

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 GRANICZNA

które odbędzie się we wtorek, 21 stycznia 2020 r.
o godz 16⁰⁰ w Sali Konferencyjnej KSM
przy ul. Klonowej 35c w Katowicach

OSIEDLA GRANICZNA

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI RADY OSIEDLA GRANICZNA ZA ROK 2019

SKŁAD RADY OSIEDLA W 2019 ROKU

Ewa CZECH – przewodnicząca, **Krzysztof LASOŃ** – wiceprzewodniczący, **Arkadiusz GRANIEL** - sekretarz, **Andrzej CABAN**, **Wojciech GRZYMEK**, **Jadwiga HUZARSKA** i **Mirosława MAĐRA** – członkowie.

Rada Osiedla odbyła w trybie plenarnym 10 protokołowanych posiedzeń zwyczajnych, oraz 10 zebrań zwoływanych z tytułu zaproszeń osób zalegających z opłatami za zajmowane lokale. Protokoły były każdorazowo przez Radę zatwierdzane na następnym zebraniu.

W zebraniach uczestniczyli także zaproszeni goście: mecenas **Anna Duch**, a także **Roman Kaczmarczyk** - mieszkaniec naszego Osiedla, który przekazał problemy lokatorów bloku Graniczna 25 a, b, c i Graniczna 19.

Zebrań odbywały się zasadniczo według przyjętego planu rocznego. Tematyka przeważnie jednak ulegała poszerzeniu w stosunku do planu. Znaczna część materiałów, zapowiadana programem zebrania ustalonym przez Radę Osiedla, była przygotowywana przez Administrację.

Członkowie Rady brali udział w wyborze wykonawców prac remontowo-budowlanych. W trakcie lustracji Osiedla wyszukiwano usterki i większe uszkodzenia nie zgłoszone wcześniej przez lokatorów.

W każdą ostatnią środę (za wyjątkiem miesięcy wakacyjnych) w godz. 15⁰⁰-17⁰⁰, według określonego harmonogramu, przedstawiciele RO dyżurowali w siedzibie Administracji celem przyjmowania skarg i uwag mieszkańców Osiedla Graniczna.

W grudniu nastąpiła wymiana pracownika administracyjnego; stanowisko Tadeusza Szczepańca objął Łukasz Jaworski.

DZIAŁALNOŚĆ RADY OSIEDLA GRANICZNA W 2019 ROKU

Podjęto 20 uchwał (w przedmiotach, w których obligatoryjnie stanowisko Rady musi być wyrażone uchwałą) w następujących sprawach:



- **Nr 1 z dnia 16.01.2019 r.** w sprawie zmiany stawek opłat w pozycji eksploatacja;
- **Nr 2 z dnia 20.02.2019 r.** w sprawie uchwalenia planu działalności społeczno-kulturalnej na 2019 rok;
- **Nr 3 z dnia 20.03.2019 r.** w sprawie zmiany stawek opłat za wieczyste użytkowanie gruntu oraz podatku od nieruchomości, o które należy skorygować wysokość opłaty miesięcznej w przypadku ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego;
- **Nr 4 z dnia 17.04.2019 r.** w sprawie refundacji za wymianę stolarki okiennej oraz bram garażowych;
- **Nr 5 z dnia 25.09.2019 r.** w sprawie przeznaczenia środków na funduszu remontowym „B”;
- **Nr 6 z dnia 25.09.2019 r.** w sprawie zmiany stawek opłat na pozycji „usługi gospodarzy” w budynku Graniczna 63 – 63c;
- **Nr 7 z dnia 25.09.2019 r.** w sprawie zmiany stawek opłat na pozycji „usługi gospodarzy” w budynkach Puławskiego 24-26, 28-30, 32-34, 36-38;
- **Nr 8 z dnia 25.09.2019 r.** w sprawie udzielenia dofinansowania do wyjazdu na kolonie sportowe dla dzieci mieszkańców Osiedla Graniczna;
- **Nr 9 z dnia 25.09.2019 r.** w sprawie ustalenia stawki najmu elewacji pod oświetlaną tablicę reklamową przy ulicy Granicznej 63-63c;
- **Nr 10 z dnia 16.10.2019 r.** w sprawie zmiany stawek opłat na pozycji „usługi gospodarzy” w budynkach Graniczna 19, 25-25c, Paderewskiego 14-16, Floriana 18, 20, 22 i Krasińskiego 26, 28;
- **Nr 11 z dnia 16.10.2019 r.** w sprawie naliczenia opłaty za najem zabudowanych korytarzy;
- **Nr 12 z dnia 16.10.2019 r.** w sprawie ustalenia nowej stawki najmu na 4 tablice reklamowe mieszczące się na budynkach przy ulicy Granicznej 63-63c i Francuskiej 20 dla firmy AMS SA;
- **Nr 13 z dnia 16.10.2019 r.** w sprawie ustalenia nowej stawki za dzierżawę terenu o pow. 108,00 m² przy ulicy Floriana 18 dla Śląsko-Dąbrowskiej Spółki Mieszkaniowej;
- **Nr 14 z dnia 16.10.2019 r.** w sprawie ustalenia stawki najmu elewacji pod oświetlaną tablicę reklamową przy ulicy Granicznej 63-63c;
- **Nr 15 z dnia 20.11.2019 r.** w sprawie uchwalenia planowanych kosztów i przychodów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz funduszu płac na 2020 rok dla Osiedla Graniczna;

(Dokończenie na str. 2)

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI RADY OSIEDLA

(Dokończenie ze str. 1)

- **Nr 16 z dnia 20.11.2019 r.** w sprawie uchwalenia planu rzeczowo-finansowego remontów na 2020 rok dla Osiedla Graniczna;
- **Nr 17 z dnia 20.11.2019 r.** w sprawie uchwalenia planu działalności społeczno-kulturalnej na 2020 rok;
- **Nr 18 z dnia 20.11.2019 r.** w sprawie uchwalenia planowanych kosztów i przychodów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz funduszu płac na 2020 rok dla Zespołu budynków Mały Staw;
- **Nr 19 z dnia 16.10.2019 r.** w sprawie uchwalenia planu rzeczowo-finansowego remontów na 2020 rok dla Zespołu budynków Mały Staw;
- **Nr 20 z dnia 10.12.2019 r.** w sprawie wstrzymania realizacji Uchwały Nr 11 z dnia 16.10.2019 r.

Rada działając w oparciu o Statut KSM oraz Regulamin RO omawiała i analizowała 23 sprawy wniesione pod obrady przez Administrację oraz 18 wniesionych przez członków Rady Osiedla, które dotyczyły m. in.:

- próśb różnych firm oraz osób indywidualnych prowadzących działalność gospodarczą o bezpłatne udostępnienie terenu i miejsca na reklamy, a także płatne udostępnienie z równoczesnym ustaleniem odpłatności za te usługi;
- zagospodarowania przestrzennego wokół budynków Osiedla (przycinanie trawy, drzew i krzewów, utrzymanie zieleńców, odśnieżanie, wymiana starego drzewostanu wokół ul. Floriana – Krasińskiego);
- zachowania czystości wewnątrz budynków przez gospodarzy domów oraz mieszkańców;
- odpowiadania na wnioski, skargi i prośby mieszkańców w różnych sprawach zarówno zbiorowych, jak i indywidualnych;
- kwartalnego wykonania prac remontowych na poszczególnych nieruchomościach;
- propozycji odznaczeń i wyróżnień działaczy i członków KSM.

Ponadto Rada Osiedla koncentrowała się na istotnych tematach ekonomicznych związanych z funkcjonowaniem Osiedla, a dotyczących następujących ważniejszych zagadnień:

- analizy stanu ekonomiczno-finansowego w zakresie eksploatacji i remontów w odniesieniu do zadłużenia Osiedla (co miesiąc);
- stawek opłat za lokale mieszkalne, użytkowe i garaże oraz ich zmian;
- założeń ekonomiczno-finansowych planu remontów i planu działalności społeczno-kulturalnej na rok 2019 oraz strategii remontowo-modernizacyjnej Osiedla na najbliższe lata;
- procedur przetargowych w KSM oraz oceny trafności wyboru wykonawców, jak również analizy i oceny stanu zaawansowania rzeczowego wykonania planu remontów i jego ewentualnej weryfikacji;
- prowadzenia działalności społeczno-kulturalnej w ciągu całego roku ze szczególnym naciskiem na okres letni i zimowy;

- analizy dostaw i opłat za zużycie wody, c.o. i c.c.w. w Osiedlu z rozbiorem na poszczególne budynki Osiedla;
- analizy i monitorowania stanu realizacji wniosków zgłoszonych na zebraniach Grupy Członkowskiej w 2018 oraz analizy wykonania przez Administrację wniosków i zaleceń Rady Osiedla;
- oceny współpracy z Zakładami Celowymi KSM.

