

# 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 HAPEROWIEC

które odbędzie się w czwartek, 16 stycznia 2020 r.  
o godz 16<sup>00</sup> w Sali Integrycyjnej Osiedla Haperowiec  
w Katowicach, ul. Sokolska 33/ XI piętro

# OSIEDLA HAPEROWIEC

## SPRAWOZDANIE RADY OSIEDLA HAPEROWIEC Z DZIAŁALNOŚCI ZA 2019 ROK

**S**kład personalny Rady Osiedla Haperowiec od dnia jej ukonstytuowania, tj. dnia 2 grudnia 2015 roku do chwili obecnej przedstawia się następująco:

1. **Adam MIAZEK** – przewodniczący.
2. **Radosław DOSIAK** – zastępca przewodniczącego.
3. **Andrzej GRACA** – sekretarz.
4. **Marek KOTARSKI** – członek.
5. **Bronisław ŚWIĘS** – członek.

W omawianym okresie 2019 r. Rada Osiedla odbyła łącznie 12 posiedzeń plenarnych oraz 5 spotkań z osobami zalegającymi w opłatach za lokale mieszkalne. Działania Rady Osiedla są każdorazowo protokołowane. Treść zawarta w tych protokołach oddaje znaczenie i wagę zagadnień, którymi Rada zajmowała się w ciągu całego roku.

Rada Osiedla kładzie szczególny nacisk na gospodarkę finansami tak małego Osiedla w zakresie osiągnięcia maksymalnych efektów w stosunku do możliwości funduszy osiedlowych, zarówno w aspekcie prowadzonych robót remontowych, jak również opłat eksploatacyjnych. Należy zaznaczyć w tym miejscu, że duża dbałość o pozyskiwanie dodatkowych przychodów z pożytków z nieruchomości (najmu lokali użytkowych, terenów zewnętrznych nieruchomości gruntowej, jak również ekspozycyjnych powierzchni reklamowych na elewacji budynku) sprawiają, że sytuacja finansowa Osiedla pomimo dużego, ciągle utrzymującego się długo, średnio i krótkoterminowego zadłużenia nie stwarza na dzień dzisiejszy zagrożenia, które mogłoby doprowadzić do destabilizacji finansów Osiedla.

W tym miejscu pragniemy podkreślić, że Rada wspólnie z Administracją Osiedla podejmowała działania zmierzające do zminimalizowania zadłużenia czynszowych występujących w naszym Osiedlu poprzez systematyczne spotkania z osobami zalegającymi w opłatach za mieszkania i rozmowy z nimi, w trakcie których informowano o nieuchronnych skutkach, uzyskiwano pisemne zobowiązania spłaty zadłużeń, itp. W efekcie



tych spotkań w 2019 r. udało się odzyskać od tychże osób łączną spłatę zaległości w wysokości **13.308,16 zł**. Systematyczne działania w tym względzie są widoczne, chociaż efekty nie do końca spełniają nasze oczekiwania, bowiem ostatecznie kwota zadłużenia za lokale mieszkalne w naszym małym Osiedlu wynosi aż **107.916,34 zł**.

W ciągu 2019 roku Rada Osiedla podjęła łącznie 6 uchwał, które dotyczyły następujących spraw:

- **Nr 1 z dn. 08.05.2019 r.** dot. partycypacji w sfinansowaniu części kosztów dotyczącej realizacji programu kulturalno-rekreacyjnego podczas 13-dniowego turnusu wypoczynkowego dla seniorów we Władysławowie nad morzem w terminie: 27.08.2019-8.09.2019 r. w wysokości 100 zł na osobę uczestniczącą w turnusie.
- **Nr 2 z dn. 18.09.2019 r.** dot. zmiany stawek eksploatacyjnych od 1.01.2020 dla lokali mieszkalnych.

- **Nr 3 z dn 13.11.2019 r.** dot. zatwierdzenia planu działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej na 2020 rok.
- **Nr 3 z dn 13.11.2019 r.** dot. zatwierdzenia planu rzeczowo-finansowego funduszu remontowego „B” na 2020 r.
- **Nr 5 z dn 13.11.2019 r.** dot. przyjęcia założeń gospodarczo-finansowych na 2020 r.
- **Nr 6 z dn 11.12.2019 r.** dot. zmiany stawki eksploatacyjnej w pozycji „usługi dozoru mieszkania” od 1.01.2020 r. dla lokali mieszkalnych.

Należałoby powiedzieć, że Rada Osiedla systematycznie dba o należyty stan techniczny oraz nieustającą modernizację instalacji technicznych w naszym budynku. Kolejno uległy modernizacji pionowy zimnej wody, pionowy poziomy kanalizacji, kompletna modernizacja dźwigów osobowych.

W 2019 roku dokonano wymiany instalacji elektrycznej zasilającej poszczególne mieszkania na wszystkich piętrach z przewodów aluminiowych

(Dokończenie na str. 2)

# SPRAWOZDANIE RADY OSIEDLA HAPEROWIEC Z DZIAŁALNOŚCI ZA 2019 ROK

(Dokończenie ze str. 1)

3x2,5mm<sup>2</sup> na miedziane 5x4 mm<sup>2</sup>. Wymiana kabli umożliwia korzystanie z prądu trójfazowego oraz znacząco wpłynie na podniesienie bezpieczeństwa zamieszkiwania. Zasilając mieszkania ww. przewodem możliwe będzie zrezygnowanie z instalacji gazowej dokonując zmiany przepływowego podgrzewacza gazowego (tzn. Junkers) na pojemnościowy podgrzewacz elektryczny (tzn. bojler) i kuchenki gazowej na elektryczną.

Aktualnie trwają negocjacje z Przedsiębiorstwem Wodno-Kanalizacyjnym mające na celu doprowadzić do doprecyzowania rzeczywistego zużycia wody przez Nasz budynek. Rozważamy także zmiany rodzajów wodomierzy na bardziej dokładne, jako że w 2020 roku przypada termin legalizacji wodomierzy używanych aktualnie.

W 2020 roku zostanie przeprowadzona modernizacja holu wejściowego, a także węzła sanitarnego na parterze.

Przyszłościowo przewidujemy także odmalowanie korytarzy na wszystkich piętrach. Rozpocniemy również szacowanie kosztów wymiany posadzek na piętrach (koszt zależny od przyjętego rozwiązania – ceramika czy też może klejona do posadzki wykładzina zmywalna).

Chcielibyśmy w tym miejscu zapewnić Państwa, że znane są problemy techniczne Naszego budynku tym bardziej, że jest on już ponad 50-letni, ale musimy zdawać sobie sprawę z ograniczeń finansowych jakie nas zatrzymują.

Członkowie Rady poprzez specyfikę Osiedla (jedna nieruchomości jako jedno Osiedle) w sposób ciągły są zaangażowani w rozwiązywanie różnych problemów naszych mieszkańców, gdzie spektrum problemów bywa zróżnicowane, poczynając od sytuacji materialnej, stosunków sąsiedzkich, a na problemach natury osobistej i zdrowotnej kończąc.

