

WSPÓLNE SPRAWY

ISSN 1232-5929

**Administracja i Rada Osiedla
Osiedla Graniczna**

**40-018 Katowice, ul. Graniczna 63c/4
Zarząd KSM**

**40-168 Katowice, ul. Klonowa 35c
e-mail: zarzad@ksm.katowice.pl
lub kancelaria@ksm.katowice.pl**

SZANOWNI CZŁONKOWIE KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ Z OSIEDLA GRANICZNA

Jak co roku Administracja i Rada Osiedla przekazują Państwu sprawozdanie z działalności w poprzednim roku – 2020, a także zamierzenia remontowe i eksploatacyjne na bieżący rok – 2021. Stosowną okresową informację Zarządu (roczne sprawozdanie) opublikuje marcowe wydanie naszego miesięcznika „Wspólne Sprawy”.

Tradycyjnie materiałom takim towarzyszyło zaproszenie na Zebranie Osiedlowe, zwoływane na podstawie § 99 ust. 3 i 4 Statutu KSM. Tym razem – ze względu na trwający od roku w naszym kraju stan epidemii koronawirusowej i wprowadzone państwowe obostrzenia – Zebrania muszą być odsunięte w czasie, do momentu odwołania obowiązującego zakazu organizowania tego typu zgromadzeń.

Prosimy o zapoznanie się z treściami zawartymi w niniejszym dodatku do „Wspólnych Spraw”, jaki do Państwa dotarł. Administracja i Rada Osiedla oraz Zarząd KSM oczekują na ewentualne Państwa uwagi, propozycje i wnioski dotyczące przedstawionych materiałów. Kierować je można pisemnie poprzez tradycyjną pocztę lub internetowym e-mailem na stałe adresy, które dla przypomnienia zamieszczone są obok.

Niniejszy materiał został przekazany również mieszkańcom Osiedla niebędącym członkami Spółdzielni.

Pozostajemy z życzeniami dobrego zdrowia i możliwości rychłego spotkania się.

ZARZĄD KSM, ADMINISTRACJA I RADA OSIEDLA

OSIEDLA GRANICZNA

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI RADY OSIEDLA GRANICZNA ZA ROK 2020

SKŁAD RADY OSIEDLA W 2020 ROKU

Do dnia 21.01.2020 r.

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

Od dnia 21.01.2020 r.

Krzysztof LASOŃ – przewodniczący; **Arkadiusz GRANIEL** – wiceprzewodniczący; **Mirosława MĄDRA** – sekretarz; **Andrzej CABAN**, **Jadwiga HUZARSKA** – członkowie.

Rada Osiedla odbyła w trybie plenarnym 4 protokołowane posiedzenia zwyczajne oraz 8 zebrań zwoływanych w trybie korespondencyjnym. Protokoły były każdorazowo przez Radę zatwierdzane na następnym zebraniu.

Zebrania odbywały się zasadniczo według przyjętego planu rocznego. Tematyka przeważnie jednak ulegała w stosunku do planu poszerzeniu. 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 przeglądów Osiedla zwracano uwagę na występowanie ewentualnych usterek i większych uszkodzeń niezgłoszonych wcześniej przez lokatorów.

W związku z sytuacją pandemiczną nie odbywały się spotkania z dłużnikami.



Budynek przy ulicy Francuskiej 70b

DZIAŁALNOŚĆ RADY OSIEDLA GRANICZNA W 2020 ROKU

Podjęto 6 uchwał (w przedmiotach, w których obligatoryjnie stanowisko Rady musi być wyrażone uchwałą) w następujących sprawach:

- **Nr 1 z dnia 16.06.2020 r.** w sprawie zmiany stawek opłat w pozycji „koszty zarządu nieruchomością”.
- **Nr 2 z dnia 12.08.2020 r.** w sprawie udzielenia poparcia członkom kandydującym w wyborach do Rady Nadzorczej.
- **Nr 3 z dnia 30.11.2020 r.** w sprawie przejścia opłat liczonych za mieszkanie na m² w po-

zycjach „koszty obsługi Osiedla” i „usługi gospodarzy” w Osiedlu Graniczna.

- **Nr 4 z dnia 30.11.2020 r.** w sprawie uchwalenia planowanych kosztów i przychodów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz funduszu płac na 2021 rok dla Osiedla Graniczna i zespołu budynków „Mały Staw”.
- **Nr 5 z dnia 30.11.2020 r.** w sprawie uchwalenia planu rzeczowo-finansowego remontów na 2021 rok dla Osiedla Graniczna i Zespołu budynków „Mały Staw”.

(Dokończenie na str. 2)

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI RADY OSIEDLA GRANICZNA ZA ROK 2020

(Dokończenie ze str. 1)

- Nr 6 z dnia 30.11.2020 r. w sprawie uchwalenia planu działalności społeczno-kulturalnej na 2021.

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.:

- wniosków 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 przestrzeni wokół budynków Osiedla (przycinanie trawy, drzew i krzewów, utrzymanie zieleńców, odśnieżanie, wymiana starego drzewostanu wokół ul. Floriana – Krasińskiego);
- utrzymania czystości wewnątrz budynków przez gospodarzy domów oraz mieszkańców;
- odpowiadania na wnioski, skargi i prośby mieszkańców w różnych sprawach zarówno zbiorowych, jak i indywidualnych;
- kwartalnego sprawozdania z wykonania prac remontowych na poszczególnych nieruchomościach;
- propozycji odznaczeń i wyróżnień działaczy i członków KSM;
- prośb firm wynajmujących pomieszczenia na Osiedlu o czasowe zmniejszenie czynszów w związku z epidemią COVID 19.

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

- analizy wyników ekonomiczno-finansowych w zakresie eksploatacji i remontów w odniesieniu do zadłużenia Osiedla (co miesiąc);
- stawek opłat za lokale mieszkalne, użytkowe i garaże oraz ich regulacji;
- założeń ekonomiczno-finansowych planu działalności gospodarczej i planu działalności społeczno-kulturalnej na rok 2021 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 2020 roku oraz analizy wykonania przez Administrację wniosków i zaleceń Rady Osiedla;
- oceny współpracy z Zakładami Celowymi KSM.

