanem małej architektury; placów zabaw i obiektów sportowych,
- poza uczestnictwem w posiedzeniach Rady Osiedla oraz pracy w komisjach, członkowie Rady Osiedla w każdą ostatnią środę miesiąca pełnili w godzinach od 16⁰⁰ do 17⁰⁰ dyżury w siedzibie Administracji Osiedla na których przyjmowali bezpośrednio skargi i wnioski mieszkańców.

Priorytetem w wyborze zadań do realizacji była analiza kosztów, które ponoszą mieszkańcy dla utrzymania w pełnej sprawności struktury technicznej Osiedla oraz prowadzenia niezbędnych prac naprawczo-konserwacyjnych, remontów i modernizacji substancji mieszkaniowej.

PROBLEMY RADY OSIEDLA

Zadłużenia

Z tytułu niewnoszenia opłat za lokale na dzień 31.12.2018 roku zadłużenia wyniosły **370.766,85 zł**.

Wszyscy wiemy, że z roku na rok występują odczuwalne podwyżki opłat za korzystanie z lokali generowane głównie przez dostawców mediów, bowiem w znacznie większym stopniu niż wyniosły wskaźniki inflacji, wzrosły ceny, a także opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu i nieruchomości (robiąc codziennie zakupy widzimy to po wzroście cen np. artykułów spożywczych).

Fakt ten nie może jednak usprawiedliwiać tworzenia przez mieszkańców zadłużeń, gdyż zadłużenia pomniejszają realne środki finansowe stanowiące podstawę do realizacji założonych planów gospodarczych.

Dla poprawy windykacji opłat Rada Osiedla wraz z Administracją przeprowadzają z dłużnikami cykliczne rozmowy, często telefoniczne, które działają dyscyplinująco.

Dachy

Trwający od 2014 roku kompleksowy remont dachów obejmujący likwidację spadków spowodowanych przechyłem budynków, wymianę poszycia dachowego, przebudowę kominów wentylacyjnych oraz wymianę obróbek blacharskich i przebudowę włazów na dach został zakończony. Wyremontowano 54 dachy.

Koszty tego remontu, jak i wcześniejszej modernizacji, częściowej przebudowy i docieplenia klatek schodowych obciążają Fundusz Remontowy część „B”, a spłata tych kosztów rozłożona jest na przyszłe okresy.

Ze szczegółowej informacji finansowej, ujętej w sprawozdaniu Administracji dotyczącej obowiązkowych zobowiązań Osiedla płatnych z Funduszu Remontowego „B” oraz wykazanych zadłużeń mieszkańców w opłatach wynika, że w tym roku mamy bardzo trudną sytuację finansową.

Schody do budynków mieszkalnych

Od 2010 roku sukcesywnie zgodnie z harmonogramem w ramach remontu wykonywane są z gotowych elementów prefabrykowanych schody do budynków mieszkalnych. W 2019 roku roboty te będą kontynuowane.

Zieleń

Zieleń naszego Osiedla obejmuje powierzchnię 6,5 hektara. Utrzymanie na właściwym poziomie takiej powierzchni zieleni wiąże się z kosztami, które niestety przerastają nasze możliwości fi-

(Dokończenie na str. 8)

SPRAWOZDANIE RADY OSIEDLA IM. ALFONSA ZGRZEBNIOKA Z DZIAŁALNOŚCI W 2018 ROKU

(Dokończenie ze str. 7)

nansowe. Odbija się to na jakości trawników, przycinkach drzew i krzewów oraz „prowadzeniu” żywoptotów. Dla utrzymania zieleni na właściwym poziomie przyjmuje się zasadę, że dla prac pielęgnacyjnych na 1 hektar zieleni zatrudnia się jednego ogrodnika. Tymczasem u nas na 6,5 hektara powierzchni zatrudniony był jeden, który przeszedł na emeryturę.

Członkowie Rady Osiedla brali czynny udział we wszystkich działaniach dotyczących postulatów mieszkańców związanych z pracami pielęgnacyjnymi: cięciami – przesiewkami konarów drzew, przycinaniem krzewów, koszeniem trawników, doborze ekwiwalentnych szlachetnych gatunków drzew i krzewów do nasadzeń o pięknym pokroju i barwach - koniecznych po wycince.

Utrzymanie czystości i porządku na tak dużym terenie wymaga znacznego nakładu pracy tym bardziej, że mieszkańcy „nie widzą” znajdujących się na terenie koszy na śmieci, z których warto korzystać.

Zapominamy również o obowiązku segregowania wyrzucanych śmieci i w konsekwencji przez

niesubordynację części mieszkańców doprowadzimy do drastycznej podwyżki opłat.

Jako Rada Osiedla w pełni doceniamy i wyrażamy uznanie dla pracy konserwatorów i gospodarzy terenu za ich wkład w utrzymanie ładu i porządku na Osiedlu oraz za ich pomoc i zaangażowanie w rozwiązywaniu zgłaszanych przez mieszkańców problemów.

