



PRZYLESIE

www.ksmprzylesie.com

Marzec 2021

BIULETYN INFORMACYJNY

Do użytku wewnętrznego



Koszalińska Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przylesie” prowadzi sprzedaż lokali mieszkalnych w nowo powstającym budynku przy ul. Wyki w Koszalinie.

Oferujemy szeroki wybór przestronnych lokali mieszkalnych w stanie deweloperskim, w czteropiętrowym budynku wielorodzinnym wraz z podziemną halą garażową i komórkami lokatorskimi oraz windą w każdej klatce.

Wysoki standard budynku i zróżnicowana powierzchnia mieszkań gwarantują, że każdy znajdzie lokal na miarę swoich oczekiwań.

Planowane zakończenie inwestycji – II kwartał 2021 r.

Nie czekaj - już dziś zarezerwuj swoje wymarzone mieszkanie !!!

Zapraszamy do zapoznania się z ofertą sprzedaży lokali mieszkalnych w stanie deweloperskim w budynku wielorodzinnym z podziemną halą garażową, windą w każdej klatce i komórkami lokatorskimi przy ul. Jagoszewskiego w Koszalinie.



**Planowane zakończenie inwestycji
w 2022 roku**

Zainteresowanych prosimy o kontakt:

- **komórka lokalowa – ul. Fałata 13, pok. 31 (94 345 84 54)**
- **dział techniczno-inwestycyjny – ul. Fałata 13, pok. 4 (94 345 84 62)**

www.ksmprzylesie.com

Wyciąg ze sprawozdania Zarządu z działalności Koszalińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Przylesie” w Koszalinie za rok 2020

Sprawozdanie z działalności Spółdzielni obejmuje istotne informacje o stanie majątkowym i sytuacji finansowej jednostki w roku 2020 w szczególności przedstawia ono informacje wpływające na działalność jednostki, które nastąpiły w minionym roku obrotowym. Zgodnie z przepisami Ustawy o rachunkowości roczne sprawozdanie z działalności jednostki sporządza kierownik jednostki czyli Zarząd. Również zgodnie z przepisami powyższej ustawy Zarząd sporządza sprawozdanie finansowe, które podlega zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie Członków.

Z uwagi na trwającą epidemię koronawirusa, organizacja obrad Walnego Zgromadzenia w tradycyjnej formie nie jest możliwa z uwagi na obowiązujący reżim sanitarny. Zgodnie z nowelizacją przepisów ustawy Prawo spółdzielcze z dnia 17.04.2020 r., Zarząd może zarządzić podjęcie określonych uchwał przez członków uprawnionych do udziału w walnym zgromadzeniu na piśmie w drodze indywidualnego zbierania głosów a głosowanie w tym trybie odbywa się niezależnie od postanowień statutu. Taką wyjątkową procedurę głosowania zastosowano już we wrześniu 2020 r., kiedy to członkowie Naszej spółdzielni przegłosowali niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania spółdzielni uchwały dot. roku 2019. O wynikach tego głosowania Zarząd poinformował w biuletynie z października 2020 r. oraz poprzez stronę internetową.

W związku z powyższym Zarząd podjął uchwałę nr 94/2021 z dnia 15.03.2021 r. w sprawie zarządzenia przeprowadzenia **w dniach 21-23 kwietnia 2021 roku** głosowania na piśmie w drodze indywidualnego zbierania głosów nad nw. uchwałami:

- Uchwała nr 1/2021 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności spółdzielni za 2020 rok.
- Uchwała nr 2/2021 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności za 2020 rok.
- Uchwała nr 3/2021 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego spółdzielni za 2020 rok.
- Uchwała nr 4/2021 w sprawie podziału nadwyżki bilansowej.
- Uchwała nr 5/2021 w sprawie zatwierdzenia wyników lustracji spółdzielni.
- Uchwała nr 6/2021 w sprawie zbycia nieruchomości.
- Uchwała nr 7/2021 w sprawie zmiany statutu spółdzielni.
- Uchwała nr 8/2021 w sprawie udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu.
- Uchwała nr 9/2021 w sprawie udzielenia absolutorium Zastępcy Prezesa Zarządu.
- Uchwała nr 10/2021 w sprawie udzielenia absolutorium Członkowi Zarządu – Głównemu Księgowemu.

Zarząd spółdzielni zastrzega jednak możliwość, iż w sytuacji odwołania stanu epidemii w Polsce – zwołane zostaną tradycyjne obrady Walnego Zgromadzenia podzielone na części, o czym członkowie zostaną niezwłocznie poinformowani.

W 2020 roku trzyosobowy skład Zarządu nie uległ zmianie:

- Kazimierz Okińczyc – Prezes Zarządu
- Bożena Bogacka – Zastępca Prezesa Zarządu
- Dorota Kiziukiewicz – Członek Zarządu – Główny Księgowy

Zgodnie ze statutem Spółdzielni - do kompetencji Zarządu należy kierowanie działalnością Spółdzielni i reprezentowanie jej na zewnątrz. Zarząd podejmuje też decyzje niezastrzeżone przepisami do innych organów z zakresu:

- spraw lokalowych;
- spraw inwestycyjnych;
- gospodarki zasobami mieszkaniowymi;
- prowadzenie działalności społeczno-wychowawczej;
- gospodarki finansowej;
- prowadzenie spraw kadrowo-pracowniczych;
- obsługi organizacyjno-technicznej organów samorządowych;
- pozostałych spraw wynikających z aktualnych potrzeb spółdzielni i jej członków.