W 2020 roku nie wpłynęła żadna skarga ani zastrzeżenie od mieszkańców Osiedla Graniczna odnośnie działalności Rady Osiedla.

DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO-KULTURALNA

W związku z panującą epidemią COVID-19, działalność społeczno-kulturalna uległa znacznemu ograniczeniu. W ramach posiadanych środków sfinansowano:

- 40 biletów do teatru „Korez”,
- okolicznościowe paczki dla 40 seniorów,
- paczki na Mikołaja dla 20 dzieci,
- wycieczkę mieszkańców Osiedla KSM w Góry Świętokrzyskie – udział 2 osoby.

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 maksymalnie do 40% kosztów uczestnictwa.

WYNIKI EKONOMICZNE OSIEDLA GRANICZNA ZA 2020 ROK

W roku 2020 niestety nie udało się uniknąć podwyżek czynników wchodzących w skład opłaty mieszkaniowej. Wzrost nastąpił w pozycji „zarządzanie nieruchomościami”, „obsługa gospodarzy”, a także z przejścia przeliczania opłat z mieszkania na m². Część obowiązuje od 1.02.2021 r. Uchwalenie 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 zadłużenie mieszkańców, najemców, a także właścicieli lokali użytkowych wobec Spółdzielni.

Zadłużenie lokatorów na koniec grudnia 2020 r. wyniosło dla Osiedla Graniczna **122.501,39 zł**, czyli utrzymywało się mniej więcej na poziomie ubiegłego roku. Natomiast dla Zespołu budynków „Mały Staw” **45.102,33 zł**. Kwota zaległości powinna się jednak w najbliższym czasie wyraźnie zmniejszyć, gdyż na Osiedlu coraz sprawniej egzekwowane są sprawy zadłużeń przez Dział Windykacji Opłat KSM, co powinno znacząco zasilić finansowo nasze Osiedle, a w rezultacie przyspieszyć czekające w kolejce prace remontowe starzejących się zasobów.

Rada Osiedla w okresie do marca 2020 wysłała zaproszenia na spotkanie dłużnikom 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 niestety bezskutecznie oczekiwali wówczas 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. Od kwietnia ze względu na COVID-19 spotkania zostały zawieszane.

Rada Osiedla bardzo pozytywnie ocenia współpracę z Panią kierownik mgr inż. **Zytą Kopeć**. 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. nastąpiła znaczna poprawa jakości i zakresu 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 – ograniczonych wpływach finansowych.

Dobra i rzeczowa współpraca Rady Osiedla z Administracją i Zarządem Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej przekłada się na coraz bardziej przyjazne warunki zamieszkania dla naszych mieszkańców i 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 2020 ROK

Szanowni Państwo!

Administracja Osiedla Graniczna Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej przedstawia niniejszym sprawozdanie z działalności administracyjno-gospodarczej Osiedla za 2020 rok. Zawarte w sprawozdaniu dane zostały sporządzone w oparciu o wykonanie rzeczowe i wstępne dane finansowe za 2020 rok.

Podstawowe zadania będące przedmiotem działania Administracji ustalone zostały w planie gospodarczo-finansowym Osiedla Graniczna, przyjętym w obowiązującym trybie przez Radę Osiedla (Uchwała nr 4/2020 z dnia 30.11.2020 r. oraz Uchwała nr 5/2020 z dnia 30.11.2020 r.).

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

Administracja Osiedla w 2020 roku zarządzała skupionym w granicach Osiedla Graniczna majątkiem, który stanowiło **7 budynków** mieszkalnych wielorodzinnych, zamieszkałych przez **734 osoby** (wg stanu na dzień 31.12.2020 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**.

Administracja Osiedla Graniczna zarządza również zespołem 4 budynków pn. **Rekreacyjna Dolina „Mały Staw”** zlokalizowanym przy ul. Pułaskiego 24-26, 28-30, 32-34, 36-38 w Katowicach zamieszkałych przez **190 osób** (wg stanu na dzień 31.12.2020 r.). 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**.

Z dniem 1.01.2021 r. decyzją Zarządu KSM z dnia 6.10.2020 r. zespół ww. budynków jest rozliczany na wspólnym wewnętrznym rachunku z budynkami Osiedla Graniczna.

Administracja Osiedla Graniczna w 2020 roku pracowała w 5-osobowym składzie (4 i 3/4 etatu), tj:

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

Od 11 marca 2020 r. w związku z ogłoszoną przez Światową Organizację Zdrowia, pandemią koronawirusa COVID-19, Katowicka Spółdzielnia Mieszkaniowa, aby zapewnić normalną obsługę mieszkańców, wdrożyła działania mające na celu zminimalizowanie ryzyka ewentualnej infekcji mieszkańców oraz pracowników Administracji. Przede wszystkim, biuro Administracji obsługuje interesantów naszego Osiedla w „okienku”, zapewniającym zalecany dystans oraz bezpieczny kontakt dla obu stron. Przy okazji zachęcamy do załatwiania w miarę możliwości wszelkich spraw drogą pocztową, mailową lub telefonicznie.

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.	Krasińskiego 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



W trosce o higienę, Spółdzielnia rozszerzyła w drodze aneksów do umów z podmiotami gospodarczymi świadczącymi usługi czystościowe, zakres obowiązków o dwukrotną codzienną dezynfekcję wrażliwych elementów budynków w tym klamek, poręczy, kaset domofonowych i dźwigowych itp. przy jednoczesnym zapewnieniu środków dezynfekujących.