Jedno jest pewne, żyjemy w oazie zieleni.

Mała architektura

To bezpiecznie urządzone plac zabaw, przystosowany do rekreacyjnych potrzeb maluchów oraz dzieci nieco starszych. Wielofunkcyjny zespół boisk dla młodzieży oraz „zainstalowane” urządzenia rekreacyjno-siłowe „fitness outdoor” dla młodzieży i osób starszych. Liczne ławki ustawione wzdłuż ścieżek spacerowych, zjazdy i podjazdy dla osób niepełnosprawnych, a wszystko wkomponowane w otaczającą nas zieleni.

Wynajem mieszkań

Poważnym problemem, z jakim coraz częściej zmaga się osiedle, jest wynajem mieszkań. Niejednokrotnie dochodzi bowiem do łamania przez

osoby podnajmujące zasad Regulaminu Porządku Domowego głównie przez niewłaściwe zachowanie. Jak dotąd rozmowy członków Rady Osiedla oraz przedstawicieli Administracji łączyły napięte sytuacje.

Działalność społeczna

Tak jak w latach poprzednich Rada Osiedla wspólnie z Administracją przygotowały w grudniu paczki dla dzieci w wieku 3 – 10 lat, jak również dla osób starszych potrzebujących pomocy. Zarówno paczki dla dorosłych, jak i dzieci, zostały dostarczone do mieszkań, przy czym dzieciom paczki w dniu 6 grudnia wręczał osobiście Mikołaj.

Na zakończenie chciałam wyrazić podziękowanie Zarządowi, Radzie Nadzorczej, Administracji oraz mieszkańcom Osiedla za przychyłność, pomoc i wsparcie w rozwiązywaniu często trudnych codziennych problemów i przyczynianiu się do realizacji nietrywialnych zadań przez Radę Osiedla.

W imieniu Rady Osiedla
Przewodnicząca
MARIA ZAWIŚLAK

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ADMINISTRACJI OSIEDLA IM. ALFONSA ZGRZEBNIOKA W ROKU 2018

SZANOWNI PAŃSTWO!

Katowicka Spółdzielnia Mieszkaniowa – Administracja Osiedla im. Alfonsa Zgrzebnioka – przedstawia sprawozdanie z działalności administracyjno-gospodarczej Osiedla w oparciu o wykonanie rzeczowe i finansowe za 12 miesięcy 2018 roku.

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

Powierzchnia objęta zarządzaniem terenu Osiedla wynosi **112.422 m²**, z czego **60.000 m²** zajmują tereny zielone.

Pod zarządem Administracji Osiedla znajduje się **51 budynków mieszkalnych wielorodzinnych**, zamieszkałych przez **1126 osób** wg stanu na dzień 31.12.2018 r. ustalonego w oparciu o złożone deklaracje posiadaczy lokali.

W budynkach zlokalizowanych jest:

- **615 lokali mieszkalnych** o łącznej powierzchni użytkowej **44.504 m²**, z czego **279 lokali mieszkalnych** o pow. użytkowej **19.000 m²** zostało wyodrębnionych.

- **15 lokali użytkowych** wbudowanych o łącznej powierzchni **1.480 m²**.
- **164 garaże wbudowane** o łącznej powierzchni **2.903 m²**.

Ponadto na terenie Osiedla znajduje się **169 garaży wolno stojących** zlokalizowanych przy ulicy Zgrzebnioka-Meteorologów i Łabędziej o łącznej powierzchni **2.635 m²** z czego 101 użytkowanych jest na zasadzie własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu oraz 68 na warunkach wyodrębnionej notarialnie własności z udziałem cząstkowym w gruncie.

Teren Osiedla im. A. Zgrzebnioka posiada najniższy współczynnik wykorzystania gruntu pod zabudowę, a z użytkowanych **11,24 ha - 6,0 ha** stanowi zieleni osiedlowa, a **175 m²** jest dzierżawionych odpłatnie na cele gospodarcze oraz ogródki przydomowe.

W Administracji Osiedla łącznie zatrudnionych jest **9 osób**, w tym **5 konserwatorów**.

Administracją Osiedla kieruje – **Andrzej Chrupała** – jako kierownik Osiedla.

PRACE I DZIAŁALNOŚĆ EKSPLOATACYJNA

W okresie od 1.01. do 31.12.2018 r. do Administracji Osiedla im. A. Zgrzebnioka wpłynęło **795 pism i podań** 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. Takie prace administracyjne, jak odbieranie telefonów, wysłuchiwanie problemów, bolączek, uwag lub potrzeb są najmniej widoczne ale pochłaniają bardzo dużo czasu. Chociaż nie każdą sprawę można rozwiązać po myśli mieszkańca Osiedla, to w miarę możliwości Administracja stara się pomóc, doradzić co w danej sytuacji można zaradzić.