W 2020 roku Zarząd odbył 65 protokołowanych posiedzeń, na których łącznie podjął 438 uchwał. W Spółdzielni zatrudnionych było na dzień 31.12.2020 r. 75 pracowników. Zatrudnienie średnioroczne wyniosło 75,52 etatów. W ramach struktury organizacyjnej Spółdzielni wyróżnione są: trzy administracje osiedli; trzy kluby osiedlowe; dział księgowości, dział organizacyjny, dział prawny, dział lokalowy, dział techniczno-inwestycyjny. W ramach powyższej struktury w 2020 roku nie nastąpiła żadna zmiana, choć z uwagi na epidemię koronawirusa i czasowe ograniczenia w funkcjonowaniu różnych sektorów gospodarki powodowały okresowe wyłączenia pracy klubów osiedlowych. Mimo to placówki społeczno-wychowawcze w 2020 roku pracowały w wyjątkowym reżimie sanitarnym, choć z oczywistych względów wiele zaplanowanych imprez się nie odbyło a podjęte działania zmieniły planowaną formę.

Organizacyjnie Spółdzielnia składa się z trzech gospodarzo wyodrębnionych Osiedli:

- Osiedle im. Melchiora Wańkowicza
- Osiedle im. Jana i Jędrzeja Śniadeckich
- Osiedle im. Tadeusza Kotarbińskiego

Na dzień 31.12.2020 r. Spółdzielnia posiadała:

- **8.021** członków (trwa aktualizacja rejestru w związku z weryfikacją członków, którzy z mocy prawa nabyli członkostwo w spółdzielni po nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 20.07.2017 r.)
- zasoby o łącznej powierzchni **536.770,83 m²**,
- **160** budynków mieszkalnych o powierzchni mieszkalnej 509.857,93 m²,
- **9.415** lokali mieszkalnych,
- **93** windy,
- **606** klatek schodowych,
- **38** pawilonów użytkowych wolnostojących, w których jest 113 lokali i 11 wymiennikowni,
- **451** garaży wolnostojących,
- **168** lokali użytkowych i garaży wbudowanych,
- **12** garaży podziemnych wielostanowiskowych, w których jest 499 miejsc postojowych,
- **512.257,10 m²** gruntów, w tym:
 - 123.841,25 m² w użytkowaniu wieczystym;
 - 388.415,85 m² wykupionych na własność.

Struktura praw do lokali według kryterium tytułu prawnego:

- 3.835 lokali z prawem odrębnej własności do lokalu
- 6 lokali z ekspektatywą prawa odrębnej własności
- 4.949 lokali ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu
- 218 lokali ze spółdzielczym lokatorskim prawem do lokalu
- 392 lokali zajmowanych na zasadzie umowy najmu
- 8 lokali zajmowanych bez tytułu prawnego
- 7 pustostanów.

Spółdzielnia może prowadzić działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści swoim członkom. Zysk Spółdzielni z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe wynikające z odrębnych przepisów stanowi nadwyżkę bilansową, która za 2020 rok wyniosła 10.242.835,07 zł netto, która zostanie rozdysponowana uchwałą Walnego Zgromadzenia w 2021 roku.

Dochody z gospodarki zasobami mieszkaniowymi, która polega na eksploatacji i utrzymaniu spółdzielczych zasobów mieszkaniowych nie są elementem nadwyżki. Źródłem jej uzyskania są np.: dochody z najmów lokali mieszkalnych i użytkowych, dzierżaw terenów, dywidend uzyskanych od udziałów w spółkach prawa handlowego; odsetek od lokat bankowych oraz sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych.

Na dzień 31.12.2020 r. Koszalińska Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przylesie” w Koszalinie była udziałowcem, bądź akcjonariuszem następujących jednostek gospodarczych:

- Telewizji Kablowej Koszalin Sp. z o.o. w Koszalinie (138 udziałów),
- Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie (1 udział)
- Przedsiębiorstwa Remontowo-Budowlanego „Przylesie” Sp. z o.o. w Koszalinie (200 udziałów),
- Przedsiębiorstwa Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o. w Koszalinie (1.528 udziałów)

Łącznie wartość księgowa inwestycji długoterminowych na dzień 31.12.2020 r. wyniosła 1.319.930 zł. Rentowność zainwestowanych kapitałów w roku 2020 za wyniki roku 2019 wyniosła 58%.

Koszty poniesione na zakup ciepła oraz utrzymanie instalacji i sieci ciepłowniczych w należytych stanie technicznym za 2020 rok wyniosły 17.150.447,08 zł (w roku poprzednim 16.822.408,03 zł). Nadwyżka z rozliczenia centralnego ogrzewania lokali mieszkalnych i użytkowych wbudowanych opomiarowanych jest rozliczana z mieszkańcami do końca maja każdego roku.

Z różnicy między należnymi od użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych wpłatami z tytułu użytkowania lokali a faktycznie uiszczonymi powstaje zadłużenie, które dla całej Spółdzielni na koniec roku 2020 wyniosło 2.007.443,63 zł. Na powyższą kwotę zadłużenia dla całej Spółdzielni składa się zadłużenie z tytułu użytkowania lokali mieszkalnych i lokali użytkowych.

Zadłużenie z tytułu użytkowania lokali mieszkalnych zmniejszyło się w stosunku do analogicznego okresu z roku poprzedniego o blisko 340.000 zł. Jest to skutek systematycznie prowadzonej windykacji należności na drodze wewnątrzspółdzielczej, sądowej i egzekucyjnej.

W ramach gospodarki zasobami mieszkaniowymi w 2020 roku wykonano wszystkie prace, mające na celu zapewnienie należytego stanu technicznego budynków wielorodzinnych i pawilonów handlowo-usługowych. Szczegółowe wykonanie remontów oraz inwestycji w 2020 roku znajduje się na stronie 5 Biuletynu.