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 należytym 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:

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 protokołarnie „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 i dezynfekcji, pielęgnacji terenów

(Ciąg dalszy na str. 4)

SPRAWOZDANIE ADMINISTRACJI OSIEDLA GRANICZNA

(Ciąg dalszy ze str. 3)

- zielonych oraz dostarczanego do mieszkań sygnatu TV (pakiet podstawowy);
- 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, aktualizacji 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;
 - Przyjmuje i przekazuje do Zakładu Ciepłowniczego KSM zgłoszenia dotyczące nieprawidłowości w funkcjonowaniu centralnego ogrzewania;
 - 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;
 - Zgodnie z zarządzeniem nr 852/2020 Prezydenta Miasta Katowice z dnia 25.03.2020 r. zleciła oraz monitorowała skuteczność przeprowadzonej w okresie wiosennej od 20.04.2020 r. do 11.05.2020 r. i jesienniej od 14.09.2020 r. do 5.10.2020 r. kompleksowej akcji deratyzacji we wszystkich budynkach Osiedla;
 - Wykonała kompleksowe oczyszczenie piaskownic osiedlowych (po okresie zimowym) z przeprowadzeniem dezynfekcji i uzupełnieniem czystym piaskiem;
 - Wystawia faktury za zużyte media najemcom lokali użytkowych oraz firmom świadczącym usługi na zlecenie Spółdzielni;
 - Kontroluje i analizuje zużycie energii elektrycznej oraz wody w budynkach;
 - Prowadzi dokumentację związaną z najmem elewacji budynków pod tablice reklamowe;
 - 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).
 - Udziela niezbędnych informacji mieszkańcom i pośredniczy w załatwianiu spraw związanych z uzyskaniem przez osoby posiadające niskie dochody – dodatków mieszkaniowych z Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej;
 - Współpracuje z Policją oraz Strażą Miejską w zakresie zapewnienia porządku i bezpieczeństwa zamieszkiwania w naszych zasobach;
 - Współpracuje z Radą Osiedla Graniczna we wspólnym rozwiązywaniu problemów Osiedla.

DZIAŁALNOŚĆ EKSPLOATACYJNA W 2020 ROKU

Administracja Osiedla Graniczna na bieżąco wykonywała szereg różnego rodzaju czynności prawnych i technicznych, bez których prawidłowe 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 wewnętrznego 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 jednocześnie 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 2020 r. w Administracji Osiedla zarejestrowanych zostało 381 pism. Wszystkie sprawy załatwiane były na bieżąco bez nieuzasadnionej zwłoki lub kierowane według kompetencji do odpowiednich instytucji. Załatwienie niektórych z nich wymagało uzyskania opinii Rady Osiedla. Sprawy i wnioski zgłaszane przez lokatorów dotyczyły bardzo różnych tematów. Zwracano się przede wszystkim o wydanie zgody na wykonanie remontu i modernizacji mieszkań, wycinkę lub prześwietlenie koron drzew, wykonanie nasadeń nowych drzew i uzupełnienie żywopłotów. Pisma wychodzące kierowane do mieszkańców w większości dotyczyły powiadomień o kolejnych terminach przeprowadzenia w lokalach kontroli nakazanych Prawem Budowlanym.

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 zespole budynków „Mały Staw”.

W 401 mieszkaniach Osiedla Graniczna, na dzień 31.12.2020 r., według złożonych przez mieszkańców oświadczeń „ustawy śmieciowej”, zamieszkiwało 734 osoby. W zespole budynków „Mały Staw” natomiast było to 190 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.

Przypominamy, iż Rada Miasta Katowice przyjęła w listopadzie 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 zamieszkują mieszkańcy, dokonuje się wyboru metody ustalania 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, prospekty, foldery.

NIE WRZUCAMY:

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



WRZUCAMY:

butelki (PETy), plastikowe nakrętki, plastikowe opakowania po żywności, kosmetykach i chemii gospodarczej, foliowe worki i reklamówki, pojemniki po wyrobach garmazeryjnych, drobny styropian, opakowania wielomateriałowe (np. kartony po mleku i sokach), a także puszki po żywności, drobny złom żelazny i metali kolorowych, puszki 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.

SPRAWOZDANIE ADMINISTRACJI OSIEDLA GRANICZNA



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

po kosmetykach.

NIE WRZUCAMY:

szkła zbrojonego, okiennego, samochodowego, lusterek, szkła stołowego (szkłanek, kieliszków, talerzy), szkła nietłukącego typu „ARCOROC”, szkła kryształowego, żarówek, świetlówek, neonów, 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 pielnicy, 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 wielkogabarytowych 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.

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 związku z wprowadzeniem od marca 2020 r. dodatkowych czynności dla podmiotów gospodarczych świadczących usługi porządkowe na Osiedlu, zwiększających częstotliwość mycia i dezynfekowania wrażliwych elementów budynków typu kłamki, poręcze, kasety domofonowe itp. w 2020 r. poniesiono dodatkowe koszty w łącznej wysokości **21.800 zł** dla wszystkich budynków Osiedla Graniczna i zespołu budynków „Mały Staw”. Ww. kwota obejmuje również materiały i środki dezynfekujące, które Spółdzielnia dostarczała gospodarzom w ramach zawartych aneksów.

W rocznym planie gospodarczo-finansowym Osiedla Graniczna założono zbilansowanie kosztów z wpływami. Na podstawie prognozowanego zestawienia przychodów i kosztów eksploatacji za 12 miesięcy 2020 roku przychody na eksploatację (bez centralnego ogrzewania) z bilansem otwarcia i po rozliczeniu podatku dochodowego w kwocie (-) **2.129 zł**, wyniosą **1.634.266 zł**, przyjmując ich zgodność z naliczeniami opłat eksploatacyjnych. Natomiast koszty eksploatacji wraz z legalizacją wodomierzy wyniosą **1.547.850 zł**.

Ostateczne dane będą znane w terminie sporządzenia bilansu, który zgodnie z Ustawą o rachunkowości przypada na dzień 31.03.2021 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 wynika-

jącymi z przepisów Prawa Budowlanego (w tym art. 62) i obowiązków Zarządcy Nieruchomości.