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

1. Prowadzenie ewidencji ludności (ok. 1126 osób mieszkających na Osiedlu wg oświadczeń) w zakresie: przyjmowanie oświadczeń zameldowania w miejscu pobytu stałego lub tymczasowego. Dokonywanie korekt związanych ze zgłaszanymi przez mieszkańców obejmującymi urodzenie dziecka, zmiany stanu cywilnego, zgonu mieszkańców, bieżącej zmiany oświadczeń o ilości osób przebywających (dot. nowej ustawy „śmieciowej”). Przekazywanie ww. zmian do działu czynszów,

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ADMINISTRACJI OSIEDLA IM. ALFONSA ZGRZEBNIOKA W ROKU 2018

eksploatacji oraz do działu członkowskiego w celu skorygowania wysokości opłat z tytułu użytkowania lokali.

- Średnio raz w miesiącu przygotowano informacje o osobach zadłużonych dla potrzeb Administracji, Rady Osiedla, Zarządu oraz uczestnicząco w rozmowach z dłużnikami wspólnie z Radą Osiedla i sporządzano protokoły z prowadzonych rozmów oraz uczestnicząco w posiedzeniach Zarządu Spółdzielni.
- Bieżące monitorowanie i sprawdzanie jakości wykonywanych usług w zakresie utrzymania czystości i porządku na terenie Osiedla, sprzątania wiatrołapów 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 potrąceń za stwierdzone uchybienia w pracy z wynagrodzenia odpowiednich podmiotów działalności gospodarczej. Kontrola rachunków i faktur wystawianych przez podmioty działalności gospodarczej i ich kosztowe dekretowanie zgodnie z obowiązującym w KSM planem kont. Analizowanie kosztów i opracowanie niezbędnych kalkulacji i innych załączników do umów z podmiotami działalności gospodarczej.
- Zgodnie z obowiązującą uchwałą Rady Miasta prowadzenie w okresie wiosennym i jesiennym obowiązkowej kompleksowej deratyzacji, we wszystkich budynkach mieszkalnych na Osiedlu oraz dodatkowo zawsze tam gdzie występuje taka potrzeba.
- Kompleksowe oczyszczanie piaskownic osiedlowych (po okresie zimowym) z przeprowadzeniem dezynfekcji i uzupełnieniem czystym piaskiem oraz w miarę zgłaszanych potrzeb wykonywanie niezbędnych dezynfekcji pomieszczeń ogólnodostępnych w budynkach mieszkalnych i boksach śmietnikowych.
- Zlecenie specjalistycznym firmom usuwania gniazd szerszeni i os – na bieżąco w miarę zgłoszeń. Zlecane jest również dezynfekowanie pomieszczeń po zalaniach.
- Bieżące monitorowanie jakości usług wykonywanych przez firmę MPGK w zakresie wywozu stałych odpadów komunalnych i odpadów selekcyjnych oraz podejmowanie w tych sprawach koniecznych interwencji.

Administracja zwraca się z uprzejmą prośbą do mieszkańców Osiedla o parkowanie samochodów w oznaczonych miejscach parkingowych w taki sposób, aby nie utrudniały dojazdu pojazdom ze służb komunalnych. Brak możliwości wywozu śmieci powoduje ich nadmierne nagromadzenie i bałagan. Urząd Miejski informował Spółdzielnię, że będą przeprowadzane wzmoczone kontrole i jeżeli wykazane zostaną nieprawidłowości w segregowaniu śmieci, zostaną podniesione opłaty. W kilku przypadkach opłaty zostały podniesione dla niektórych nieruchomości Spółdzielni.



Dlatego zwracamy się z apelem do mieszkańców Osiedla o staranne segregowanie śmieci i prawidłowe parkowanie pojazdów.

Dla przykładu – wyrzucenie szklanych opakowań w plastikowej reklamówce będzie traktowane jako śmieci niesegregowane – powinno się wyrzucić butelki osobno do pojemników na szkło a reklamówkę do pojemników na plastik.

Odpady wrzucone do pojemników ogólnych, które powinny znajdować się w odpowiednich pojemnikach do gromadzenia frakcji segregowanych, również traktowane są jako niesegregowane.

Na takie właśnie pojemniki ogólne Urząd Miasta będzie zwracał szczególną uwagę. Nieprawidłowe segregowanie śmieci może być podstawą do zwiększenia opłat za śmieci.

Dla przykładu:

- opłata obecna wynosząca 14 zł x 1.126 (ilość mieszkańców) wynosi = **15.764 zł/m-c**;
- opłata zwiększona 20 zł x 1.126 (ilość mieszkańców) wynosi = **22.520 zł/m-c**.

W skali Osiedla jest to bardzo duża różnica (około 7 tysięcy miesięcznie), a co dopiero w skali całej Spółdzielni.