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni zgodnie z obowiązującymi przepisami podlega corocznemu badaniu przez biegłego rewidenta. W wyniku przeprowadzonego badania za 2020 rok zostało sporządzone sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego, stwierdzające że sprawozdanie finansowe przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej spółdzielni na dzień 31.12.2020 r. oraz że zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych i jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi przepisami prawa i statutu.

Spółdzielnia uzyskała prawidłowe dla dalszego funkcjonowania wyniki finansowe i stwierdza, że mimo trudności na rynku gospodarczym związanym z epidemią, nie istnieją zagrożenia dla możliwości kontynuowania działalności w roku 2021. Wskaźniki płynności wskazują na dobrą sytuację finansową i płatniczą a Spółdzielnia nie zalega z żadnymi płatnościami wobec podmiotów publicznoprawnych. Spółdzielnia posiada też środki zgromadzone na funduszu zasobowym, gwarantujące bezpieczne zarządzanie nieruchomościami.

Niezależny biegły rewident Stanisław Witecki („Biegły rewident – KANCELARIA Stanisław Witecki” z Poznania) przygotował sprawozdanie z badania sprawozdania finansowego za 2020 rok i stwierdził w nim m.in., że badanie sprawozdania finansowego przeprowadził zgodnie z:

- *Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3430/52a/2019 z dnia 21 marca 2019 r. w sprawie krajowych standardów badania oraz innych dokumentów („KSB”);*
- *ustawą z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich i nadzorze publicznym;*
- *ustawą Prawo spółdzielcze oraz ustawą z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych oraz rozdziałem 7 ustawy o rachunkowości.*

Na roczne sprawozdanie finansowe składają się:

- *bilans sporządzony na dzień 31.12.2020 r.;*
- *rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2020 r. do 31.12.2020 r.;*
- *zestawienie zmian w kapitale (funduszu własnym);*
- *rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 01.01.2020 r. do 31.12.2020 r.;*
- *informacja dodatkowa zawierająca wprowadzenie do sprawozdania finansowego i dodatkowe informacje i objaśnienia.*

Zdaniem biegłego, załączone roczne sprawozdanie finansowe:

- *przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31.12.2020 roku oraz jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 01 stycznia do 31 grudnia 2020 roku, zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy z dnia 29 września 1994r. o rachunkowości oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;*
- *jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółdzielnię przepisami prawa oraz jej statutem;*
- *zostało sporządzone, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, zgodnie z przepisami rozdziału 2 ustawy o rachunkowości.*

Zdaniem biegłego, na podstawie wykonanej w trakcie badania pracy, sprawozdanie z działalności Spółdzielni zostało sporządzone zgodnie z art. 49 ustawy o rachunkowości i jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Główne prace remontowe wykonane w 2020 roku:

- I. Remont klatek schodowych:**
 1. Malowanie 20 klatek schodowych.
 2. Położenie na posadzkach i podestach okładzin z płytek gress w 20 klatkach.
 3. Montaż pochwytów ze stali nierdzewnej w 11 klatkach.
 4. Montaż pochwytów drewnianych na balustradach w 5 klatkach schodowych.
 5. Dostosowanie instalacji elektrycznej wewnętrznych linii zasilania oraz zwiększenie mocy dla indywidualnych odbiorców do 12,5 kV, umożliwiające podłączenie kuchenek elektrycznych w 33 klatkach.
 6. Wymiana rozdzielni elektrycznych wraz z maskownicami szafek elektrycznych w 4 klatkach.
 7. Wymiana grzejników w 10 klatkach schodowych.
 8. Wymiana domofonów na cyfrowe w 6 klatkach schodowych.
 9. Wymiana okien na 4 klatkach schodowych.
 10. Wymiana drzwi wejściowych do 6 klatek schodowych.
 11. Wymiana 5 sztuk drzwi piwnicznych.
 12. Obłożenie wejść do wind płytkami ozdobnymi w 3 budynkach.
- II. Renowacja 24.953,52 m² elewacji budynków wraz z loggiami i balkonami.**
- III. Wykonanie termomodernizacji 3.449 m² elewacji w Osiedlu im. J.J. Śniadeckich polegającej na demontażu starego ocieplenia (Acekol) i wykonaniu nowego ocieplenia ścian zewnętrznych wraz z dociepleniem cokołu i opaską wokół budynku.**
- IV. Docieplenie cokołów w budynkach w technologii Dryvit na powierzchni 103 m².**
- V. Wykonanie 97 mb opaski przy budynku.**
- VI. Remont i uszczelnienie pokrycia dachu z zastosowaniem bezspoinowych powłok elastycznych Hydronylon wykonywany metodą natryskową wraz z remontem instalacji odgromowej w 4 budynkach.**
- VII. Remont 7 wiatrolapów.**
- VIII. Remont 3 pomieszczeń głównych zsypu na cele wózkowni.**
- IX. Wykonanie remontu infrastruktury technicznej na Osiedlach:**
 1. Wykonanie remontów chodników przy 3 budynkach.
 2. Wykonanie remontu dojeżdż do klatek schodowych w 2 budynkach.
 3. Wykonanie remontu chodników wraz z dojeżdżami do 7 klatek schodowych.
 4. Zagospodarowanie terenu pod 5 placyków gospodarczych wokół pojemników półpodziemnych.
 5. Postawienie 4 wiat śmietnikowych wraz z zagospodarowaniem terenu.
- X. Remonty instalacji:**
 - 1. Wodno-kanalizacyjnej:**
 - wymiana pionów kanalizacji deszczowej w 2 klatkach
 - wymiana poziomów instalacji kanalizacji sanitarnej w 2 budynkach.
 - wykonanie izolacji na II strefie zimnej wody w 1 budynku
 - wymiana poziomów instalacji zimnej wody w 4 budynkach
 - 2. Centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody:**
 - wymiana liczników ciepła w 1 budynkach
 - 3. Gazowej wraz z wymianą zaworów w 11 klatkach schodowych.**

