

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 GISZOWIEC

które odbędzie się w środę, 14 lutego
2024 roku, o godz. 16³⁰ w Sali Konferencyjnej KSM
ul. Klonowa 35c w Katowicach

ROCZNE (OKRESOWE) SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ ZA 2023 ROK

SZANOWNI SPÓŁDZIELCY!

Zarząd Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej, zgodnie z postanowieniami § 94, ust. 3 Statutu KSM przedstawia niniejszym Członkom KSM okresową informację sprawozdawczą dotyczącą działalności i sytuacji ekonomicznej naszego przedsiębiorstwa spółdzielczego w roku 2023. Zawarte w niniejszym sprawozdaniu informacje zostały sporządzone na bazie danych za okres od 1 stycznia 2023 r. do 31 października 2023 r. oraz przewidywanego wykonania do końca roku.

Działalność Spółdzielni w okresie objętym sprawozdaniem koncentrowała się na realizacji założeń określonych w planie gospodarczo-finansowym oraz działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą KSM na rok 2023, a także zadaniach ujętych w zatwierdzonej przez Walne Zgromadzenie KSM Strategii Ekonomicznej KSM. Przedmiotem działalności były ponadto długoterminowe i bieżące zadania wynikające z przedmiotu działalności Spółdzielni jako przedsiębiorstwa oraz zaleceń organów samorządowych, jak też innych, wynikających z realizacji decyzji organów kontrolnych i wskazań, przy zachowaniu należytej staranności i dbałości w zakresie respektowania obowiązujących przepisów i ustaw.

W szczególności, na przestrzeni 2023 roku, Spółdzielnia prowadziła (w znacznej mierze jako kontynuację działań) prace związane z:

- aktualizacją przepisów prawa wewnętrznego Spółdzielni dostosowujących je do zmian

ustawowych z uwzględnieniem synchronizacji z treściami Statutu KSM i innymi aktami prawa wewnętrznego,

- realizacją zadań ujętych w ramach uchwalonych przez Radę Nadzorczą i Walne Zgromadzenie planów rocznych uszczegółowionych w planach wycinkowych określonych dla wydzielonych na wewnętrzny rozrachunek jednostek organizacyjnych,
- zabieganiem, poprzez wykorzystanie dostępnych środków i możliwości prawno-finansowych i technicznych o utrzymanie poprawnych relacji i wskaźników ekonomicznych oraz właściwej stabilnej sytuacji finansowej Spółdzielni,
- dążeniem do uzyskania korzystnych dla Spółdzielni i Spółdzielców zapisów w nowo opracowanych przez Radę Miasta Planach Zagospodarowania Przestrzennego Katowic, a w szczególności – bieżącym śledzeniem i analizowaniem projektowanych zapisów, opiniowaniem i wnioskowaniem zmian w tym zakresie wraz z ich uzasadnieniami, podejmowaniem niezbędnych interwencji, itp.,
- bieżącym monitorowaniem i analizowaniem warunków wykonawczych zakresu rzeczowego i finansowego zadań remontowych i modernizacyjnych, mających na względzie oszczędności i optymalizację wydatków z funduszu remontowego (część „A” i część „B”).

W roku 2023 – pomimo występowania niekorzystnych uwarunkowań zewnętrznych

i wewnętrznych mających wpływ na bieżącą działalność Spółdzielni, prognoza ogólnej sytuacji gospodarczej Spółdzielni wskazuje na to, że rok 2023 ma szansę zakończyć się pozytywnym wynikiem finansowym, przy jednoczesnym utrzymaniu tendencji poprawy poziomu stanu technicznego zarządzanych przez Spółdzielnię zasobów mieszkaniowych.

Roczne sprawozdanie finansowe Zarządu, jak co roku, zostanie sporządzone po zamknięciu roku obrachunkowego, jak też poddane będzie badaniu wybieranych przez Radę Nadzorczą KSM biegłych rewidentów, których ocena znajdzie potwierdzenie w wydaniu stosownej, wymaganej przepisami o rachunkowości opinii wraz z raportem, po zakończeniu badania. Dokumenty, o których mowa zostaną przedstawione Spółdzielcom, zgodnie z wieloletnią praktyką wraz z materiałami sprawozdawczymi – przed dorocznym Walnym Zgromadzeniem.

(Ciąg dalszy na str. 2)

PORZĄDEK OBRA D ZEBRAŃ OSIEDLOWYCH KSM W 2024 R.

1. Otwarcie Zebrania, wybór Prezydium Zebrania Osiedlowego, zapoznanie z porządkiem obrad Zebrania oraz wybór Komisji: Wyborczej, Mandatowo-Skrutacyjnej i Wnioskowej.
2. Ustalenie liczebności Rady Osiedla w kadencji rozpoczynającej się w 2024 r.
3. Zgłaszanie kandydatów do Rady Osiedla KSM.
4. Okresowe sprawozdania:
 - a) Zarządu z działalności w roku 2023,
 - b) Rady Osiedla z działalności w roku 2023,
 - c) kierownictwa Osiedla z działalności Administracji Osiedla w roku 2023, w tym z realizacji wniosków uchwalonych przez poprzednie Zebranie Osiedlowe.
5. Przedstawienie projektu osiedlowego planu działalności gospodarczo-finansowej i społeczno-kulturalnej na 2024 rok.
6. Sprawozdanie Komisji Wyborczej (przedstawienie listy kandydatów).
7. Wybory członków Rady Osiedla.
8. Dyskusja.
9. Sprawozdanie Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej (ogłoszenie wyników wyborów).
10. Sprawozdanie Komisji Wnioskowej i uchwalenie wniosków odnośnie do działalności gospodarczej, społecznej i kulturalnej Osiedla.
11. Zakończenie Zebrania.

STRUKTURA WARTOŚCI MAJĄTKU TRWAŁEGO KSM W 2023 ROKU

Wykres nr 1

grunty własne i prawa
wieczystego użytkowania
24.857 tys. zł, tj. 12,07%

pozostałe środki trwałe
(dźwigi i urządzenia)
3.491 tys. zł, tj. 1,69%



budynki i obiekty inżynierii
ładowej i wodnej 177.660 tys.
zł, tj. 86,24%

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KSM Z DZIAŁALNOŚCI ZA 2023 ROK

(Ciąg dalszy ze str. 1)

Dane do oceny sytuacji ekonomicznej Spółdzielni w poszczególnych elementach składowych sprawozdania (ustalone wg analizy szacunkowej na bazie realnego wykonania za 10 miesięcy 2023 roku i prognozy na 2 miesiące 2023 roku) przedstawiają się następująco:

I. FUNDUSZE SPÓŁDZIELNI

Fundusze własne obejmują fundusz podstawowy (udziałowy i wkładów) oraz fundusz zasobowy. Wartość funduszy własnych na przestrzeni lat sukcesywnie ulega zmniejszeniu głównie w związku z procesem wyodrębniania lokali mieszkalnych i użytkowych (w tym garaży) na własność indywidualną. W celu odbudowy funduszy podstawowych dokonuje się przeksięgowania części podziału nadwyżki bilansowej z działalności gospodarczej. Prognozowany stan funduszy podstawowych netto w 2023 roku wyniesie 214.876.414 zł, co oznacza ich zwiększenie w stosunku do roku ubiegłego o kwotę 2.957.645 zł, tj. 1,40%.

Fundusze celowe Spółdzielni, w skład których wchodzi: fundusz interwencyjny oraz fundusz remontowy zamkną się według przewidywań saldami dodatnimi, potwierdzając skuteczność zastosowanych w tym kierunku wysiłków podejmowanych przez Zarząd, Radę Nadzorczą i Rady Osiedlowe.

II. MAJĄTEK TRWAŁY

Wartość majątku trwałego ogółem netto Spółdzielni wg księgowania do dnia

31 października 2023 roku wyniesie 206.008 tys. zł, z czego na poszczególne kategorie przypada:

- 1) budynki i obiekty inżynierii lądowej i wodnej – 177.660 tys. zł, tj. 86,24%,
- 2) grunty własne i prawa wieczystego użytkowania – 24.857 tys. zł, tj. 12,07%,
- 3) pozostałe środki trwałe (dźwigi i urządzenia) – 3.491 tys. zł, tj. 1,69%.

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

Ogółem w latach 2008-2023 nastąpiło zmniejszenie majątku trwałego Spółdzielni łącznie o 380.564 tys. zł, z czego w związku z procesem wyodrębniania własności lokali na rzecz członków o 272.840 tys. zł (całość wyodrębnień 273.029 tys. zł pomniejszona o 189 tys. zł dot. wyodrębnień w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych ul. Pułaskiego, które od 1.12.2022 r. nie są zarządzane przez KSM), natomiast w Zarządzie Spółdzielni pozostaje nadal majątek trwały własny i powierzony (czyli lokale wyodrębnione na indywidualną własność członków) w wysokości 478.848 tys. zł – odpowiadającej ich księgowej wartości początkowej (aktualna wartość rynkowa jest nieporównywalnie wyższa ze względu na realizowany przez Spółdzielnię program modernizacyjno-remontowy oraz wolnorynkowy wzrost cen za m² powierzchni nieruchomości). Wyodrębnionych z majątku Spółdzielni jest 57,14% lokali mieszkalnych, 11,50% lokali użytkowych i 24,93% garaży.

Strukturę wartości majątku trwałego KSM w roku 2023 prezentuje wykres nr 1 na str. 1.

III. SPRAWY CZŁONKOWSKIE

W 2023 roku Spółdzielnia liczyła 18.089 członków (w 2022 r. – 18.306 członków), w tym osoby prawne oraz posiadające prawa członkowskie w powiązaniu z posiadaną ekspektatywą do lokalu (wynikającą z wpłaty zaliczkowanej na poczet funduszu gruntów wymaganą do 2017 roku).

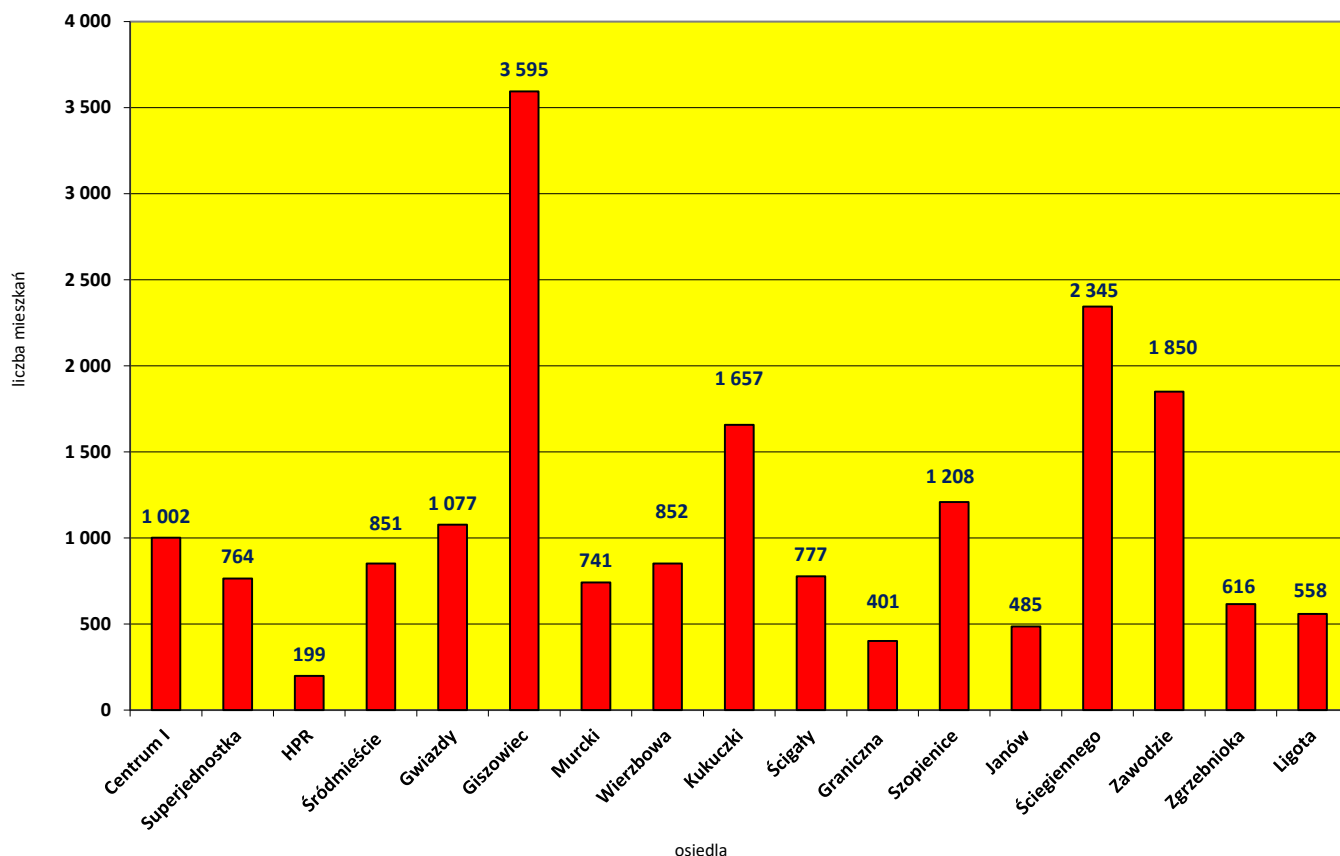
Zmianom stanu ewidencyjnego członków polegającym na uzyskaniu członkostwa nie towarzyszy przyrost funduszu udziałowego, bowiem przy zmianach ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. 2017 poz. 1596 – Ustawa z dn. 20.07.2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo Spółdzielcze) wpis do rejestru członkowskiego nabywcy prawa do lokalu spółdzielczego odbywa się obligatoryjnie i bez wymogu wniesienia udziału, natomiast wykreśleniom towarzyszy wypłata udziałów wcześniej uiszczonych przez osoby wykreślane z rejestrów. Zmiany na przestrzeni minionego roku w stanie składu członkowskiego były m.in. skutkiem zgonów, jak też zmian właścicielskich wynikających z obrotu wtórnego na rynku nieruchomości (zbycie członkowskiego prawa).

IV. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

Na zasoby mieszkaniowe Spółdzielni (łącznie własne i mienie wyodrębnione pozostające w zarządzie Spółdzielni z tytułu współwłasności), skła-

Wykres nr 2

LICZBA LOKALI MIESZKALNYCH W OSIEDLACH KSM W 2023 ROKU



SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KSM Z DZIAŁALNOŚCI ZA 2023 ROK

dają się: 342 budynki mieszkalne wielorodzinne o 18.978 mieszkaniach, 3 domy jednorodzinne, 478 garaży wolno stojących i 28 wolno stojących pawilonów handlowych. Zarządzanie i administrowanie zasobami prowadzone jest w oparciu o siedemnaście wyodrębnionych organizacyjnie i ekonomicznie Osiedli (16 administracji) oraz Zarząd – Dyrekcję, przy wykorzystaniu również strukturalnie wyodrębnionych dla realizacji określonych zadań (usług) specjalistycznych oraz działających na wewnętrznym rozrachunku gospodarczym czterech Zakładów Celowych.

Liczbę mieszkańców w poszczególnych Osiedlach przedstawia wykres nr 2 na str. 2.

Prognozowane koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi na 2023 rok, w skali całych zasobów pozostających w zarządzie Spółdzielni obejmują: koszty utrzymania i bieżącej eksploatacji nieruchomości, koszty zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków w lokalach i częściach wspólnych nieruchomości oraz koszty dostawy i zużycia ciepła i podgrzania wody w lokalach, a także koszty konserwacji, napraw i bieżących remontów wyniosą 183.023.485 zł, tj. 99,78% kosztów planowanych, natomiast wpływy na ich pokrycie winny osiągnąć sumę 185.984.049 zł, tj. 104,23% wpływów planowanych.