W związku z tym nasuwa się jeden wniosek, przez prawidłową segregację chronimy środowisko, dbamy o estetykę i higienę Osiedla oraz nie płacimy kar.

Dodatkową „bolączką” Osiedla są śmieci podzucane do boksów śmietnikowych lub obok, które nie są odbierane przez MPGK: nagminnie stare opony, zderzaki samochodowe, gruz, styropiany.

W związku z tym prosimy mieszkańców Osiedla o reagowanie, jeżeli zauważą taką sytuację, o zawiadomienie Straży Miejskiej lub Administracji.

Jeżeli ten stan rzeczy nie ulegnie zmianie będziemy zmuszeni monitorować śmietniki, zakładając kamery.

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

- odpady z tworzyw sztucznych - umieszczamy w kontenerach koloru żółtego;
- odpady papierowe - umieszczamy w kontenerach koloru niebieskiego;
- odpady szklane - umieszczamy w kontenerach koloru zielonego;
- odpady metalowe - umieszczamy w kontenerach koloru czerwonego;
- bioodpady umieszczamy w kontenerach koloru brązowego;
- zmieszane - umieszczamy w kontenerach koloru czarnego.

Wywożone są również odpady wielkogabarytowe dwa razy w miesiącu, w **każdą drugą i czwartą środę miesiąca**. Harmonogram wywozu wywieszony jest na tablicy ogłoszeń we wszystkich nieruchomościach naszego Osiedla.

W celu uniknięcia zalegania „gabarytów”, a tym samym mając na względzie estetykę naszych nieruchomości, prosimy o wyrzucanie powyższych odpadów co najwyżej dwa dni przed terminem wywozu.

- 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 wyłącznie.
- Współpraca ze Strażą Miejską, dokonywanie wspólnych przeglądów wiosennych i zimowych oraz kontrole doraźne w zakresie należytego utrzymania czystości na terenie Osiedla.
- Prowadzenie podręcznego magazynku osiedlowego (przyjmowanie na stan ewidencyjny i wydawanie materiałów). Prowadzenie szczegółowej ewidencji rozliczeniowej i inwentaryzacyjnej - zgodnie z przyjętymi w KSM zasadami.
- Każdorazowe uczestnictwo pracowników Administracji przy odczytach liczników energii

(Ciąg dalszy na str. 10)

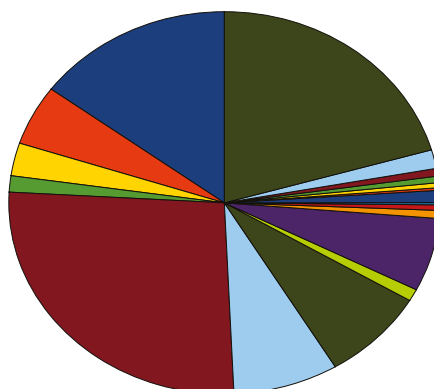
SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ADMINISTRACJI OSIEDLA IM. ALFONSA ZGRZEBNIOKA W ROKU 2018

(Ciąg dalszy ze str. 9)

elektrycznej, w budynkach mieszkalnych przeprowadzanych przez przedstawicieli zakładu energetycznego.

12. Odczyty wody przeprowadzane są już elektronicznie, wrywkowo sprawdzane są wzrokowo.
13. 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.
14. Prowadzenie systemu kluczy do klatek schodowych, pomieszczeń wspólnego użytku i śmietników, w tym zamawianie kluczy, wydawanie mieszkańcom i rozliczanie.
15. Bieżące uzupełnianie i korekty spisów mieszkańców poszczególnych nieruchomości budynkowych oraz nazwisk na domofonach.
16. Udział w komisyjnych otwarciach mieszkań i lokali użytkowych oraz przy wykwaterowaniu przez eksmisję z lokali.
17. 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.
18. Rozpatrzenie wniosków mieszkańców dotyczących przeprowadzenia prac remontowo-modernizacyjnych w lokalach przez mieszkańców Osiedla – w okresie całego ubiegłego roku udzielono 18 pozwoleń z podaniem odpowiednich warunków technicznych.
19. 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).
20. Przekazywano zgłoszenia o awariach domofonów firmie obsługującej te urządzenia.
21. Prowadzono zgodnie z zasadami Książki Obiektów Budowlanych.
22. W miesiącu kwietniu dokonano rocznego przeglądu stanu technicznej sprawności budynków Osiedla w zakresie ogólnobudowlanym. Kontrolę szczelności instalacji gazowej przeprowadzono w miesiącu wrześniu. Coroczna kontrola „kominarska” była wykonana w miesiącu grudniu.
23. Uczestniczenie w pracach komisji Rady Osiedla, tj. Komisji ds. Zieleni i Małej Architektury, Komisji Statutowo-Rozjemczo-Kulturalnej, Komisji Gospodarki Zasobami Osiedla oraz przygotowywanie niezbędnej dokumentacji.