Bardzo ważnym elementem działania Rady Osiedla jest dbałość o członków starszych, schorowanych i samotnych. Przejawiało się to zarówno w osobistym zaangażowaniu każdego z członków R.O. jak również w prowadzonej działalności społeczno-kulturalnej na bazie powstałej sali integracyjnej, a ponadto na współfinansowaniu imprez organizowanych przez Dział Społeczno-Kulturalny Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Ponadto, wychodząc naprzeciw problemowi naszego osiedla, którym jest przewaga starszych niejednokrotnie samotnych mieszkańców, zorganizowano spotkanie noworoczne w sali integracyjnej. Rada Osiedla stara się by działalność społeczno-kulturalna była dostosowana do bieżących potrzeb jego mieszkańców. W tym roku zorganizowaliśmy wycieczkę jednodniową do Raciborza. Jak również proponowaliśmy wyjścia do Teatru Śląskiego na atrakcyjne spektakle teatralne takie jak: „Wiele Demonów”, „Himalaje”, „Ożenek”, „Sztuka”, „Drach”

Przedstawiając w dużym skrócie sprawozdanie z działalności Rady Osiedla, pragniemy podkreślić, że nasza praca nie ogranicza się do uczestnictwa

w posiedzeniach. Udziału tego gremium wymagają też inne działania m. in., oceny pracy wykonawców robót, jak również dość często rozpatrywania skarg i wniosków osób zamieszkałych w zasobach naszej małej osiedlowej społeczności.

Rada Osiedla każdorazowo uwzględnia także spotkania z przedstawicielami Administracji dla rozstrzygnięcia problemów występujących w codziennej pracy oraz należy podkreślić, że w każdej szczególnej sytuacji tego wymagającej członkowie Rady byli i są do dyspozycji Osiedla i Jego Kierownictwa służąc pomocą względnie radą. Zaangażowanie wszystkich członków Rady Osiedla jest zawsze ogromne co świadczy o odpowiedzialnym traktowaniu powierzonych im zadań.

Jak wynika z przytoczonych powyżej danych bycie członkiem Rady Osiedla dla osób o społecznym zacięciu przynosi oczekiwaną satysfakcję. Pomimo różnych problemów, z którymi borykamy się w życiu codziennym, nasze działania cechuje zawsze dbałość o nasze wspólne dobro i chęć niesienia pomocy współmieszkańcom.

**Pragniemy tą drogą zaprosić wszystkich członków naszego Osiedla na Zebranie Osiedlowe, które odbędzie się 16 stycznia 2020 r. o godz. 16<sup>00</sup> w Sali Integracyjnej na XI piętrze przy ul. Sokolskiej 33.**

**RADA OSIEDLA HAPEROWIEC**

## SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ADMINISTRACJI OSIEDLA HAPEROWIEC W ROKU 2019

**A**dministracja Osiedli Haperowiec i Śródmieście przedstawia niniejszym sprawozdanie z działalności administracyjno-gospodarczej Osiedla Haperowiec w 2019 roku, którego zasięg i zakres działania charakteryzują syntetyczne dane liczbowe obrazujące realizację zadań.

W roku sprawozdawczym Administracja sprawowała nadzór nad powierzonym majątkiem Osiedla Haperowiec, tj:

- jeden 24-kondygnacyjny budynek przy ul. Sokolskiej 33 z 199 mieszkaniami o powierzchni 7.912 m<sup>2</sup>;
- 5 lokali użytkowych o powierzchni 322 m<sup>2</sup>;
- 5.890 m<sup>2</sup> powierzchni terenów Osiedla.

Funkcję Kierownika Osiedli Haperowiec i Śródmieście KSM pełni mgr **Monika Bęben**.

Administracja wykonuje swoje obowiązki w 6-osobowym składzie, tj:

- obsada techniczno-administracyjna – 4 etaty (na Osiedle HPR przypada: 0,64 etatu)
- konserwatorzy – 2 etaty (na Osiedle HPR przypada: 0,32 etatu).

W roku sprawozdawczym podstawowe zadania wynikały z planu gospodarczo-finansowego i działalności społeczno-kulturalnej Osiedla, których założenia zostały przyjęte przez Radę Osiedla w dniu 27.11.2018 r. Rada Nadzorcza KSM w dniu 26.02.2019 r. zatwierdziła uchwałą nr 5/2019 plan gospodarczy oraz program działalności społecznej i kulturalnej Spółdzielni na rok 2019, których składową stanowią plany poszczególnych Osiedli. Założenia gospodarczo-finansowe i działalności społeczno-kulturalnej Osiedla HPR zostały przed-

stawione Zebraniu Osiedlowemu, które odbyło się w dniu 8 kwietnia 2019 r.

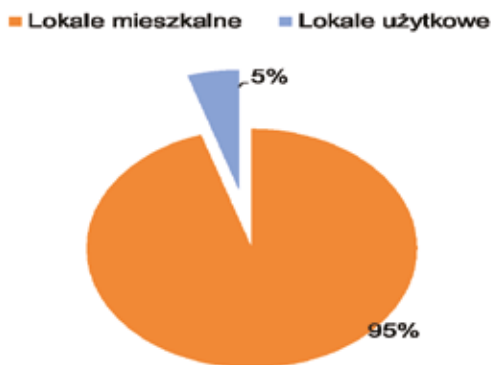
Działalność Administracji w Osiedlu Haperowiec ukierunkowana była w szczególności na realizację zadań związanych z utrzymaniem właściwego stanu technicznego budynku oraz zapewnieniem warunków ochrony przeciwpożarowej, a także na sukcesywną poprawę komfortu zamieszkiwania oraz rozsądnym wykorzystywaniem posiadanych środków finansowych. W tym celu Administracja prowadziła m.in. niżej wymienione czynności:

- rozpatrzone i załatwiono ogółem 194 pisma, dotyczące głównie spostrzeżeń na temat warunków zamieszkiwania w nieruchomości, prowadzonych prac remontowych, wystę-

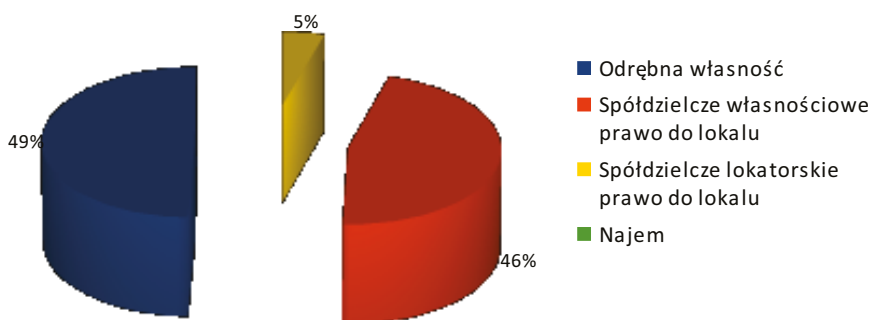
# SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ADMINISTRACJI OSIEDLA HAPEROWIEC W ROKU 2019