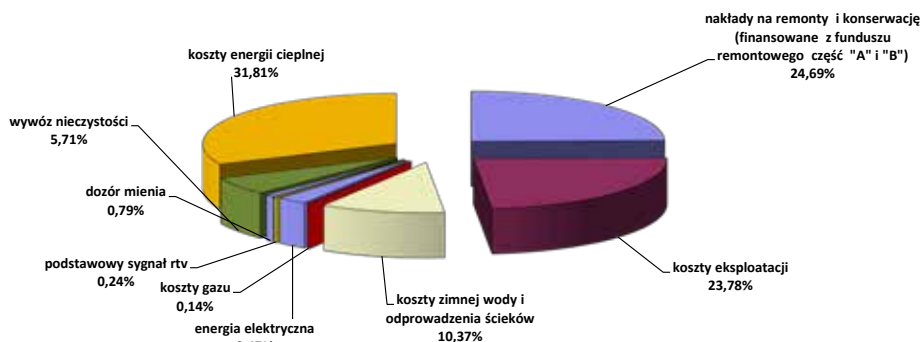
Wysokość naliczonych wpływów jest podawana zgodnie z obowiązującymi w gospodarce spółdzielczej przepisami – w wielkościach naliczonych, a nie w wysokości wpływów rzeczywiście uzyskanych, bowiem w rachunkowości spółdzielni mieszkaniowych ma zastosowanie zasada rachunkowości memoriałowej, a nie kasowej. Oznacza to, iż w wysokości wpływów nie uwzględnia się występujących w opłatach za lokale zaległości i niedopłat, natomiast koszty wykazywane są w wartościach rzeczywistych. Wynik roku, skorygowany o zaliczkę na podatek dochodowy, a także po uwzględnieniu bilansów otwarcia tzn. odniesionych do sald finansowych z roku poprzedniego – zamknie się nadwyżką w wysokości 1.958.747 zł (obliczonej także memoriałowo).

Strukturę prognozowanych kosztów i wpływów gospodarki zasobami mieszkaniowymi ogółem za rok 2023 prezentują graficznie wykresy nr 3 i 4 na str. 3.

Sytuacja w poszczególnych częściach strukturalnych gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku 2023 określona została na podstawie wykonania za 10 miesięcy 2023 roku z doszacowaniem

Wykres nr 3

STRUKTURA PROGNOZOWANYCH KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI KSM W 2023 ROKU



wielkości (odpowiednio) za listopad i grudzień br. i przedstawia się jak niżej:

1. eksploatacja podstawowa

- koszty i wpływy dotyczące eksploatacji zasobów mieszkalnych (bez kosztów ciepła i podgrzania wody):
 - koszty poniesione – 79.626.247 zł, co odpowiada wykonaniu kosztów planowanych w 100,52%; stanowią one 43,51% kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni,
 - wpływy – 80.819.438 zł, tj. 101,05% wpływów planowanych,
 - wynik netto po uwzględnieniu salda – nadwyżki z lat ubiegłych (B.O.) oraz odprowadzonego należnego budżetowi państwa podatku dochodowego wynosi 4.886.179 zł.

Statystyczne roczne koszty jednostkowe i średnie jednostkowe wpływy na eksploatację zasobów w poszczególnych Osiedlach KSM (w przeliczeniu na 1 m²) przedstawia wykres nr 5 na str. 4.

Uszczegółowiona informacja o sytuacji ekonomicznej i wynikach działania Osiedli prezentowana jest odrębnie w sprawozdaniach opracowanych przez poszczególne jednostki.

2. dostawa ciepła

- koszty i wpływy dotyczące dostawy ciepła i podgrzania wody:
 - koszty – 58.210.094 zł, stanowią one 31,80% kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni,

- wpływy zaliczkowe – (do rozliczenia) – 59.977.466 zł (wysokość zaliczek wynika z indywidualnego zużycia ciepła w lokalach w poprzednim okresie rozliczeniowym i jest ustalana dla każdego lokalu odrębnie, a łączna suma wynika z naliczeń memoriałowych, tj. bez uwzględnienia zaległości w opłatach),
- wynik statystyczny netto (różnica między kwotą wpłat zaliczkowych do rozliczenia i wysokością poniesionych w roku kalendarzowym kosztów rzeczywistych wg faktur) z uwzględnieniem B.O. oraz zaliczek na podatek dochodowy wynosi (-) 2.927.433 zł – do rozliczenia w kolejnym okresie rozliczeniowym.

3. remonty

Gospodarka remontowa Spółdzielni prowadzona jest zgodnie z planem gospodarczym Spółdzielni i wycinkowymi planami działań wyodrębnionych jednostek gospodarczych, które zostały przyjęte przez właściwe statutowo organy Spółdzielni (Rady Osiedli, Radę Nadzorczą i Walne Zgromadzenie), w powiązaniu z obowiązującą dla całej Spółdzielni jednolitą Strategią Ekonomiczną i w oparciu o właściwe Regulaminy wewnętrzne oraz o wdrożony „Wieloletni Program działań zmierzających do sukcesywnego zmniejszenia zobowiązań finansowych Spółdzielni wynikający z realizacji robót z funduszu remontowego część „A” w ramach Strategii Ekonomicznej KSM”.

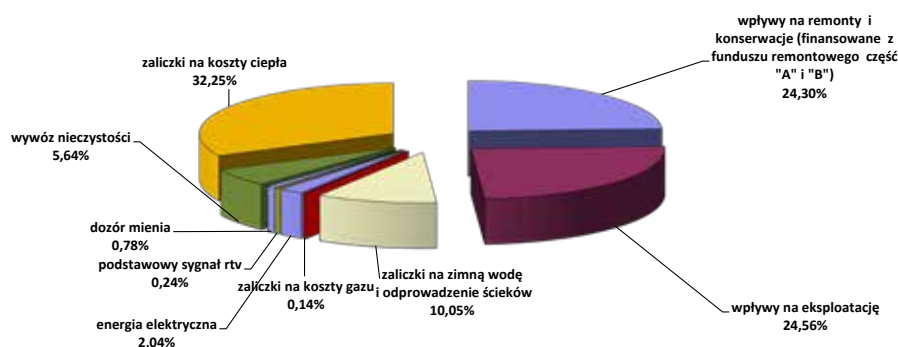
Realizacją remontów w Spółdzielni w zależności od ich zakresu i rodzaju zajmują się:

- Zarząd – Dyrekcja Spółdzielni – w zakresie gospodarowania funduszem remontowym część „A” w ramach określonych przez Walne Zgromadzenie w uchwale, uszczegółowionej dla konkretnego roku, wieloletniej Strategii Ekonomicznej (stawkę odpisu na ten fundusz w części dotyczącej działań termomodernizacyjnych i działań energooszczędnych reguluje Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat w KSM); dobór wykonawców prowadzony jest w oparciu o przetargi i wybór ofert organizowane przez Zarząd, a przeprowadzane przez wieloosobową Komisję. Rada Nadzorcza Spółdzielni corocznie ocenia poprawność i efektywność przeprowadzonych wyborów wykonawców,

(Ciąg dalszy na str. 4.)

STRUKTURA PROGNOZOWANYCH WPŁYWÓW (NALICZONYCH) GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI KSM W 2023 ROKU

Wykres nr 4



SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KSM Z DZIAŁALNOŚCI ZA 2023 ROK

(Ciąg dalszy ze str. 3)

- Osiedla – w granicach zadekretowanej w regulaminach szczegółowych dyspozycji funduszem remontowym część „B”, gdzie tę część opłat miesięcznych w formie stawki odpisu na fundusz remontowy część „B” ustalają poszczególne Rady Osiedli w relacji do przyjętych osiedlowych planów wydatków remontowych, a koszty remontów bieżących i wpływów są odnoszone i rozliczane w ramach funduszu remontowego część „B”.

Wszystkie roboty poprzedzone są rzetelnym wyborem wykonawców oraz prowadzone w oparciu o Zarządzenie nr 12/2020 Prezesa Zarządu - Dyrektora Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej z dnia 31.07.2020 r. w sprawie zlecenia, nadzorowania i odbioru robót remontowych, modernizacyjnych, awaryjnych oraz robót związanych z eksploatacją. W odbiorach robót remontowych wykonywanych w poszczególnych Osiedlach uczestniczą, obok przedstawicieli Dyrekcji KSM, przedstawiciele administracji i właściciwych Rad Osiedli.

Roczne nakłady finansowe z funduszu remontowego (część „A” i „B”) wyniosą wg prognozy po stronie kosztów 63.992.862 zł, a po stronie wpływów 48.897.490 zł. Biorąc pod uwagę łączny wynik w rachunku ciągnionym wynosić będzie 677.720 zł, i tak:

- koszty i wpływy dotyczące funduszu remontowego część „B”
- koszty poniesione – ogółem 23.918.391 zł, co odpowiada wykonaniu kosztów planowanych w 99,78%,
- wpływy – ogółem (wg naliczeń z uwzględnieniem pożyczek z funduszu interwencyjnego

oraz realizacją Uchwał RN nr 65/2015 i nr 86/2013) wyniosą 21.908.041 zł, tj. 101,36% wpływów planowanych,

- wynik finansowy roku na funduszu remontowym część „B” wynosi (-) 2.010.350 zł, natomiast liczony w rachunku ciągnionym wynosi 4.064.496 zł; jest to jednak wartość teoretyczna (wynikająca z zasady rachunkowości memoriałowej), bo weryfikuje ją poziom zaległości w opłatach za korzystanie z lokali.
- koszty i wpływy dotyczące funduszu remontowego część „A”
- koszty poniesione – ogółem 40.074.471 zł, co odpowiada wykonaniu kosztów planowanych w 84,47%,
- wpływy – ogółem 26.989.449 zł, tj. 99,84% wpływów planowanych,
- wynik finansowy roku na funduszu remontowym część „A” liczony w rachunku ciągnionym wynosi (-) 3.386.776 zł.

V. ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH I WINDYKACJA NALEŻNOŚCI SPÓŁDZIELNI

Bieżąca możliwość realizacji rzeczowych zadań planowych, jak i płynność finansowa Spółdzielni uzależniona jest od regularności opłat wnoszonych przez użytkowników lokali Spółdzielni oraz terminowości zapłaty faktur przez usługobiorców, którym Spółdzielnia świadczy swoje usługi. Niestety bieżącą działalność i racjonalną gospodarkę finansową w znaczący sposób ogranicza występujące zjawisko zadłużeń finansowych mieszkańców nie zachowujących statutowych terminów wnoszenia opłat, bądź wręcz uchylających się od tego obowiązku,

co zmusza Spółdzielnię do sięgania po różne, czasem kosztowne dla samych zainteresowanych, jak i dla Spółdzielni formy ich windykowania.

Zaległości w 2023 roku oscylują na poziomie 12,3 mln zł, natomiast wskaźnik zaległości w opłatach liczony w stosunku do wpływów memoriałowych w 2023 roku wynosi ok. 6,24%.

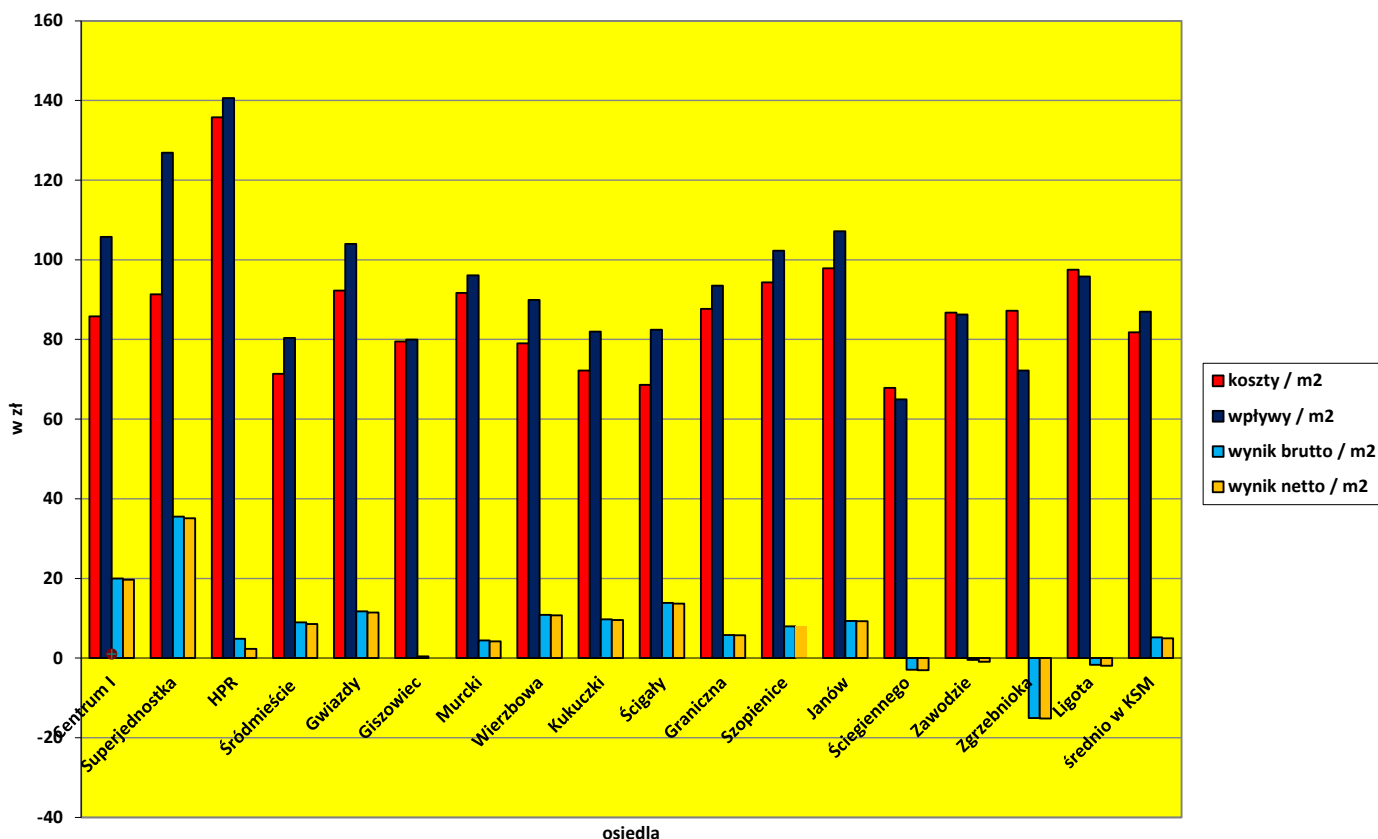
W 2023 roku wykorzystywano na bieżąco różnorodnie prawnie dozwolone instrumenty windykacji należności oraz działania na drodze wewnątrzspółdzielczej, a także zewnętrzne formy dochodzenia należności prowadzone na zlecenie Spółdzielni przez wyspecjalizowane firmy windykacyjne.