W ramach działalności inwestycyjnej w 2020 roku:

Sytuacja pandemiczna w kraju i na świecie znacznie wpłynęła na proces inwestycyjny, powodując trudności w funkcjonowaniu organów administracji państwowej, produkcji materiałów budowlanych, jak też wysoką absencję wywołaną koronawirusem – zarówno w zakresie wykonawstwa, jak i nadzoru. W związku z powyższym harmonogram inwestycji musiał ulec modyfikacjom. Mimo powyższego w zakresie prowadzonych inwestycji w 2020 roku:

- zakończono II etap budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego typu apartamentowego z podziemnymi halami garażowymi na działce nr 569/4 przy ul. Staszica 18-28 – oddano do użytku klatkę E, F;
- zakończono budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr 6 z podziemną halą garażową na działce nr 77/7 przy ul. Tatarkiewicza 4-4d;
- kontynuowano budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z podziemną halą garażową i windami na działce nr 73/3 przy ul. Wyki;
- rozpoczęto prace dotyczące rozbudowy budynku przy ul. Kotarbińskiego 3;
- zakończono prace projektowe dotyczące budowy budynku mieszkalnego z podziemną halą garażową i windami na działce nr 20/6 przy ul. Jagoszewskiego;
- zakończono prace projektowe dotyczące budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z podziemną halą garażową na działce nr 42/50 przy ul. Kołłątaja;
- zakończono prace projektowe dotyczące rozbudowy Klubu Osiedlowego „Kanion” przy ul. Krzyżanowskiego 26 (pozwolenie na budowę uzyskano w 2021 r.);
- zakończono prace projektowe wraz z pozwoleniem na budowę dotyczące adaptacji lokalu w budynku przy ul. Jana Pawła II 23a.

Uchwalone we wrześniu 2020 roku kierunki działalności gospodarczej i kulturalnej spółdzielni na lata 2021-2025:

1. Zapewnienie sprawnego funkcjonowania jednostek i służb spółdzielni.
2. Prowadzenie eksploatacji, konserwacji i remontów budynków, budowli i infrastruktury technicznej zgodnie z wymogami Prawa budowlanego i oczekiwaniami członków.
3. Kontynuacja remontów klatek schodowych, polegających na malowaniu ścian, wymianie oświetlenia z zastosowaniem czujek ruchu i wykonanie okładzin ciągów komunikacyjnych w ramach posiadanych środków na funduszach remontowych poszczególnych nieruchomości.
4. Wymiana pionów wewnętrznych linii zasilających w częściach wspólnych nieruchomości mieszkalnych na przewody przystosowane do przesyłu prądu trójfazowego w ramach możliwości finansowych poszczególnych nieruchomości.
5. Systematyczne odnawianie elewacji budynków wraz z remontem balkonów lub loggii na podstawie bieżącej oceny ich stanu technicznego i możliwości finansowych poszczególnych nieruchomości.
6. Kontynuacja zmiany ocieplenia ścian budynków przy ul. Jana Pawła II 2, ul. Jana Pawła II 8, ul. Spasowskiego 1, ul. Śniadeckich 1-1g, ul. Śniadeckich 3, ul. Śniadeckich 5 wraz z utylizacją płyt acekolowych.
7. Wymiana podzielników kosztów ciepła, urządzeń monitorujących i odczytujących dane z podzielników oraz możliwość finansowania ich wymiany przez właścicieli i użytkowników lokali w ramach rocznych rozliczeń kosztów ciepła lub z funduszu remontowego.
8. Wymiana urządzeń do zdalnego odczytu wodomierzy w lokalach w ramach funduszu remontowego nieruchomości.
9. Remonty dachów wskazanych w wyniku przeglądów technicznych budynków.
10. Realizacja budownictwa mieszkaniowego w systemie deweloperskim i handlowo-usługowego na sprzedaż bądź wynajem oraz infrastruktury technicznej zgodnie z zapotrzebowaniem i możliwościami finansowymi spółdzielni.
11. Wdrażanie nowoczesnych rozwiązań technicznych i technologicznych umożliwiających zmniejszenie zużycia energii elektrycznej i cieplej.
12. Przebudowa lub remont zewnętrznej infrastruktury technicznej tj. chodników, ciągów komunikacyjnych, placów zabaw - według potrzeb i możliwości finansowych poszczególnych nieruchomości.
13. Budowa nowych miejsc postojowych zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.
14. Remont ciągów komunikacyjnych piwnic w ramach możliwości finansowych poszczególnych nieruchomości.
15. Budowa podziemnych kontenerów na odpady komunalne pod warunkiem dofinansowania ze środków budżetowych lub wiat śmietnikowych w ramach funduszy remontowych poszczególnych nieruchomości.
16. Prowadzenie działalności społeczno-kulturalnej zgodnie z zapotrzebowaniem i oczekiwaniami mieszkańców KSM „Przylesie” oraz możliwościami finansowymi spółdzielni.
17. Zapewnienie stałego rozwoju spółdzielni poprzez przeznaczanie corocznie nie mniej niż 1/4 nadwyżki bilansowej na fundusz zasobowy.
18. Montaż urządzeń do wytwarzania i dystrybucji energii pochodzącej ze źródeł odnawialnych (np. ogniwa fotowoltaiczne) na dachach bądź elewacjach budynków pod warunkiem uzyskania dotacji budżetowych.
19. Dobudowa wind osobowych do budynków użyteczności publicznych (kluby osiedlowe) oraz budynków mieszkalnych pod warunkiem uzyskania finansowania kosztów inwestycji ze środków publicznych i właścicieli lokali.
20. Adaptacja pomieszczeń piwnicznych, będących własnością Spółdzielni na lokal użytkowy w budynku przy ul. Jana Pawła II 23a.
21. Realizacja budownictwa mieszkaniowego w ramach rządowych programów „Mieszkanie+” pod warunkiem korzystnych rozwiązań finansowych i prawnych.
22. Budowa domu opieki dla osób starszych wraz z przedszkolem integracyjnym pod warunkiem uzyskania dotacji budżetowych na ten cel.
23. Kontynuowanie starań w celu wykonania przez Prezydenta Miasta:
 - przebudowy i remontów ulic wewnątrzosiedlowych i ciągów komunikacyjnych, będących na stanie Miasta,
 - budowy nowych ciągów komunikacyjnych,
 - przebudowy terenów rekreacyjnych, będących na stanie Miasta,
 - zabezpieczenie środków finansowych na uporządkowanie i utrzymanie Wąwozu Grabowego (teren chroniony),
 - zwiększenie finansowania imprez kulturalnych w klubach osiedlowych,
 - budowa nowych zatok parkingowych i parkingów na terenach miejskich w rejonie zasobów KSM „Przylesie”.