- pujących awarii, zakłócania spokoju przez sąsiadów, najmu komórek gospodarczych;
- zarejestrowano 131 zgłoszeń od mieszkańców dotyczących awarii. Były to głównie usterki instalacji elektrycznej, instalacji kanalizacyjnej, awarie ślusarskie i murarskie, występujące zarówno w mieszkaniach, w pomieszczeniach wspólnego użytku jak również na terenach zewnętrznych nieruchomości;
  - zgodnie z ustawą z dnia 13 września 1996 r. (z późn. zm.) o utrzymaniu czystości i porządku w gminach Administracja zajmowała się prowadzeniem ewidencji ilości osób zamieszkających w danym lokalu (w oparciu o złożone przez mieszkańców oświadczenia) i przekazywanie tych danych do Działu Ewidencji Opłat za Lokale. Ponadto w przedmiotowym zakresie prowadzono także korespondencję z mieszkańcami;
  - prowadzono korespondencję z firmami ubezpieczeniowymi dot. ustalania odpowiedzialności oraz wypłaty odszkodowań przez firmy ubezpieczeniowe z tytułu powstałych szkód (głównie zalań) w lokalach mieszkalnych i użytkowych oraz w pomieszczeniach wspólnego użytku;
  - na bieżąco monitorowano jakość wykonywanych usług na rzecz Osiedla w zakresie: bieżącego sprzątnięcia, pielęgnacji terenów zielonych, ochrony budynku i monitoringu oraz dostarczanego do mieszkań sygnału TV (pakiet podstawowy);
  - stale kontrolowano stan odśnieżenia dróg i chodników oraz stopnia zaśmiecenia dachu budynku w czasie trwania tzw. „Akcji zima” w celu zapewnienia bezpieczeństwa zamieszkiwania i przebywania w pobliżu nieruchomości;
  - zlecono firmie Pewesta świadczącej usługi deratyzacji, dezynsekcji, dezynfekcji – zgodnie z zarządzeniem nr 188/2019 Prezydenta Miasta Katowice z dnia 12.03.2019 r. przeprowadzenie w okresie od 15.04-6.05.2019 r. wiosennej oraz od 16.09-7.10.2019 r. jesiennej, kompleksowej akcji deratyzacji;
  - nadzorowano firmę kominiarską w zakresie prawidłowego przebiegu kontroli wynikających z art. 62 ust.1<sup>1</sup> ustawy prawo budowlane, a także prowadzono korespondencję z mieszkańcami w tym zakresie;
  - przeprowadzane były przez Serwis Techniczny KSM kontrole szczelności instalacji gazowej (wraz z urządzeniami gazowymi) wynikające z art. 62 ust. 1<sup>1</sup> ustawy prawo budowlane, nadzorowano przebieg kontroli, a także prowadzono korespondencję z mieszkańcami w tym zakresie.
  - przeprowadzono roczną kontrolę stanu technicznego elementów budynku i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne

## ZASOBY OSIEDLA HAPEROWIEC



## STRUKTURA WŁASNOŚCIOWA LOKALI MIESZKALNYCH



- i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu zgodnie z art. 62 ust. 1 ustawy prawo budowlane;
- przeprowadzono przez Serwis Techniczny KSM pięcioletnią kontrolę instalacji elektrycznej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów, zgodnie z art. 62 ust.1, pkt 1 ustawy prawo budowlane;
- przeprowadzono okresowe badania instalacji wodnej p.pożarowej oraz instalacji oddymiania;
- dbano o estetykę zieleni wokół nieruchomości – wykonano prace pielęgnacyjne i prześwietlające drzew, wiosenne nasadzenie kwiatów w gazonach, 4-krotne koszenie trawników wraz z wygrabieniem skoszonej trawy – prace wykonywane były przez Dział Zieleni Zakładu Ciepłowniczego KSM;
- na bieżąco współpracowano ze Strażą Miejską i Policją w zakresie zapewnienia bezpieczeństwa zamieszkiwania na terenie nieruchomości;
- na bieżąco współpracowano z Miejskim Ośrodkiem Pomocy Społecznej w Katowicach w zakresie pozyskiwania świadczeń pomocowych na rzecz uprawnionych mieszkańców naszego Osiedla;
- na bieżąco współpracowano z Radą Osiedla Haperowiec we wspólnym rozwiązywaniu problemów Osiedla, w tym również zaistniałych konfliktów sąsiedzkich na zasadzie mediacji;
- prowadzono zgodnie z wymogami prawa budowlanego dokumentację techniczną i Książkę Obiektu Budowlanego;
- na bieżąco nadzorowano jakość wykonywanych usług na rzecz Spółdzielni przez firmy zewnętrzne, przekazywano protokołarnie „fronty” robót, a po ich zakończeniu dokonywano komisyjnych odbiorów wykonanych prac;
- na bieżąco monitorowano stan techniczny budynku, obiektów małej architektury i estetyki otoczenia;
- przygotowano 10 zleceń na roboty eksploatacyjne, awaryjne i remontowe, których wartość nie wymagała przeprowadzenia procedury wyboru ofert;
- wystawiano faktury za zużyte media najemcom lokali użytkowych oraz firmom świadczącym usługi na zlecenie Spółdzielni;
- prowadzono dokumentację związaną z dzierżawą nośników reklamowych usytuowanych na elewacji oraz terenach zielonych Osiedla;

(Ciąg dalszy na str. 4)



# SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ADMINISTRACJI OSIEDLA HAPEROWIEC W ROKU 2019

(Ciąg dalszy ze str. 3)

- analizowano i kontrolowano zużycie energii elektrycznej w częściach wspólnych nieruchomości oraz zużycie wody.
- na podstawie zawartej umowy z firmą Park Partner Sp. z o.o. wydawano mieszkańcom budynku identyfikatory, uprawniające do parkowania na miejscach parkingowych;
- na podstawie zawartej z firmą ochroniarską umowy na bieżąco nadzorowano jakość świadczonych usług;
- na bieżąco analizowano stan wpływów i kosztów eksploatacyjnych oraz remontowych w Osiedlu;
- przygotowywano plany gospodarczo-finansowe i działalności społeczno-kulturalnej Osiedla;
- prowadzono działalność społeczno-kulturalną w Osiedlu;
- pośredniczono w załatwianiu spraw związanych z uzyskaniem przez osoby posiadające niskie dochody - dodatków mieszkaniowych (z Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej). Taką pomoc w roku bieżącym w naszym Osiedlu uzyskały dwie osoby.