I tak w ramach działań zmierzających do poprawy sytuacji na odcinku dochodzenia należności:

- wysłano 3.937 wezwań do zapłaty,
- zawarto 49 dwustronnych ugód o ratalną spłatę zadłużenia – łączna objęta ugodami kwota wynosiła 283.388 zł, z czego dokonane tytułem spłaty rat wpłaty wyniosły 149.897 zł, tj. 52,89%,
- do Urzędu Miasta Katowice wystosowano 126 wezwań do zapłaty wraz z propozycjami ugód o zapłatę odszkodowania za niedostarczenie socjalnych lokali na sumę 424.969 zł – z czego skutecznie z Gminą Katowice zawarto 26 ugód na łączną kwotę 94.588 zł,
- na posiedzenia Zarządu zaproszono 193 zadłużonych mieszkańców (na spotkanie przybyła 1 osoba), których łączna kwota zadłużenia na dzień wysłania zaproszenia wynosiła 504.930 zł – spłacono łącznie zadłużenie w wysokości 254.852 zł, tj. 50,47%.

ROCZNE JEDNOSTKOWE KOSZTY I WPŁYWY NA EKSPLOATACJĘ ZASOBÓW (BEZ CO I CCW) Z B.O., PODATEK DOCHODOWY (ZALICZKA) ZA 2023 ROK

Wykres nr 5



SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KSM Z DZIAŁALNOŚCI ZA 2023 ROK

- do Działu Obsługi Prawnej przekazano celem skierowania na drogę postępowania sądowego 295 spraw,
- potwierdzono 371 wniosków do Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej – o pomoc finansową dla konkretnych mieszkańców w formie dodatków mieszkaniowych; pomoc taką otrzymywało w trakcie roku 196 gospodarstw domowych – na łączną kwotę 664.708 zł,
- 471 spraw przekazano do windykacji prowadzonej przez zewnętrzne specjalistyczne firmy windykacyjne,
- a ponadto dokonano 31 wpisów do Krajowego Rejestru Długów (łącznie w rejestrze wpisanych jest 47 dłużników).

Struktura skierowanych w roku 2023 do Działu Obsługi Prawnej przez Dział Analiz i Windykacji Należności – 295 spraw o zapłatę – na łączną kwotę 1.723.124 zł, dotyczy:

- 295 pozwów o zapłatę w sprawie zadłużeń z tytułu opłat i czynszów; w sprawach tych uzyskano 132 tytuły wykonawcze, w tym 24 opatrzone klauzulą wykonalności,
- ponadto w 2023 roku uzyskanych zostało 17 tytułów wykonawczych w sprawach wysłanych w latach 2021-2022, natomiast w sprawach za lata 2020-2022 w 2023 roku nadane zostały 24 klauzule wykonalności,
- 43 sprawy na kwotę 318.638 zł zostały wycofane na etapie przygotowawczym przed skierowaniem pozwu do sądu – z uwagi na uzyskanie spłaty dochodzonych zaległości, bądź inne.

Ponadto w roku sprawozdawczym:

- 69 spraw sądowych zostało zakończonych z uwagi na spłatę dochodzonego zadłużenia na kwotę 248.521,35 zł, z tego 11 z roku 2023 i 58 z lat poprzednich,
- 139 dalszych spraw pozostaje w trakcie opracowania przygotowawczego, z czego 86 z roku 2023, a 53 z roku 2022.

Dodatkowo w omawianej sferze zagadnień Dział Obsługi Prawnej w trakcie roku skierował na drogę postępowania sądowego 3 pozwy o eksmisję (2 z lokalu mieszkalnego oraz 1 z lokalu użytkowego), 21 wniosków o stwierdzenie nabycia spadku do celu ustalenia uprawnionych do spółdzielczych własnościowych praw do lokali lub własności lokali osób, a także 12 wniosków w sprawach innych (zasiedzenie, zawezwanie do próby ugodowej, skarga pauliańska, zgłoszenia wierzytelności do upadłości, udostępnienie w celu zakazania immisji i zabezpieczenia powództwa, skargi na dokonanie czynności notarialnej).

W sumie, w roku 2023 Dział Obsługi Prawnej skierował do Sądu 250 spraw.

VI. INWESTYCJE

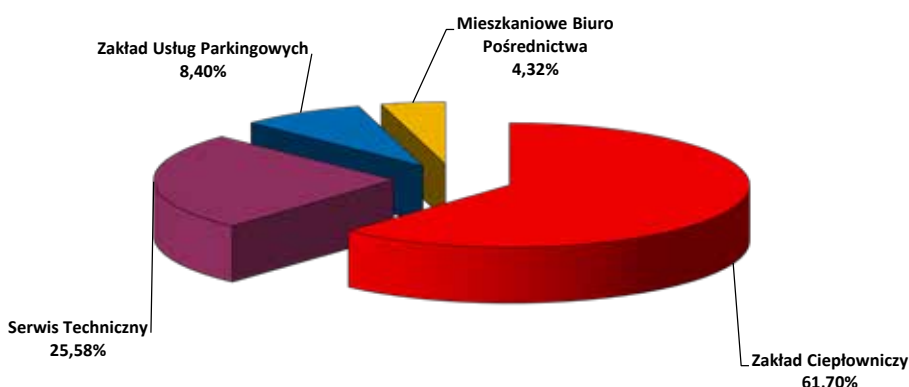
Realizacja programu „Inwestycje w przygotowaniu na rok 2023”:

■ **Budynek mieszkalny przy ul. Ligockiej w Katowicach** – w roku 2023 nie poniesiono nakładów. Kontynuowano działania w zakresie wskazania dowodu zapewnienia dojazdu i dostępu do drogi publicznej dla przedmiotowej inwestycji oraz zapewnienia wymaganych miejsc postojowych,

■ **Zespół mieszkaniowy dla seniorów** z zapleczem opiekuńczo-medycznym w rejonie ul. Morawa w Katowicach – na mocy Decyzji Wojewody Śląskiego nr 1/2019 o znakach IFXIII.747.13.2018 z dnia 18.04.2019 „o ustaleniu lokalizacji linii kole-

STRUKTURA UDZIAŁU PRZEWIDYWANEJ SPRZEDAŻY USŁUG POSZCZEGÓLNYCH ZAKŁADÓW CELOWYCH KSM W ICH SPRZEDAŻY OGÓLEM W 2023 ROKU

Wykres nr 6



jowej” dokonano bez zgody Spółdzielni podziału działki 1453/147 na działki 2069/147 i 2070/147 jednocześnie przejęto na rzecz PKP PLK S.A. działkę 2069/147 na potrzeby realizacji inwestycji celu publicznego (przebudowy/rozbudowy istniejącej trakcji kolejowej). W 2021 r. Wojewoda Śląski wszczął postępowanie odszkodowawcze dot. przejęcia w/w działki, do którego Katowicka Spółdzielnia Mieszkaniowa w 2022 roku wniosła uwagi. W grudniu 2022 roku Spółdzielnia nasza wniosła do Ministerstwa Rozwoju i Technologii w Warszawie odwołanie od Decyzji Wojewody Śląskiego ustalającej wysokość odszkodowania – sprawa nadal pozostaje w toku. W roku 2023 Spółdzielnia przeprowadzała okresowo uporządkowanie terenu.

„Inwestycje w przygotowaniu i realizacji”:

■ **Zespół mieszkalny przy ul. Osiedlowej – 2** budynki mieszkalne.

Przedmiotowe zadanie inwestorskie w pierwszej kolejności wymagało uzyskania Warunków Zabudowy ze względu na brak Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego na tym obszarze.

W roku 2021 opracowano dwie koncepcje urbanistyczno-architektoniczne A i B różniące się sposobem skomunikowania. Z tego względu złożono dwa odrębne wnioski znak sprawy AB-I.6730.27.2021.KW i AB-I.67320.28.2021.KW o uzyskanie warunków zabudowy z uzgodnieniami w zakresie zapewnienia inwestycji dostarczenia mediów. W lutym 2022 roku otrzymaliśmy warunki techniczne dotyczące sposobu doprowadzenia wody i odprowadzenia ścieków z projektowanej inwestycji, uzupełniono złożoną dokumentację, co umożliwiło wydanie przez Prezydenta Miasta Katowice dwóch Decyzji o warunkach zabudowy o znakach LODWZ-0119/2022 i LODWZ- 0107/2022. Rada Osiedla po przeanalizowaniu obydwu Decyzji i dokonaniu wizji lokalnej jednogłośnie pozytywnie zaopiniowała wybór wariantu B. Trwa procedura pozyskiwania ofert na wykonanie dokumentacji projektowej w celu uzyskania pozwolenia na budowę. Równocześnie przeprowadzane są analizy dostępnych rozwiązań infrastruktury dotyczących zakresu systemu ogrzewania, rodzaju dostarczanych mediów i zastosowania systemów fotowoltaicznych i związanych z tym miejsc postojowych dla aut elektrycznych oraz w przedmiocie zagospodarowania wód deszczowych. Dodatkowo w ramach utrzymania należytego stanu tego terenu przeprowadzane jest okresowe sprzątnięcie.

W 2023 roku kontynuowano działania związane z porządkowaniem spraw terenowo-prawnych, podziałami geodezyjnymi (ul. Józefowska, Lubuska/Wrocławska, Kolistą), regulacją i aktualizacją stanu prawnego gruntów Spółdzielni w Sądzie Rejonowym Wydziale Ksiąg Wieczystych oraz Urzędzie Miasta Katowice Wydziale Geodezji i Gospodarki Mieniem.

Uzyskano zaświadczenia o przekształceniu prawa użytkownika wieczystego we własność dla następujących lokalizacji: Zimorodków 38, Zielonogórska 13a, Brzozowa 30, Zielonogórska 15, Zielonogórska 15a, Daszyńskiego 20a, 22, Patalonga 7c.

Prowadzono także działania zmierzające do regulacji kwestii przechodu i przejazdu przez grunty obce na rzecz Spółdzielni (ustanowienie służebności gruntowych np. przy ul. Przedwiośnia). Przygotowano i uczestniczono również przy finalizowaniu aktów zbyć gruntów (ul. Zamkowa) i w związku z przenoszeniem własności obiektów garażowych na wydzielonych geodezyjnie działkach gruntowych w zespołach garażowych w następujących lokalizacjach: Bohdanowicza/Budryka, Meteorologów. W fazę realizacji weszły regulacje stanu prawnego garaży przy ul. Przedwiośnia i Poniatowskiego (ustalenia i negocjacje z miastem Katowice dotyczące praw do gruntu i służebności gruntowej przechodu i przejazdu).

Na bieżąco monitorowano także przebieg procesów inwestycyjnych realizowanych w sąsiedztwie działek gruntowych KSM, a w szczególności przeprowadzono analizy dokumentów zgromadzonych w postępowaniach administracyjnych na wszystkich etapach postępowania oraz składano odwołania od decyzji administracyjnych naruszających w jakimkolwiek stopniu interesy mieszkańców Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej, w szczególności powyższe dotyczyło obcych inwestycji zlokalizowanych w sąsiedztwie terenów należących do Spółdzielni przy ul. Kolistej/Karliczka, ul. Osiedlowej, ul. Mikusińskiego, ul. Czerwińskiego, ul. Klonowej, ul. Katowickiej.

Pracownicy Działu Rozwoju uczestniczyli w licznych wizjach terenowych dotyczących gruntów Spółdzielni i w czynnościach okazania i ustalenia granic terenów sąsiadujących z nieruchomością spółdzielczą.

(Dokończenie na str. 6)

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KSM Z DZIAŁALNOŚCI ZA 2023 ROK

(Dokończenie ze str. 5)

VII. DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA

Na przestrzeni roku sprawozdawczego na potrzeby obsługi technicznej majątku Spółdzielni i szeroko rozumianego pośrednictwa w obrocie nieruchomościami funkcjonowały cztery Zakłady Celowe wyodrębnione gospodarczo i ekonomicznie (w oparciu o wewnętrzny rozrachunek gospodarczy, lecz bez osobowości prawnej), są to: Serwis Techniczny, Zakład Ciepłowniczy, Zakład Usług Parkingowych i Mieszkaniowe Biuro Pośrednictwa. Łączny przewidywany wynik rocznej działalności Zakładów zamknie się (po uwzględnieniu podatku dochodowego w wysokości 106.060 zł) nadwyżką w wysokości 197.159 zł – przy rocznych kosztach funkcjonowania Zakładów w wysokości 17.875.771 zł i wartości zrealizowanych usług (sprzedaży) w wysokości 18.178.990 zł.

Udział poszczególnych Zakładów Celowych w sprzedaży ogółem w 2023 roku przedstawiono na wykresie nr 6 na str. 5.

VIII. INFORMACJA O PRACY ZARZĄDU I DYREKCJI KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

W roku 2023 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.

Obowiązki Zarządu wynikające z postanowień Statutu KSM były wykonywane na bieżąco. Zarząd odbył 60 protokołowanych posiedzeń i podjął 269 uchwał.

Do stałych zagadnień rozpatrywanych kolegialnie przez Zarząd należały m.in. sprawy członkowsko-mieszkaniowe, bieżąca analiza, monitoring i ocena realizacji zadań i wyników gospodarczo-finansowych Spółdzielni.

Na posiedzeniach Zarządu rozpatrywane były również zagadnienia dotyczące gospodarki zasobami mieszkaniowymi i działalności Osiedli oraz współpracy z samorządem osiedlowym, zadłużeń w opłatach za lokale, remontów kapitałnych i modernizacji zasobów, działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej, wyników wewnętrznych i zewnętrznych kontroli działalności Spółdzielni, spraw pracowniczych i socjalnych, zmian w regulaminach wewnętrznych, spraw organizacyjnych, skarg i wniosków oraz innych.

W okresie sprawozdawczym wprowadzono do stosowania 12 zarządzeń wewnętrznych, 5 aktów do zarządzeń, 8 pism okólnych i 8 poleceń.

W ocenie zewnętrznej na przestrzeni 2023 roku za swą działalność Spółdzielnia została uhonorowana Tytułem „Inwestycja Roku 2022” w konkursie organizowanym przez Krajową Izbę Gospodarki Nieruchomościami, w kategorii „Obiekty Mieszkalne – Termomodernizacja” – za modernizację budynku przy ul. Wierzbowej 38-46 w Katowicach – I miejsce.

IX. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA, OŚWIATOWA I KULTURALNA

Rok 2023 w zakresie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej KSM zamyka się ogółem realizacją ponad 840 imprez i form,

w których udział wzięło około 15 tys. uczestników. Pakiet społecznych przedsięwzięć obejmował formy kulturalne, turystyczne, rekreacyjne, itp. zrealizowane dzięki kreatywności i sprawności pracowników 6 klubów, 11 Administracji Osiedlowych i Działu społeczno-kulturalnego przy wsparciu mieszkańców i członków Rad Osiedli, a także przy współpracy z placówkami edukacyjnymi, instytucjami kultury, organizacjami pozarządowymi, itp..

Kalendarz wydarzeń społecznych był dostosowany do ogólnie przyjętych obchodów okolicznościowych, np. Dzień Dziecka, Andrzejki organizowanych m.in. w formie zabaw, festynów, pikników. Dla dzieci w okresie ferii zimowych i wakacji letnich zorganizowano bloki programowe dostosowane do pór roku. Dorośli uczestniczyli w spotkaniach np. z okazji Dnia Sąsiada oraz w biesiadach, zabawach tanecznych, koncertach w Filharmonii Śląskiej, NOSPR, w Parku Kościuszki, Mieście Ogródów, domach kultury, czy w salach klubowych. Kluby organizowały warsztaty tematyczne m.in. rękodzielnicze, florystyczne, kosmetyczne oraz muzyczne i malarskie finansowane przez Miasto Katowice w ramach projektu „Go Senior” zakończony koncertem świątecznym w Amfiteatrze MDK Filia „Dąb”.