Plany remontów na 2021 rok

W ramach planu gospodarczego spółdzielni w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi zaplanowane zostały prace, mające na celu utrzymanie nieruchomości w należyтым stanie technicznym. Szczegółowe plany remontów w poszczególnych osiedlach znajdują się na str. 8-10 Biuletynu.

Plan remontów zasobów na 2021 rok zawiera m.in.:

1. Remont klatek schodowych:

- malowanie **16** klatek schodowych
- położenie na posadzkach i podestach okładzin z płytek gress w **17** klatkach
- dostosowanie instalacji elektrycznej wewnętrznych linii zasilania oraz zwiększenie mocy dla indywidualnych odbiorców do 12,5 kV, umożliwiające podłączenie kuchenek elektrycznych w **32** klatkach schodowych
- wymiana domofonów na cyfrowe w **3** klatkach schodowych
- wymiana grzejników w **7** klatkach schodowych
- wymiana drzwi w **3** klatkach schodowych
- wymiana lamp oświetleniowych na oprawy LED z czujkami ruchu w **1** klatce.

2. Renowacja **22.920 m²** elewacji budynków wraz z loggiami i balkonami, docieplenie cokołu w technologii Dryvit na powierzchni **376 m²** oraz wykonanie opaski przy budynku na powierzchni **290 mb**.

3. Wykonanie remontu infrastruktury technicznej na Osiedlach takich jak: remonty chodników, dojść do klatek schodowych, remont małej architektury, doposażenie 1 placu zabaw oraz zagospodarowanie terenu i budowa **7** wiat śmietnikowych.

4. Remonty instalacji gazowej, wodno-kanalizacyjnej i centralnego ogrzewania.

Planowana działalność inwestycyjna w 2021 roku

- zakończenie budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z podziemną halą garażową i windami przy ul. Wyki na działce nr 73/3;
- rozpoczęcie budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z windami i podziemną halą garażową przy ul. Jagoszewskiego na działce nr 20/6;
- uzyskanie pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z podziemną halą garażową przy ul. Kołłątaja na działce nr 42/50;
- zakończenie rozbudowy budynku przy ul. Kotarbińskiego 3;
- rozpoczęcie rozbudowy Klubu Osiedlowego „Kanion” przy ul. Krzyżanowskiego 26 (uzależnione od uzyskania dotacji „Dostępność+” lub innych środków z budżetu państwa);
- rozpoczęcie robót budowlanych dotyczących adaptacji lokalu przy ul. Jana Pawła II 23a (uzależnione od terminu rozwiązania umowy najmu z dotychczasowym najemcą części pomieszczenia);
- rozpoczęcie prac projektowych dotyczących budowy budynków mieszkalno – usługowych przy ul. Wańkowicza na działce nr 28/2 (termin uzależniony od zmiany zapisów w miejscowym planie zagospodarowania)

Główne prace remontowe planowane w 2021 roku:**Osiedle im. M. Wańkowicza****I. Remont klatek schodowych:****1. Malowanie 7 klatek schodowych:**

Wańkowicza 19; 19a; 19b; 19c; Jagoszewskiego 12; 12a; 12b

2. Położenie na posadzkach i podestach okładzin z płytek gress w 12 klatkach:

Władysława IV 42; 44 (biegi schodowe); Wańkowicza 19; 19a; 19b; 19c; Jagoszewskiego 10; 10a; 10b; 12; 12a; 12b

3. Wymiana grzejników w 7 klatkach schodowych:

Wańkowicza 19; 19a; 19b; 19c; Jagoszewskiego 12; 12a; 12b

4. Wymiana domofonów analogowych na cyfrowe w 3 klatkach:

Jagoszewskiego 10; 10a, Wańkowicza 8

II. Renowacja 8.770 m² elewacji budynków wraz z loggiami i balkonami:

Okulickiego 6 (elewacja frontowa); Monte Cassino 14 (elewacja ściany zewnętrznej loggi); Władysława IV 22 (elewacja ściany zewnętrznej loggi); Tuwima 2-10 (elewacja tylna); Tuwima 2 (elewacja szczytowa); Wańkowicza 22-24 (elewacja tylna); Wańkowicza 44-42 (elewacja tylna); Wańkowicza 56; 62 (elewacja szczytowa); Wańkowicza 78-76 (elewacja tylna); Wańkowicza 5f-5g (elewacja tylna); Wańkowicza 9b (elewacja tylna i szczyt); Gałczyńskiego 2;8 (elewacja szczytowa); Jana Pawła II 27 (elewacja frontowa, drugi pion loggii); Jana Pawła II 13a (elewacja tylna); Jana Pawła II 7-7c (elewacja tylna)