W 2019 roku nie wpłynęła żadna skarga ani zastrzeżenie od mieszkańców Osiedla Graniczna odnośnie działalności Rady Osiedla.

DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO-KULTURALNA

Obserwowane w ostatnich latach zwiększenie się liczby lokali o statusie odrębnej własności to zmniejszanie się wpływów na fundusz społeczno-kulturalny. W roku 2019 wpływy te szacuje się na kwotę **5.970 zł** (mieszkania 5.250 zł; garaże 118 zł, lokale użytkowe 581zł oraz mieszkania na najem 21 zł).

Rada Osiedla wraz z Administracją zaplanowały wycieczkę dla mieszkańców do Wrocławia do Afrykarium. Małe zainteresowanie było powodem kolejnego odwołania przygotowanej imprezy. W związku z tym nieliczni lokatorzy Osiedla zainteresowani wyjazdami korzystają, w miarę wolnych miejsc, z imprez organizowanych przez inne Osiedla. I tak kilkunastu naszych mieszkańców uczestniczyło w wycieczkach zorganizowanych przez Osiedle Superjednostka. Były to wyjazdy w marcu do Afrykarium we Wrocławiu, w maju trasa Bytom – Tarnowskie Góry – Świerklaniec oraz we wrześniu 3-dniowa Budapeszt - Eger. Dzieci mieszkańców Osiedla Graniczna uczestniczyły w zabawie Mikołajkowej razem z dziećmi z Osiedla Ścigały. W ramach działalności socjalnej udzielono także dofinansowania wyjazdu na obóz sportowy dla jednego dziecka. W grudniu br. zakupiono karnety do Teatru Nowego w Zabrzu oraz Teatru im. Wyspiańskiego w Katowicach z 50% rabatem, z pół rocznym terminem ważności.

Jak co roku Administracja przygotowała także paczki świąteczne dla osiedlowych seniorów.

Należy przypomnieć, że zgodnie z podjętą uchwałą przez Radę Osiedla, zarówno wycieczki jak i uczestnictwo w imprezach kulturalnych organizowanych przez placówki KSM są dofinansowywane z funduszu społeczno-kulturalnego.

WYNIKI EKONOMICZNE OSIEDLA GRANICZNA ZA 2019 ROK

W roku 2019 po udało się uniknąć drastycznych podwyżek czynników wchodzących w skład opłaty mieszkaniowej. Jedyny wzrost od 1 maja 2019 to zmiana kosztów obsługi osiedla o 7 zł/mieszkanie oraz konserwacja domofonów o 0,20 zł/mieszkanie. Natomiast od 1 lutego 2020 b.r. wzrasta opłata w pozycji „usługi gospodarzy” co związane jest z dużym rozproszeniem budynków Osiedla, jak i ustawowo podwyższeniem najniższej pensji krajowej. Uchwalanie nowych stawek opłat mieszkaniowych należy niewątpliwie do najtrudniejszych zadań. Rada temu problemowi poświęca

zawsze wyjątkowo dużo uwagi, analizując w każdym aspekcie uzasadnienie ich podjęcia. Ale to podwyżki cen mediów oraz usług są zasadniczą przyczyną wzrostu opłat za lokale mieszkalne.

Głównym problemem pozostaje nadal wysokie wobec Spółdzielni zadłużenie mieszkańców, najemców, a także właścicieli lokali użytkowych. Zadłużenie lokatorów na koniec listopada 2019 r. wyniosło **108.071 zł**, czyli utrzymywało się na poziomie ubiegłego roku. Kwota zaległości powinna się jednak w najbliższym czasie wyraźnie zmniejszyć, gdyż na Osiedlu coraz sprawniej regulowane są sprawy zadłużeń przez dział prawny KSM, co powinno znacząco zasilić finansowo nasze Osiedle a w rezultacie przyspieszyć czekające w kolejce prace remontowe starzejących się zasobów.

Rada Osiedla w minionym okresie wysłała 10 razy zaproszenia na spotkanie dłużnikom (łącznie do 69 osób) celem wyjaśnienia ich sytuacji prawnej i życiowej oraz wskazania i uzgodnienia ewentualnych sposobów spłaty zadłużenia (m. in. rozłożenie na raty, uzyskanie od Gminy dodatku mieszkaniowego). Przedstawiciele Rady Osiedla co miesiąc oczekiwali w siedzibie Administracji na zaproszone osoby. Na spotkania te nie przybyła żadna zaproszona osoba jednak kilkanaście osób zgłosiło się telefonicznie lub wpłaciło częściowe lub całkowite zadłużenie. Dzięki tym działaniom Administracji i Rady Osiedla, udało się odzyskać znaczącą część zadłużenia.

Rada Osiedla bardzo pozytywnie ocenia współpracę z Panią kierownik **Zyłą Kopec**. Wszystkie problemy, które były omawiane a wcześniej sygnalizowane programem zebrania, były bardzo rzetelnie opracowane pod względem merytorycznym przez pracowników. Od czasu objęcia stanowiska w sierpniu 2018 r. nastąpił znaczny postęp pracy Administracji Osiedla.

Pani Kierownik rzadko, co Rada Osiedla bardzo docenia, posiłkuje się firmami zewnętrznymi w celu zlecenia prac na Osiedlu, gdyż z tym doskonale radzi sobie odnowiony skład konserwatorów. Dzięki tej reorganizacji została zaoszczędzona znaczna suma pieniędzy, co jest bardzo ważne przy Osiedlu o tak małych zasobach i tym samym – wpływach finansowych.

W ubiegłym roku dzięki zleconej dokładnej inwentaryzacji terenów zielonych, chodników i dróg znacznie obniżyła się opłata za pielęgnację zieleni, gdyż duża część terenu zagospodarowana na parkingi i miejsca postojowe automatycznie zmniejszyła obszar zielone.

Dobra i rzeczowa współpraca Rady Osiedla z Administracją i Zarządem Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej przekłada się na coraz bardziej przyjazne warunki zamieszkania dla naszych mieszkańców. Rada Osiedla zaprasza wszystkich mieszkańców do uczestnictwa w rocznym Zebraniu Osiedlowym, szczególnie że jest to rok wyboru do Rady oraz zachęca do rzeczowej dyskusji o problemach ich nurtujących.

RADA OSIEDLA GRANICZNA

WSPÓLNE SPRAWY OSIEDLA GRANICZNA

SPRAWOZDANIE ADMINISTRACJI OSIEDLA GRANICZNA Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ I SPOŁECZNO-KULTURALNEJ ZA 2019 ROK

SZANOWNI PAŃSTWO!

Katowicka Spółdzielnia Mieszkaniowa - Administracja Osiedla Graniczna - przedstawia niniejszym sprawozdanie z działalności administracyjno-gospodarczej Osiedla za 2019 rok. Zawarte w sprawozdaniu dane zostały sporządzone w oparciu o wykonanie rzeczowe za 11 miesięcy 2019 r. i prognozowane dane finansowe za 12 miesięcy 2019 roku.

Podstawowe zadania będące przedmiotem działania Administracji ustalone zostały w planie gospodarczo-finansowym Osiedla Graniczna, przyjętym w obowiązującym trybie przez Radę Osiedla (Uchwała nr 5/2018 z dnia 21.11.2018 r. oraz Uchwała nr 7/2018 z dnia 12.12.2018 r.), Radę Nadzorczą oraz przedstawione na Zebraniu Osiedlowym w dniu 10.04.2019 roku.

Plany Osiedla Graniczna oraz zespołu budynków „Mały Staw” stanowią integralną część planu gospodarczo-finansowego Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Administracja Osiedla w 2019 roku zarządzała skupionym w granicach Osiedla Graniczna majątkiem, który stanowiło 7 budynków mieszkalnych wielorodzinnych, zamieszkałych przez **760 osób** (wg stanu na dzień 30.11.2019 r.).

W budynkach tych znajdują się:

- **401 mieszkań** o łącznej powierzchni użytkowej **21.274,25 m²** (tabela powyżej).
- **3 lokale użytkowe wbudowane** o łącznej powierzchni użytkowej **193,79 m²**,
- **24 garaże wbudowane i wolnostojące** o łącznej powierzchni użytkowej **354,86 m²**.

Przypominamy, iż od dnia 1 stycznia 2017 r. Administracja Graniczna zarządza również zespołem budynków „Mały Staw” zlokalizowanym przy ul. Pułaskiego 24-26, 28-30, 32-34, 36-38 w Katowicach. W budynkach tych znajduje się **125 mieszkań** o powierzchni użytkowej **8.446,64 m²**, oraz **128 miejsc postojowych** o powierzchni użytkowej **2.258,48 m²**.