KOSZTY EKSPLOATACJI W 2018 ROKU



- Koszty Administracji Osiedla
- Oplaty za wiecezyste użytkowanie gruntów
- Podatek od nieruchomości
- Koszty energii elektrycznej
- Woda i odprowadzanie ścieków
- Wywóz nieczystości stałych
- Usługi gospodarzy terenu
- Ubezpieczenie rzeczowe e
- Pielęgnacja terenów zielonych
- Roczna kontrola obiektów i budynków mieszkalnych
- Kontrola szczelności instalacji gazowej
- Kontrola kominarska
- Dezynfekcja, deretyzacja, dezynsekcja
- Konserwacja w ind osobowych
- Konserwacja domofonów
- Konserwacja i dostawa z sygnalu RTV
- Okresowe odczyty w oby
- Legalizacja w odmierzy
- Pozostałe koszty osiedla

24. 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.

KOSZTY EKSPLOATACJI ZA 2018 ROK

Za 2018 rok koszty eksploatacji zamknęły się kwotą **2.688.749,26 zł**. Wpływy według naliczeń z lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży, jak również wynajmu pomieszczeń i podnajmu terenu wyniosły **2.745.503,60 zł**, nie licząc zaległości w opłatach, które w Osiedlu są znaczące. Rzutują one na płynność finansową Osiedla, jak i Spółdzielni. Utrudniają gromadzenie środków na zapłatę zarówno za zużyte media, usługi eksploatacyjne, a także ograniczają znacznie planowanie w zakresie robót o charakterze remontowym i konserwacyjnym.

ZAŁOŻENIA KOSZTÓW EKSPLOATACJI NA 2019 ROK

Na 2019 rok przewiduje się, że koszty eksploatacji winny zamknąć się kwotą około **2.882.650,00 zł**, przy wpływach liczonych memoriałowo (wg naliczeń) w wysokości ok. **3.017.010,00 zł**.

ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH

W okresie do 31.12.2018 r. Osiedle nasze w opłatach za lokale, wykazuje istnienie znacznego zadłużenia mieszkańców. Jest to kwota **370.766,85 zł**.

Garaże wolno stojące zlokalizowane przy ul. Łąbędziej, Zgrzebnioka-Meteorologów wykazały zadłużenie w kwocie **5.996,82 zł**, co w przeliczeniu na jeden zadłużony garaż daje kwotę **272,58 zł**.

Zadłużenie na lokalach użytkowych wyniosło **10.272,42 zł**, co w przeliczeniu na 1 lokal zadłużony dało kwotę **1.284,05 zł**.

Przeprowadzone przez Administrację i Radę Osiedla oraz Zarząd Spółdzielni rozmowy z dłużnikami doprowadziły do zmniejszenia zaległości w opłatach w porównaniu do 2017 r. o 11,33%.