Na pokrycie kosztów eksploatacji Osiedle "Haperowiec" dysponowało kwotą **790.890 zł**, z tego: według naliczeń opłat:

- od lokali mieszkalnych **678.600 zł**
- od lokali użytkowych i reklam **77.610 zł**
- oraz b.o. z roku poprzedniego **34.680 zł**

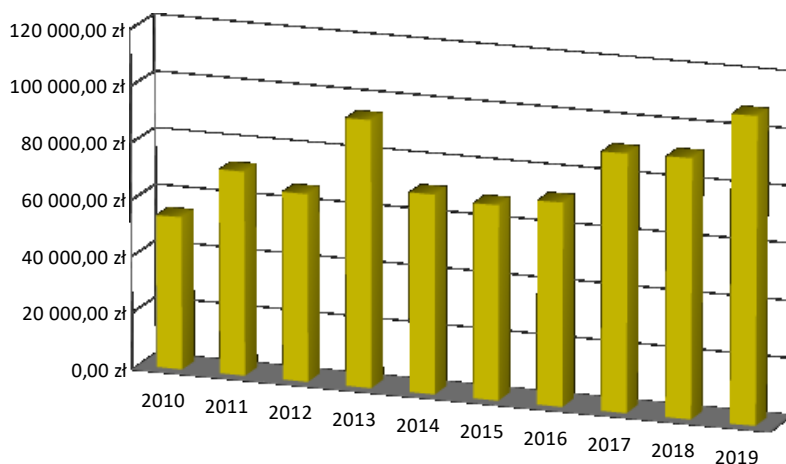
Ze względu na fakt zalegania części mieszkańców i najemców z opłatami za lokale mieszkalne i niemieszkalne, realne wpływy były niższe o **109.669,18 zł** (wg stanu na 30.11.2019 r.), co stanowi **14,50%**.

Zaległości w opłatach za lokale mieszkalne (wg stanu na 30.11.2019 r.) wyniosły **107.916,34 zł**. W przeliczeniu na statystyczne mieszkanie w Osiedlu wielkość zadłużenia w opłatach wyniosła średnio na lokal **542,29 zł**.

W zakresie windykacji były podejmowane różnorodne działania Administracji Osiedla przy udziale przedstawicieli Rady Osiedla podczas spotkań odbytych w dniach: 13.02.2019 r., 3.04.2019 r., 19.06.2019 r., 18.09.2019 r., 13.11.2019 r. przeprowadzono rozmowy z osobami zalegającymi w opłatach za lokale mieszkalne, m. in. proponując im spłatę zadłużenia w ratach, sugerując zamiast posiadanego mieszkania na mniejsze, informując o możliwości ubiegania się o dodatek mieszkaniowy lub o inne formy pomocy socjalnej z MOPS-u (zasiłki celowe). Proponowano również pomoc z Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej ze strony Stanowiska ds. Pomocy Członkom i Wolontariat. Prowadzone rozmowy i wyjaśnienia spowodowały spłatę należności osób zadłużonych w kwocie **13.308,16 zł**. Osoby uchylające się od rozmów z Radą Osiedla jak i ci, którzy mimo deklaracji nadal notorycznie zalegali z opłatami, kierowani byli do dalszego postępowania windykacyjnego.

Niestety często zadłużenia naszych mieszkańców uchylających się od terminowego wnoszenia

STAN ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH ZA LOKALE MIESZKALNE  
W LATACH 2010-2019



opłat związanych z użytkowaniem lokali były windykowane na drodze sądowej, a czasem nawet egzekucji komorniczej. Znaczna część zadłużeń przed skierowaniem ich na drogę sądową windykowana jest przez specjalistyczne firmy, którym łatwiej jest ujawnić majątek dłużników w celu zabezpieczenia roszczeń.

W chwili obecnej na eksmisję oczekuje trzech członków KSM z naszego Osiedla.

**Zauważyć należy, że im niższe zadłużenie mieszkańców, tym lepsza płynność finansowa Osiedla i tym samym Spółdzielni, co z kolei ma znaczący wpływ na zdolność pokrywania kosztów eksploatacji i remontów.**

W tabeli na str. 5 zestawiono stan zaległości w opłatach za mieszkania na dzień 30.11.2019 r. oraz dla porównania wg stanu na koniec 14 ostatnich lat. W kolumnie 7 tabeli podano ponadto (obliczoną metodą średniej ważonej) wielkość zaległości przypadających w przeliczeniu na jeden m<sub>2</sub> pow. użytkowej lokalu w budynku.

Problemem niepożądanym, obciążającym dodatkowo - a ponadto nieracjonalnie - koszty Osiedla jest występowanie dewastacji i kradzieży. **Wg stanu na dzień 30.11.2019 r. dewastacje wyniosły 2.083,16 zł.** Pragniemy, korzystając z tej publikacji, zaapelować do naszych mieszkańców o zwracanie uwagi i reagowanie na próby dewastacji i kradzieży, gdyż koszty usuwania skutków wandalizmu i napraw ponoszą wszyscy, bowiem zmniejszają one wysokość dostępnych środków finansowych, które mogłyby być wykorzystane na realizację robót remontowych, a także podwyższają koszty bieżącej eksploatacji.

Kierując się bezpieczeństwem zamieszkiwania w tak dużym 24-kondygnacyjnym budynku w śródmiejskiej lokalizacji narażonym na „odwiedziny” osób „niepożądanych” (wandalii, osób bezdomnych, oszustów, włamywaczy itp.) jak również dążeniem do zmniejszenia dewastacji, informujemy, że budynek chroniony jest całodobowo przez firmę „Justus” Sp. z o.o., jak również

zamontowany jest system monitoringu, którego kamery obejmują zasięgiem wejście i teren wokół budynku, parter i kabiny dźwigów.

Ważną pozycją w dochodach Osiedla, poza opłatami od lokali mieszkalnych, są wpływy uzyskiwane z wynajmu lokali użytkowych oraz powierzchni pod nośniki reklamowe czyli tzw. pożytki, mające bezpośredni wpływ na wielkość opłat wnoszonych przez członków Spółdzielni, pełniąc zarazem funkcję stabilizatora ekonomicznego Osiedla. Po odliczeniu kosztów związanych z eksploatacją, nadwyżka uzyskana z wynajmu lokali użytkowych i umieszczonych na budynku reklam w 2019 r. wyniosła **48.140 zł**, co daje średnio na jedno mieszkanie zmniejszenie potencjalnych obciążeń finansowych rzędu 241,91 zł/rok.

Z przykrością stwierdzamy, że pomimo starań, lokal użytkowy na parterze budynku o pow. 100,60 m<sup>2</sup> nadal pozostaje do wynajęcia, co przekłada się na mniejsze dochody Osiedla.

Wydatki związane z eksploatacją budynków, w dużej części uzależnione są od czynników niezależnych od Spółdzielni, np. kształtowania się wielkości zużycia mediów przez mieszkańców, cen materiałów i usług oraz opłat publiczno-prawnych — ustalonych przez władze państwowe i samorządowe, a także przedsiębiorstwa świadczące usługi m. in. komunalne (z reguły działające na zasadzie monopolisty w danej branży).