Zespół budynków „Mały Staw” jest w trakcie zasiedlania. Na dzień 30.11.2019 r. zasiedlonych było 117 mieszkań o pow. 7.966,84 m² oraz sprzedanych 121 miejsc postojowych o pow. 2.133,97 m².

Zespół ww. budynków jest rozliczany na osobnym wewnętrznym rachunku dotyczącym lokali zasiedlonych.

Administracja Osiedla Graniczna w 2019 roku pracowała w 5-osobowym składzie (4 i 3/4 etatu), tj:

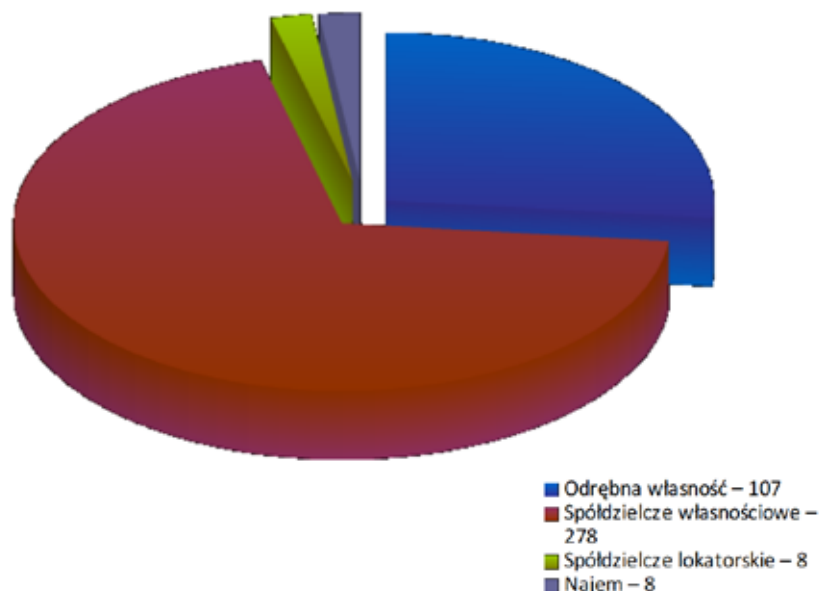
- **Kierownik Osiedla,**
- **Starszy Administrator (3/4 etatu),**
- **Starszy Inspektor ds. Technicznych,**
- **Konserwatorzy: 2 pracowników.**

Podstawowym zadaniem działalności Osiedla w roku sprawozdawczym jest prowadzenie gospodarki zasobami mieszkaniowymi. W ramach tego zadania Spółdzielnia jest zobowiązana zapewnić użytkownikom lokali - w zakresie eksploatacji i remontów, utrzymanie budynków w należytnym stanie technicznym i estetycznym, sprawne funkcjonowanie instalacji i urządzeń w budynkach oraz w ich otoczeniu, sprawną obsługę administracyjną oraz zapewnienie bezpieczeństwa zamieszkiwania.

Mając powyższe na uwadze Administracja wykonuje między innymi następujące czynności:

L.p.	Nieruchomość	Liczba mieszkań	Powierzchnia m ²
1	Graniczna 63 - 63c	159	8.886,09
2	Graniczna 19	45	1.731,05
3	Graniczna 25 a, b, c	22	1.206,34
4	Floriania 18, 20, 22	43	2.347,63
5	Kraśińskiego 26, 28	51	2.975,40
6	Francuska 70b	51	2.660,65
7	Paderewskiego 14,16	30	1.467,09
RAZEM		401	21.274,25

STRUKTURA WŁASNOŚCIOWA 401 LOKALI MIESZKALNYCH OSIEDLA GRANICZNA



1. Na bieżąco monitoruje stan techniczny budynków, obiektów małej architektury i estetyki otoczenia;
2. Prowadzi zgodnie z wymogami prawa budowlanego dokumentację techniczną i książki obiektów budowlanych;
3. Uczestniczy w wyborach ofert na przeprowadzenie robót remontowych w Osiedlu;
4. Nadzoruje firmy w zakresie prawidłowego przebiegu kontroli wynikających z ustawy Prawo Budowlane (tj. przeglądy kominiarskie i szczelności instalacji gazowych), a także prowadzi korespondencję z mieszkańcami w tym zakresie;
5. Nadzoruje na bieżąco jakość wykonywanych usług na rzecz Spółdzielni przez firmy zewnętrzne, przekazuje protokolarnie „fronty” robót, a po ich zakończeniu dokonuje komisyjnych odbiorów technicznych;
6. Przygotowuje zlecenia na roboty eksploatacyjne, awaryjne i remontowe ujęte w planie funduszu remontowego Osiedla część „B”, których wartość nie wymaga przeprowadzenia wyboru wykonawcy;
7. Monitoruje na bieżąco jakość wykonywanych usług na rzecz Spółdzielni w zakresie sprzątnięcia, pielęgnacji terenów zielonych

- oraz dostarczanego do mieszkań sygnału TV (pakiet podstawowy);
8. Na podstawie danych pozyskiwanych z Urzędu Miasta weryfikuje prowadzoną ewidencję ludności w zakresie zameldowania na pobyt stały lub wymeldowania oraz dokonuje rejestracji zmian meldunkowych zgłaszanych przez lokatorów obejmujących urodzenie dziecka, zmiany nazwiska wskutek zmiany stanu cywilnego, zgonu mieszkańców, aktualizacja zgodnie z oświadczeniami ilości zamieszkujących w lokalach mieszkalnych osób (dot. ustawy „śmieciowej”). Administracja przekazuje ww. zmiany do Działu Ewidencji Opłat za Lokale, Eksploatacji oraz do Działu Członkowskiego w celu skorygowania wysokości opłat z tytułu użytkowania lokali;
9. Przyjmuje i przekazuje do Zakładu Ciepłowniczego KSM zgłoszenia dotyczące nieprawidłowości w funkcjonowaniu centralnego ogrzewania;
10. W czasie trwania tzw. „Akcji Zima” kontroluje stan odśnieżania dróg i chodników oraz stopień zaśnieżenia dachów budynków w celu zapewnienia bezpieczeństwa zamieszkiwania i przebywania w pobliżu nieruchomości;

(Ciąg dalszy na str. 4)

SPRAWOZDANIE ADMINISTRACJI OSIEDLA GRANICZNA

(Ciąg dalszy ze str. 3)

11. Zgodnie z zarządzeniem nr 188/2019 Prezydenta Miasta Katowice z dnia 12.03.2019 r. zleciła oraz monitorowała skuteczność przeprowadzonej w okresie wiosennej od 15.04.2019 r. do 6.05.2019 r. i jesiennej od 16.09.2019 r. do 7.10.2019 r. kompleksowej akcji deratyzacji we wszystkich budynkach Osiedla;
12. Wykonała kompleksowe oczyszczenie piaskownic osiedlowych (po okresie zimowym) z przeprowadzeniem dezynfekcji i uzupełnieniem czystym piaskiem;
13. Wystawia faktury za zużyte media najemcom lokali użytkowych oraz firmom świadczącym usługi na zlecenie Spółdzielni;
14. Kontroluje i analizuje zużycie energii elektrycznej oraz wody w budynkach;
15. Prowadzi dokumentację związaną z najmem elewacji budynków pod tablice reklamowe;
16. Uczestniczy we współtworzeniu warunków dla sprawnego i szybkiego przeprowadzenia procesu wyodrębnienia przez członków własności posiadanych lokali spółdzielczych w odrębną własność (między innymi wykonywanie szeregu dodatkowych, a warunkujących przekształcenia własnościowe prac jak: sporządzanie rzutów kondygnacji, nanoszenie i oznakowanie w dokumencie poszczególnych lokali, uzgadnianie i aktualizacja danych dla kancelarii notarialnych, reprezentowanie Spółdzielni przy spisywaniu umów i inne).
17. Udziela niezbędnych informacji mieszkańcom i pośredniczy w załatwianiu spraw związanych z uzyskaniem przez osoby posiadające niskie dochody – dodatków mieszkaniowych z Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej;
18. Współpracuje z Policją oraz Strażą Miejską w zakresie zapewnienia porządku i bezpieczeństwa zamieszkiwania w naszych zasobach;
19. Współpracuje z Radą Osiedla Graniczna we wspólnym rozwiązywaniu problemów Osiedla, jak również konfliktów na zasadzie mediacji sąsiedzkich.

DZIAŁALNOŚĆ EKSPLOATACYJNA W 2019 ROKU

Administracja Osiedla Graniczna na bieżąco wykonywała szereg różnego rodzaju czynności prawnych i technicznych, bez których prawidłowo administrowanie i zarządzanie budynkami, a zwłaszcza skuteczność dążenia do utrzymania stanu nieruchomości na właściwym poziomie technicznym i estetycznym, nie byłoby możliwe. Czynności te wynikają zarówno z obowiązujących przepisów prawnych, jak też wewnętrznych podziału zadań w ramach struktury organizacyjnej Spółdzielni.