W roku 2020 na podane wyżej roczne koszty eksploatacji złożą się następujące wydatki (**wy-kres poniżej**):

1. zużycie energii elektrycznej (poza mieszkaniem)	26.771 zł
2. zużycie wody i odprowadzenie ścieków	423.190 zł
3. wywóz nieczystości	189.037 zł
4. konserwacja dźwigów	27.802 zł
5. konserwacja domofonów	8.360 zł
6. eksploatacja gniazd RTV	12.831 zł
7. usługi gospodarzy	134.457 zł
8. koszty legalizacji wodomierzy	4.207 zł
9. koszty Administracji	262.461 zł
10. opłata za wodomierze	5.084 zł
11. koszty operacyjne	35.512 zł
12. inne koszty utrzymania budynków	384.585 zł

w tym między innymi:

• praca konserwatorów	58.621 zł
• podatki i opłaty lokalne	60.596 zł
• ubezpieczenia rzeczowe	14.544 zł
• pielęgnacja zieleni, odśnieżanie	25.905 zł
• koszty rocznych i doraźnych kontroli	57.107 zł

(stanu technicznego budynków, instalacji ppoż, elektrycznej, przewodów kominowych i szczelności instalacji gazowej)

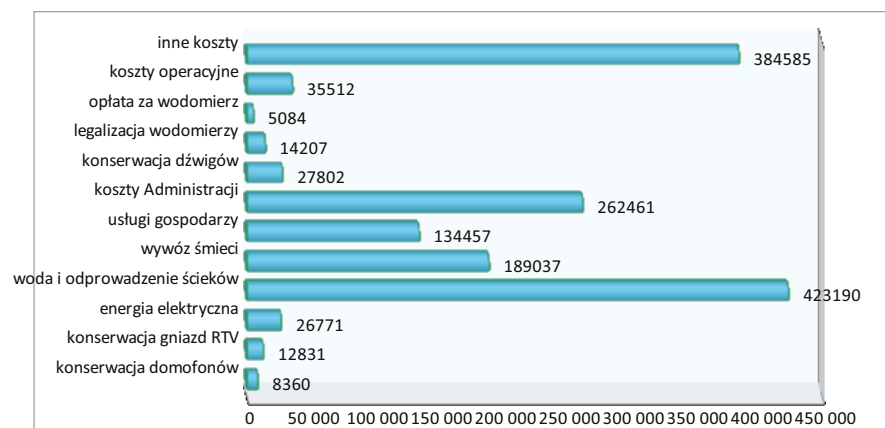
Koszty eksploatacji lokali użytkowych i garaży wyniosły odpowiednio: **12.637 zł** i **10.422 zł**.

W 2020 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 2020 roku, na usuwanie dewastacji w Osiedlu Graniczna do dnia 31.12.2020 r. wydano kwotę **7.949,56 zł** (wymiana szlabanu przy budynku Graniczna 63-63c oraz wymiana drzwi wejściowych do klatki budynku Graniczna 63c).

(Ciąg dalszy na str. 6)

KOSZTY EKSPLOATACJI PONIESIONE NA OSIEDLU GRANICZNA W 2020 R.



SPRAWOZDANIE ADMINISTRACJI OSIEDLA GRANICZNA

(Ciąg dalszy ze str. 5)

Dla zespołu budynków „Mały Staw” w zakresie eksploatacji koszty i przychody prognozują się, że wyniosą odpowiednio: **672.278 zł** i **681.681 zł**. Po zapłaceniu podatku dochodowego w wysokości **148 zł** i z uwzględnieniem bilansu otwarcia 2020 r. w wysokości **7.312 zł**, rok 2020 powinien zakończyć się wynikiem netto w wysokości **9.254 zł**.

Na ww. roczne koszty eksploatacji zasobów budynków „Mały Staw” składają się następujące wydatki:

1. energia elektryczna	60.882 zł
2. koszty administracji	79.143 zł
3. inne koszty	175.836 zł
4. zimna woda	133.053 zł
5. wywóz nieczystości	46.519 zł
6. usługi gospodarzy	39.300 zł
7. konserwację gniazd RTV	382 zł
8. konserwację domofonów	20.365 zł
9. konserwację dźwigów	38.692 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 terminowo 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 **31.12.2020 roku** ogółem wyniosło **135.604 zł**.

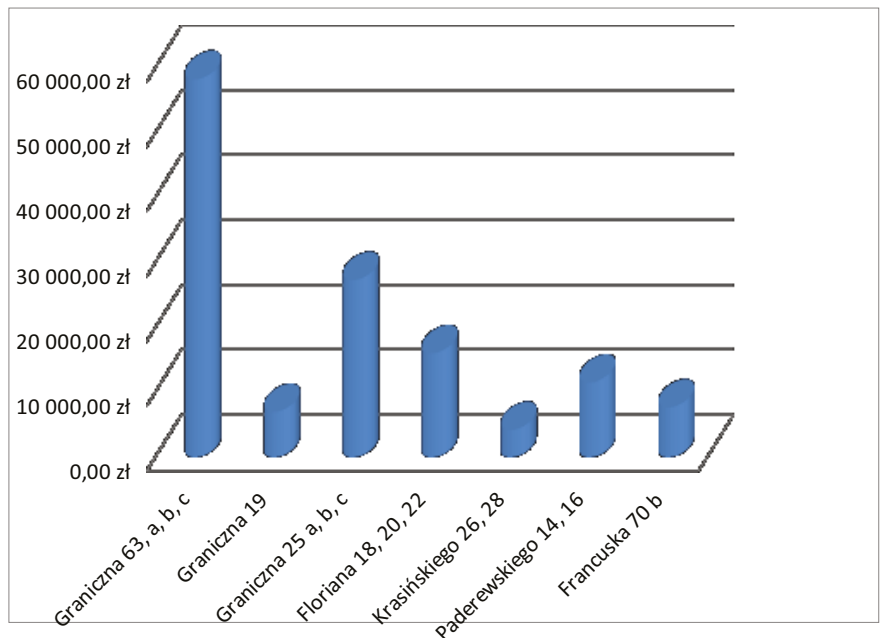
Stan zadłużenia lokali mieszkalnych na poszczególne budynki Osiedla Graniczna (z wyłączeniem zespołu „Mały Staw”) przedstawiają tabela i wykres powyżej.