Dział społeczno-kulturalny, pełniący funkcję koordynatora działalności programowej w 17 Osiedlach, był także bezpośrednim organizatorem imprez dla ogółu społeczności spółdzielczej w formie wyjazdów na baseny termalne, na narty i wycieczek m.in. do Piotrkowa Trybunalskiego, Nysy, Puław, Lublina, w Karkonosze.

Do znaczących wydarzeń należy zaliczyć współpracę reaktywowaną po pandemii imprez o zasięgu wojewódzkim:

- XVIII Pikniku Osób Niepełnosprawnych,
- XXXIX Złazu Mieszkańców Osiedli Spółdzielczych,
- a także XV Biegu do Słońca w Parku Śląskim.

Pamiętając o mieszkańcach z problemami zdrowotnymi Dział społeczno-kulturalny zorganizował turnus rehabilitacyjny w sanatorium w Kamieniu Śląskim.

Nasza Spółdzielnia była także współorganizatorem wraz z Zarządem Głównym PTTK w Warszawie – ogólnopolskiego konkursu plastycznego o tematyce krajoznawczej.

Sejm RP ustanowił rok 2023 – rokiem ku czci Wojciecha Korfańskiego w 150 rocznicę jego urodzin i z tej okazji Osiedle Śródmieście i Fundacja Da Moc przygotowały imprezę wspomnieniową i mural na ścianie budynku przy ul. Henryka Sienkiewicza 42-48 poświęcony temu Ślązakowi-Polakowi-Europejczykowi.

W ramach Inicjatywy Lokalnej finansowanej przez Miasto Katowice zrealizowano projekt pod Patronatem Honorowym Prezydenta Marcina Krupy pn. „Młodzieżowa Orkiestra Rozrywkowa”, który zwińczony był Koncertem finałowym w MDK – dział „Zawodzie”. Młodzi muzycy, pod kierunkiem dyrygenta Joachima Krzyka wraz z artystami Zespołu Big Silesian Band i solistką Magdaleną Krzywdą wykonali światowe standardy muzyczne. Dział społeczno-kulturalny zorganizował łącznie 25 form dla 1.044 uczestników.

Miasto Katowice ponadto przygotowało „Punkt Cyfrowego Wsparcia dla Seniorów”, zabawy taneczne i wycieczki do miasta partnerskiego – Ostrawy sfinansowane z budżetu miejskiego, z czego licznie korzystali nasi mieszkańcy – seniorzy, a co zgodnie z zapowiedzią władarzy będzie kontynuowane w 2024 roku.

X. KONTROLE

Komórka ds. kontroli wewnętrznej w 2023 roku przeprowadziła czynności kontrolne wynikające z rocznego planu na 2023 rok w jednostkach organizacyjnych KSM:

- rekontrola wewnętrzna działalności Działu Gospodarki Mieniem Spółdzielni,
- całoksztaltu działalności Administracji Osiedla Superjednostka,
- całoksztaltu działalności Administracji Osiedla Zawodzie,
- oraz współuczestniczyła w organizowaniu i obsłudze zewnętrznych kontroli, a w szczególności wybranych przez Radę Nadzorczą KSM biegłych rewidentów i zewnętrznej lustracji problemowej przeprowadzanej przez Regionalny Związek Przewizyjny w Katowicach na zlecenie Rady Nadzorczej KSM.

Przebieg i wyniki wszystkich kontroli wewnętrznych omawiane były szczegółowo na posiedzeniach Zarządu Spółdzielni.

Komórka ds. kontroli wewnętrznej ponadto współpracowała, przy udziale Działu Obsługi Prawnej, wnioski, instrukcje i projekty regulaminów wewnętrznych i innych aktów prawa wewnętrznego KSM, uczestniczyła, na podstawie pełnomocnictwa udzielonego przez Zarząd KSM, w zawieraniu aktów notarialnych w zakresie umów ustanowienia odrębnej własności lokali mieszkalnych i niemieszkalnych w budynkach pozostających w zasobach Spółdzielni oraz ich sprzedaży na rzecz dowolnych osób trzecich, jak również współpracowała z innymi instytucjami badawczo-naukowymi w zakresie udziału KSM w badaniach ankietowych i innych.

Do zadań komórki kontroli wewnętrznej należało także ewidencjonowanie i czuwanie nad terminowością i merytorycznością odpowiedzi dla składających do organów Spółdzielni skarg i wniosków o działalność Spółdzielni, w tym także na niewłaściwe, naruszające regulamin porządku domowego, mieszkańców – kwalifikowanych jako skargi lokatorskie.

Na przestrzeni 2023 roku (do dnia 30.11.) do Spółdzielni wpłynęło łącznie 10.597 faktur i 17.662 pisma, w tym m.in.:

- 8 skarg (w tym 1 zbiorowa),
- 28 wniosków (w tym 20 wniosków zbiorowych),
- 21 pism w kategorii skarg lokatorskich (w tym 2 skargi zbiorowe), związanych z zakłócaniem spokoju i nieprzestrzeganiem Regulaminu porządku domowego,
- 28 pism zakwalifikowanych jako interwencja w określonych sprawach.

W związku ze zmieniającym się otoczeniem prawnogospodarczym wielu naszych pracowników uczestniczyło w szkoleniach, konferencjach i różnego typu spotkaniach podnoszących kwalifikacje zawodowe oraz uzupełniających wiedzę w zakresie powierzonych zadań.

Przedstawiając niniejsze okresowe sprawozdanie, Zarząd składa podziękowanie wszystkim, którzy przyczynili się do niezakłóconej bieżącej pracy Spółdzielni, do realizacji omówionych i przedstawianych w nim zadań, do pozytywnego postrzegania Spółdzielni na zewnątrz.

Katowice, grudzień 2023 rok

**ZARZĄD
KATOWICKIEJ
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI RADY OSIEDLA GISZOWIEC ZA ROK 2023

I. PRZEBIEG KADENCJI ORAZ SKŁAD RADY OSIEDLA

Zebrań Osiedlowe Osiedla Giszowiec w dniu 4 grudnia 2019 r. wybrało Radę Osiedla składającą się z 11 członków.

Rada pracowała w następującym składzie:

Prezydium Rady Osiedla:

- **Szczepan DURŁO** – Przewodniczący Rady Osiedla,
- **Rafał MAJCHRZAK** – Zastępca Przewodniczącego Rady Osiedla,
- **Zdzisława NOWAK** – Sekretarz Rady Osiedla.
- **Członkowie Rady Osiedla:** Marian Domagalski, Józef Łęczycki, Andrzej Kusiński, Danuta Kupka, Barbara Słotasz, Renata Książek, Stanisław Hać, Bogdan Gutwierski.

W Radzie działały następujące komisje problemowe:

- **Komisja Gospodarki Zasobami Osiedla**, której przewodniczył Józef Łęczycki.
- **Komisja Samorządowo-Rozjemcza**, której przewodniczył Marian Domagalski.
- **Komisja Społeczno-Kulturalna**, której przewodniczyła Zdzisława Nowak.
- **Komisja Ekonomiczna**, której przewodniczył Szczepan Durło.

W okresie sprawozdawczym skład Rady Osiedla uległ zmianie.

W grudniu 2020 r. z głębokim smutkiem pożegnaliśmy **Henryka Knapka** - społecznika, wieloletniego spółdzielczego działacza samorządowego Osiedla Giszowiec. Przez kilka lat, w kadencjach był niezmiernie aktywnym członkiem Rady Osiedla. Za swoją działalność na rzecz Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej był wyróżniony m.in. Odznaką Honorową KSM i Odznaką Honorową z Laurem. Miejsce zmarłego członka Rady Osiedla Giszowiec Henryka Knapka zgodnie z § 102 pkt 5 Statutu KSM zajął **Bogdan Gutwierski**, który w wyborach uzyskał kolejno największą liczbę głosów.

W czerwcu 2022 r. z głębokim żalem pożegnaliśmy **Danutę Podlewską** – społecznika, wieloletnią spółdzielczą działaczkę samorządową Osiedla Giszowiec. Przez kilka lat, w kadencjach była niezmiernie aktywnym członkiem Rady Osiedla. Za swoją działalność na rzecz Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej była wyróżniona, m.in. Dyplomem Uznanie, Odznaką Honorową, Odznaką Honorową z Laurem, Wpisem do Księgi Zasłużonych. Miejsce zmarłej członkini Rady Osiedla Giszowiec Danutę Podlewską zgodnie z § 102 pkt 5 Statutu KSM zajęła **Renata Książek**, która w wyborach uzyskała kolejno największą liczbę głosów.

W grudniu 2023 r. z głębokim smutkiem pożegnaliśmy **Mariana Domagalskiego** – społecznika, wieloletniego spółdzielczego działacza samorządowego Osiedla Giszowiec. Przez kilka lat, w kolejnych kadencjach był niezmiernie aktywnym członkiem Rady Osiedla. Za swoją działalność na rzecz Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej był wyróżniony m. in. Wpisem do Księgi Zasłużonych



Rada Osiedla Giszowiec w kadencji 2019 - 2024 roku

2012, Odznaką Honorową z Laurem za Zasługi dla Rozwoju KSM 2012, Odznaką Honorową za Zasługi dla Rozwoju KSM 2000.

II. ORGANIZACJA PRACY RADY OSIEDLA

W okresie sprawozdawczym odbyło się 11 posiedzeń plenarnych Rady Osiedla. Posiedzenia odbywały się w siedzibie Giszowieckiego Centrum Kultury w trakcie których podjęto 25 uchwał. Niezależnie od tych posiedzeń, pracowały również komisje problemowe, rozwiązując zlecone przez Radę Osiedla sprawy, w ten sposób przygotowując materiały na plenarne posiedzenia Rady Osiedla. Członkowie Rady Osiedla byli każdorazowo pisemnie zapraszani do udziału w posiedzeniach Rady i powiadamiani o programie posiedzenia, który wcześniej przygotowało Prezydium Rady. W miarę potrzeb do udziału w posiedzeniach Rady Osiedla zapraszani byli goście z zewnątrz.

W każdym posiedzeniu Rady, Administrację Osiedla reprezentował kierownik **Zbigniew Cieślak** oraz w zależności od potrzeb, brali udział właściwi pracownicy funkcjni Administracji.

III. KONTAKTY RADY OSIEDLA Z MIESZKAŃCAMI

Podstawową formą kontaktu z mieszkańcami osiedla były cotygodniowe dyżury pełnione przez członków Rady Osiedla w każdy wtorek od godz. 16⁰⁰-17⁰⁰ w budynku Administracji Osiedla przy ul. Wojciecha 36.

Niezależnie od tych form, zainteresowani członkowie wnosili sprawy bezpośrednio na posiedzenia plenarne Rady Osiedla oraz indywidualnie za pośrednictwem przewodniczącego oraz członków Rady Osiedla.

IV. DZIAŁALNOŚĆ RADY OSIEDLA W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Rada Osiedla działała w oparciu o uchwalony przez Walne Zgromadzenie nowy Statut Katowic-

kiej Spółdzielni Mieszkaniowej zarejestrowany 10.10.2018 r., Regulamin Rady Osiedla, przyjęty plan pracy Rady Osiedla oraz inne regulaminy obowiązujące w KSM.

Działania Rady Osiedla służyły planowaniu, nadzorowi i kontroli prawidłowej gospodarki rzeczowej i finansowej Osiedla zgodnie z potrzebami technicznymi, wymogami z zakresu bezpieczeństwa użytkowania zasobów Osiedla oraz w miarę możliwości finansowych zgodnie z oczekiwaniami mieszkańców.

Głównym ograniczeniem wielkości podejmowanych zadań była rzeczywista wielkość zgromadzonych środków finansowych wynikająca z sumy opłat wnoszonych comiesięcznie przez naszych mieszkańców.

Musimy w tym miejscu zaznaczyć, że ubiegły rok był kolejnym, w którym wystąpił brak możliwości realizacji pełnego zakresu robót w zaplanowanych terminach. Przyczyną były znaczne zaległości w opłatach związanych z eksploatacją i remontami. Część naszych mieszkańców wnosi opłaty z dużym niestety opóźnieniem lub trwale utrzymuje wielomiesięczne zaległości w długim okresie czasu.

Zaległości ogółem na Osiedlu na dzień 31.12.2023 r. wyniosły **1.592.121,60 zł** wraz z zaległościami bieżącymi, zasądzonymi i skierowanymi na drogę postępowania sądowego dla lokali mieszkalnych, lokali użytkowych, garaży wbudowanych, najmu terenu, tablic reklamowych i informacyjnych.

Rada, wspólnie z kierownictwem Osiedla, prowadziła wyważoną politykę ustalania wysokości tych składników opłat, na które ma statutowy wpływ.

Dokonując analizy stawek opłat, Rada Osiedla Uchwałami nr 8/76/2023 z dnia 24.05.2023r oraz 16/84/2023 z dnia 28.06.2023 r. zmieniła stawki odpisu na kosztach eksploatacji. Dodatkowo,

(Dokończenie na str. 8)

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI RADY OSIEDLA GISZOWIEC ZA ROK 2023

(Dokończenie ze str. 7)

biorąc pod uwagę inflację jaka wystąpiła od czasu ostatniej zmiany stawki na fundusz remontowy „B” oraz zaległości mieszkańców w opłatach za lokale w znacznym stopniu ograniczały możliwości remontowe na Osiedlu.

W roku 2023 udało się przeprowadzić wiele ważnych dla Osiedla prac remontowych, w tym między innymi wykonano prace związane z rektyfikacją budynku przy ul. Wojciecha 35-35b oraz wykonano termomodernizację budynku przy ul. Mysłowickiej 1c, zlecono m. in. naprawy i modernizację kolejnych 20 dźwigów, przeprowadzono remonty dróg, parkingów, chodników i placów zabaw. Szczegółowa analiza wykonanych prac znajduje się w sprawozdaniu Administracji Osiedla.

Rada Osiedla w 2023 roku skupiła swoje wysiłki na następujących kierunkach działań:

1. Podniesienie bezpieczeństwa technicznego budynków (remont instalacji ppoż., odgromowych, przewodów kominowych i dźwigów).
2. Modernizacja dźwigów osobowych.
3. Konserwacja pokryć dachowych.
4. Wymiana wewnętrznych instalacji wodociągowych oraz kanalizacyjnych.
5. Wymiana stolarki okiennej w lokalach mieszkalnych, jak również w klatkach schodowych
6. Kontynuacja robót związanych z poprawą wyglądu zewnętrznego osiedla (tereny zielone, place zabaw, drogi i chodniki).
7. Współpraca z PGG S.A. w sprawie refinansowania usuwania skutków eksploatacji górniczej na osiedlu.
8. Działania związane z windykacją zadłużeń czynszowych na Osiedlu.

W ramach Rady Osiedla działają cztery komisje problemowe:

I. Komisja Gospodarki Zasobami Osiedla.

W centrum uwagi komisji znajdowały się następujące tematy:

- opiniowanie założeń do Planu Remontów, zwłaszcza proponowanie i uzgadnianie z Administracją najpilniejszych potrzeb remontowych Osiedla, wynikających między innymi z dokonanych przeglądów rocznych oraz wniosków zgłaszanych przez mieszkańców,
- opiniowanie założeń techniczno-ekonomicznych dla Osiedla, ze szczególnym uwzględnieniem bilansowania się koniecznych wydatków, z wysokością przewidywanych realnych wpływów,
- analiza i ocena bieżącej sytuacji finansowej Osiedla w celu szybkiego reagowania na mogące się pojawić trudności w płynnym finansowaniu koniecznych do wykonania na Osiedlu robót i usług,
- okresowa ocena zaawansowania i terminowości realizacji robót remontowych w odniesieniu do przyjętego harmonogramu oraz ocena wykonawców robót pod względem jakości i efektów ich pracy,
- rozpatrywanie i opiniowanie proponowanych zmian w opłatach miesięcznych za lokale mieszkalne, za najem lokali użytkowych znaj-

dujących się w budynkach mieszkalnych, w których prowadzona jest działalność gospodarcza, dzierżawę gruntu i reklamy na terenie Osiedla,

- udział w odbiorach technicznych robót wykonywanych na Osiedlu.