Działalność eksploatacyjna jest procesem złożonym, opierającym się na współpracy z wieloma podmiotami zewnętrznymi - dostawcami usług, władzami samorządu terytorialnego i spółdzielczego. W warunkach spółdzielczych realizowana jest ona w stałym kontakcie z poszczególnymi mieszkańcami, członkami Spółdzielni, z jednoczesnym eliminowaniem występujących na tym tle różnego rodzaju problemów i konfliktów sąsiedzkich mających źródło w różnorodności oczekiwań i indywidualizacji odbioru realizowanych przez Administrację Osiedla czynności.

Zwracamy się zatem z gorącym apelem o systematyczne i terminowe dokonywanie opłat za mieszkanie i garaże, gdyż nie można realizować zadań ujętych w planie remontów czy bieżącej

eksploatacji z hipotetycznie naliczonych wpływów, lecz wpływów rzeczywiście uzyskanych.

W okresie objętym sprawozdaniem w Administracji Osiedla zarejestrowanych zostało w sumie 460 pism. Wszystkie sprawy załatwiane były na bieżąco bez nieuzasadnionej zwłoki lub kierowane według kompetencji do odpowiednich instytucji. Często załatwienie wielu z nich wymagało przeprowadzenia wizji lokalnej, uzyskania opinii Rady Osiedla. Sprawy i wnioski zgłaszane przez lokatorów dotyczyły bardzo różnych tematów. Zwracano się m. in. o wydanie zgody na wykonanie remontu i modernizacji mieszkań, wycięcie lub prześwietlenie koron drzew, wykonanie nasadzeń nowych drzew i krzewów itp. Pisma wychodzące kierowane do mieszkańców w większości dotyczyły powiadomień o dodatkowych (kolejnych) terminach przeprowadzenia w lokalach kontroli nakazanych Prawem Budowlanym, upomnień dotyczących zachowania porządku w piwnicach i pomieszczeniach wspólnych, a także przestrzeżenia Regulaminu Porządku Domowego.

Bezpośrednio do Administracji Osiedla Graniczna mieszkańcy zgłaszali sprawy dotyczące usterek oraz awarii w zakresie instalacji elektrycznej, instalacji wodno-kanalizacyjnej, ślusarskie i murarskie. W godzinach pracy Administracji ww. awarie i usterki były usuwane przez zespół konserwatorów składający się z dwóch pracowników. W godzinach wieczornych oraz w dni wolne od pracy mieszkańcy zgłaszali awarie do Serwisu Technicznego KSM, które były usuwane na bieżąco. Ponadto Administracja przyjmowała zgłoszenia o usterekach, jakie wystąpiły w zespołach budynków „Mały Staw”.

W 401 mieszkaniach Osiedla Graniczna, na dzień 30.11.2019 r., według złożonych przez mieszkańców oświadczeń „ustawy śmieciowej” zamieszkiwało 760 osób. W zespołach budynków „Mały Staw” natomiast było to 166 osób. Wszyscy mieszkańcy w złożonych deklaracjach oświadczyli, że będą segregować śmieci.

Administracja Osiedla przypomina Państwu i prosi, ponownie o stosowanie się do zasad segregacji śmieci w szczególności przestrzegania terminów wywozu gabarytów. Brak lub niewłaściwa segregacja może prowadzić do wszczęcia postępowania administracyjnego i ukarania Spółdzielni, a w zasadzie jej mieszkańców, opłatą za brak selektywnej zbiórki.

Rada Miasta Katowice na XIV Sesji przyjęła 21 listopada 2019 roku uchwałę „w sprawie wyboru metody ustalenia opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi oraz stawki opłaty”, w której m. in. stwierdza się:

„§ 1. W przypadku odbierania odpadów komunalnych od właścicieli nieruchomości, na których zamieszkujeją mieszkańcy, dokonuje się wyboru metody ustalenia opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi, określonej w art. 6j ust. 1 pkt. 1 ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.

§ 2. 1. Ustala się stawkę opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi, o której mowa w § 1 w wysokości 21,30 zł miesięcznie. 2. Ustala się wyższą stawkę opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi, o której mowa w § 1, jeżeli odpady nie są zbierane w sposób selektywny w wysokości 42,60 zł miesięcznie.”

Jakichkolwiek zmian w systemie gospodarki odpadami w Katowicach nie dokonano.

Czujemy się w obowiązku i pragniemy po raz kolejny przypomnieć Państwu o zasadach segregacji odpadów:



WRZUCAMY:

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

spekty, foldery.

NIE WRZUCAMY:

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



WRZUCAMY:

butelki (PET-y), plastikowe nakrętki, plastikowe opakowania po żywności, kosmetykach i chemii gospodarczej, foliowe worki i reklamówki, pojemniki po wyrobach garmażeryjnych,

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

NIE WRZUCAMY:

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

WRZUCAMY:

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



po kosmetykach.

NIE WRZUCAMY:

szkła zbrojonego, okiennego, samochodowego, luster, szkła stołowego (szkłanek, kieliszków, talerzy), szkła nietłukącego typu „ARCOROC”, szkła kryształowego, żarówek, świetlówek, neonówek,

porcelany, fajansu, zniczy.

WRZUCAMY:

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

NIE WRZUCAMY:

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



WRZUCAMY:

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

W tym miejscu gorąco apelujemy do mieszkańców

Osiedla o stosowanie się do wskazanych wyżej zasad segregacji.

Wywóz odpadów wielkogabarytowych rozwiązano, włączając go tylko częściowo do wnoszonych opłat za wywóz nieczystości. Przed wejściem w życie „ustawy śmieciowej” koszt ten zawarty był w opłacie za wywóz nieczystości, a opłata ta na naszym Osiedlu była zdecydowanie niższa od obecnie wnoszonych.

Harmonogram wywozu odpadów wielkogabarytowych przez MPGK Sp. z o.o. na terenie Osiedla znajduje się w gablotach umieszczonych na klatkach schodowych. Mając na względzie estetykę naszych nieruchomości, w celu uniknięcia zalegania „gabarytów”, prosimy o ich wyrzucenie co najwyżej 2-3 dni przed planowanym terminem wywozu. Składowanie odpadów wielkogabaryto-

SPRAWOZDANIE ADMINISTRACJI OSIEDLA GRANICZNA

wych w innym terminie niż wyznaczony, będzie skutkowało obciążeniem kosztami za ich wywóz wszystkich użytkowników lokali danej nieruchomości.

Informujemy ponadto, 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. 32/35-87-609 do 612.

Administracja współpracowała z Radą Osiedla Graniczna, rozwiązując wspólnie bieżące problemy mieszkańców zgłaszane do Administracji oraz przedstawicielom Rady Osiedla. Były to problemy związane z nasadzeniami drzew i krzewów wokół budynków, sprawy dotyczące osób bezdomnych oraz dążenie do uregulowania spraw związanych z najemem zabudowanych korystarzy.

Administracja dążyła do zapewnienia prawidłowych warunków zamieszkiwania w Osiedlu przy efektywnym wykorzystaniu gromadzonych z opłat bieżących środków finansowych.

Pracownicy Administracji na bieżąco zajmowali się weryfikacją faktur pod względem merytorycznym i rachunkowym obciążających kosztowo Osiedle za energię elektryczną, wodę, ciepło, konserwację dźwigów, domofonów oraz wykonane usługi porządkowe i inne. Administracja prowadziła comiesięczną analizę kosztów i wpływów w celu utrzymywania dyscypliny finansowej.

W rocznym planie gospodarczo-finansowym Osiedla Graniczna założono zbilansowane kosztów z wpływami. Na podstawie prognozowanego zestawienia przychodów i kosztów eksploatacji za 12 miesięcy 2019 roku przychody na eksploatację (bez centralnego ogrzewania) z bilansem otwarcia i po zapłaceniu podatku dochodowego w kwocie **3.965 zł**, wyniosą **1.619.693 zł** - przyjmując ich zgodność z naliczeniami opłat eksploatacyjnych. Natomiast koszty eksploatacji wraz z legalizacją wodomierzy wyniosą **1.517.580 zł**.

Ostateczne dane będą znane w terminie sporządzenia bilansu, który zgodnie z Ustawą o rachunkowości przypada na dzień 31.03.2020 r.

Ww. koszty obejmują wydatki związane z bieżącą eksploatacją i utrzymaniem części wspólnych budynków i terenów osiedlowych, a także między innymi - usług związanych z dostawą mediów (bez centralnego ogrzewania), czynnościami wynikającymi z przepisów Prawa Budowlanego (w tym art. 62) i obowiązków Zarządcy Nieruchomości.