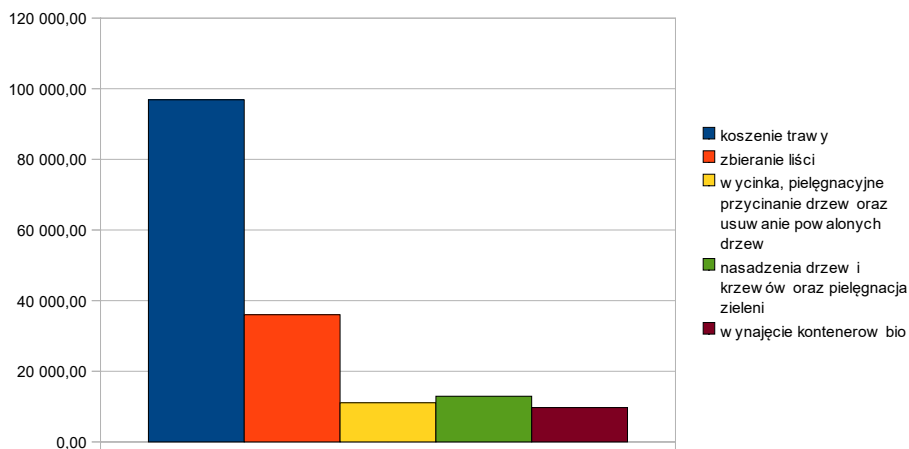
PIELĘGNACJA I UTRZYMANIE ZIELENI



1. Wystąpiono do Urzędu Miasta Katowice Wydział Kształtowania Środowiska z wnioskami o wycinkę drzew, są to najczęściej drzewa obumierające bądź zagrażające bezpieczeństwu mieszkańców Osiedla i mienia Spółdzielni. Zaznaczyć należy że coraz częściej mieszkańcy zwracają się z prośbą o wycięcie drzewek, które sami kiedyś nasadzili w chwili zasiedlania Osiedla, często bezpośrednio pod oknami mieszkań. W chwili obecnej wyrosnięte drzewa wielokrotnie sięgające dachów budynków zacinają mieszkania powodując pewien dyskomfort, co w ocenie pracowników Urzędu Miasta w Katowicach jest zdecydowanie niewystarczającym argumentem do wydania pozwolenia na wycinkę. Uzyskano prawomocne decyzje na przeprowadzenie wycinki niżej wymienionych drzew, które zostały już wycięte (częściowo w bieżącym roku kalendarzowym):
 - sosna pospolita, robinia akacja - ul. Albatrosów,
 - sosna wejmutka, sumak octowiec - ul. Lelków 12,
 - brzoza brodawkowa - ul. Kolibrów 10,
 - jarząb pospolity - plac zabaw,
 - jabłoń kwiecista 3 szt. - ul. Kormoranów – boisko,
 - świerk pospolity - ul. Lelków 4,
 - wiśnia ptasia - ul. Zgrzebnioka,
 - jarząb pospolity - ul. Łąbędzia 7, 9,

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ADMINISTRACJI OSIEDLA IM. ALFONSA ZGRZEBNIOKA W ROKU 2018

WYDATKI NA PIELĘGNACJĘ I MODERNIZACJĘ ZIELENI W 2018 ROKU



- jarząb pospolity - ul. Zgrzebniocka 10-12-14,
- lipa drobnolistna 2 szt. - ul. Bocianów 8, 10, 12,
- lipa drobnolistna - ul. Kormoranów - boisko,
- klon jesionolistny 2 szt., świerk pospolity - ul. Kolibrów 18, 18a.

Zgodnie z wydanymi decyzjami w bieżącym roku musimy dokonać obowiązkowych nasadzeń na terenie wskazanym przez Urząd Miasta Katowice w ilości:

- 10 m² krzewów żywopłotowych,
- 4 m² krzewów ozdobnych gatunku cyprysik groszkowy i jałowiec płozący,
- 14 szt. drzew ozdobnych na terenie osiedla,
- 13 szt. krzewów gatunku żywotnik zachodni.

2. Wykonano wycinkę drzew zgodnie z decyzjami oraz pielęgnacyjne przycięcia koron drzew zarówno przy użyciu podnośnika jak i za pomocą technik alpinistycznych obejmujące wycięcie gałęzi zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców oraz infrastrukturze osiedla za łączną kwotę **11.083,14 zł**.

3. Zgodnie z wydanymi w latach ubiegłych nakazami nasadzenia krzewów ozdobnych i drzew posadzono łącznie na terenie osiedla 26 drzew oraz krzewy, kwiaty rabatowe i cebulki tulipanów. Warto tutaj zaznaczyć, że każdorazowe obumarzenie drzewa z dokonanych nasadzeń obowiązkowych tj. wynikających bezpośrednio z decyzji wiąże się z koniecznością ponownego nasadzenia. Celowe niszczenie sadzonek, które niestety możemy zaobserwować na Osiedlu przyczynia się do ponoszenia dodatkowych kosztów przez wszystkich mieszkańców.

Ponadto zakupiono środki pielęgnacyjne, w tym ziemia, torf, kora na łączny koszt **12.936,35 zł**.

4. Fakt że, nasze Osiedle jest jednym z najbardziej zielonych osiedli Katowic jest również powodem powstawania różnych szkód w substancji Osiedla. W ubiegłym roku zgłosiliśmy do ubezpieczyciela uszkodzenie przez dziki 330 m² trawników oraz zniszczenie kwietni-

ków i sadzonek roślin cebulowych. Z tytułu odszkodowania za ww. szkody na dzień dzisiejszy udało się odzyskać kwotę **1.069,12 zł**.

5. W sezonie zgodnie z podpisaną umową z Zakładem Ciepłowniczym – Zakład Zieleni KSM wykonał czterokrotnie koszenie trawników z wygrabianiem skoszonej trawy i załadunkiem do kontenerów. Łączny koszt **96.871,20 zł**.

6. W ubiegłym roku kierując się doświadczeniami lat ubiegłych oraz z uwagi na fakt, iż MPGK w Katowicach nie zapewnia kontenerów na odpady biodegradowalne zlecieliśmy całość prac związanych z jesiennym zbieraniem liści ich wywozem i utylizacją firmie zewnętrznej – pełniącej jednocześnie funkcję gospodarza, a która przedstawiła najkorzystniejszą ofertę cenową. Łączny koszt usługi wyniósł **36.000,00 zł**.

7. W związku z faktem, iż MPGK nie zapewnia już nieodpłatnych kontenerów na odpady biodegradowalne powstałe przy koszeniu trawy, pielęgnacyjnych cięciach gałęzi krzewów i drzew zmuszeni jesteśmy zamawiać je w miarę potrzeb. Koszt tych kontenerów wraz z utylizacją zgromadzonych w nich odpadów w roku 2018 wyniósł **9.714,71 zł**.