II. Komisja Samorządowo-Rozjemcza.

Komisja zajmowała się następującymi zagadnieniami:

- przeprowadzanie rozmów z mieszkańcami posiadającymi zadłużenia w opłatach za mieszkania wobec KSM, które miały na celu wyjaśnienie ich sytuacji prawnej i osobistej oraz wskazywanie i uzgadnianie ewentualnych sposobów spłacenia zadłużenia,
- opiniowanie wniosków kierowanych zgodnie ze Statutem KSM do Zarządu oraz Rady Nadzorczej w sprawie mieszkańców zadłużonych wobec Spółdzielni,
- rozpoznawanie i opiniowanie wniosków i skarg mieszkańców w sprawach międzysąsiedzkich oraz poszukiwanie sposobów rozwiązywania lub łagodzenia sytuacji konfliktowych,
- przygotowanie i opiniowanie wniosków w sprawie wyróżnień i odznaczeń spółdzielczych dla mieszkańców Osiedla.

III. Komisja Społeczno-Kulturalna.

Działalność Komisji skupiła się na następujących sprawach:

- budowanie planu działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej we współpracy z kierownictwem GCK,
- opiniowanie działalności programowej, realizacji planu finansowego, a także monitorowanie bieżącej działalności Giszowieckiego Centrum Kultury,
- wybór miejsca wypoczynku dla seniorów,
- typowanie osób w sytuacji, gdy ilość chętnych przekracza ilość miejsc do wypoczynku na koloniach, imprezach zimowych, wycieczkach, wypoczynku dla seniorów itp.,
- uczestniczenie w okazjonalnych spotkaniach z Seniorami oraz innych tego typu imprezach organizowanych przez Giszowieckie Centrum Kultury lub Katowicką Spółdzielnię Mieszkaniową,
- wskazywanie po dokonanych przeglądach wiosennych i jesiennych na konieczność napraw, remontów i wyposażenia osiedlowych placów zabaw.

IV. Komisja Ekonomiczna.

Komisja Ekonomiczna opiniowała materiały dotyczące przedsięwzięć finansowo-gospodarczych przedstawiane przez Administrację, które później stanowiły podstawę opracowania oraz oceny stanu realizacji planu finansowo-gospodarczego.

W szczególności Komisja zajmowała się następującymi sprawami:

- opiniowaniem założeń ekonomiczno-gospodarczych Osiedla,
- zagadnieniami w zakresie kontroli wydatków na eksploatacji i funduszu remontowym „B”

- analizowaniem zaległości w opłatach za lokale oraz analizą stawek opłat miesięcznych,
- analizą kosztów ponoszonych za media, a w szczególności energii elektrycznej, wody i gazu.
- opiniowaniem założeń ekonomicznych działalności społeczno-kulturalnej,
- problematyką oddłużenia Osiedla na funduszu remontowym „A” i problemem finansowania robót ociepleniowych z funduszu remontowego „B”.

POTRZEBY OSIEDLA

Oprócz wielu spraw, które w ubiegłym roku udało się załatwić, pozostały zadania wymagające kontynuacji lub pilnego ich rozwiązania, a do najistotniejszych należą:

1. Dalsze porządkowanie gospodarki c.c.w na Osiedlu (w najbliższych planach dalsza kontynuacja prac związanych z wymianą systemów podgrzewania wody z gazowych na centralną ciepłą wodę w budynkach przy ul. Mysłowickiej i Wojciecha).
2. Współpraca z Urzędem Miasta Katowice oraz Radnymi Rady Miasta Katowice z rejonu naszego osiedla.
3. Współpraca z Radą Dzielnicy Nr 17 Giszowiec.
4. Współpraca z Polską Grupą Górniczą Oddział KWK „Staszic-Wujek, Ruch Murcki-Staszic” w sprawie usuwania skutków eksploatacji górniczej na osiedlu.
5. Dalsza modernizacja dźwigów osobowych.
6. Wymiana stolarki okiennej.
7. Naprawa poszyc dachowych.
8. Poprawa stanu bezpieczeństwa w naszym Osiedlu.
9. Odnawianie klatek schodowych.
10. Naprawa chodników oraz budowa nowych miejsc parkingowych.
11. Prowadzenie rozmów z mieszkańcami posiadającymi zaległości w opłatach za lokale. W celu zwiększenia skuteczności windykacji tych zaległości, Rada Osiedla będzie nadal kontynuowała spotkania z zadłużonymi mieszkańcami osiedla.
12. Walka z bezmyślną dewastacją.
13. Dalsze wdrażanie działań energooszczędnych w zakresie oświetlenia klatek schodowych i piwnic – wymiana na system „LED”.
14. Usunięcie barier dla osób niepełnosprawnych według potrzeb mieszkańców
15. Dalsza poprawa estetyki całego Osiedla, dbanie o place zabaw, zieleńce oraz drzewostan na Osiedlu.

Szczegółowy zakres robót wykonanych w 2023 r. oraz planowanych w 2024 r. zawarty jest w sprawozdaniu Administracji Osiedla.

Wszystkie zadania i problemy które stały przed Radą Osiedla zostawały pozytywnie rozwiązane dzięki zrozumieniu problemów oraz dobrej współpracy z Zarządem, Radą Nadzorczą oraz Administracją Osiedla. Rada Osiedla dziękuje mieszkańcom Osiedla biorącym czynny udział w życiu Osiedla.

Za Radę Osiedla
SZCZEPAN DURŁO

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ OSIEDLA GISZOWIEC KSM ZA ROK 2023

Osiedle Giszowiec prowadzi swoją działalność na podstawie ustawy Prawo Spółdzielcze oraz ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych jak również w oparciu o Statut Spółdzielni, który jest najważniejszym aktem wewnętrznym regulującym Nasze działania. Podstawowym zadaniem działalności Osiedla Giszowiec w roku sprawozdawczym było prowadzenie gospodarki zasobami mieszkaniowymi. W ramach tego zadania Spółdzielnia była zobowiązana zapewnić użytkownikom sprawne zarządzanie nieruchomością:

- w zakresie eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych poprzez konsekwentne realizowanie planów remontowych,
- realizowanie zamierzeń renowacji zasobów, instalacji i wyposażenia technicznego,
- prowadzenie działań termomodernizacyjnych wraz z modernizacją instalacji i urządzeń,
- poprawę bezpieczeństwa w budynkach mieszkalnych i ich otoczeniu,
- zagwarantowanie wysokiego poziomu obsługi Naszym mieszkańcom.

Administracja Osiedla Giszowiec KSM posiada w eksploatacji **45 budynków mieszkalnych** o łącznej powierzchni użytkowej **181.716,80 m²** (mieszkań, pomieszczeń przynależnych, lokali użytkowych, garaży wbudowanych) zróżnicowanymi pod względem wieku i technologii wykonania oraz wysokości, w tym:

- 1 budynkiem 12-kondygnacyjnym,
- 28 budynkami 11-kondygnacyjnymi,
- 3 budynkami 8-kondygnacyjnymi,
- 13 budynkami 5-kondygnacyjnymi, przy ul. Wojciecha, Mysłowickiej, Karliczka, Miłej i Gościnniej.

Wysokie budynki mieszkalne wyposażone są w dźwigi osobowe w łącznej liczbie 101 szt.

Tereny zielone zarządzanych zasobów na osiedlu wynoszą **137.435 m²**.

W roku 2023 zatrudnienie w Administracji Osiedla przedstawiało się następująco:

- pracownicy techniczno-eksploatacyjni: 11 etatów oraz 2,5 etatu - obsługa Giszowieckiego Centrum Kultury,
- konserwatorzy: 10 etatów.

Do Administracji wpłynęło **3.020 pism**, które rozpatrzone i załatwiono. Tematyka spraw zgłaszanych przez lokatorów była bardzo zróżnicowana od zgłoszeń awarii, usterek, dewastacji, zakłócania spokoju przez sąsiadów, sprawowania przez opiekunów



Budynek przy ul. Mysłowickiej 14 po remoncie elewacji

niewłaściwej opieki nad zwierzętami, warunków zamieszkania, najmu komórek gospodarczych do wniosków dotyczących spraw eksploatacyjnych. Pisma lokatorów dotyczyły też spraw o wydanie warunków planowanego remontu mieszkania, oraz zmian liczby osób zamieszkałych w lokalach.

Większość problemów nurtujących mieszkańców udaje się rozwiązać na miejscu, poprzez podjęcie stosownych interwencji.

Ponadto prowadzona była korespondencja z instytucjami w mieście, sąsiadującymi kopalniami, radnymi, dostawcami mediów, inwestorami generalnych robót na terenach osiedla.

Z towarzystwami ubezpieczeniowymi dokonano 110 likwidacji szkód, które wystąpiły w mieszkaniach oraz w nieruchomościach.

Wydatki związane z eksploatacją budynków w znacznej części uzależnione są od czynników niezależnych od Spółdzielni m.in. podniesieniem stawek za dostawę mediów, wahaniami cen towarów i usług z tendencją do wzrostu, opłat publicznoprawnych ustalonych przez władze państwowe i samorządowe oraz wzrostu cen w sektorze przedsiębiorstw świadczących usługi dla mieszkalnictwa.

Przewidywane koszty eksploatacji na dzień 31.12.2023 r. bez centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody zamkną się kwotą w wysokości **14.221.462 zł**. Ostateczne dane zostaną zatwierdzone po przeprowadzonym badaniu bilansu Spółdzielni przez biegłego rewidenta, którego zakończenie planowane jest do końca marca 2024.

W związku z koniecznością zapewnienia bezpiecznego zamieszkiwania mieszkańców

i realizowania obowiązujących nas w tym zakresie uregulowań prawnych wynikających z obowiązującego prawa, w tym prawa budowlanego, w ramach kosztów eksploatacji ponieśliśmy niezbędne wydatki między innymi na:

- okresową kontrolę instalacji elektrycznej w zakresie sprawności połączeń osprzętu zabezpieczeń środków ochrony od porażenia, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów, pomiarów stanu izolacji przewodów ppoż. **280.000 zł**
 - coroczną kontrolę stanu technicznego sprawności obiektów - budynków mieszkalnych, wynikającą z ustawy Prawa Budowlanego art. 62 ust. 1 pkt 1 **117.000 zł**
 - coroczną kontrolę i czyszczenie przewodów kominowych, spalinowych i wentylacyjnych (art. 62 ust. 1 pkt 1c ustawy) **149.990 zł**
 - coroczną kontrolę instalacji gazowych w budynkach **162.092 zł**
 - konserwację dźwigów osobowych oraz coroczne badania techniczne prowadzone przez Urząd Dozoru Technicznego **501.093 zł**
 - kontrolę instalacji przeciwpożarowej „suchy pion” ochronę ppoż. budynków oraz konserwację **38.962 zł**
 - koszty prac konserwacyjno-naprawczych wykonywanych siłami własnymi przez konserwatorów **1.134.436 zł**
 - konserwację instalacji domofonowej **114.059 zł**
 - konserwację instalacji oraz dostawę sygnału podstawowego RTV przez UPC **72.966 zł**
 - pogotowie techniczne **379.256 zł**
- W celu zapewnienia utrzymania i poprawy stanu estetyki zewnętrznej przestrzeni zamieszkania w ramach eksploatacji przeprowadzono następujące prace:
- kontrola urządzeń sportowo-rekreacyjnych i zabawowych wraz z ich naprawą oraz wymianą piasku w piaskownicach **24.760 zł**
 - deratyzacja, dezynsekcja; obligatoryjna deratyzacja wiosna/jesień na podstawie Zarządzenia nr 3012/2023 Prezydenta Miasta Katowice z dn. 1.03.2023 r. w całych zasobach, dezynfekcja piaskownic, likwidacja gniazd os i szerszeni, dezynsekcja mrówek oraz pluskiew w ramach potrzeb

(Ciąg dalszy na str. 10)

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ OSIEDLA GISZOWIEC KSM ZA ROK 2023

(Ciąg dalszy ze str. 9)

dezynfekcja piwnic, poddaszy itp. Koszt wszystkich tych prac zamknął się kwotą **70.155 zł**

- koszenie terenów zielonych wykonywane przez gospodarzy budynków, sześciokrotnie w ciągu roku, z zaangażowaniem konserwatorów administracji. Ponadto w okresie wiosennym dostarczenie ziemi oraz kory na naprawę zieleńców, ogródków przydomowych oraz wykonanie nowych przez gospodarzy budynków i służby spółdzielni. Dział Zieleni będący w strukturze Zakładu Ciepłowniczego KSM wykonał ogródki przy budynkach Wojciecha 31 i Mysłowickiej 22 oraz pielęgnację drzew i krzewów, dodatkowo nasadził 7 sztuk drzew oraz 50 m² krzewów w całym Osiedlu. Dział Zieleni zgodnie z decyzją Urzędu Miasta dokonał wycinki 9 sztuk drzew w rejonach ul. Wojciecha, ul. Mysłowickiej, ul. Gościnnej i ul. Miłej. Koszt całości prac zieleniarskich zamknął się kwotą **406.040 zł**

- usługi podmiotów gospodarczych tj. gospodarzy budynków utrzymujących czystość i porządek oraz dozór techniczno-użytkowy w budynkach i terenach przyległych

1.465.447 zł

- Koszty eksploatacji obejmują jednocześnie opłaty publiczno-prawne, tzn. opłaty przekształceniowe z wieczystego użytkowania gruntów pod budynkami oraz opłaty za wieczyste użytkowanie terenów nieruchomości i mienia Spółdzielni oraz sumę odprowadzanych do gminy podatków od nieruchomości co stanowi

354.713 zł

- Pozostałe koszty, obejmujące wydatki występujące cyklicznie, w tym koszty ubezpieczenia, PFRON, koszty bankowe, podatek dochodowy **244.073 zł**

- Koszty zarządzania majątkiem Spółdzielni i odrębnych właścicieli powierzonym Administracji Osiedla dotyczą zasobów mieszkaniowych, użytkowych, garaży wbudowanych i towarzyszącą im infrastrukturą (koszty administracyjno-biurowe, a w tym koszty osobowe z narzutami, koszty posiedzeń Rady Osiedla, koszty BHP, transportu, utrzymania pomieszczeń administracyjnych, koszty materiałów biurowych i przedmiotów nietrwałych, usług telefonicznych i innych) **1.757.722 zł**

Koszty eksploatacji to także wydatki za media, a także odprowadzany ustawowy



Termomodernizacja budynku przy ul. Mysłowickiej 1C

tzw. „podatek śmieciowy”, za bieżący rok przewidujemy je w następującej wysokości:

- energia elektryczna części wspólnych nieruchomości (poza lokalami)

461.585 zł

- zużycie wody i odprowadzenie ścieków w lokalach mieszkalnych, użytkowych i garażach wraz z ich odczytami, rozliczeniem, kosztami legalizacji wodomierzy. W tym także udroźnianie sieci kanalizacyjnych

3.851.335 zł

- koszty zużycia gazu i jego rozliczenie w budynkach przy ul. Miłej

130.576,81 zł

- opłata za gospodarowanie odpadami

2.046.713 zł

Środki finansowe wnoszone Spółdzielni za wywóz śmieci przekazywane są Urzędowi Miasta Katowice, jako swego rodzaju podatek. Każdego miesiąca przygotowywane są zestawienia ilości osób zamieszkałych w nieruchomościach, na podstawie których Spółdzielnia składa deklarację o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami, płatnej co miesiąc.