W roku 2019 na podane wyżej roczne koszty eksploatacji lokali mieszkalnych złożą się następujące wydatki:

1. zużycie energii elektrycznej (poza mieszkaniem) **37.965 zł**
2. zużycie wody i odprowadzenie ścieków **455.172 zł**
3. wywóz nieczystości **134.152 zł**
4. konserwacja dźwigów **26.944 zł**
5. konserwacja domofonów **8.932 zł**
6. eksploatacja gniazd RTV **13.940 zł**
7. usługi gospodarzy **120.797 zł**
8. koszty legalizacji wodomierzy **14.207 zł**
9. koszty Administracji **247.040 zł**
10. inne koszty utrzymania budynków **422.417 zł**

- w tym między innymi:**
- praca konserwatorów **75.850 zł**
 - podatki i opłaty lokalne **60.507 zł**
 - ubezpieczenia rzeczowe **12.826 zł**
 - pielęgnacja zieleni, odśnieżanie **27.898 zł**

■ koszty rocznych i doraźnych kontroli (stanu technicznego budynków, instalacji ppoż, elektrycznej, przewodów kominowych i szczelności instalacji gazowej) **59.513 zł**

Koszty eksploatacji lokali użytkowych i garaży wyniosły odpowiednio: **13.751 zł** i **11.286 zł**.

W 2019 roku koszty i wpływy na eksploatację dla lokali użytkowych, bilansowały się, nie zachodziła więc konieczność regulacji wysokości stawki opłaty eksploatacyjnej.

Oprócz pokrywania kosztów bieżącej działalności w 2019 roku, na usuwanie dewastacji w Osiedlu Graniczna do dnia 30.11.2019 r. wydano kwotę **16.581,34 zł** (w tym m. in. naprawa szlabanu przy budynku Floriana 18-22, pęknięte szyby w drzwiach wewnętrznych budynku Graniczna 63, a, b, c, urwane klamki, stopki w drzwiach wejściowych, wymiana wkładek i klamek w drzwiach wejściowych, naprawa dźwigu w klatce Graniczna 63c, naprawa ogrodzenia przy budynku Graniczna 63, a, b, c).

Dla zespołu budynków „Mały Staw” w zakresie eksploatacji części zasiedlonych koszty i przychody prognozuje się, że wyniosą odpowiednio: **577.645 zł** i **631.223 zł**. Po zapłaceniu podatku dochodowego w wysokości 140 zł i z uwzględnieniem bilansu otwarcia 2019 r. w wysokości (-) 6.825 zł (dla części zasiedlonej), rok 2019 powinien zakończyć się wynikiem ujemnym netto w wysokości (-) 14.083 zł. Na ww. roczne koszty eksploatacji zasobów budynków „Mały Staw” składają się następujące wydatki:

1. energia elektryczna **67.163 zł**
2. koszty zarządzania **11.820 zł**
3. inne koszty **223.266 zł**
4. zimna woda **97.369 zł**
5. wywóz nieczystości **24.780 zł**
6. usługi gospodarzy **47.415 zł**
7. konserwację gniazd RTV **405 zł**
8. konserwację domofonów **3.000 zł**
9. konserwację dźwigów **39.364 zł**
10. eksploatacja miejsc postojowych **88.780 zł**

Obowiązek uiszczania opłat na pokrycie kosztów eksploatacji dotyczy w równej mierze wszystkich użytkowników lokali, co jest uzasadnione faktem zamieszkiwania lub posiadania w swej dyspozycji konkretnych lokali oraz korzystania z dostawy mediów i usług, dla których w większości Spółdzielnia jest zbiorowym odbiorcą i darmowym inkasentem opłat przekazywanych dostawcom mediów. Koszty eksploatacji i mediów zależą więc zarówno od tych, którzy regularnie i termi-

nowo wnoszą opłaty za lokale, jak i tych którzy płatności wnoszą z opóźnieniem wynoszącym – od kilku dni do - w skrajnych przypadkach - kilkunastu miesięcy.

Każda zwłoka we wnoszeniu opłat powoduje zakłócenia płynności finansowej Osiedla i Spółdzielni oraz pogarsza możliwość terminowego regulowania zobowiązań Spółdzielni wobec dostawców mediów, usługodawców, a także zobowiązań podatkowych i innych, wynikających z umów zawartych w imieniu wszystkich użytkowników.

Zadłużenie użytkowników zasobów Osiedla Graniczna wobec Spółdzielni z tytułu niewnoszenia opłat na dzień **30.11.2019 roku** ogółem wyniosło **95.123,00 zł**, co w przeliczeniu na jedno mieszkanie wynosi **237,21 zł**.

Stan zadłużenia w poszczególnych budynkach przedstawia **tabela na str. 6**.

Zadłużenie zespołu budynków „Mały Staw” wobec Spółdzielni z tytułu niewnoszenia opłat na dzień 30.11.2019 r. ogółem wyniosło **23.601,87 zł**.

Administracja Osiedla Graniczna wspólnie z Radą Osiedla w ramach prowadzonych w Spółdzielni kompleksowo działań windykacyjnych, podejmuje zdecydowane, zgodne z kompetencjami działania interwencyjne, zmierzające do zmniejszenia zaległości. Osoby zalegające z opłatami są systematycznie zapraszane na rozmowy - celem zdeklarowania się co do spłaty zadłużeń. W zależności od składanych wyjaśnień i deklaracji, Rada Osiedla poprzez opinie decyduje o dalszym toku postępowania tj. wnioskując przeprowadzanie rozmów przez Zarząd o stworzenie dodatkowych możliwości uregulowania zaległości w ratach lub podjęcie decyzji o skierowanie sprawy na drogę sądową. Coraz szerzej wykorzystywana jest też droga windykacyjna prowadzona na zlecenie Spółdzielni przez firmy zewnętrzne (na koszt dłużników) mające większą możliwość oddziaływania na zadłużonych i ich rodziny, ujawniania posiadanego majątku, a także wpisu do rejestru zadłużonych.

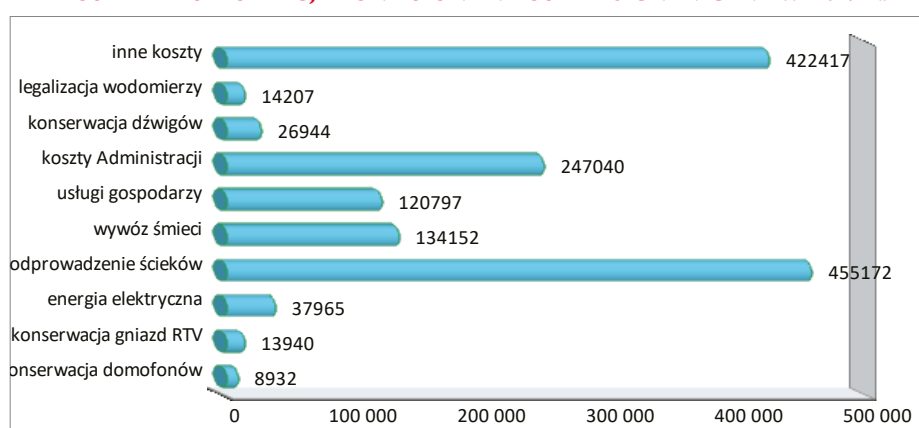
DZIAŁALNOŚĆ REMONTOWA W 2019 ROKU

Dla zespołu budynków „Mały Staw” w 2019 r. prognozowane wpływy funduszu remontowego część „B” łącznie z bilansem otwarcia w wysokości **89.660 zł**, wyniosą **181.580 zł**.

Do dnia **30.11.2019 r.** poniesiono koszty na następujące prace:

(Ciąg dalszy na str. 6)

KOSZTY EKSPLOATACJI PONIESIONE NA OSIEDLU GRANICZNA W 2019 R.



SPRAWOZDANIE ADMINISTRACJI OSIEDLA GRANICZNA

(Ciąg dalszy ze str. 5)

- wymiana napędów bram wjazdowych wraz z oprzyrządowaniem przy ul. Pułaskiego 32-34 oraz Pułaskiego 36-38 **koszt 12.915 zł**
- wymiana kurtyny świetlnej w dźwigu osobowym w budynku mieszkalnym przy ul. Pułaskiego 36-38 **koszt 1.700 zł**
- wymiana kurtyny świetlnej w dźwigu osobowym w budynku mieszkalnym przy ul. Pułaskiego 28-30 **koszt 1.700 zł**
- wymiana lin nośnych w dźwigach osobowych Pułaskiego 24, 28, 30, 38 **koszt 49.239,44 zł**
- roboty ogólnobudowlane w budynkach Pułaskiego 28-30, 32-34, 36-38 **koszt 20.548,79 zł**

Dla Osiedla Graniczna według naliczeń wynikających z opłat miesięcznych z lokali mieszkalnych, użytkowych oraz garaży po doliczeniu bilansu otwarcia 2019 roku w wysokości **290.940 zł**, wpływy na część „B” funduszu remontowego w 2019 roku wyniosą **719.790 zł**.