W związku z koniecznością zapewnienia bezpiecznego zamieszkiwania mieszkańców i zrealizowania obowiązujących nas w tym zakresie uregulowań prawnych wynikających z obowiązującego prawa, w tym prawa budowlanego, w ramach kosztów eksploatacji poniesiono znaczne wydatki na:

1. Coroczne badanie techniczne dźwigów przez Urząd Dozoru Technicznego  
– koszt **3.795,00 zł**
2. Okresową kontrolę stanu technicznej sprawności obiektu-budynku mieszkalnego (przeprowadzanej co najmniej jeden raz w roku; art. 62 ust.1, pkt 1 ustawy)  
– koszt **3.500,70 zł**

# SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ADMINISTRACJI OSIEDLA HAPEROWIEC W ROKU 2019

Lp.	Stan na dzień	Lokale mieszk. ogółem	Lokale mieszk. zalegające z opłatami	Zaległości ogółem (zł)	Zaległość średnia na 1 mieszkanie w budynku (zł)	Zaległość średnia na m <sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej (zł)	W tym zadłużenia	
							Do 1 miesiąca Kwota (zł)	>3 miesiące Kwota (zł)
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	31.12.2005	199	94	37.818,61	190,04	4,78	4.896,59	22.321,74
2	31.12.2006	199	54	49.313,54	247,81	6,23	6.452,71	27.539,12
3	31.12.2007	199	58	45.371,31	228,00	5,73	7.117,25	28.913,31
4	31.12.2008	199	77	36.250,05	182,16	4,58	3.444,15	22.324,45
5	31.12.2009	199	48	41.397,71	208,03	5,23	4.926,34	31.894,44
6	31.12.2010	199	62	53.895,05	270,83	6,81	5.372,85	44.689,92
7	31.12.2011	199	58	72.067,41	362,15	9,11	4 396,74	55.465,13
8	31.12.2012	199	57	66.217,31	332,75	8,37	4 809,23	48.107,92
9	31.10.2013	199	95	94.158,08	473,16	11,9	1,95	92.358,78
10	25.11.2014	199	94	70.194,48	352,74	8,87	9.640,28	48.610,92
11	03.11.2015	199	63	68.617,67	344,81	8,67	6.021,63	49.963,27
12	16.11.2016	199	46	71.630,51	359,95	9,05	5.318,18	60.763,19
13	31.12.2017	199	49	90.747,59	456,02	11,47	6.810,60	65.274,31
14	31.12.2018	199	58	91.220,65	458,40	11,53	9.487,35	73.237,33
15	30.11.2019	199	50	107.916,34	542,29	13,64	6.550,48	91.361,27

\* w łącznej sumie są również uwzględnione zaległości od 1 do 3 miesięcy w wysokości 10.004,59 zł

- Okresową kontrolę skuteczności ochrony przeciwporażeniowej instalacji elektrycznej (przeprowadzanej co 5 lat, art. 62 ust.1, pkt 2 ustawy) – koszt **4.625,00 zł**
- Coroczną kontrolę wszystkich instalacji gazowych w budynku oraz urządzeń gazowych – koszt **6.847,04 zł**
- Coroczną kontrolę i czyszczenie przewodów kominowych, spalinowych i wentylacyjnych (art. 62 ust.1, pkt 1c ustawy) – koszt **2.390,58 zł**
- Wykonanie zaleceń wynikających z przepisów BHP – koszt **690,00 zł**
- Ochronę przeciwpożarową w budynku – koszt **2.344,56 zł**

**Ogółem koszty eksploatacji (wartość prognozowana wg stanu na dzień 31.12.2019 r.) kształtują się następująco:**

- Energia elektryczna (poza mieszkaniami) **40.400 zł**
- Woda i kanalizacja **208.470 zł**
- Wywóz nieczystości ogółem **48.870 zł**
- Usługi gospodarzy **46.000 zł**
- Odczyty wody **2.070 zł**
- Konserwacja dźwigów **21.630 zł**
- Eksploatacja gniazd RTV **7.320 zł**
- Koszty zarządzania Osiedla **111.370 zł** (obejmujące m.in. płace pracowników z narzutami, koszty bhp, transport, opłaty telekomunikacyjne, koszty utrzymania pomieszczeń Administracji Osiedla (wraz z mediami), materiały biurowe, amortyzację)
- Usługi dozoru mienia **176.410 zł**
- Inne koszty utrzymania budynku **119.270 zł**

(w tym: opłata za wieczyste użytkowanie gruntów, podatek od nieruchomości, czyszczenie kominów, ubezpieczenia, pielęgnacja zieleni, odśnieżanie posesji, ochrona p.poż. budynków, kontrola szczelności instalacji gazowej, dezynfekcja, deratyzacja, koszty usuwania dewastacji, pogotowie techniczne, materiały konserwatorów, Państwowy Fundusz Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych)

11. Wymiana/legalizacja wodomierzy **6.950 zł**  
**Razem koszty eksploatacji: 788.760 zł**

Dodatkowym obciążeniem kosztów eksploatacji było odprowadzenie podatku dochodowego od osób prawnych w wysokości 15.980 zł z tytułu dzierżawy terenu, najmu lokali użytkowych i reklam (z działalności nie zaliczanej do gospodarki zasobami mieszkaniowymi), oraz kwoty 2.280 zł stanowiącej 50% przytłoków z działalności gospodarczej Spółdzielni, a dotyczącą lokali mieszkalnych nie członków, które zgodnie z Uchwałą nr 135/2011 Rady Nadzorczej Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej zostały przeznaczone na działalność społeczno-kulturalną i oświatową.

#### Podsumowując:

- Bilans otwarcia: 36.960 zł pomniejszony o 2.280 zł wg Uchwały RN 135/2011 zł (przeznaczenie 50% przytłoków na działalność społeczną, kulturalną i oświatową Spółdzielni) **34.680 zł**
- Wpływy (naliczone): **767.340 zł**
- Wpływy dot. wym./legaliz. wodomierzy **4.840 zł**
- Koszty eksploatacji: **781.800 zł**
- Koszty wym./legaliz. wodomierzy **6.960 zł**
- Podatek dochodowy: **15.980 zł**

**Prognozowany wynik roku 2019 jest dodatni i wynosi: 2.120 zł**

Zgodnie z ustawą z 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (ostatnia nowelizacja 18 października 2019 roku Dz. U. 2019 poz. 2010), jak również dbając o nasze środowisko zwracamy się do mieszkańców o segregację odpadów. Takie działania wpływają na recykling czyli odzyskanie surowców z produktów odpadowych i wykorzystanie ich do produkcji nowych towarów.

Rada Miasta Katowice na XIV Sesji przyjęła 21 listopada 2019 roku uchwałę „w sprawie wyboru metody ustalania 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.