Informujemy, że rodziny wielodzietne posiadające Kartę Dużej Rodziny (DZ.U. z 2014r poz. 1863 z późn.zm.), mają możli-

wość ubiegania się o częściowe zwolnienie w wysokości 20% stawki opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi zbieranymi w sposób selektywny zgodnie z uchwałą nr XXIV/498/16 Rady Miasta Katowice z dnia 27 kwietnia 2016 r. Stosowne wnioski są do pobrania w administracji Osiedla, które należy wypełnić i złożyć w Spółdzielni. Wyczerpujące informacje na stronie internetowej KSM w zakładce odpady.katowice.eu

Kolejny raz apelujemy do wszystkich mieszkańców by zwiększyć wskaźnik segregowanych śmieci. Zgodnie z obowiązującym prawem jesteśmy zobowiązani do ograniczenia odpadów trafiających na składowiska i osiągnięcia wymaganego poziomu recyklingu takich odpadów jak: szkło, papier, tworzywa sztuczne i metal. Sposobem na wypełnienie ww. obowiązku jest między innymi prawidłowa segregacja „u źródła” czyli w Państwa mieszkaniach. Nie przestrzeganie przez mieszkańców zasad segregacji, zwiększa ilość odpadów zmieszanych oraz znacząco zwiększa koszty funkcjonowania systemu gospodarowania odpadami komunalnymi, co bezpośrednio przekłada się na wysokość „opłaty śmieciowej”.

Informujemy również, że niedozwolone jest składowanie zużytych opon samochodowych, telewizorów, lodówek przy kontenerowiskach. Każdy z mieszkańców zobowiązany jest we własnym zakresie do ich wywozu, a ich przyjęcie jest bezpłatne pod wskazanymi punktami odbioru: **Katowice ul. Miłowicka 7 B, Obroki 136, Zaopusta 70, Bankowa 10.**

Ponadto informujemy, że odpady budowlane i rozbiórkowe (gruz) z remontów prowadzonych samodzielnie przez mieszkańców odbierane będą nieodpłatnie jeden raz w roku kalendarzowym w ilości nieprzekraczającej 2 m³ w workach typu big-bag. Zapotrzebowania należy dokonać bezpośrednio w biurze obsługi klienta MPGiK, Katowice ul. Obroki 140 tel. 32/35-87- 612.

Administracja Osiedla kontynuuje prowadzenie rozliczania mieszkań za zużyty gaz w 673 mieszkaniach dla budynków przy ul. Miłej, wyposażonych w zbiorcze gazomierze, na podstawie comiesięcznych faktur, którymi Spółdzielnia obciąża dostawcę gazu PGNiG Obrót Detaliczny Sp. z o.o. Informacje te dotyczą rozliczeń następujących w systemie rocznym obejmujących okres od stycznia do grudnia.

Ponadto wszystkie faktury kosztowe dotyczące naszych zasobów dekretowane są zgodnie z obciążeniami na daną nieruchomość. Z tytułu m.in. najmu terenu, pomieszczeń

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ OSIEDLA GISZOWIEC KSM ZA ROK 2023

gospodarczych, za korzystanie z mediów wystawiono w Osiedlu 284 faktury.

W Administracji Osiedla prowadzona jest ewidencja środków trwałych oraz środków pracy o niskiej wartości jednostkowej w zakresie przyjmowania i prowadzenia nadzoru w trakcie ich eksploatacji. Także do zadań należy kompleksowe przygotowanie do realizacji wymiany stolarki okiennej w mieszkaniach przez Spółdzielnię oraz refundacji dla lokatorów części kosztów za wymianę okien dokonaną przez nich we własnym zakresie, przewidzianą w następnych latach. Należy tutaj zaznaczyć, że zgodnie z zasadami przyjętymi w „Regulaminie używania lokali, obowiązków Spółdzielni i użytkowników oraz rozliczeń Spółdzielni z użytkownikami zwalnającymi lokale” wymiana stolarki okiennej wymienionej już po roku 1997 jest możliwa wyłącznie we własnym zakresie i na własny koszt przez mieszkańców. Równocześnie u lokatorów u których planowana jest wymiana okien prowadzona jest przez administrację kontrola stanu konta opłat za mieszkanie.

Wysokość zaległości ogółem na Osiedlu na dzień 31 grudnia 2023 roku wyniosła **1.592.121,60 zł**. Obejmują one zaległości bieżące, zasądzone i skierowane na drogę postępowania sądowego i dotyczą lokali mieszkalnych, lokali użytkowych, garaży wbudowanych, najmu terenu, tablic reklamowych i informacyjnych.

Wysokość powstałych zaległości znacząco zmniejszała rzeczywiste wpływy, które ograniczają możliwości realizacji wielu prac remontowych i napraw potrzebnych na Osiedlu. Uniemożliwiają również terminowe regulowanie zapłat za towary i usługi świadczone na rzecz Osiedla.

Kierownictwo Osiedla wspólnie z członkami Rady Osiedla organizuje cyklicznie spotkania, na które zaprasza zadłużonych mieszkańców w celu rozeznania przyczyn zadłużenia oraz możliwości ich spłaty. Członkowie Rady i pracownicy Administracji podczas tych spotkań informują zadłużonych lokatorów będących w trudnych sytuacjach o możliwości skorzystania z pomocy społecznej przeznaczonej na dofinansowanie kosztów związanych z użytkowaniem mieszkania, w skrajnych sytuacjach pomagają załatwiać formalności z tym związane.

Jednakże nie wszyscy „dłużnicy” zainteresowani są spłatą zadłużeń oraz jakkolwiek formą pomocy ze strony Spółdzielni. Dlatego też tego typu sprawy kierowane są na drogę postępowania sądowych.



Nowy chodnik i ogródki przydomowe przy ul. Wojciecha 31

Spółdzielnia, zarządzając nieruchomościami, których jest właścicielem lub współwłaścicielem oraz wyodrębnionym mieniem innych właścicieli, ponosi wydatki pieniężne w celu utrzymania zasobów w stanie nie pogorszonym, nie dopuszczając do deprecjacji i dekapitalizacji majątku. Na wysokość tych wydatków celowych wpływają czynniki zarówno zależne od decyzji organów Spółdzielni, jak i całkowicie od nich niezależnych. Spółdzielnia bowiem odgrywa tutaj rolę „darmowego inkasenta”, zwłaszcza w relacjach i rozliczeniach między dostawcami mediów.

Nie ma wątpliwości, że w nadchodzącym roku czeka nas nieuchronny wzrost kosztów w zakresie wielu cenotwórczych czynników oraz wzrostu cen rynkowych sprzedaży towarów i usług, w tym przede wszystkim kolejne progresje minimalnej płacy, awizowane zmiany podatków i opłat lokalnych, a także jednolity dla całego kraju system selektywnego zbierania odpadów komunalnych. Na dzień dzisiejszy nie znany jest ostateczny wzrost cen energii elektrycznej i gazu, gdyż tarcza antyinflacyjna w chwili obecnej została przewidziana przez Polski Rząd tylko na I półrocze 2024 r.

Wzmiankowane czynniki spowodują wzrost kosztów w całej gospodarce, w tym również w działalności naszej Spółdzielni - koszty muszą być pokryte wpływami finansowymi, żeby budżet był zrównoważony, zapewniając tym samym bezpieczeństwo egzystencji i utrzymanie w należytym stanie osobistego majątku Spółdzielców i stabilność gospodarki całej Spółdzielni.

W zakresie bieżącej działalności konserwacyjnej pracownicy administracji zrealizowali **3.127 zgłoszonych przez mieszkańców spraw** dotyczących awarii, usterek i innych prac na naszym Osiedlu.

Problemy zgłaszane przez lokatorów były bardzo różnorodne i polegały między innymi na pracach, jak poniżej:

1. Roboty ogólnobudowlane:

- czyszczenie (usuwanie liści i innych nieczystości) pokryć dachowych na budynkach, zadaszeń wejść do budynków i wiat śmietnikowych,
- wykonanie, naprawa i uzupełnianie obróbek blacharskich (rynny, rury spustowe, kosze, okapniki, parapety, inne elementy),
- udroźnianie rur spustowych,
- usuwanie przecieków z dachów budynków,
- bieżące naprawy zapadniętych i uszkodzonych chodników, jezdni, opasek budynków, schodów terenowych, krawężników,
- miejscowe naprawy ścian klatek schodowych,
- bieżąca regulacja samozamykaczy i drzwi wejściowych do budynków,
- konserwacja i naprawa ogrodzeń terenów zielonych przy budynkach, barierkach, balustrad z rur stalowych,
- malowanie ławek, piaskownic, poręczy, barierkach itp. na placach zabaw przy budynkach,
- remont spoczników klatek schodowych i posadzek w wiatrołapach, naprawa oraz wykonanie wycieraczek, montaż odbojników oraz stopek do drzwi wejściowych,
- bieżąca naprawa drzwi wejściowych do budynków i piwnic wraz z wymianą uszkodzonych poszczególnych elementów drzwi i zamków,
- wykonanie i montaż osłon na wywiewkach kanalizacyjnych na dachach budynków,
- wykonanie i montaż nowych poręczy w budynkach przy ul. Mysłowickiej, Wojciecha,
- wykonanie i montaż krat zabezpieczających drzwi piwniczne oraz maszynownie,
- naprawianie rozszczelnień na połączeniach rur spustowych oraz rynien,

2. Roboty instalacyjno-wodociągowe:

- plombowanie i kontrola wodomierzy,
- udroźnianie i płukanie instalacji sanitarnej z czyszczeniem studzienek rewizyjnych;
- udroźnianie studni burzowych i przykanalików,

(Dokończenie na str. 12-13)

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ OSIEDLA GISZOWIEC KSM ZA ROK 2023

(Dokńczenie ze str. 11)

- usuwanie nieszczelności na instalacji gazowej,
- wymiana uszkodzonych odcinków pionów i poziomów zimnej i ciepłej wody,
- wymiana uszkodzonych odcinków pionów i poziomów kanalizacji sanitarnej,
- wymiana głównego przyłącza wody w piwnicy,
- wymiana pionów kanalizacji deszczowej,
- wymiana odcinków kanalizacji sanitarnej i deszczowej od studni do budynku,

3. Roboty elektryczne:

- naprawa instalacji elektrycznej w mieszkaniach, pomieszczeniach ogólnego użytku oraz w piwnicach,
- regulacja zegarów sterujących oświetleniem na klatkach schodowych,
- wymiana gniazd bezpiecznikowych w tablicach,
- wymiana listw rozgałęźnych w pionach lokatorskich,
- wymiana opraw oświetleniowych na klatkach oraz w piwnicach na oprawy typu - LED,
- generalny remont instalacji elektrycznych,
- naprawy instalacji oświetleniowych w maszynowniach,
- naprawa i wymiana wentylatorów dachowych,
- remont tablic administracyjnych.

4. Roboty stolarskie:

- naprawa stolarki okiennej i drzwiowej w korytarzach piwnicznych, klatkach schodowych i w pomieszczeniach ogólnego użytku,
- bieżące naprawy (łącznie ze szkleniem) drzwi oraz okien na klatkach schodowych, w korytarzach piwnicznych i w pomieszczeniach ogólnego użytku,
- naprawa (łącznie ze szkleniem) gablot ogłoszeniowych,
- naprawa i konserwacja urządzeń na placach zabaw, wymiana desek w ławkach, montaż ławek,
- wymiana zamków i wkładek do drzwi wejściowych, drzwi piwnicznych, ogólnego użytku, gablot oraz wiat śmietnikowych.

Szczególnym zakresem robót były prace dotyczące wymiany odcinków pionów i poziomów kanalizacji sanitarnej w budynkach przy ul. Wojciecha 47c, 47d, 7c, 43b, 19a, 19d, 53a, Gościnniej 5, 5b, Karliczka 3, 9, 25, 36, Miłej 9c, 9b, 7a, 3, 3b, 12, 14, 16, 30, 32, 36, Mysłowickiej 1a, 1b, 1c, 1d, 5, 7, 8, 16, 20, 22, 39, 45a, 47c.



Konserwatorzy Administracji w akcji – modernizacja tablicy energetycznej przy ul. Mysłowickiej 16

Wykonano również kraty piwniczne oraz kraty do wejść na maszynownię w klatkach schodowych według wniosków złożonych przez mieszkańców.

Sukcesywnie wymienianie jest oświetlenie na klatkach schodowych oraz w piwnicach na oprawy typu LED z czujnikami ruchu, które ma na celu dalsze obniżenie kosztów zużycia energii elektrycznej. Ponadto zgodnie z zaleceniami Urzędu Dozoru Technicznego w celu doświetlenia maszynowni montowane są dodatkowe oprawy oświetleniowe.



Konserwatorzy Administracji w akcji – remont poziomu sieci kanalizacyjnej w budynku przy ul. Wojciecha 35-35B

Służby techniczne zajmowały się również pracami związanymi z nasadzeniami krzewów oraz drzew ozdobnych z uzupełnieniem ziemi oraz wykonaniem misek z kory wokół drzew. Ponadto służby techniczne zajmowały się również pokosem trawy w wyznaczonych miejscach na Osiedlu.

Zamontowano nowe ławki w rejonie budynków oraz kosze na śmieci według wniosków mieszkańców. Ławki wcześniej zamontowane wyszlifowano oraz pomalowano drewnochronem.

W dalszym ciągu na Osiedlu likwidowano pozbawione estetyki skalniaki, wycięto stare żywopłoty i krzewy, wypielegnowano tereny zielone, pomalowano elewacje zewnętrzne budynków.

Utrudnieniem dla utrzymania właściwego stanu technicznego naszych zasobów mieszkaniowych są niestety nadal skutki eksploatacji górniczej prowadzonej w sąsiedztwie naszego Osiedla. Spółdzielnia prowadziła spotkania z przedstawicielami PGG S.A. Oddział KWK Staszic-Wujek, Ruch Murcki-Staszic czego efektem są rozpoczęte w roku 2022 i zakończone w 2023 r. prace związane z rektyfikacją-pionowaniem budynku przy ul. Wojciecha 35-35b. Powyższe prace były prowadzone przez firmę MPL, która wygrała przetarg.

Analogicznie jak w latach ubiegłych, przy opracowywaniu i realizacji planu remontów najważniejszymi przesłankami decydującymi o kolejności w wykonywaniu prac były:

- bezpieczeństwo użytkowników lokali,
- kontrola okresowa technicznej sprawności obiektu budowlanego,
- przeglądy wiosenne i jesienne nieruchomości wykonywane wraz z członkami Rady Osiedla,
- wnioski naszego Zebrania Osiedlowego,
- poprawa estetyki nieruchomości oraz jej otoczenia.

Utrzymanie zasobów spółdzielczych we właściwym stanie technicznym oraz ich modernizacja to najważniejsze zadanie w procesie zarządzania Spółdzielnią. Zadanie to realizujemy z Funduszu Remontowego zasilanego przez Państwa w comiesięcznych opłatach za mieszkanie.