Do dnia **30.11.2019 r.** pokryte zostały koszty robót remontowych w łącznej wysokości **534.777,39 zł** na które składały się następujące wydatki:

- 1. Wymiana stolarki okiennej 21.550 zł**
 - refundacja kosztów wymiany okien dokonanych przez lokatorów 21.550 zł
- 2. Dźwigi 62.434 zł**
 - wymiana falownika wraz z rezystorem hamującym oraz oświetlenia kabiny w dźwigu zainstalowanym w budynku Krasieńskiego 28 20.520 zł
 - wymiana mechanizmu ryglowania drzwi kabinowych, regeneracja silnika, wymiana rolek oraz suwaków drzwi na dźwigu w budynku przy ul. Francuskiej 70b 10.000 zł
 - wymiana silnika oraz sterownika napędu drzwi w dźwigu w budynku przy ul. Granicznej 63, a, b, c (klatka 63c) 8.100 zł
 - wymiana styczników, przycisków, wentylatora, czujników odzworowania oraz montaż dodatkowej kurtyny w dźwigach osobowych budynku przy ul. Granicznej 63, a, b, c 9.612 zł
 - roboty budowlano-montażowe polegające na demontażu dźwigu zainstalowanego w budynku przy ul. Francuskiej 70b oraz wykonanie i zamontowanie nowego dźwigu 14.202 zł
- 3. Roboty malarskie 149.040 zł**
 - roboty remontowe malarskie w klatkach schodowych budynków Paderewskiego 14-16 oraz Francuska 70b 149.040 zł
- 4. Roboty dekarские 217.680,09 zł**
 - kontynuacja z 2018 r. remontu kominów i pokrycia dachowego budynków Floriana 18-22, Krasieńskiego 26-28 217.680,09 zł
- 5. Inne roboty 78.713,30 zł**
 - wymiana odcinka kanalizacji sanitarnej w pomieszczeniu piwnicznym w budynku mieszkalnym przy ul. Granicznej 63, a, b, c 1.200 zł
 - wymiana na klatce schodowej 2 sztuk okien na okna typu PCV w budynku mieszkalnym przy ul. Granicznej 63, a, b, c 1.100 zł
 - wykonanie podjazdu na wózek inwalidzki, naprawa chodnika oraz schodów terenowych przy budynku Krasieńskiego 26-28 2.900 zł
 - przemurzenie ścian i wymiana drzwi w budynku mieszkalnym przy ul. Francuskiej 70b 10.500 zł
 - montaż okna i drzwi balkonowych w pomieszczeniu rowerowni w budynku przy ul. Floriana 22 2.224,80 zł
 - naprawa instalacji elektrycznej sterowniczej wentylatora mieszkania nr 2 oraz wykonanie

L.p.	Budynek	Liczba lokali mieszkalnych w budynku	Liczba lokali mieszkalnych zalegających z opłatami	Zaległości ogółem	Zaległość średnia na 1 mieszkanie	Zaległość średnia na m2 powierzchni mieszkalnej
1	2	3	4	5	6	7
1	Graniczna 63, a, b, c	159	41	25 799,51 zł	162,26 zł	2,90 zł
2	Graniczna 19	45	8	6 091,33 zł	135,36 zł	3,52 zł
3	Graniczna 25 a, b, c	22	10	19 015,36 zł	864,33 zł	15,76 zł
4	Floriana 18, 20, 22	43	10	16 287,35 zł	378,78 zł	6,94 zł
5	Krasieńskiego 26, 28	51	9	5 412,70 zł	106,13 zł	1,82 zł
6	Paderewskiego 14, 16	30	12	16 147,96 zł	538,27 zł	11,01 zł
7	Francuska 70 b	51	13	6 368,79 zł	124,88 zł	2,39 zł
	Razem	401	103	95 123,00 zł	237,21 zł	4,47 zł

- nowej instalacji elektrycznej sterowniczej 2 szt. wentylatorów mieszkania nr 47 na dachu budynku przy ul. Francuskiej 70b 4.200 zł
 - przemurzenie ścian wraz z dociepleniem i wymianą drzwi wejściowych do budynku Paderewskiego 14-16, demontaż luksferów oraz malowanie cokołu 20.000 zł
 - wymiana drzwi wejściowych od strony tarasu oraz drzwi do komory zsykowej budynku Krasieńskiego 26-28 6.696 zł
 - zabudowa 2 szt. nasad kominowych zgodnie z zaleceniem kominarskim w budynku przy ul. Granicznej 25a, b, c 1.700 zł
 - wynajęcie windy z Zakładu Ciepłowniczego KSM do montażu krętek wentylacyjnych w stropodachu budynku Paderewskiego 14-16 892,50 zł
 - montaż krętek wentylacyjnych metodami alpinistycznymi w stropodachu budynków przy ul. Floriana 18-22 oraz Krasieńskiego 26-28 7.300 zł
- 6. Odpis na fundusz interwencyjny 5.360 zł**
W ramach wieloletniej Strategii Ekonomicznej z funduszu remontowego część „A” realizowane

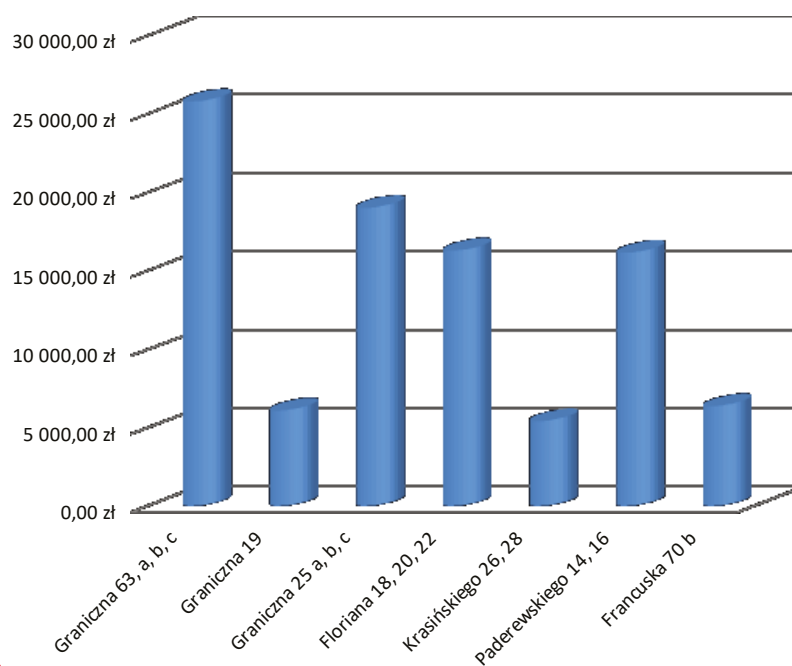
są remonty obejmujące działania termomodernizacyjne, energooszczędne i modernizacyjne. W Tabeli na str. 8 przedstawiono salda na dzień **30.11.2019 r.** z podziałem na budynki Osiedla Graniczna i zespołu budynków „Mały Staw”.

Jest to zestawienie kosztów ulepszeń i prac poniesionych w okresie od roku 1992 do dnia 30.11.2019 r. z centralnej części funduszy remontowych Spółdzielni (remontów kapitałnych + fundusz remontowy część „A”) oraz naliczonych wpływów z odpisów na działania energooszczędne i termomodernizacyjne z uwzględnieniem środków przeksięgowanych z funduszu remontowego część „B”, zasilenia środkami z funduszu interwencyjnego oraz obowiązkowej 2,5% partycypacji z funduszu remontowego część „B” na pokrycie części kosztów kompleksowych robót ociepleniowych (wg kosztów w dacie poniesienia).

DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO-KULTURALNA W 2019 ROKU

Środki zgromadzone na działalność społeczno-kulturalną w 2019 roku wraz z bilansem otwarcia

**WYSOKOŚĆ ZADŁUŻENIA W BUDYNKACH OSIEDLA „GRANICZNA”
WG STANU NA DZIEŃ 30.11.2019 r.**



SPRAWOZDANIE ADMINISTRACJI OSIEDLA GRANICZNA

roku stanowią kwotę **40.810 zł**. Na zorganizowanie różnych form działalności z posiadanej kwoty planuje się wydać do końca 2019 roku **14.753 zł**.