III. Docieplenie 100 m² cokołu:

Jagoszewskiego 12-12d (front i szczyt budynku 12d)

IV. Wykonanie 120 mb. opaski:

Jagoszewskiego 12-12d (front i szczyt budynku 12d)

V. Wykonanie remontu infrastruktury technicznej na Osiedlach:

1. Remont chodnika przy budynku: Wańkowicza 19-21
2. Remont małej architektury przy budynku: Wańkowicza 21-21a

VI. Remonty instalacji:**1. Gazowej:**

- Gałczyńskiego 1-15

2. Wodno – kanalizacyjnej:

- Wymiana poziomów kanalizacji sanitarnej wraz z przyłączem: Okulickiego 12
- Wymiana fragmentów poziomów kanalizacji sanitarnej: Wańkowicza 3; 3a; 5f
- Wymiana poziomów kanalizacji deszczowej wraz z przyłączem: Gałczyńskiego 13
- Wymiana modułów radiowych do zdalnego odczytu wody w 20 budynkach: Okulickiego 2-6; Monte Cassino 14; 16; Władysława IV 22; Władysława IV 24-38; Tuwima 2-16; 18-22; Wańkowicza 2-6; 8; 18-24; 28-34; 38-52; 56-62; 64-78; Fałata 5; 7-7b; Okulickiego 8-22; Gałczyńskiego 2-8; 1-15; Makuszyńskiego 1-7

3. Centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody:

- Dostosowanie istniejącej instalacji centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody pod potrzeby nowych indywidualnych węzłów cieplnych zasilających budynki: Jagoszewskiego 5; 12a
- Dostosowanie pomieszczeń w piwnicach pod potrzeby nowych indywidualnych węzłów cieplnych w budynkach: Jagoszewskiego 5; 12a

**Na terenie Osiedla im. M. Wańkowicza
KSM „Przylesie” posiada do wynajęcia nw. lokale użytkowe:**

- ul. Wańkowicza 82 o pow. 229,8 m²
- ul. Wańkowicza 17 o pow. 862,7 m²

Informacji udziela Kierownictwo Osiedla im. M. Wańkowicza przy ul. Fałata 9, tel. 94 345 38 67.

Osiedle im. J.J. Śniadeckich

I. Renowacja 8.600 m² elewacji budynków wraz z loggiami i balkonami:

Bukowa 27a-27 (elewacja tylna); Kołłątaja 5a-5b (elewacja tylna); Kołłątaja 3a-3b (elewacja frontowa); Kołłątaja 1a (elewacja frontowa); Kołłątaja 6a-6b (elewacja frontowa); Lelewela 4b-4c (elewacja frontowa); Lelewela 17 (elewacja części wyższej); Spasowskiego 15a-15b (elewacja tylna); Staszica 9c-9h (elewacja tylna i szczytowa); Staszica 5-5c (elewacja frontowa i szczytowa); Śniadeckich 17b-17c (elewacja tylna); Śniadeckich 19-19a (elewacja tylna)

II. Docieplenie cokołów w budynkach w technologii Dryvit na powierzchni 276 m² :

Staszica 5-5c (front i szczyt budynku 5); Lelewela 17 (całość); Spasowskiego 6-6c (front budynku)

III. Wykonanie 170 mb opaski przy budynku:

Staszica 5-5c (front i szczyt budynku 5); Lelewela 17 (całość); Spasowskiego 6-6c (front budynku)

IV. Wykonanie remontu infrastruktury technicznej na Osiedlu:

- Zagospodarowanie terenu i postawienie wiat śmietnikowych: Staszica 21; Spasowskiego 2; Kołłątaja 4; Kołłątaja 10
- Remont chodnika i dojść do klatek schodowych w budynku: Staszica 1-1c

V. Remonty instalacji:

1. Elektrycznej:

- Dostosowanie instalacji elektrycznej wewnętrznych linii zasilania oraz zwiększenie mocy dla indywidualnych odbiorców do 12,5 kV, umożliwiające podłączenie kuchenek elektrycznych w 4 klatkach w budynku: Spasowskiego 2, 2a, 2b, 2c

2. Wodno – kanalizacyjnej:

- Wymiana poziomów instalacji zimnej wody w piwnicy budynku: Kołłątaja 2-2e

Na terenie Osiedla im. J.J. Śniadeckich KSM „Przylesie” posiada do wynajęcia nw. lokale użytkowe:

- ul. Jana Pawła II 4a o pow. 124,80 m²
- ul. Bukowa 21 o pow. 136,40 m²
- ul. Śniadeckich 37 (hala targowa)
 - lokal nr 2 o pow. 31,44 m²
 - lokal nr 6 o pow. 23,20 m²
 - lokal nr 10 o pow. 31,67 m²

Informacji udziela Kierownictwo Osiedla im. J. J. Śniadeckich przy ul. Jana Pawła II 4a, tel. 94 345 41 62

Osiedle im. T. Kotarbińskiego

I. Remont klatek schodowych:

1. Malowanie 9 klatek schodowych:

Władysława IV 62 (powyżej I piętra); Chrzanowskiego 12, 14, 16; Próchnika 5, 5a; Krzyżanowskiego 10, 12, 14