Przewidywane wydatki na roboty remontowe finansowane z funduszu remontowego „B” na dzień 31.12.2023r. zamkną się kwotą: 5.642.430 zł

W ramach tego funduszu wykonaliśmy między innymi następujące roboty:

1. **Wymiana stolarki okiennej** w tym: wymiana stolarki okiennej we własnym zakresie przez mieszkańców z refundacją

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ OSIEDLA GISZOWIEC KSM ZA ROK 2023

części kosztów oraz w piwnicach i pomieszczeniach ogólnego użytku

koszt 176.609 zł

2. Wymiana stolarki drzwiowej

koszt 32.400 zł

- wymiana stolarki drzwiowej do budynków mieszkalnych przy ul. Mysłowickiej 45, Mysłowickiej 45e, Mysłowickiej 22,

3. Roboty murarsko- tynkarskie

koszt 89.000 zł

- budowa pochylni dla osób niepełnosprawnych przy ul. Wojciecha 31,

4. Roboty malarskie

koszt 521.340 zł

- malowanie Klubu GCK przy ul. Mysłowickiej 28, Administracji Osiedla przy ul. Wojciecha 36,
- malowanie klatek schodowych przy ul. Wojciecha 31-31b, 35-35b.

5. Roboty dekarskie – koszt 362.000 zł

- naprawa pokrycia dachowego przy ul. Wojciecha 15a, 15b, 15c, 15d, Karliczka 9, 25.

6. Roboty instalacyjne, c.o.

koszt 342.400 zł

- wykonanie instalacji zaworów hydrantowych w budynku przy ul. Wojciecha 7e-7h, 19-19d.

7. Roboty elektryczne

koszt 17.500 zł

- badanie oraz naprawa instalacji odgromowej w budynkach przy ul. Karliczka 36, Miłej 9-9d,
- wykonanie nowego uziomu instalacji odgromowej wokół budynku przy ul. Wojciecha 35-35b.

8. Remont instalacji domofonowej

koszt 30.940 zł

- montaż cyfrowego systemu domofonowego w budynkach przy ul. Mysłowickiej 5, 7, 45, 45a, Miłej 9-9d.

9. Roboty elewacyjne

koszt 945.000 zł

- malowanie elewacji zach., wsch. budynku przy ul. Mysłowickiej 16,
- malowanie elewacji płd. budynku przy ul. Mysłowickiej 14,
- malowanie elewacji wsch. budynku przy ul. Mysłowickiej 3,
- remont balkonów od strony południowej w budynku przy ul. Karliczka 25,
- termomodernizacja budynku przy ul. Mysłowickiej 1c.

10. Obiekty Małej Architektury

koszt 293.000 zł

- remont boiska przy ul. Wojciecha 31-47.

11. Mała architektura

koszt 520.630 zł

- remont drogi oraz miejsc parkingowych przy ul. Mysłowicka 39-47,
- remont miejsc parkingowych przy ul. Miłej 14-22.



Uzupełnianie piasku na Placu Zabaw przy ul. Mysłowickiej 7 przez konserwatorów osiedla

12. Dźwigi

koszt 1.100.000 zł

- modernizacja dźwigów w budynkach przy ul. Wojciecha 43b, 43c, 40a, 40b, 45, 45b, 47, 47a, 53b, 51a, 51b, 7g, 7d, 7f, 15a, 15b, 19b, 19c, Miła 3b, Gościnną 5.

13. Rezerwa finansowa roboty awaryjne, zalecenia pokontrolne

koszt 267.690 zł

- dźwigi – wykonanie zaleceń Urzędu Dozoru Technicznego polegające na wymianie ogranicznika prędkości, koła ciernego, lin nośnych, wymianie transformatorów, przysłonek, prostowników, amortyzatorów w drzwiach szybowych, wymianie falowników, wymianie styczników, przekaźników, silników dźwigowych, rolek drzwi, drzwi szybowych, sprężyn, wymianie reduktora w budynkach wyposażonych w dźwigi osobowe na terenie Osiedla, modernizacja dźwigów osobowych przy ul. Mysłowickiej 1a, 1b, 1c, 1d, 5, 3, 8, 16, 20, Miłej 5, 5c, 9b, 9d, 42, 44, 46, 48, 50, 52, 54, 58, 56, Gościnną 5, 5c, Wojciecha 7c, 7d, 7f, 45, 45b, 40, 40a, 7f, 43a, 40b, 43c, 19a, 15c, 47, 47c, 51b, Karliczka 36,

- wymiana zadaszeń w budynkach przy ul. Miłej 7, 7a,

- wykonanie zaleceń kominiarskich w budynkach przy ul. Wojciecha 7c, 7h, 7e, 35b, Miłej 7, 9c, 11d, 45, 15b, Mysłowickiej 7, 1a,

- wymiana nasad kominowych w budynku przy ul. Wojciecha 7c, 7f, 7g, 7d, 7h, 11d, 7e, Miłej 7,

- uszczelnienie przewodów kominowych przy ul. Miłej 9c,

- inwentaryzacja przewodów kominowych przy ul. Wojciecha 7e, 45c.

- inwentaryzacja przewodów kominowych przy ul. Wojciecha 7e, 45c.

14. Inne koszty

koszt 883.000 zł

- (przesunięcie środków do części „A” funduszu remontowego - przyspieszenie spłaty zobowiązań nieruchomości znajdujących się w osiedlu), spłata zobowiązań z tytułu przyspieszenia robót dociepleniowych, odpis na fundusz interwencyjny.

Ponadto z Funduszu Remontowego „A” Spółdzielni realizowane były dalsze prace polegające na zmianie systemu zasilania budynków w centralnie ciepłą wodę w budynkach przy ulicy Mysłowickiej oraz współfinansowane były prace modernizacji 20 szt. dźwigów.

Od roku 1997 wpływy na Fundusz Remontowy „A” Osiedla wg stanu na dzień 31.12.2023 r. zamknęły się kwotą 87.497.203 zł natomiast koszty zamknęły się kwotą 101.358.912 zł, co daje saldo -12.861.709 zł.

Należy zauważyć, że zakres wykonanych prac remontowych mógłby być o wiele większy, gdyby nie konieczność usuwania skutków dewastacji klatek schodowych, elewacji budynków, dźwigów i placów zabaw oraz innych urządzeń na naszym Osiedlu.

Doskonale wiemy, że oczekiwania mieszkańców w zakresie remontów są znacznie większe od finansowych możliwości Administracji, dlatego też staramy się przede wszystkim zawsze rozsądnie gospodarować posiadanymi środkami.

W ten sposób chcemy podziękować tym mieszkańcom, którzy dzielili się z nami cennymi uwagami i wnosili swoje opinie i potrafili mieć nieraz inne zdanie, aby w ostateczności doprowadzić do zadowalającego wszystkich kompromisu.

Ale niestety z przykrością musimy zaznaczyć, że byli i tacy mieszkańcy, którzy w sposób niejednokrotnie obraźliwy i wulgarny zachowywali się wobec pracowników Administracji, jak również opisywali nasze działania w mediach społecznościowych, które sprowadzały się jedynie do tzw. hejtu nie wnoszącego, a jedynie wprowadzającego w błąd innych mieszkańców oraz niesprawiedliwej oceny naszych działań.

Mimo wszystko, w dalszym ciągu w naszej pracy będziemy zwracać uwagę na rozwijanie komunikacji z członkami i mieszkańcami naszego Osiedla. Realizacja Państwa oczekiwań powiązana z poprawą jakości obsługi oraz szeroka komunikacja będą priorytetami w naszym działaniu.

**Pełnomocnik Zarządu
Kierownik
Osiedla Giszowiec
mgr ZBIGNIEW CIEŚLAK**

ZAŁOŻENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ OSIEDLA GISZOWIEC KSM NA ROK 2024

Zamierzenia Administracji Osiedla w zakresie działalności remontowej na rok 2024 wynikają z zaleceń pokontrolnych oraz przede wszystkim z możliwości finansowych Osiedla. Kierownictwo Administracji wspólnie z Komisją Remontową Rady Osiedla przedstawiło Plan Remontów do akceptacji Rady Osiedla na plenarnym posiedzeniu Rady. Opracowany PLAN REMONTÓW zawiera inwestycje-remonty wynikające z: potrzeb zgłaszanych przez mieszkańców, przeglądów wynikających z ustawy Prawo Budowlane dotyczących stanu technicznego budynków oraz ich elementów i instalacji, a także infrastruktury oraz z założeń wieloletniego Planu Remontów KSM w części odnoszącej się do naszego Osiedla. Zamierzenia Planu Remontów na 2024 r. są nadal na wysokim poziomie. W tym roku kontynuowaliśmy prace związane z wymianą dźwigów na Osiedlu. Osiedle otrzyma wsparcie finansowe na modernizację dźwigów z Funduszu Remontowego „A” Spółdzielni, które według zapewnień mają wynieść 50% wartości tejszymiany. Ponadto z Funduszu Remontowego „A” zostaną wykonane prace związane z termomodernizacją budynku mieszkalnego zlokalizowanego przy ulicy Wojciecha 35-35B, oraz modernizacja systemu zasilania w centralnie ciepłą wodę budynków przy ul. Wojciecha. Dodatkowo Osiedle uzyska zwrot części kosztów z tytułu wcześniejszego ocieplenia elewacji budynków w łącznej wysokości **1.067.250 zł**.

Obok z lewej zestawienie Planu Remontów do zrealizowania w 2024 roku:

Niezależnie od prac finansowanych z funduszu remontowego Osiedla część „B”, wykonywane będą również prace finansowane ze środków zgromadzonych na „Eksploatacji” Osiedla. Z tych środków wykonane zostaną, między innymi następujące prace:

- przeglądy stanu technicznej sprawności obiektu – budynków mieszkalnych oraz urządzeń sportowo-rekreacyjnych i zabawowych **120.000 zł**
- coroczne kontrole i czyszczenie przewodów kominowych, spalinowych i wentylacyjnych **150.000 zł**
- coroczne kontrole instalacji gazowej w mieszkaniach **170.000 zł**
- obligatoryjne badania UDT dźwigów osobowych oraz stały nadzór i ich konserwacja przez firmy zewnętrzne **500.000 zł**
- prace polegające na dezynfekcji, dezynsekcji i deratyzacji **70.000 zł**
- pielęgnacja zieleni (wycinka drzew i koszenie trawników) **200.000 zł**
- utrzymanie czystości w budynkach i terenach im przyległych przez „gospodarzy budynków” jako podmioty gospodarcze **1.550.000 zł**

Rodzaj robót	Kwota
WYMIANA STOLARKI OKIENNEJ -realizowana przez Spółdzielnię w mieszkaniach oraz realizowana we własnym zakresie -koszty refundacji	160.000 zł
WYMIANA STOLARKI DRZWIOWEJ -wymiana drzwi do budynków przy ul. Karliczka 36, Milej 3, Milej 9c	30.000 zł
ROBOTY DEKARSKIE konserwacja dachów w budynkach przy ul. Mysłowickiej 39-39c, Wojciecha 47b, 47c	300.000 zł
ROBOTY MURARSKO-TYNKARSKIE - remont pomieszczeń magazynowych przy ul. Wojciecha 36	50.000 zł
ROBOTY MALARSKIE - malowanie klatek schodowych w budynkach przy ul. Wojciecha 35-35b, Mysłowickiej 8,14,16, Milej 3-3b	230.000 zł
ROBOTY INSTALACYJNE WOD-KAN-GAZ-C.C.W modernizacja instalacji suchych pionów w budynkach przy ul. Wojciecha 11-11d,15-15d	170.000 zł
ROBOTY ELEKTRYCZNE - remont instalacji odgromowej wg zaleceń po przeglądach - remont tablic bezpiecznikowych w budynkach przy ul. Mysłowickiej 20-22	70.000 zł
REMONT INSTALACJI DOMOFONOWEJ - modernizacja instalacji domofonowej w budynkach przy ul. Mysłowickiej 47b,47c, Milej 42-52,14-22, Karliczka 36	55.000 zł
ROBOTY ELEWACYJNE - malowanie elewacji budynku przy ul. Mysłowickiej 3-str. pln., zach., Mysłowickiej 5-str. pld - modernizacja ocieplenia budynku przy ul. Mysłowickiej 1c	1.000.000 zł
ROBOTY BRUKARSKIE - remont parkingu przy ul. Mysłowickiej 7, Wojciecha 11-11d - wykonanie chodnika przy ul. Wojciecha 35-35b	300.000 zł
REMONT DŹWIGÓW - wymiana dźwigów /ref. 50 %/ z fund. rem. "A" przy ul. Gościnną 5c,Wojciecha 15c, 45c, 19a, 40, 7b, 7c, 47c, 47d, Mysłowicka 1a, 1b, 1c, 1d, 5, 7, 8, 14, 16, 20, 22	1.600.000 zł
REZERWA FINANSOWA NA ROBOTY NIEPRZEWDZIANE, AWARYJNE, DODATKOWE - wykonanie zaleceń UDT oraz awaryjne roboty dźwigów - inne roboty-roboty awaryjne,zalecenia pokontrolne	240.000 zł
ODPIS NA FUNDUSZ INTERWENCYJNY	40.000 zł
SPLATA RAT POŻYCZKI Z FUNDUSZU INTERWENCYJNEGO	220.000 zł
RAZEM	4.465.000 zł

- koszty obsługi realizowanej przez służby techniczne administracji **1.300.000 zł**
 - zarządzanie i administrowanie nieruchomościami **1.830.000 zł**
 - eksploatacja gniazd RTV (pakiet podstawowy) **73.000 zł**
 - podatki i opłaty lokalne **590.000 zł**
 - konserwacja instalacji domofonowej **110.000 zł**
 - pogotowie techniczne **400.000 zł**
- Ponadto koszty eksploatacji związane z mediami planowane są na poziomie:
- zimna woda i odprowadzenie ścieków (zgodnie z decyzją GL.RZT.70.102.2023 z dnia 9.11.2023r. Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej „Wody Polskie” 25.11.2023r. wchodzi w życie na lata 2023-2026 nowa taryfa dla zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków dla miasta Katowice) **3.900.000 zł**
 - wywóz nieczystości stałych **2.100.000 zł**
 - koszty zużycia gazu jego rozliczenie w budynkach przy ul. Miłej **150.000 zł**

- energia elektryczna części wspólnych nieruchomości (aktualnie nie znamy ostatecznej decyzji co do cen za energię) **490.000 zł**

Planowane koszty w Osiedlu Giszowiec na rok 2024 na eksploatacji i Funduszu Remontowym „A” i „B” (bez kosztów co i ccw) zamkną się kwotą **22.121.000 zł** (uwzględniając należny podatek dochodowy).

W latach następnych chcemy skoncentrować się na dążeniu do dalszego doskonalenia form zarządzania, kontynuowania zasad jej sprawnego i oszczędnego gospodarowania, systematycznej poprawy stanu technicznego naszych zasobów, zapewnienia dobrych warunków mieszkaniowych oraz ciągłego minimalizowania kosztów utrzymania i obciążeń mieszkańców.

**Pełnomocnik Zarządu
Kierownik Osiedla
mgr ZBIGNIEW CIEŚLAK**

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPOŁECZNO-KULTURALNEJ I OŚWIATOWEJ OSIEDLA GISZOWIEC KSM ZA ROK 2023

Minął kolejny rok pracy Giszowieckiego Centrum Kultury KSM – placówki działającej na terenie największego z osiedli w zasobach Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Fakt ten zobowiązuje nas – pracowników do ciągłego poszukiwania nowych form i modyfikowania już sprawdzonych propozycji adresowanych do naszych mieszkańców. To właśnie zapotrzebowanie środowiska ma istotny wpływ na kształt naszej działalności, której fundamentami są: kultura, edukacja, rekreacja.