8. Na pielęgnację i modernizację zieleni na terenie Osiedla ogółem wydano **166.605,40 zł (wykres powyżej)**.

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

a) wykonane siłami własnymi:

Zespół konserwatorów Administracji Osiedla im. A. Zgrzebniocka w bieżącym roku liczy pięć osób. Pracownicy zatrudnieni są na następujących stanowiskach: konserwator – 1 osoba, elektryk – 1 osoba, malarz – 1 osoba, ślusarz – 1 osoba, spawacz – 1 osoba.

Ogółem w 2018 r. zrealizowano **1546** różnego rodzaju napraw i usług na podstawie przyjętych

zgłoszeń od mieszkańców, służb serwisu technicznego i gospodarzy terenu, w tym:

Poza bieżącymi pracami konserwacyjnymi wykonano między innymi:

- udrożniono kanalizację: Zgrzebniocka 2, 6, 10, 16, 20, 18; Łabędzia 3, 13, 7, 3, 5,
- wymieniono części pionu kanalizacji: Zgrzebniocka 6,
- pomalowano posadzki w gankach piwnicznych i pomieszczenia ogólnego użytku: Zgrzebniocka 2, 4, 6, 20; Łabędzia 1, 3, 19; Kolibrów 6, 14A, 16A, 18A, 7, 7A, 8A, 12, 14, 15, 17, 14A, 21; Bocianów 4, 5, 7; Zimorodków 19, 1; Cyranek 4; Lelków 12,
- pomalowano ławki na terenie osiedla,
- pomalowano urządzenia zabawowe na placu zabaw,
- wymieniono uszkodzone rynny: Kolibrów 7A, 16,
- ocieplono piony wentylacyjne w stropodachach: Łabędzia 11; Zimorodków 3,
- zmodernizowano elektryczne tablice rozdzielcze: Zgrzebniocka 2, 10, 18, 14, 20; Łabędzia 11,
- zamontowano czujniki zmierzchowe w wiatrolapach: Łabędzia 1, 5, 7, 9, 11, 15, 17, 19, 21,
- wymieniono istniejące oprawy na oświetlenie LED-owe: Łabędzia 21, 19, 17, 13, 15, 11, 9, 7, 5, 3, 1; Bocianów 7, 5, 18, 2, 16; Zgrzebniocka 2,
- wymieniono istniejące oprawy na oświetlenie LED-owe oraz zamontowano czujniki ruchu i zmierzchowe: Zgrzebniocka 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20; Kolibrów 4, 4A, 4B, 15, 17; Zimorodków 1, 19,
- przerobiono instalację oświetleniową w gankach piwnicznych: Bocianów 9, Zimorodków 17,
- naprawiono schody terenowe Łabędzia 19; Kolibrów 18A,
- naprawiono schody wejściowe do budynków: Cyranek 3, 5,
- naprawiono opaski przy budynkach i wejście do budynku: Zimorodków 17,
- naprawiono włączniki dachowe: Łabędzia 15,
- naprawiono drzwi wejściowe: Bocianów 1, 2, 12; Łabędzia 11, 15, 19, 17; Kolibrów 19; Zgrzebniocka 14,
- naprawiono opaski przy budynkach: Kolibrów 16, 16A, 17; Lelków 5-7,
- pomalowano drzwi wejściowe: Zgrzebniocka 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 18, 20; Łabędzia 5, 7, 9,
- zamontowano odwodnienie liniowe Cyranek 4.

b) wykonane przez firmy zewnętrzne:

- zakończono kompleksowy remont dachów budynków Osiedla,
- wybudowanie nowego boksu śmietnikowego (po pożarze) przy ul. Bocianów 14,

(Dokończenie na str. 12)

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ADMINISTRACJI OSIEDLA IM. ALFONSA ZGRZEBNIOKA W ROKU 2018

(Dokończenie ze str. 11)

Ponadto

1. Bieżące sprawdzanie wycen kosztorysowych robót zleconych, jak i kosztorysów powykonawczych.
2. Naprawiono i wymieniono uszkodzone elementy urządzeń na placach zabaw i boisku łącznie z przeglądem stanu technicznego, wymieniono i uzupełniono piasek w piaskownicach wraz z jego dezynfekcją za łączną kwotę **9.356,00 zł.**

WYKONANIE FUNDUSZU REMONTOWEGO OSIEDLA ZA 2018 ROK

Z tytułu kosztów ulepszeń i prac poniesionych w okresie od 1992 r. do dnia 31.12.2018 r. z centralnej części funduszy remontowych spółdzielni (remontów kapitalnych + fundusz „A”), oraz naliczonych wpływów z odpisów na działania energooszczędne i termomodernizacyjne z uwzględnieniem środków przeksięgowanych z funduszu remontowego części „B”, zasilenia środkami z funduszu interwencyjnego oraz obowiązkowej 2,5 % partycypacji z funduszu remontowego części „B” na pokrycie części kosztów kompleksowych robót ociepleniowych - saldo ogółem Osiedla na dzień 31.12.2018r wynosi „-” 7.409.808,00 zł co w przeliczeniu na 1 m² p.u. daje kwotę – 166,50 zł.