1. **okolicznościowe paczki dla 30 seniorów** koszt 5.000 zł
2. **wycieczka do Afrykarium** koszt 333 zł
- udział 4 osoby
3. **wycieczka do Tarnowskich Gór** koszt 1.090 zł
- udział 7 osób
4. **wycieczka do Tarnowskich Gór** koszt 5.080 zł
- udział 9 osób
5. **Mikołajki dla 15 dzieci** koszt 2.100 zł
Impreza Mikołajkowa dla dzieci jest zorganizowana wspólnie z Osiedlem Ściągą.
6. **kupony (40 szt.) ze zniżką 50% na bilety do teatru** koszt 360 zł
7. **dofinansowanie do kolonii** koszt 300 zł
8. **wizytacje Komisji Rady Nadzorczej KSM** koszt 490 zł

Z oferowanych w ramach działalności społeczno-kulturalnej imprez, mają możliwość skorzystania wszyscy mieszkańcy (członkowie i nieczłonkowie) wnoszący na bieżąco opłaty za swoje lokale.

W tym miejscu zachęcamy wszystkich mieszkańców Osiedla Graniczna do większego udziału w działalności społeczno-kulturalnej i liczniejszego uczestnictwa w imprezach organizowanych przez Administrację Osiedla, Kluby Osiedlowe oraz Dział Społeczno-Kulturalny KSM.

PROJEKT ZAŁOŻEŃ DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ OSIEDLA GRANICZNA NA 2020 ROK

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 niezależne. Spółdzielnia bowiem odgrywa tutaj rolę „pośrednika”, zwłaszcza w relacjach i rozliczeniach między dostawcami mediów.

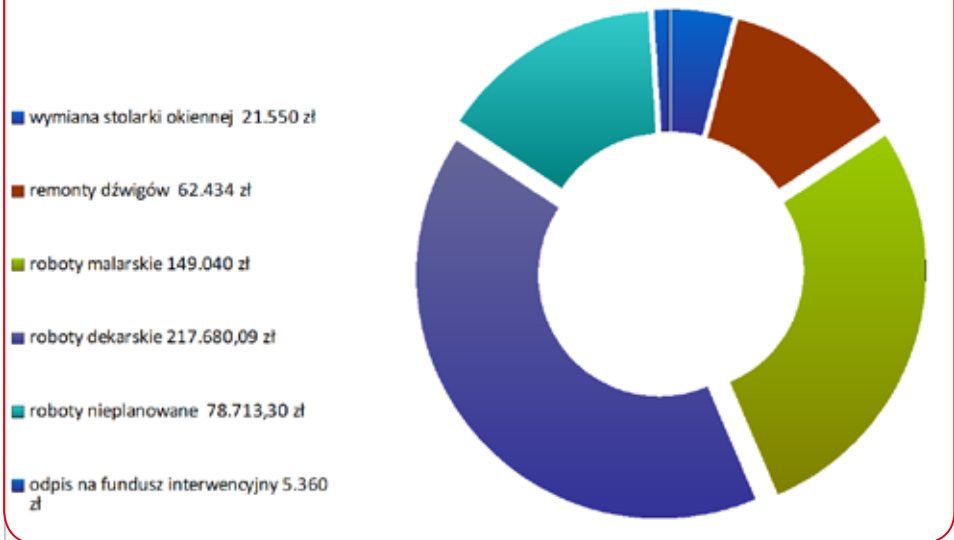
Nie ma wątpliwości, że w nadchodzącym roku czeka nas nieuchronny wzrost kosztów w zakresie wielu cenotwórczych czynników energetycznych, wzrostu cen rynkowych sprzedaży towarów i usług, w tym przede wszystkim kolejne progresje minimalnej płacy, z obowiązkowym obciążeniem świadczeniami pieniężnymi w związku z wprowadzeniem ustawy o Pracowniczych Planach Kapitałowych, wzrost cen prądu, awizowane zmiany podatków i opłat lokalnych, a także jednolity dla całego kraju nowy system selektywnego zbierania odpadów komunalnych.

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 osobistego majątku Spółdzielców i całej gospodarki Spółdzielni.

ZAŁOŻENIA DZIAŁALNOŚCI EKSPLOATACYJNEJ NA 2020 ROK

Projekt założeń ekonomiczno-gospodarczych Osiedla Graniczna na rok 2020 przewiduje zbilansowanie kosztów z wpływami, z jednoczesnym uwzględnieniem zadłużenia w opłatach przypadających na eksploatację. Przyjęto, iż przychody (bez centralnego ogrzewania) wynosić będą **1.603.870 zł** - przyjmując ich zgodność

WYKONANIE RZECZOWO-FINANSOWE PRAC REMONTOWYCH NA DZIEŃ 30.11.2019 r. NA OSIEDLU GRANICZNA



z naliczeniami opłat eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych, lokali użytkowych i garaży. Plan wydatków związanych z eksploatacją (również bez centralnego ogrzewania) zamyka się w Osiedlu w skali roku kwotą **1.703.430 zł**.

Przewidywane koszty określono na poziomie znanych w momencie planowania danych oraz zapowiadanych (i częściowo znanych) nowych – cen mediów oraz różnych podatków, opłat i świadczeń ustalanych poza Spółdzielnią przez inne uprawnione podmioty gospodarcze i publiczne.

Na koszty eksploatacji w sposób zasadniczy wpływają też działania wymuszone koniecznością dostosowania się do obowiązków wynikających z przepisów mających na celu zapewnienie odpowiednich warunków bezpiecznego zamieszkiwania w budynkach i użytkowania lokali. Przykładowo Prawo Budowlane nakłada obowiązek okresowych przeglądów i kontroli budynków, budowli i urządzeń technicznego wyposażenia.

Dlatego w ramach tych kosztów przewidziano przeprowadzenie następujących obowiązkowych przeglądów i kontroli:

- kontrolę stanu technicznej sprawności obiektów,
- kontrolę szczelności instalacji i urządzeń gazowych wraz z usunięciem ujawnionych w budynkach usterek,
- kontrolę stanu technicznego przewodów wentylacyjnych i spalinowych wraz z niezbędnym czyszczeniem we wszystkich budynkach,
- prace polegające na dezynfekcji, dezynsekcji i deratyzacji,
- przegląd stanu i pielęgnacji zieleni.

W planowanych kosztach eksploatacji na **2020 rok** przyjęto następujące wydatki:

- energia elektryczna **37.965 zł**
- zarządzanie i administrowanie budynkami **357.950 zł**
- usługi gospodarzy **137.340 zł**
- opłata za podstawowy sygnał RTV **13.940 zł**
- konserwacja domofonów **8.930 zł**
- dźwig - konserwacja świadczenia i usługi komunalne: **26.944 zł**

- zimna woda i odprowadzenie ścieków **455.172 zł**
- wywóz nieczystości stałych **134.152 zł**
- odczyty wody **4.965 zł**
- pozostałe koszty operacyjne dot. całego Osiedla **31.000 zł**
- inne koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości **480.816 zł**

w tym m.in.:

- podatki i opłaty lokalne **62.080 zł**
- pielęgnacja zieleni **16.220 zł**
- usługi kominiarskie **10.182 zł**
- ubezpieczenia rzeczowe **12.826 zł**
- kontrola szczelności instalacji gazowych **16.515 zł**
- deratyzacja, dezynfekcja **3.500 zł**

W zespole budynków „Mały Staw” przewidywane wpływy w 2020 r. na eksploatację podstawową dla lokali mieszkalnych i garaży wyniosą **658.404 zł** (w tym legalizacja wodomierzy), planowane koszty natomiast **591.874 zł**.

ZAŁOŻENIA DZIAŁALNOŚCI REMONTOWEJ NA 2020 ROK

Projekt założeń planu remontowego dla Osiedla Graniczna został sporządzony w oparciu o znajomość potrzeb remontowych Osiedla wynikająca z przeglądów stanu technicznego zasobów i infrastruktury. Uwzględnia on najczęściej występujące awarie urządzeń i instalacji, a także posiadane możliwości finansowe.

W roku 2020 akumulacja środków finansowych uzyskanych z odpisów na fundusz remontowy część „B” w łącznej wysokości wynosi **728.230 zł**. Kwota ta uwzględnia prognozowany bilans otwarcia na dzień 1.01.2020 r. w wysokości **101.620 zł** oraz udział użytkowników lokali w koszcie wymiany stolarki okiennej w wysokości **5.000 zł**. Ww. kwota została pomniejszona o **51.060 zł** w związku z przesunięciem środków na fundusz remontowy część „A” z tytułu przyspieszenia spłaty zobowiązań oraz o kwotę **31.370 zł** przeznaczoną na pokrycie części kosztów robót dodatkowych poniesionych z funduszu remontowego część „A”.