W roku 2023 staraliśmy się również sprostać potrzebom i sugestiom starszego i młodszego pokolenia spółdzielców. W związku z tym postanowiliśmy swoje działania skupić wokół następujących filarów:

- współpraca ze środowiskiem lokalnym,
- aktywizacja seniorów,
- akcje społeczne,
- promocja lokalnych artystów
- aktywizacja kobiet,
- działalność sekcji stałych,
- otwarte bloki imprezowe,
- wyjścia, wycieczki, wyjazdy

Współpraca ze środowiskiem lokalnym

Na bieżąco współpracowaliśmy z uczennicami i uczniami giszowieckich szkół podstawowych, starając się zapraszać zarówno dzieci młodsze, jak i starsze.

Od dwóch lat współpracujemy ze Szkolnym Klubem Wolontariatu, działającym przy Zespole Szkolno-Przedszkolnym nr 13 (Szkoła nr 51), razem tworząc upominki w ramach akcji „Kartka dla Seniora”, które trafiają do podopiecznych placówki Epione.

Tak było i w minionym roku. Udało nam się wykonać i przekazać prawie 150 kartek z życzeniami.

Staraliśmy się regularnie zapraszać wychowanków osiedlowych przedszkoli na prelekcje i warsztaty. Obchodziliśmy nietypowe święta, wspólnie podziwialiśmy nasze wystawy, we współpracy z przedszkolami organizowaliśmy konkursy i bale, a także niekiedy udało nam się odwiedzić najmłodszych mieszkańców naszego osiedla w placówkach oświatowych. W rewanżu dzieci zapewniały oprawę artystyczną niektórych naszych imprez. Co ważniejsze jednak – utrwaliliśmy pozytywny wizerunek naszej placówki, a dzieci wracały do nas na zajęcia sekcji stałych lub w czasie zajęć otwartych bloków imprezowych.

Wspólne przedsięwzięcia łączyły nas nie tylko z placówkami oświatowymi. Staraliśmy się nawiązywać także współpracę z Miejskim Domem Kultury, Warsztatami Terapii Zajęciowej i Miejską Biblioteką Publiczną.

Aktywizacja Seniorów

Jednymi z najpopularniejszych odbiorców naszych działań są seniorzy. Staraliśmy się zapewnić im różnorodną ofertę kulturalną. Filarem naszej współpracy z osobami dojrzałymi są członkinie i członkowie Zespołu Wokalno-Instrumentalnego „100- Krotki”. Co najważniejsze - seniorzy to grupa społeczna, która bardzo kibicuje naszej pracy i nieustająco nas wspiera.

Akcje społeczne

Warto jest uświadomić sobie, że placówki takie jak nasza mają możliwość promowania profi-



GCK - zajęcia w Domu Oświatowym Biblioteki Śląskiej

laktyki i akcji prozdrowotnych. Po raz kolejny zachęciliśmy więc do badań mammograficznych, regularnie zapraszaliśmy prelegentów z pobliskiej apteki, współpracowaliśmy ze Śląskim Stowarzyszeniem Alzheimerowskim.

Promocja lokalnych artystów

Staraliśmy się regularnie promować lokalnych artystów, urządzając wystawy w Giszowieckim Centrum Kultury. Była to niesamowita szansa na poznanie twórców i pokazanie ich talentu mieszkańcom Giszowca. Prace, które prezentowaliśmy w tym roku nie zawsze były oczywiste w swojej formie. W murach GCK-u zagościła między innymi: Bożonarodzeniowa Szopka - właściwie to nie była tylko szopka, ale cała okolica i szopka! Dzwoniły dzwony na dzwonnicy, poruszone maleńkim silniczkiem, w oknach kościoła i domów paliło się światło, a ponad wszystkim królowała prawie setka aniołów. Piękny pomysł, a jeszcze piękniejszy sposób jego realizacji, ponieważ jednoczył w działaniu całą rodzinę Państwa Grzeszków. Każdy miał w tym projekcie swój wkład. Instalacja „Ostatnia Wieczerza” autorstwa Pani



GCK - kolędowanie

Ewy Soski to trzynaście postaci naturalnej wielkości ubranych w stroje z epoki, siedzące przy stole. Trzeba było trzech lat pracy twórczej artystki, by wykonać to dzieło! Osobiście bardzo mi żal, że instalacja ta nie jest stałą ekspozycją w kościele czy muzeum. Wystawa pisanek – autorstwa... Twórców było wielu. Zaprezentowano wiele technik zdobienia, na różnej wielkości jajkach. Udało nam się pokazać ok. 80 eksponatów.

Wystawy obrazów zaprezentowały panie Dorota Makowska - „Natura i jej piękno”, Lucyna Biskupska - „Mój namalowany świat” i Jadwiga Czerna - „Wspomnienia, sny, marzenia”.

Aktywizacja kobiet

Większość odbiorców działań naszej placówki stanowią kobiety. Z myślą o nich od kilku miesięcy powstawał cykl spotkań pod hasłem „Kobięcym okiem”. Staraliśmy się też nadal organizować spotkania przeznaczone Paniom, tworząc dla nich przestrzeń serdeczności i spokoju, pozwalającą rozwijać wyobraźnię twórczą.

Działalność sekcji stałych

W roku 2023 w GCK KSM działało 9 sekcji stałych:

- zajęcia Zespołu Wokalno – Instrumentalnego „100-Krotki” - dla seniorów, pozwalające uwolnić pozytywną energię i spędzić czas w miłej atmosferze,
 - indywidualne zajęcia wokalne - dla dzieci, młodzieży i dorosłych w czasie których uczestnicy ćwiczą emisję głosu i interpretację utworów, uczą się ćwiczeń oddechowych,
 - gimnastyka dla pań – szczególnie dla pań wcześniej urodzonych, które mają na celu ogólną poprawę kondycji fizycznej,
 - zajęcia plastyczne dla dzieci przedszkolnych i wczesnoszkolnych – rozwijające wyobraźnię i kreatywność, pozwalające poznać wiele technik twórczych,
 - indywidualne zajęcia nauki gry na gitarze klasycznej – dla dzieci, młodzieży i dorosłych – na różnych poziomach zaawansowania,
 - zajęcia taneczne dla dzieci przedszkolnych i szkolnych – doskonale kształtujące sylwetkę,
 - zajęcia szachowe dla dzieci,
 - zajęcia logopedyczne dla dzieci,
 - Klub Małego Odkrywcę – zajęcia poznawcze dla dzieci
- Tygodniowo w zajęciach sekcji stałych uczestniczyło ok 90 osób.

Otwarte bloki imprezowe

W ramach działań Akcji Zima i Akcji Lato zorganizowaliśmy szereg imprez dla dzieci i dorosłych. Szczególnym zainteresowaniem cieszyły się niezmiennie zajęcia dla dzieci w czasie ferii zimowych i wakacji. Okres ten jest najbardziej wyczerpującym dla nas czasem w roku, niemniej dostarcza nam wiele satysfakcji. W ramach otwartych bloków imprezowych dla dzieci uczestniczyliśmy w licznych warsztatach odwiedzając między innymi Bibliotekę Śląską, Muzeum Śląskie, Muzeum Historii Katowic, Muzeum Miasta Mysłowice, Bibliotekę Miejską, Miasto Ogrodów, pojechaliśmy na wycieczki do GEOsfery w Jaworznie i Miasteczka „Twin Pigs” w Żorach, uprawialiśmy

(Dokończenie na str. 16)

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPOŁECZNO-KULTURALNEJ I OŚWIATOWEJ OSIEDLA GISZOWIEC KSM ZA ROK 2023

(Dokończenie ze str. 15)

sport (boiska, basen, wodny plac zabaw, kręgle), a także bawiliśmy się na terenie placówki.

Wyjścia, wycieczki, wyjazdy

W ramach oferty przygotowanej dla mieszkańców naszego osiedla znalazły się: cykliczne wyjścia do Filharmonii Śląskiej, siedziby Narodowej Orkiestry Symfonicznej Polskiego Radia, kinoteatru „Rialto” i Teatru Śląskiego, wyjazdy na grzybobrania w lasy lublinieckie oraz wycieczka do

„Sokolego Rancza” w Biskupicach. Dwukrotnie pojechaliśmy też do Śląskiego Planetarium.

Koniec roku 2023 prowokował nas do przemyśleń czy dobrze wywiąaliśmy się z realizacji przyjętych założeń, które formy pozostawić, a które zmienić, czym jeszcze zainteresować. Szalejąca inflacja powoduje, że jest niestety coraz trudniej.

Kończący się rok to również okres planów. Przygotowujemy ofertę na rok przyszły, mamy nadzieję, że uda nam się zrealizować liczne nasze pomysły z korzyścią dla mieszkańców, którym bardzo serdecznie dziękujemy za życzliwość i wsparcie.

Jesteśmy pełni nadziei, że w przyszłym roku los będzie dalej łaskawy dla naszej działalności.

W roku 2023 zrealizowaliśmy **139 imprez**, w których udział wzięło ponad **3.100 osób**.

Koszty całej działalności społeczno-kulturalnej i oświatowej Osiedla w roku 2023 zamknęły się kwotą **330.338 zł**, zaś wpływ kwotą **239.349 zł**.

Przygotowała
ANNA JÓZWIK
p.o. Kierownika GCK KSM

ZAŁOŻENIA PROGRAMOWE DZIAŁALNOŚCI SPOŁECZNO-KULTURALNEJ I OŚWIATOWEJ OSIEDLA GISZOWIEC KSM NA ROK 2024

W „Planie działalności społeczno-kulturalnej i oświatowej na rok 2024”, realizowanym przez Giszowieckie Centrum Kultury KSM, mieszczące się w pawilonie przy ulicy Mysłowickiej 28, przygotowaliśmy znów szeroki wachlarz propozycji programowych, tych sprawdzonych i lubianych, a także nowych.

Będzie to kolejny rok naszej systematycznej pracy dla dobra naszych mieszkańców w każdym wieku.

Postanowiliśmy, wzorem lat minionych, realizować sprawdzony już i cieszący się dużym zainteresowaniem Otwarty Blok Imprezowy dla dzieci w okresie ferii zimowych i wakacji, wzbogacając jego formułę o nowe propozycje i nowe pomysły.

Kontynuować będziemy cykl spotkań pt. „W kręgu spółdzielczych przyjaciół”, czyli okazjonalne spotkania mieszkańców z różnych osiedli KSM oraz „W kręgu życzliwych serc”.

Zamierzamy nadal prezentować twórczość artystów nieprofesjonalnych – wystawy malarstwa oraz innych, których ciekawe zainteresowania i pasje są godne polecenia. To cykl „Pozytywnie zakręceń”.

W dalszym ciągu realizować będziemy cykl „Klub Dobrych Mediów”, czyli obcowanie ze sztuką przez duże „S” – wyjścia i wyjazdy na koncerty, spektakle teatralne, seanse kinowe.

Zaplanowaliśmy również do realizacji cykl prelekcji i spotkań ze specjalistami pod hasłem „Dla zdrowia i urody”.

Marzeniem naszym jest zorganizować chociaż kilka wycieczek krajoznawczych i na pewno nie zapomnimy o jesiennych wyjazdach na grzybobranie.

Informacje o terminach realizacji i odpłatnościach można będzie znaleźć na stronie internetowej Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej, na plakatach na klatkach schodowych i bezpośrednio w placówce.

Osiedle Giszowiec to miejsce szczególne, ponieważ panuje tu dobra atmosfera do współpracy mieszczących się tu placówek – przedszkoli, szkół, Warsztatów Terapii Zajęciowej, Miejskiego Domu Kultury, Śląskiego Stowarzyszenia Alzheimerowskiego i innych. Wspólnie można działać dużo więcej dla dobra mieszkańców. Cieszymy się,

że udaje nam się współpracować i takie nadzieje mamy na rok 2024.

Program działalności Giszowieckiego Centrum Kultury KSM to również zajęcia sekcji stałych. Do zajęć, które będą kontynuowane należą przede wszystkim:

- indywidualne zajęcia wokalne Cwiczące dykcję, emisję głosu, poszerzające wiedzę z zakresu interpretacji utworów,
- zajęcia plastyczne dla dzieci w wieku przedszkolnym i wczesnoszkolnym, bardzo pozytywnie wpływające na rozwój wyobraźni twórczej,
- indywidualne zajęcia logopedyczne – dla dzieci w wieku przedszkolnym i wczesnoszkolnym wspomagające rozwój mowy, kształtujące prawidłowy tor oddechowy, doskonalące prawidłową artykulację,
- zajęcia poznawcze „Klub Małego Odkrywcy” - dla dzieci od 6 lat – rozwijające kreatywność,
- gimnastyka – dla pań w każdym wieku, które ukierunkowane są na działanie przeciwko osteoporozie i usprawnieniu ruchowemu stawów, pozwalające długo utrzymywać sprawność fizyczną, uwalniające pozytywną energię,
- indywidualna nauka gry na gitarze klasycznej – dla dzieci, młodzieży i dorosłych, na różnych stopniach zaawansowania,
- zajęcia taneczne - dla dzieci w wieku przedszkolnym i wczesnoszkolnym o charakterze baletowym doskonale kształtujące prawidłową sylwetkę (wyrabiają nawyk niegarbienia się i lekkiego chodu), zajęcia wokально-instrumentalne dla seniorów – Zespół 100-Krotki. Zajęcia od lat odbywają się w każdy czwartek. Seniorzy spotykają się by w atmosferze wzajemnego szacunku przy kawie czy herbacie, śpiewać znane i lubiane oraz nowe piosenki.

Zapraszamy do GCK wszystkie osoby, które nie chcą zamykać się w czterech ścianach własnego mieszkania. Pragniemy, by nasza placówka była miejscem, gdzie można przyjść, by poczytać książkę, porozmawiać o literaturze, posłuchać muzyki.

W roku 2024 zamierzamy uruchomić nowe zajęcia stałe:

- Klub Malucha – zajęcia plastyczno-muzyczne dla dziecka i rodzica.
- Klub Malucha po angielsku – dla dzieci przedszkolnych – czyli poznawanie języka angielskiego poprzez zabawy, piosenki, wierszyki.
- „Ja to potrafię” - zajęcia dla pań rozwijające kreatywność w czasie których pod okiem instruktora, można będzie samodzielnie wykonać okolicznościowe dekoracje czy drobne upominki dla najbliższych.

Powyższa oferta nie zamyka możliwości organizacyjnych naszej placówki, jest jedynie propozycją dla naszych mieszkańców. Jesteśmy otwarci na państwa sugestie, także te związane z formami zajęć.

Zapraszamy wszystkich zainteresowanych różnymi formami współpracy z naszą placówką. Jak zawsze mile widziani są ludzie z pomysłem, pasją, kolekcjonerzy.

Zgodnie z przyjętym projektem założeń działalności społeczno-kulturalnej i oświatowej Osiedla Giszowiec na rok 2024 koszty tej działalności wyniosą **345.440 zł**, a środki na ich pokrycie stanowią będą przychody w tej samej wysokości. **Projekt zakłada realizację 127 form i imprez (w tym 10 sekcji) dla prawie 2.700 osób.**

Pragniemy serdecznie podziękować naszym mieszkańcom, Zarządowi KSM, Kierownikowi i pracownikom Administracji Osiedla oraz członkom Rady Osiedla za pomoc, wsparcie i zrozumienie naszej pracy dla najmłodszych, średnich i najstarszych mieszkańców Osiedla Giszowiec.

Zapraszamy do naszej placówki przy ulicy Mysłowickiej 28 od poniedziałku do piątku w godzinach 14⁰⁰ – 20⁰⁰. Czekamy na Państwa!

Przygotowała
ANNA JÓZWIK
p.o. Kierownika GCK KSM