Zadłużenie budynków „Mały Staw” wobec Spółdzielni z tytułu niewnoszenia opłat na dzień **31.12.2020 r.** ogółem wyniosło **50.653 zł**, a **zadłużenie tylko lokali mieszkalnych przedstawia tabela poniżej.**

Administracja Osiedla Graniczna wspólnie z Radą Osiedla w ramach prowadzonych w spółdzielni kompleksowo działań windykacyjnych, do marca 2020 r. podejmowała zgodnie z kompetencjami działania interwencyjne, zmierzające do zmniejszenia zaległości. Osoby zalegające

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	55	58 324,64 zł	366,82 zł	6,56 zł
2	Graniczna 19	45	9	4 207,18 zł	93,49 zł	2,43 zł
3	Graniczna 25 a, b, c	22	11	27 355,21 zł	1 243,42 zł	22,68 zł
4	Floriana 18, 20, 22	43	11	16 223,28 zł	377,29 zł	6,91 zł
5	Kraśińskiego 26, 28	51	10	4 245,57 zł	83,25 zł	1,43 zł
6	Paderewskiego 14, 16	30	7	4 415,94 zł	147,20 zł	3,01 zł
7	Francuska 70 b	51	11	7 729,57 zł	151,56 zł	2,91 zł
	Razem	401	114	122 501,39 zł	305,49 zł	5,76 zł

**WYSOKOŚĆ ZADŁUŻENIA W BUDYNKACH OSIEDLA GRANICZNA
WG STANU NA DZIEŃ 31.12.2020 r.**



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	Pułaskiego 24-26	30	15	15 763,52 zł	525,45 zł	1,77 zł
2	Pułaskiego 28-30	32	9	10 276,87 zł	321,15 zł	5,94 zł
3	Pułaskiego 32-34	31	10	11 512,61 zł	371,37 zł	9,54 zł
4	Pułaskiego 36-38	32	15	7 549,33 zł	235,92 zł	3,22 zł
	Razem	125	49	45 102,33 zł	360,82 zł	2,12 zł

z opłatami były zapraszane na rozmowy w celu zdeklarowania się co do spłaty zadłużeń. Rada Osiedla poprzez opinie decydowała o dalszym toku postępowania tj. wnioskowała o przeprowadzenie rozmów przez Zarząd o stworzenie dodatkowych możliwości uregulowania zaległości w ratach lub podjęcie decyzji o skierowanie sprawy na drogę są-

dową. 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.

SPRAWOZDANIE ADMINISTRACJI OSIEDLA GRANICZNA

DZIAŁALNOŚĆ REMONTOWA W 2020 ROKU

W 2020 r. Administracja Osiedla Graniczna, pomimo stanu pandemii koronawirusa COVID-19, zrealizowała w całości rzeczowy zakres planu remontowego. Dla zespołu budynków „Mały Staw” w 2020 r. prognozowane wpływy funduszu remontowego część „B” łącznie z bilansem otwarcia w wysokości **78.344 zł**, wyniosą **167.221 zł**.

W 2020 r. poniesiono koszty na następujące prace:

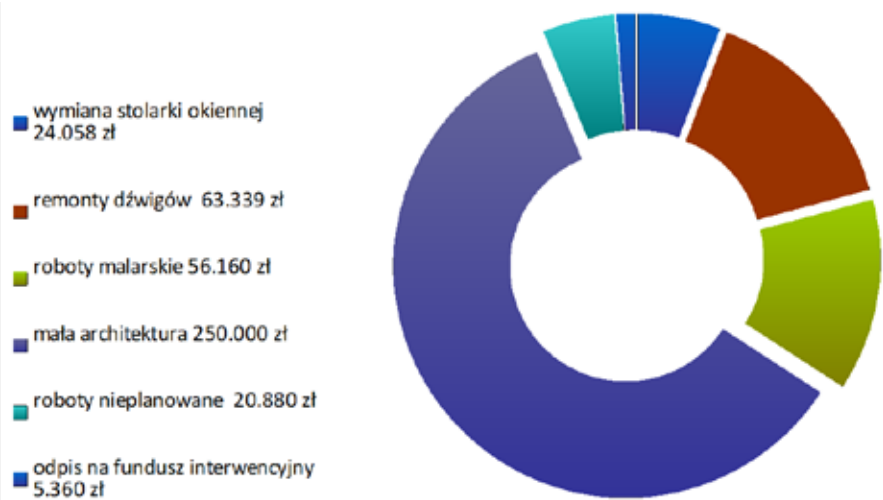
- wymiana kurtyny świetlnej w dźwigu osobowym w budynku mieszkalnym przy ul. Pułaskiego 34 **koszt 1.700 zł**
- roboty ogólnobudowlane remontowe w budynkach Pułaskiego 28-30, 32-34, 36-38 oraz naprawa nawierzchni chodników i wjazdów do garaży **koszt 22.000 zł**
- wymiana suwaków prowadzenia kabiny w dźwigu osobowym w budynku mieszkalnym przy ul. Pułaskiego 32 oraz wymiana przełącznika zjazdu awaryjnego w dźwigu osobowym w budynku mieszkalnym przy ul. Pułaskiego 38 **koszt 2.224,80 zł**
- demontaż płyt gresowych ze ścian klatki schodowej oraz wykonanie tynku mozaikowego w budynku Pułaskiego 26 **koszt 47.183,15 zł**
- demontaż oraz ponowny montaż odspojonych płyt na ścinie klatki schodowej w budynku Pułaskiego 28 **koszt 14.500 zł**
- roboty ogólnobudowlane remontowe w budynku Pułaskiego 38 **koszt 7.793,25 zł**
- przegląd i konserwacja bram segmentowych – wjazdowych do miejsc postojowych w budynkach Pułaskiego 24-38 oraz naprawa bramy segmentowej Pułaskiego 28-30 **koszt 2.000 zł**

Dla Osiedla Graniczna według naliczeń wynikających z opłat miesięcznych z lokali mieszkalnych, użytkowych oraz garaży po doliczeniu bilansu otwarcia 2020 roku w wysokości **79.413 zł**, wpływy na część „B” funduszu remontowego w 2020 roku wyniosą **590.202 zł**.