(Ciąg dalszy na str. 6)

# SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ADMINISTRACJI OSIEDLA HAPEROWIEC W ROKU 2019

(Ciąg dalszy ze str. 5)

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



**WRZUCAMY:**

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

perty, prospekty, foldery.

**NIE WRZUCAMY:**

– tapet, zabrudzonych, zatluszczonych papierów, pieluch, innych artykułów higienicznych, worków po cemente, 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.



**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, lusterek, szkła stołowego (szkłańki, kieliszki, 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:**

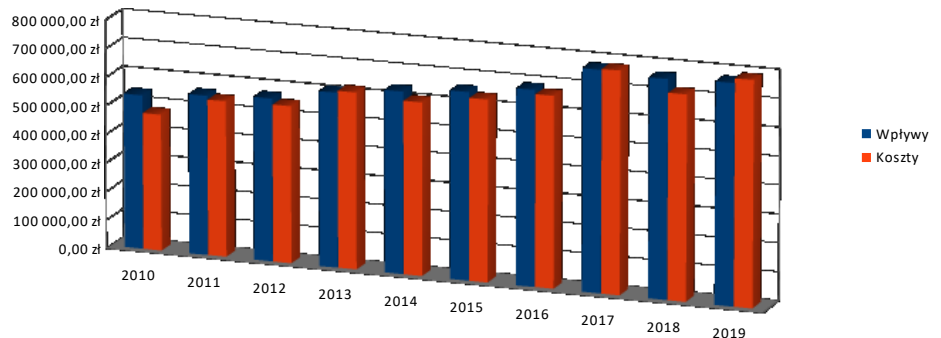
– resztek jedzenia innych niż warzywa i owoce, ziemi oraz darni.



**WRZUCAMY:**

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

## EKSPLLOATACJA – WPŁYWY I KOSZTY OGÓŁEM W LATACH 2010-2019



**Gorąco apelujemy do mieszkańców Osiedla o stosowanie się do zasad segregacji. Proszę abyście Państwo reagowali na niewłaściwe zachowania innych współmieszkańców.**

**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 m<sup>3</sup> w workach typu big-bag. Zapotrzebowania należy dokonać bezpośrednio w biurze obsługi klienta MPGK, Katowice ul. Obroki 140, tel. 32/35-87-609 do 612;
- nadwyżki gruzu budowlanego i innych odpadów remontowych należy dostarczyć osobiście do miejsca składowania odpadów Katowice, ul. Miłowicka 7 oraz ul. Obroki 140
- ponadto odbierane są dwa razy w miesiącu odpady wielkogabarytowe z wyznaczonego miejsca na osiedlu, zgodnie z wyznaczonym przez MPGK Harmonogramem umieszczonym na tablicy ogłoszeń budynku
- informujemy również, że istnieje możliwość darmowego odbioru zużytego sprzętu elektrycznego i elektronicznego np. lodówki, pralki, kuchenki itp. przez firmę, która raz w tygodniu (w środę) przyjeżdża po odbiór zgłoszonego do wywozu sprzętu – zgłoszenia można dokonać telefonicznie: 12-292-66-66 w godzinach od 8<sup>00</sup> -16<sup>00</sup> lub wypełniając formularz na stronie internetowej: elektro-smieciarka.pl

**Ponadto informujemy, że wywóz „gabarytów” odbywa zwykle co drugi czwartek zgodnie z harmonogramem umieszczonym w tablicy ogłoszeń.**

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

## SPRAWOZDANIE ADMINISTRACJI OSIEDLA HAPEROWIEC Z WYKONANIA PLANU REMONTÓW W 2019 R.

Pronozowana akumulacja środków finansowych Funduszu Remontowego część „B” w 2019

r. wynosi wraz z bilansem otwarcia **184.810 zł** (wartość prognozowana wg stanu na dzień 31.12.2019 r.), w tym:

- bilans otwarcia: **54.810 zł**
- wpływy wg naliczeń wynikających z opłat miesięcznych: **189.730 zł**
- przesunięcie środków na fundusz remontowy część „A”, tj przyspieszenie spłaty zobowiązań nieruchomości budynkowej Osiedla: **-18.990 zł**
- zasilenie funduszu remontowego część „A” – partycypacja 2,5% na pokrycie nakładów na roboty dodatkowe poniesionych w przeszłości oraz które powstają w związku z realizacją Strategii Ekonomicznej KSM – zgodnie z Uchwałą Rady Nadzorczej nr 65/2015: **- 40.740 zł**

### W ramach robót remontowych wykonano prace wymienione w tabeli na str. 7.

W ramach funduszu remontowego „B” Osiedla w roku 2019 zakończyliśmy (rozpoczęte w 2018 roku) roboty związane z wymianą instalacji elektrycznej na miedzianą o przekroju 5x4 mm<sup>2</sup> zasilającej mieszkania celem podniesienia bezpieczeństwa zamieszkiwania i umożliwienia korzystania również z prądu trójfazowego.

Informujemy również, że długoletnie starania Zarządu KSM, który w imieniu Mieszkańców występował do Urzędu Miasta Katowice o budowę miejsc postojowych przy budynku ul. Sokolskiej 33 zakończyły się utworzeniem kilku dodatkowych miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów. Miasto Katowice na przełomie m-cy VIII/IX 2019 roku wykonało ww. roboty. Potrzeby mieszkańców w tym zakresie są znacznie większe, ale w pewnym stopniu polepszy to sytuację parkowania w tym rejonie.

Niebagatelne znaczenie dla podniesienia standardu budynku mają środki finansowe wydatkowane z części „A” funduszu remontowego, z którego to sfinalizowano już kompleksową renowację (docieplenie) elewacji budynku, remont obejścia nieruchomości (tarasy, schody, chodniki), remont pokrycia wraz z dociepleniem dachu, modernizację wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania,



# SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ADMINISTRACJI OSIEDLA HAPEROWIEC W ROKU 2019

a także wymianę dźwigów osobowych zainstalowanych w budynku.

Powyższe zadania remontowe w sposób bezpośredni wiążą się z podniesieniem bezpieczeństwa i standardu zamieszkiwania członków, jak również mają wpływ jak w przypadku robót związanych z modernizacją dźwigów, na wzrost sprawności i żywotności zamontowanych nowoczesnych urządzeń oraz większy komfort ich użytkowania.

Łączna wartość środków wydatkowana z funduszu remontowego „A” w latach 1992 – 2019 (wg stanu na dzień 30.11.2019 r.) zamyka się kwotą 8.434.967 zł.

Wielkość wpływów z Osiedla zasilających ten fundusz narastająco od 1992r. stanowi kwota 3.263.422 zł.

Aktualnie na dzień 30.11.2019 r. saldo na część „A” funduszu remontowego wynosi minus 5.171.545 zł.

## ZAMIERZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ OSIEDLA HAPEROWIEC NA 2020 ROK

Planowane wpływy na eksploatację w 2020 roku (bez uwzględnienia zaległości w opłatach za lokale) przyjęto w wysokości 867.020 zł, w tym: w wielkości naliczonej:

- od lokali mieszkalnych 779.220 zł
- od lokali użytkowych i reklam 85.680 zł
- oraz bilans otwarcia dot. eksploatacji 2.120 zł

### Planowane wydatki na pokrycie kosztów eksploatacji w 2020 r.:

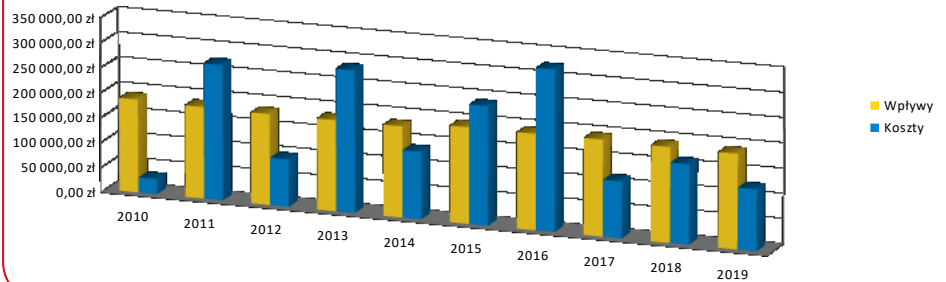
1. Energia elektryczna (poza mieszkaniami) 43.420 zł
2. Woda i kanalizacja 208.460 zł
3. Wywóz nieczystości ogółem 73.230 zł
4. Usługi gospodarzy 45.500 zł
5. Odczyty wody 2.070 zł
6. Konserwacja dźwigów 21.630 zł
7. Eksploatacja gniazd RTV 7.320 zł
8. Koszty zarządzania Osiedla 132.620 zł (obejmujące m.in. płace pracowników z narzutami, koszty bhp, transport, opłaty telekomunikacyjne, koszty utrzymania pomieszczeń Administracji Osiedla (wraz z mediami), materiały biurowe, amortyzację)
9. Usługi dozoru mienia 212.610 zł
10. Inne koszty utrzymania budynku 112.030 zł (w tym: opłata za wieczyste użytkowanie gruntów, podatek od nieruchomości, czyszczenie kominów, ubezpieczenia, pielęgnacja zieleni, odśnieżanie posesji, ochrona ppoż. budynków, kontrola szczelności instalacji gazowej, dezynfekcja, deratyzacja, koszty usuwania dewastacji, pogotowie techniczne, materiały konserwatorów, Państwowy Fundusz Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych, koszty remontów przypadających na lokale użytkowe).
11. Wymiana/legalizacja wodomierzy (spłata rat) 6.960 zł

**Razem koszty eksploatacji: 865.850 zł**

### Podsumowując:

- Bilans otwarcia: 2.120 zł
- Wpływy (naliczone): 878.030 zł

## FUNDUSZ REMONTOWY część „B” WPLYWY I PONIESIONE WYDATKI NA REMONTY W LATACH 2010-2019



Rodzaj i adres robót	Plan remontów na 2019r.	Rzeczywista wartość robót
1	2	3
<b>1. Roboty elektryczne.:</b>		
Wymiana instalacji elektrycznej zasilającej mieszkania – II etap	86.400 zł	85.549 zł
<b>2. Mała architektura</b>		
Wykonanie robót zewnętrznych z zakresu małej architektury	10.000 zł	0
<b>3. Remont dźwigów:</b>		
Usunięcie awarii i zaleceń UDT w 3-ch dźwigach		
– wymiana falownika dźwigu	15.000 zł	19.000 zł
– wymiana 6 szt akumulatorów UPS – usprawnienie zjazdu awaryjnego		1.511 zł
<b>4. Inne roboty:</b>		
Usunięcie awarii i usterek po przeglądach rocznych – usunięcie nieszczelności instalacji wodnej	15.000 zł	1.307 zł
Wykonanie zaleceń ppoż. – wydłużenie rur dosilania wewnętrznej instalacji wodnej przeciwpożarowej		2.808 zł
Docieplenie ściany portierni w wiatrołapie		1.000 zł
<b>5. Odpis na fundusz interwencyjny</b>	1.900 zł	2.430 zł
<b>RAZEM:</b>	<b>143.300 zł</b>	<b>113.605 zł</b>

- Wpływy na legal./wym. wodomierzy 4.840 zł
- Koszty eksploatacji: 858.890 zł
- Koszty legalizacji/wymiany wodomierzy 6.960 zł
- Podatek dochodowy: 15.690 zł
- Przeznaczenie 50% pożytków na działalność społeczną, kulturalną i oświatową Spółdzielni wg Uchwały RN 135/2011 2.280 zł
- Planowany wynik roku 2020 dot. eksploatacji i wym./legalizacji wodomierzy jest dodatni i wynosi 1.170 zł

Przyjęte założenia oparte są o aktualne ceny usług świadczonych przez firmy zewnętrzne na rzecz Osiedla.

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.

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 obligatoryjnym obciążeniem

(Dokończenie na str. 8)

# SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ADMINISTRACJI OSIEDLA HAPEROWIEC W ROKU 2019

(Dokończenie ze str. 7)

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.

## **Planowane wpływy i wydatki na pokrycie kosztów remontów w 2020 r.:**

Planowane wpływy na fundusz remontowy „B” w 2020 r. (w wielkości naliczonej – bez uwzględnienia zaległości w opłatach za lokale) wraz z bilansem otwarcia przyjęto w wysokości **195.470 zł.** w tym:

- bilans otwarcia: **62.080 zł**
- wpływy wg naliczeń wynikających z opłat miesięcznych **193.120 zł**
- przesunięcie środków na fundusz remontowy część „A”, tj przyspieszenie spłaty zobowiązań nieruchomości budynkowej Osiedla: **-18.990 zł**
- zasilenie funduszu remontowego część „A” – partycypacja 2,5% na pokrycie nakładów na roboty dodatkowe poniesionych w przeszłości oraz które powstają w związku z realizacją Strategii Ekonomicznej KSM – zgodnie z Uchwałą Rady Nadzorczej nr 65/2015: **-40.740 zł**

Bazując na znajomości potrzeb remontowych, ustalonych w trakcie okresowych przeglądów stanu technicznego budynku oraz szacunkowych możliwości finansowych Osiedla, planuje się wykonać następujące roboty remontowe:

- 1. Wymiana stolarki okiennej**  
Realizowana we wasnym zakresie – koszty refundacji wymiany stolarki okiennej w dwóch mieszkaniach **7.000 zł**
  - 2. Roboty murarsko-tynkarskie**  
Remont parteru **60.000 zł**
  - 3. Mała architektura**  
Remont nawierzchni rampy i schodów zewnętrznych, głównych oraz bocznych **50.000 zł**
  - 4. Remonty dźwigów**  
Usunięcie awarii i zaleceń UDT w 3-ch dźwigach **20.000 zł**
  - 4. Inne roboty**  
Usunięcie awarii i usterek po przeglądach rocznych **30.000 zł**
  - 5. Odpis na fundusz interwencyjny** **2.430 zł**
- RAZEM: 169.430 zł**

Przedstawiony do realizacji w roku 2020 plan remontów Osiedla jest kontynuacją zadań, które realizujemy od lat oraz obowiązków jakie spoczywają na zarządcy części wspólnej nieruchomości w zakresie bezpieczeństwa zamieszkiwania mieszkańców i utrzymania w pełnej sprawności technicznej substancji budowlanej.