(Dokończenie na str. 8)

SPRAWOZDANIE ADMINISTRACJI OSIEDLA GRANICZNA

(Dokończenie ze str. 7)

SALDA FUNDUSZU REMONTOWEGO CZĘŚĆ „A” NA DZIEŃ 30.11.2019 R.

Na posiedzeniu Rady Osiedla Graniczna w dniu 20.11.2019 roku został przyjęty projekt planu remontów na 2020 rok, w którym przewiduje się wykonanie robót na kwotę **425.360 zł**.

Proponowany rzeczowo-finansowy zakres planu remontów obejmuje następujące zadania:

1. **Wymiana stolarki okiennej na kwotę 20.000 zł**
 - refundacje dla mieszkańców.
2. **Roboty malarskie na kwotę 60.000 zł**
 - remont klatki Francuska 70b.
3. **Mała architektura na kwotę 250.000 zł**
 - wykonanie parkingu przy budynku Graniczna 63-63c.
4. **Remonty dźwigów na kwotę 50.000 zł**
5. **Roboty nieprzewidziane na kwotę 40.000 zł**
6. **Odpis na fundusz interwencyjny na kwotę 5.360 zł**

Dla zespołu budynków „Mały Staw” wpływy na fundusz remontowy „B” w roku 2020 z prognozowanym bilansem otwarcia **116.030 zł**, wynosić będą **207.960 zł**. Budynki podlegają corocznym przeglądom okresowym wynikającym z Prawa Budowlanego. Zauważane usterki przyjmowane są do bieżącej realizacji. Rada Osiedla Graniczna w dniu 20.11.2019 r. Uchwałą nr 15/2019 przyjęła rzeczowo-finansowy planu remontów, który obejmuje następujące zadania:

1. **Remonty dźwigów na kwotę 30.000 zł**
2. **Roboty nieprzewidziane na kwotę 30.000 zł**

ZAŁOŻENIA DZIAŁALNOŚCI SPOŁECZNO-KULTURALNEJ NA 2020 ROK

W roku 2020 na działalność społeczno-kulturalną przewiduje się pozyskać kwotę **49.940 zł**. Fundusze te pozyskujemy w wyniku opłat członków wnoszonych według stawki 0,05 zł/m² mieszkania oraz najemców lokali użytkowych według stawki 0,30 zł/m² powierzchni lokalu, łącznie z bilansem otwarcia roku.

Zgodnie z przyjętym projektem planu środki te zostaną przeznaczone na:

- organizację 2 wycieczek dla 30 osób (II kwartał) **14.560 zł**
- wyjście na koncert **3.000 zł**
- dofinansowanie do biletów II i IV kwartał **5.000 zł**
- pokrycie kosztów paczek dla seniorów dla 30 osób (IV kwartał) **5.000 zł**
- organizacja Mikołaja (IV kwartał) **2.000 zł**
- organizację 1 wycieczki dla 15 osób (IV kwartał) **6.000 zł**
- formy pomocowe zaplanowana kwota **4.000 zł** (dofinansowanie do obiadów w szkole, kolonie, zimowiska)
- dofinansowanie wewnętrzne **4.000 zł** dla mieszkańców naszego Osiedla uczestniczących w imprezach organizowanych przez Kluby KSM.

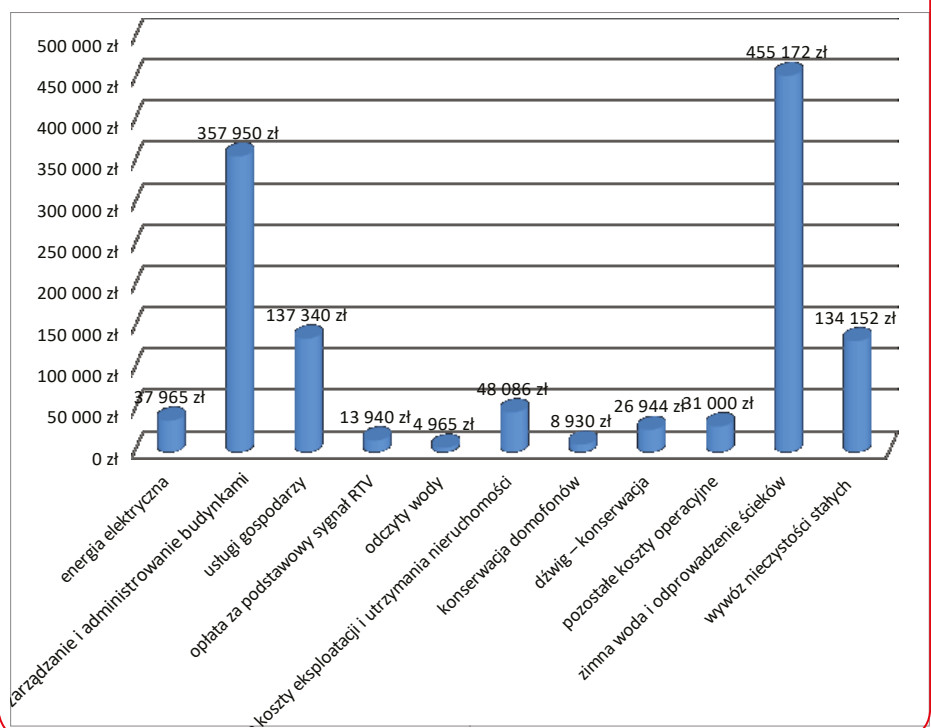
Przedstawiając Państwu projekt założeń działalności gospodarczej oraz społeczno-kulturalnej Osiedla Graniczna oraz Zespołu budynków „Mały Staw” na rok 2020 oczekujemy współpracy w trakcie jego realizacji poprzez bieżące zgłaszanie spostrzeżeń, wniosków i uwag. Będą one pomocne w procesie zarządzania, jak i konstruowania planów gospodarczo-finansowych.

Adres budynku	Razem koszty za lata 1992 -2019*	Wpływy z odpisów za lata 1997-2019**	Saldo (3-2)	Saldo na 1 m2 p.u.m.	Średnie saldo statystyczne na 1 lokal
1	2	3	4	5	6
Floriana 18-22, Krasieńskiego 26-28	1 403 899	2 132 903	729 004	136,95	7 755,36
Paderewskiego 14-16	489 066	577 255	88 189	60,11	2 939,63
Pułaskiego 24-26	0	34 300	34 300	16,24	1 143,33
Pułaskiego 32-34	0	27 678	27 678	13,11	864,93
Pułaskiego 28-30	0	25 033	25 033	11,85	782,27
Pułaskiego 36-38	0	22 602	22 602	10,70	706,31
Francuska 70b	1 072 331	1 045 698	-26 633	-10,01	-522,21
Graniczna 63-63c	3 880 302	3 578 528	-301 774	-33,96	-1 897,95
Graniczna 19, 25	1 615 667	1 165 026	-450 641	-153,42	-6 725,98
RAZEM	8 461 265	8 609 022	147 757	4,97	280,37

*do dnia 30.11.2019

**uwzględnia środki przeksięgowane z fund. rem. cz. „B” i fund. Interwencyjnego
Zestawienie nie uwzględnia kosztów wymiany wodomierzy i podzielników c.o.

PLANOWANE KOSZTY EKSPLOATACJI OSIEDLA „GRANICZNA” W 2020 R.



Projekty planów działania na 2020 r. Administracji Osiedla Graniczna zostały opracowane na bazie znanych zewnętrznych i wewnętrznych uwarunkowań prawnych, gospodarczych i finansowych (szczególnie uzależnionych od regularnego wnoszenia opłat miesięcznych za lokale). Ewentualna zmiana tych uwarunkowań może mieć wpływ na zakres i tempo realizacji zamierzonych i ujętych w przyszłym planie gospodarczo-finansowym Administracji na 2020 rok, celów.

Przedkładając niniejsze sprawozdanie dziękuję tą drogą Zarządowi Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej za całoroczną owocną współpracę, ale również za wsparcie i pomoc w rozwiązywaniu problemów.

W związku z zakończeniem czteroletniej kadencji Rady Osiedla Graniczna dziękuję Prze-

wodniczącej Rady Osiedla oraz członkom Rady za współpracę oraz wsparcie i fachową pomoc przy rozwiązywaniu trudnych zagadnień.

Dziękuję również pracownikom Administracji Osiedla Graniczna za fachowość, zaangażowanie oraz profesjonalne podejście w wykonywaniu zadań i obowiązków.

* * *

Na zebraniu osiedlowym Osiedla Graniczna, które odbyło się w dniu 10.04.2019 roku nie zostały zgłoszone żadne wnioski.

**KIEROWNIK
OSIEDLA GRANICZNA
mgr inż. ZYTA KOPEĆ**