2. Położenie na posadzkach i podestach okładzin z płytek gres w 5 klatkach:

Władysława IV 62, 62a (powyżej I piętra); Chrzanowskiego 12, 14, 16

3. Wymiana wewnętrznych drzwi wejściowych do klatek:

Chrzanowskiego 12, 14, 16

4. Wymiana lamp oświetleniowych na oprawy LED z czujkami ruchu:

Władysława IV 62

II. Renowacja 5.550 m² elewacji budynków wraz z loggiami i balkonami:

Akademicka 11a-11b (elewacja frontowa); Krzyżanowskiego 23-25 (elewacja frontowa i szczyt nr 25); Wyki 27-29 (elewacja frontowa i szczyt Wyki 29); Akademicka 33b-33c (elewacja frontowa i półszczyt Akademicka 33c); Akademicka 39b-39c (elewacja frontowa i półszczyt Akademicka 39c); Kotarbińskiego 5-5a (elewacja tylna i półszczyt Kotarbińskiego 5); Staszica 34 (elewacja frontowa i szczyt)

III. Wykonanie remontu infrastruktury technicznej na Osiedlach:

• Modernizacja placu zabaw:

Władysława IV 62-62a

• Remont schodów zewnętrznych do klatek schodowych: Kotarbińskiego 7a; 7b

• Remont schodów zewnętrznych do lokalu użytkowego: Chrzanowskiego 2

• Zagospodarowanie terenu i postawienie wiat śmietnikowych:

Wąwozowa 38; Krzyżanowskiego 15; Krzyżanowskiego 24

IV. Remonty instalacji:

1. elektrycznej:

- dostosowanie instalacji elektrycznej wewnętrznych linii zasilania oraz zwiększenie mocy dla indywidualnych odbiorców do 12,5 kV, umożliwiające podłączenie kuchenek elektrycznych w 28 klatkach: Władysława IV 58; 60c; 62; Chrzanowskiego 3; 5; 7; 9; 12; 14; 16; Wyki 9; 11; 13; 15; 17; 19; 21; Krzyżanowskiego 20; 22; 24; Tatarkiewicza 7; 7a; 7b; 7c; Kotarbińskiego 1; 1a; 1b; 1c

2. wodno-kanalizacyjnej:

- wymiana poziomów instalacji zimnej wody w piwnicy w 7 budynkach: Władysława IV 58b; 62a; Krzyżanowskiego 7-9; 11-15; 20-24; Próchnika 6-6c; Staszica 30-30c
- wymiana modułów radiowych do zdalnego odczytu zużycia wody w 4 budynkach: Władysława IV 58-58a; 58b-58c; 60-60a; Kotarbińskiego 7-7b

3. centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody:

- wymiana/legalizacja liczników ciepła: Krzyżanowskiego 6-14 (wymiana); Wyki 28b-28d (legalizacja)
- wymiana zaworów do cyrkulacji ciepłej wody: Krzyżanowskiego 3-9; Wąwozowa 34-38

Na terenie Osiedla im. T. Kotarbińskiego KSM „Przylesie” posiada do wynajęcia nw. lokale użytkowe:

- ul. Krzyżanowskiego 24 o pow. 53,00 m² (piwnica)
- ul. Wąwozowa 28 o pow. 63,40 m² (piwnica)

oraz posiada do wynajęcia lub sprzedaży miejsca postojowe w garażach podziemnych wielostanowiskowych w budynkach:

ul. Kotarbińskiego 7b/C; Wyki 8-12a, 14-18; Doroszewskiego 1-1d, 3-3c; Krzyżanowskiego 6-14; Niemena 1-1c; Tatarkiewicza 4-4d

Informacji udziela Kierownictwo Osiedla im. T. Kotarbińskiego przy ul. Kotarbińskiego 7b/b, tel. 94 345 84 99 oraz komórka lokalowa przy ul. Fałata 13, tel. 94 345 84 54

Sprawozdanie Rady Nadzorczej Koszalińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Przylesie” w Koszalinie

Rada Nadzorcza składa Walnemu Zgromadzeniu Członków spółdzielni sprawozdanie ze swojej działalności w roku 2020. Funkcjonujący w 2020 roku skład organu zakończyć miał trzyletnią kadencję, wybraną na lata 2017 – 2020. Niestety w związku z ogłoszonym stanem epidemii nie odbyły się obrady Walnego Zgromadzenia w tradycyjnej formie, na których możliwe by było wybranie nowego składu. Zgodnie z art. 90a ustawy z dnia 31.03.2020 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2020.568) w przypadku, gdy kadencja rady nadzorczej spółdzielni upływa w okresie obowiązywania stanu epidemii ulega ona przedłużeniu do dnia zwołania pierwszego walnego zgromadzenia spółdzielni w terminie o którym mowa w art. 90 w/w ustawy (tj. 6 tygodni od dnia odwołania stanu epidemii). W związku z powyższym przeprowadzenie wyborów do Rady Nadzorczej nastąpi podczas obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia zwołanego po ustąpieniu stanu epidemii.

W 12-osobowym składzie Rady Nadzorczej nie dokonały się żadne zmiany.

W związku z ograniczeniami związanymi z koronawirusem, wszystkie posiedzenia odbywały się w ścisłym reżimie sanitarnym a tematykę obrad kumulowano w celu zapewnienia bezpieczeństwa zgromadzonym. W minionym roku Rada Nadzorcza KSM „Przylesie” odbyła łącznie 7 posiedzeń (w tym: 4 posiedzenia planarne, 1 posiedzenie komisji rewizyjnej, 1 posiedzenie komisji ds. technicznych, 1 posiedzenie komisji ds. społecznych). Od dnia ogłoszenia stanu epidemii zawieszono czasowo osobiste dyżury poszczególnych członków Rady Nadzorczej.