W 2020 r. (wykres na str. 7) poniesiono koszty na następujące prace:

- 1. Wymiana stolarki okiennej 24.058 zł**
 - refundacja kosztów wymiany okien dokonanych przez lokatorów 24.058 zł
- 2. Roboty malarskie 56.160 zł**
 - roboty remontowe malarskie klatki schodowej I piętra w budynku Francuska 70b 56.160 zł
- 3. Mała architektura 250.000 zł**
 - wykonanie parkingu przy budynku Graniczna 63-63c 250.000 zł
- 4. Dźwigi 63.339,96 zł**
 - wymiana sterownika napędu drzwi oraz rolek drzwi szybowych w dźwigu zainstalowanym w budynku Graniczna 63-63c 8.000 zł
 - wymiana płyty sterującej falownikiem na dźwigu przy ul. Granicznej 63A oraz naprawa mechanicznie uszkodzonych drzwi szybowych

WYKONANIE RZECZOWO-FINANSOWE PRAC REMONTOWYCH NA DZIEŃ 31.12.2020 r. NA OSIEDLU GRANICZNA



na parterze i wymiana płyty sterującej falownikiem na dźwigu przy ul. Granicznej 63c 19.440 zł

- wymiana pasów, liczników zewnętrznych oraz końcówek RBI w dźwigu osobowym budynku Floriana 22 16.100 zł
- skrócenie lin nośnych, wymiana ogranicznika prędkości wraz z linką i obciążką dźwigu przy ul. Granicznej 63A, skrócenie lin nośnych oraz wymiana 12 szt. rolek drzwi dźwigu przy ul. Granicznej 63, skrócenie lin nośnych na dźwigach przy ul. Granicznej 63c i Krasieńskiego 26 19.799,96 zł
- 5. Inne roboty 20.880 zł**
 - naprawa instalacji sterowniczej wentylatorów mieszkań w budynku mieszkalnym przy ul. Francuskiej 70b 3.600 zł
 - likwidacja otworów po demontażu reklam na południowej ścianie szczytowej budynku Graniczna 63-63c, naprawa systemu rynnowego odprowadzającego wodę z dachu, usunięcie uszkodzeń na elewacji i montaż kolcy odstraszających ptactwo na parapetach budynku Francuska 70B 17.280 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 poniżej* przedstawiono salda na dzień **31.12.2020 r.** budynków Osiedla Graniczna wraz z zespołem budynków „Mały Staw”.

Jest to zestawienie kosztów ulepszeń i prac poniesionych w okresie od roku 1992 do dnia 31.12.2020 r. z centralnej części funduszy remontowych Spółdzielni (remontów kapitalnych + 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).

(Dokończenie na str. 8)

SALDA FUNDUSZU REMONTOWEGO CZĘŚĆ „A” NA DZIEŃ 31.12.2020 R.

Adres budynku	Razem koszty za lata 1992 -2020	Wpływy z odpisów za lata 1997-2020*	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	2 282 000,36	878 101	164,96	9 341,50
Paderewskiego 14-16	487 331	615 951,18	128 620	87,67	4 287,34
Pułaskiego 24-26	0	48 244,91	48 245	22,85	1 608,16
Pułaskiego 32-34	0	40 945,91	40 946	19,39	1 279,56
Pułaskiego 28-30	0	38 721,07	38 721	18,34	1 210,03
Pułaskiego 36-38	0	36 593,49	36 593	17,33	1 143,55
Francuska 70b	1 134 251	1 116 261,54	-17 990	-6,76	-352,74
Graniczna 63-63c	3 880 302	3 836 761,56	-43 540	-4,90	-273,84
Graniczna 19, 25	1 615 667	1 242 904,60	-372 762	-126,90	-5 563,61
RAZEM	8 521 450	9 258 385	736 934	24,80	1 398,36

* uwzględnia środki przeksięgowane z funduszu remontowego część „B” i funduszu interwencyjnego
Zestawienie nie uwzględnia kosztów wymiany wodomierzy i podzielników c.o.

SPRAWOZDANIE ADMINISTRACJI OSIEDLA GRANICZNA

(Dokończenie ze str. 7)

DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO-KULTURALNA W 2020 ROKU

Środki zgromadzone na działalność społeczno-kulturalną w 2020 roku wraz z bilansem otwarcia roku stanowiły kwotę **40.120 zł**.

W związku z trwającą od marca 2020 r. pandemią koronawirusa, część z, ujętych w planie działalności społeczno-kulturalnej imprez, została odwołana, tj. wyjście na koncert, dwie wycieczki w II kwartale 2020 r., zakup biletów do teatrów.

Na początku 2020 roku, a następnie w miesiącu wrześniu i grudniu ubiegłego roku, z zachowaniem obowiązujących przepisów sanitarnych, zrealizowane zostały następujące imprezy:

1. **bilety do teatru KOREZ (40 szt.)**
koszt **2.400 zł**
2. **wycieczka w Góry Świętokrzyskie - udział 2 osoby**
koszt **1.440 zł**
3. **okolicznościowe paczki dla 40 seniorów**
koszt **7.000 zł**
4. **paczki na Mikołaja dla 20 dzieci**
koszt **2.000 zł**
5. **wsparcie 29 Finału WOŚP** koszt **1.000 zł**