Gospodarowanie funduszem remontowym części „B” w okresie od 1.01.2010 r. do 31.12.2018 r. wykazuje saldo dodatnie w wysokości **32.436,00 zł.**

- Bilans otwarcia na dzień 1.01.2019
- **273.482 zł**
- SALDO Osiedla za okres 01.01.2010 – 31.12.2018 r. **306.136 zł**
- Saldo Osiedla na dzień 31.12.2018r (z uwzględnieniem b.o.) **32.436 zł**
- Saldo jednostkowe na dzień 31.12.2018 r. (na 1 m² p.u.m.) **0,73 zł**

Wpływy w 2018 r. z tytułu odpisu na fundusz remontowy części „B”- wg naliczeń i przesunięcia środków na część „A” funduszu remontowego celem przyspieszenia spłaty zobowiązań nieruchomości usytuowanych w Osiedlu w kwocie **106.809,22 zł**, jak również kwoty w wysokości **98.154,90 zł** przeznaczonej na pokrycie części kosztów robót dodatkowych zrealizowanych w ramach funduszu remontowego z jego części „A” przy realizacji robót ociepleniowych wyniosły **1.001.973,56 zł.**

Wydatki w 2018 r. związane z przeprowadzonymi pracami remontowymi, uwzględniając również odpis na fundusz interwencyjny w wysokości **10.680,96 zł** zamknęły się kwotą **966.606,55 zł.**



ZAŁOŻENIA FUNDUSZU REMONTOWEGO OSIEDLA NA 2019 ROK

Na rok 2019 przewidziano akumulację środków finansowych przeznaczonych na remonty z części „B”, w wysokości **1.001.980,00 zł.** Kwota ta uwzględnia przesunięcie **106.809,22 zł** na fundusz remontowy części „A”, z tytułu przyspieszenia spłaty zobowiązań i **98.155,00 zł** przeznaczonych na pokrycie części kosztów robót dodatkowych poniesionych z funduszu remontowego część „A” w trakcie realizacji robót ociepleniowych.

Pozwoli to na pokrycie kosztów przewidywanych na 2019 r. robót remontowych:

- wymiana stolarki okiennej realizowanej przez Spółdzielnię i we własnym zakresie za kwotę: **12.000,00 zł,**
- spłata (zgodnie z harmonogramem) raty za modernizację klatek schodowych w kwocie **590.000,00 zł,**
- spłata raty za kompleksowe remonty dachów – przewidziano kwotę **100.000,00 zł,**
- odpis na fundusz interwencyjny w kwocie **10.680,00 zł,**
- remont siedmiu tarasów ul. Bocianów 2, 9, 11, 12, 17 w kwocie **133.000,00 zł,**
- remont schodów wejściowych do budynków przy ul. Zgrzebnioka 16, 18, 20; Bocianów 18 w kwocie **67.620,00 zł,**
- remont ściany osłonowej tarasu przy ul. Bocianów 12 w kwocie **20.000,00 zł,**
- malowanie klatek schodowych Kolibrów 16,16A, 18, 18A; Lelków 12 na kwotę **95.000,00 zł.**

DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO-KULTURALNA W 2018 ROKU

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

- paczki „Mikołajkowe” dla dzieci z naszego Osiedla w wieku od 3 do 10 lat w ilości 37 szt. - koszt **3.700,00 zł,**
- paczki świąteczne dla osób starszych i samotnych z naszego Osiedla w ilości 51 szt. - koszt **10.200,00 zł.**

Forma uhonorowania „małych” i „dużych” mieszkańców Osiedla cieszy się dużym uznaniem co przekłada się na podziękowania osobiste lub telefoniczne obdarowanych mieszkańców.

ZAŁOŻENIA DZIAŁALNOŚCI SPOŁECZNO-KULTURALNEJ NA 2019 ROK

Na działalność społeczno-kulturalną w roku 2019 przewiduje się środki finansowe w wysokości **44.590,00 zł** (w tym bilans otwarcia na 1.01.2019 r. w kwocie **24.070,00 zł**).

Zgodnie z przyjętym na rok 2019 planem środki te będą przeznaczone dla mieszkańców Osiedla im. A. Zgrzebnioka na:

- Tradycyjnego „Mikołaja” dla dzieci **4.000,00 zł**
- Paczki świąteczne dla osób starszych i samotnych **10.000,00 zł**
- Dofinansowanie do imprez organizowanych przez KSM **2.200,00 zł**
Przewidywana liczba uczestników 100 osób, a łączny koszt to **16.200,00 zł.**

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

Kierownik Administracji Osiedla im. A. Zgrzebnioka ANDRZEJ CHRUPAŁA