W 2020 roku podjęto 23 uchwały w sprawach różnych, wynikających z kompetencji statutowych Rady.

W minionym roku Rada zajmowała się zagadnieniami wynikającymi z udzielonych jej przepisami prawa i statutu kompetencjami, w tym m.in.:

- oceniono sprawozdanie finansowe spółdzielni w oparciu o raport biegłego rewidenta i szczegółową analizę sporządzonego sprawozdania;
- oceniono i przeanalizowano wyniki z lustracji pełnej działalności spółdzielni za lata 2017-2019 oraz działalności inwestycyjnej za rok 2019; Rada Nadzorcza podjęła uchwałę w sprawie wyników z przeprowadzonego badania, które zostaną przedłożone pod obrady Walnego Zgromadzenia; W zakresie uprawnień kontrolnych – podjęła uchwałę w sprawie poddania spółdzielni kolejnej lustracji w zakresie prowadzonej działalności inwestycyjnej w roku 2020;
- uchwalono plan gospodarczy spółdzielni i analizowano wyniki z jego realizacji pod kątem finansowym i rzeczowym; poszczególne komisje szczegółowo rozpatrywały wykonanie zadań w zakresie przypisanych im kompetencji;
- przeanalizowano materiały dot. głosowania na piśmie nad uchwałami walnego zgromadzenia członków;
- przeanalizowano plan inwestycyjny spółdzielni pod kątem zaawansowania, wykonania i zasadności planowania nowych inwestycji, również w zakresie spraw gruntowych;
- w zakresie spraw terenowo-gruntowych podjęto 4 uchwały w sprawie obciążenia nieruchomości służebnością;
- analizowano prowadzoną windykację należności pod kątem podejmowanych działań i stanu zadłużenia z tytułu użytkowania lokali mieszkalnych i użytkowych;
- dokonano wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego spółdzielni za kolejne lata obrachunkowe;
- rozpatrywano odwołania od uchwał Zarządu w sprawach dotyczących nabycia członkostwa po nowelizacji przepisów z zakresu prawa spółdzielczego i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Podsumowując rok 2020, Rada Nadzorcza zwraca się do Walnego Zgromadzenia Członków Koszalińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Przylesie” w Koszalinie o przyjęcie niniejszego sprawozdania z pracy Rady w 2020 roku. W związku z faktem, iż członkowie Rady zapoznali się z wynikami gospodarczymi spółdzielni za rok 2020 wnoszą również o zatwierdzenie materiałów sprawozdawczych Zarządu z działalności spółdzielni w 2020 roku. Osiągnięte wyniki finansowo-gospodarcze wskazują na dobrą kondycję gospodarczą spółdzielni i nie wykazują zagrożeń dla utrzymania płynności finansowej. W związku z tym Rada wnosi do Walnego Zgromadzenia o zatwierdzenie sprawozdania finansowego spółdzielni za 2020 rok oraz o udzielenie członkom Zarządu spółdzielni absolutorium za miniony okres sprawozdawczy.

UWAGA !!!

W ZWIĄZKU Z DZIAŁANAMI PREWENCYJNYMI ZWIĄZANYMI Z POTENCJALNYM RYZYKIEM ZAKAŻENIA KORONAWIRUSEM, SPÓŁDZIELNIA PRACUJE W OGRANICZONYM TRYBIE BEZPOŚREDNIEJ OBSŁUGI INTERESANTÓW. OSOBISTE ZAŁATWIANIE SPRAW OGRANICZONE JEST TYLKO DO WCZEŚNIEJ UMÓWIONYCH TELEFONICZNIE OSÓB.

PROSIMY O ZAŁATWIANIE SPRAW GŁÓWNIIE DROGĄ MAILOWĄ NA ADRES:

admin@ksmprzylesie.com lub telefoniczną:

ZARZĄD KSM „PRZYLESIE”

SEKRETARIAT
94 345 15 22

CZYNSZE
94 345 84 47

WINDYKACJA
94 345 84 48

KOMÓRKA LOKALOWA
94 345 84 54

BIURO OBSŁUGI INTERESANTA
94 345 84 59

KIEROWNICTWO OSIEDLA IM. M. WAŃKOWICZA

ADMINISTRACJA 94 345 84 85
DZIAŁ TECHNICZNY 94 345 84 83 LUB 94 345 84 84
ROZLICZENIA 94 345 84 89 LUB 94 345 38 67

KIEROWNICTWO OSIEDLA IM. J.J. ŚNIADECKICH

ADMINISTRACJA 94 345 32 38
DZIAŁ TECHNICZNY 94 345 84 94 LUB 94 345 84 96
ROZLICZENIA 94 345 41 62 LUB 94 345 84 92

KIEROWNICTWO OSIEDLA IM. T. KOTARBIŃSKIEGO

ADMINISTRACJA 94 345 36 62
DZIAŁ TECHNICZNY 94 345 84 98
ROZLICZENIA 94 345 84 99

OGRANICZENIA OBOWIĄZUJĄ DO ODWOŁANIA

Mec
KOSZALIN

Ogrzewamy i pomagamy



Aparat do znieczulania, kupiony dla Szpitala Wojewódzkiego w Koszalinie na potrzeby leczenia chorych na COVID oraz pozostałych chorych.

Mobilny dwugłowicowy aparat USG kupiony na potrzeby podopiecznych Hospicjum im. św. Maksymiliana Kolbego w Koszalinie



Pomoc w organizacji licznych transportów środków ochrony (maseczek, płynów dezynfekujących) na potrzeby koszalińskich szkół i przedszkoli.