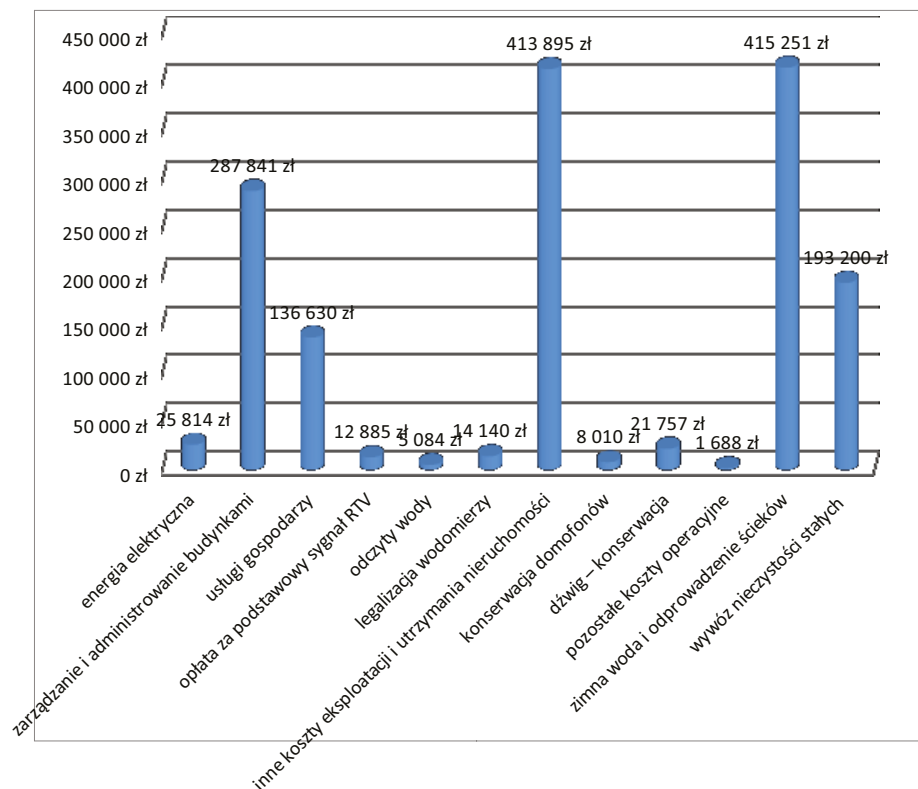
PROJEKT ZAŁOŻEŃ DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ OSIEDLA GRANICZNA NA 2021 ROK

Spółdzielnia, zarządzając nieruchomościami, których jest właścicielem lub współwłaścicielem oraz wyodrębnionym mieniem innych właścicieli, ponosi wydatki pieniężne w celu utrzymania zasobów w stanie niepogorszonym, 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 „pośrednika”, zwłaszcza w relacjach i rozliczeniach między dostawcami mediów.

W 2021 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, wzrost cen prądu, do którego będzie doliczana opłata mocowa, awizowane zmiany podatków i opłat lokalnych.

Wzmiankowane czynniki spowodują wzrost kosztów w całej gospodarce, w tym również w działalności naszej Spółdzielni - koszty muszą

PLANOWANE KOSZTY EKSPLOATACJI OSIEDLA GRANICZNA W 2021 R.



Nowy parking przy budynku Graniczna 63-63c

być pokryte wpływami finansowymi, żeby budżet był zrównoważony, zapewniając tym samym bezpieczeństwo egzystencji i utrzymanie w należyłym stanie osobistego majątku Spółdzielców oraz gospodarki całej Spółdzielni.

ZAŁOŻENIA DZIAŁALNOŚCI EKSPLOATACYJNEJ NA 2021 ROK

Projekt założeń ekonomiczno-gospodarczych Osiedla Graniczna na rok 2021 przewiduje zbilansowanie kosztów z wpływami, z jednoczesnym uwzględnieniem zadłużenia w opłatach

przypadających na eksploatację. Przyjęto, iż przychody (bez centralnego ogrzewania) wynosić będą **1.621.818 zł**, przyjmując ich zgodność 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 **1.536.195 zł**.

Przewidywane koszty określono na poziomie znanych w momencie planowania danych oraz zapowiadane (i częściowo znane) nowe – ceny mediów oraz różnych podatków, opłat i świad-

SPRAWOZDANIE ADMINISTRACJI OSIEDLA GRANICZNA

czeń ustalanych poza Spółdzielnię 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:

- kontrole 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 2021 rok (*wykres na str. 8*) przyjęto następujące wydatki:

• energia elektryczna	25.814 zł
• zarządzanie i administrowanie budynkami	287.841 zł
• usługi gospodarzy	136.630 zł
• opłata za podstawowy sygnał RTV	12.885 zł
• konserwacja domofonów	8.010 zł
• dźwig - konserwacja	21.757 zł
– świadczenia i usługi komunalne:	
• zimna woda i odprowadzenie ścieków	415.251 zł
• wywóz nieczystości stałych	193.200 zł
• odczyty wody	5.084 zł
• legalizacja wodomierzy	14.140 zł
• pozostałe koszty operacyjne dot. całego Osiedla	1.688 zł
• inne koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości	413.895 zł
<i>w tym m. in.:</i>	
• podatki i opłaty lokalne	71.605 zł
• pielęgnacja zieleni	25.905 zł
• usługi kominiarskie	11.307 zł

• ubezpieczenia rzeczowe	14.545 zł
• kontrola szczelności instalacji gazowych	12.000 zł
• deratyzacja, dezynfekcja	18.820 zł

W zespole budynków „Mały Staw” przewidywane wpływy w 2021 r. na eksploatację podstawową dla lokali mieszkalnych i garaży wyniosą **699.033 zł** (w tym legalizacja wodomierzy), planowane koszty natomiast **645.780 zł**.

W 2021 roku przyjęto następujące wydatki:

• energia elektryczna	66.929 zł
• zarządzanie i administrowanie budynkami	107.821 zł
• usługi gospodarzy	50.497 zł
• opłata za podstawowy sygnał RTV	285 zł
• konserwacja domofonów	10.530 zł
• dźwig - konserwacja	49.872 zł
– świadczenia i usługi komunalne:	
• zimna woda i odprowadzenie ścieków	124.002 zł
• wywóz nieczystości stałych	44.900 zł
• inne koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości	190.944 zł
<i>w tym m. in.:</i>	
• podatki i opłaty lokalne	10.577 zł
• pielęgnacja zieleni	45.000 zł
• usługi kominiarskie	2.400 zł
• ubezpieczenia rzeczowe	10.154 zł
• deratyzacja, dezynfekcja	7.917 zł

ZAŁOŻENIA DZIAŁALNOŚCI REMONTOWEJ NA 2021 ROK

Wspólny projekt założeń planu remontowego dla Osiedla Graniczna oraz Zespołu budynków „Mały Staw” został sporządzony w oparciu o znajomość potrzeb remontowych budynków, wynikającą z przeglądów stanu technicznego zasobów i infrastruktury. Uwzględnia on najczęściej występujące awarie urządzeń i instalacji, a także posiadane możliwości finansowe.

W roku 2021 akumulacja środków finansowych uzyskanych z odpisów na fundusz remontowy części „B” w łącznej wysokości wynosi **679.012 zł**. Kwota ta uwzględnia prognozowany bilans otwarcia na dzień 1.01.2021 r. w wysokości **162.100 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”.

Na posiedzeniu Rady Osiedla Graniczna w dniu 30.11.2020 roku Uchwałą nr 5/2020 został przyjęty projekt planu remontów na 2021 rok, w którym przewiduje się wykonanie robót na kwotę **682.660 zł**.

Proponowany rzeczowo-finansowy zakres planu remontów obejmuje następujące zadania:

- 1. Roboty instalacyjne wod.-kan.-gaz, c.c.w.** kwota **5.000 zł**
 - wykonanie projektu nawodnienia „suchego pionu” w budynku Graniczna 63-63c
- 2. Instalacje domofonowe** kwota **48.000 zł**
 - wymiana instalacji domofonowej w budynkach Pułaskiego 24-26, 32-34
- 3. Roboty drogowe** kwota **377.300 zł**
 - wykonanie parkingu przy budynku Graniczna 63-63c – kontynuacja z 2020 r.
- 4. Rezerwa finansowa** kwota **247.000 zł** w tym:
 - dźwigi kwota 100.000 zł
 - inne roboty nieprzewidziane kwota 147.000 zł
- 5. Odpis na fundusz interwencyjny** kwota **5.360 zł**

ZAŁOŻENIA DZIAŁALNOŚCI SPOŁECZNO-KULTURALNEJ NA 2021 ROK

W roku 2021 na działalność społeczno-kulturalną przewiduje się pozyskać kwotę **47.200 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:

- pokrycie kosztów paczek dla 40 seniorów (II kwartał) **7.000 zł**
- organizacja paczek na „Zajęczka” dla 30 dzieci (II kwartał) **3.000 zł**

(Dokończenie na str. 10)

SPRAWOZDANIE ADMINISTRACJI OSIEDLA GRANICZNA

(Dokończenie ze str. 9)

- organizacja 2 wycieczek dla 30 osób (II kwartał) **14.500 zł**
- pokrycie kosztów paczek dla 40 seniorów (IV kwartał) **7.000 zł**
- organizacja Mikołaja dla 30 dzieci (IV kwartał) **3.000 zł**
- organizacja 1 wycieczki dla 15 osób (IV kwartał) **6.000 zł**
- formy pomocowe - zaplanowana kwota (dofinansowanie do obiadów w szkole, kolonie, zimowiska) **4.000 zł**
- dofinansowanie wewnętrzne dla mieszkańców naszego Osiedla uczestniczących w imprezach organizowanych przez Kluby KSM **3.000 zł**



Budynek przy ul. Floriana-Kraśińskiego

Przedstawiając Państwu projekt założeń działalności gospodarczej oraz społeczno-kulturalnej Osiedla Graniczna i Zespołu budynków „Mały Staw” na rok 2021 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.

Projekty planów działania na 2021 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 celów zamierzonych i ujętych w przyszłym planie gospodarczo-finansowym Administracji na 2021 rok.

Przedkładając niniejsze sprawozdanie, dziękuję tą drogą Zarządowi Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej za całoroczną owocną współpracę.

Dziękuję Radzie Osiedla Graniczna za współpracę oraz wsparcie i pomoc w rozwiązywaniu problemów.

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

**Kierownik Osiedla Graniczna
mgr inż. ZYTA KOPEĆ**

SPRAWOZDANIE Z REALIZACJI WNIOSKÓW PRZYJĘTYCH PRZEZ ZEBRANIE OSIEDLOWE W DNIU 21.01.2020 ROKU

Na zebraniu osiedlowym Osiedla Graniczna, które odbyło się w dniu 21.01.2020 roku zostały zgłoszone następujące wnioski.

WNIOSEK NR 1

– *Wniosek o wymianę analogowych domofonów na cyfrowe z opcją otwierania kodem lub chipem.*

– Administracja Osiedla Graniczna wraz z Radą Osiedla zapoznała się z ofertą firmy TELMAX Robert Rypuła na modernizację domofonów. Jednak w związku z dużą inwestycją ujętą w planie remontów na 2020 r., tj. budową parkingu przy budynku Graniczna 63-63c, której łączny koszt wynosi 627.300,00 zł (z czego 250.000,00 zł zaplanowano w 2020 r., a pozostała kwota 377.300,00 zł została ujęta w planie remontów na 2021 r.) realizacja ww. wniosku Zebrania Osiedlowego została odroczone do wykonania w kolejnych latach, w których Osiedle zabezpieczy środki finansowe na powyższy cel.

WNIOSEK NR 2

– *Wniosek o przegłosowanie niewykonywania dodatkowych nasadzeń, poza wymaganymi 5 szt. drzew zgodnie z decyzją UM w związku z wycięciem topoli przy budynku Kraśińskiego 26-28.*

– Wniosek zrealizowany.

WNIOSEK NR 3

– *Wniosek o przeprowadzenie ankiety wśród mieszkańców w sprawie zamknięcia zsyppów przy ul. Kraśińskiego 26.*

– Administracja Osiedla Graniczna do końca lutego 2020 r. przeprowadziła wśród mieszkańców budynków Kraśińskiego 26-28 oraz Floriana 22, ankietę w sprawie zamknięcia zsyppów. Wniosek został przez lokatorów przegłosowany. Wyniki ankiety zostały umieszczone na tablicach ogłoszeń. Wniosek zostanie zrealizowany w okresie, kiedy sytuacja związana z pandemią koronawirusa ustabilizuje się.

**Kierownik Osiedla Graniczna
mgr inż. ZYTA KOPEĆ**