W ramach poprawy bezpiecznego zamieszkiwania w 2020 roku wykonany zostanie remont schodów zewnętrznych i bocznych oraz nawierzchni rampy.

Jak również w celu poprawy warunków zamieszkiwania i estetyki klatki schodowej zaplanowano w 2020 roku remont holu m. in. obejmujący wymianę drzwi wejściowych do budynku, wykonanie nowego sufitu podwieszanego wraz ze zmianą oświetlenia na oprawy typu LED, pomalowanie ścian, wymiana kafelek ściennych, odświeżenie pomieszczenia WC. Jesteśmy świadomi znacznie większych potrzeb remontowych budynku jak malowanie ścian, wymiana płytek podłogowych w korytarzach na wszystkich kondygnacjach. Prace te wiążą się z dużymi kosztami dlatego będą realizowane etapowo w latach następnych w miarę możliwości finansowych Osiedla.

**W zakresie energii ciepłej** planowane wpływy w 2020 r. (w wielkości naliczonej – bez uwzględnienia zaległości w opłatach za lokale) przyjęto w wysokości **251.920 zł.**

Planowane koszty: **248.120 zł.**  
Wynik roku 2020 jest dodatni i wynosi **3.800 zł,** a uwzględniając bilans otwarcia w wys.: **- 51.200 zł** rok zamknie się wynikiem: **- 47.400 zł.**

## **DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO-KULTURALNA**

Do statutowych obowiązków Spółdzielni delegowanych odpowiednio (zgodnie ze strukturą organizacyjną) na Administrację należały również realizacje w Osiedlu zadań z zakresu działalności społeczno-kulturalnej.

### **I. Sprawozdanie za 2019 rok**

Wpływy z tytułu odpisów na działalność społeczno-kulturalną w Osiedlu liczone w ciężar opłat eksploatacyjnych w roku 2019 wynosiły **3.220 zł,** z tego:

- od mieszkań **2.590 zł**
- od lokali użytkowych **630 zł**
- inne wpływy **700 zł**
- odpłatności za imprezy **490 zł**
- bilans otwarcia roku 2019: **9.010 zł**

Ogółem Osiedle dysponowało kwotą **13.420 zł.\***  
(\* wartość prognozowana na dzień 31.12.2019 r.)

W 2019 r. Osiedle wydatkowało na utrzymanie sali integracyjnej, dofinansowanie wyjść na spektakle oraz organizację imprez kwotą **4.130 zł.** Starano się dobrać ciekawy repertuar teatralny aby zachęcić jak najwięcej mieszkańców (członków) do uczestnictwa w spektaklach. Organizowano również atrakcyjne wycieczki dla naszych mieszkańców.

Imprezy organizowane w ramach prowadzonej przez Osiedle działalności społeczno-kulturalnej przedstawiały się następująco:

- 14.01.2019 r. w sali integracyjnej odbyło się spotkanie noworoczne z mieszkańcami (członkami) Osiedla. Wszystkich obecnych swoim występem uhonorowała p. Magdalena Zasepa.
- 6.02.2019 r. - bilety do Teatru Śląskiego im. Stanisława Wyspiańskiego w Katowicach na spektakl „Wiele Demonów”.

- 15.06.2019 r. - bilety do Teatru Śląskiego im. Stanisława Wyspiańskiego w Katowicach na spektakl „Himalaje”.
- 22.06.2019 r. - bilety do Teatru Śląskiego im. Stanisława Wyspiańskiego w Katowicach na spektakl „Ożenek”.
- 14.09.2019 r. - bilety do Teatru Śląskiego im. Stanisława Wyspiańskiego w Katowicach na spektakl „Sztuka”.
- 21.09.2019 r. - odbyła się jednodniowa wycieczka do Raciborza.
- 13.10.2019 r. - bilety do Teatru Śląskiego im. Stanisława Wyspiańskiego w Katowicach na spektakl „Drach”.

### **Plan na 2020 rok:**

Na działalność społeczno-kulturalną w 2020 r. przewiduje się akumulację kwoty (według naliczeń) – w wysokości **15.970 zł,** na którą składają się:

- planowane wpływy **6.680 zł**
- bilans otwarcia 2019 **9.290 zł**

Kwotę tę zamierzamy wydatkować (zgodnie z planem) m. in. na:

- spotkanie noworoczne w sali integracyjnej z mieszkańcami (członkami) Osiedla;
- bilety teatru, operetki, muzeum oraz filharmonii (w zależności od atrakcyjności repertuaru) dla mieszkańców (członków) Osiedla;
- 1-dniowe wycieczki (czerwiec; sierpień/wrzesień);
- dofinansowanie uczestnictwa naszych mieszkańców w imprezach i wyjazdach organizowanych przez KSM.

O zamierzonych imprezach z zakresu działalności społeczno-kulturalnej wykazanych w planie na 2020 rok będziemy Państwa informować w formie ogłoszeń wywieszanych na tablicy informacyjnej znajdującej się na parterze nieruchomości.

Staramy się aby proponowane formy imprez były dla Państwa atrakcyjne, które jak dotąd cieszyły uznaniem uczestników. Z przykrością zauważamy jednak niewielki spadek chętnych, dlatego też pragniemy Państwa zachęcić do większego uczestnictwa w organizowanych wycieczkach czy innych imprezach integracyjnych.

Prosimy o bieżące zapoznanie się z treścią ogłoszeń, ponieważ brak zainteresowania powoduje niepełne wykorzystanie oferty, którą Państwu przedstawiamy.

Mamy nadzieję, że zaplanowane imprezy oraz inne formy działalności społeczno-kulturalnej i wolontariatu, doprowadzą do zwiększenia integracji mieszkańców oraz aktywności członków naszej wspólnoty w zakresie uczestnictwa w życiu Spółdzielni i interesowania się jej problemami.

Administracja Osiedla Haperowiec KSM dziękuje Radzie Nadzorczej, Zarządowi KSM, Radzie Osiedla i zakładom celowym za okazane wsparcie i pomoc w rozwiązywaniu problemów dotyczących społeczności osiedlowej.

**Kierownik Osiedli KSM  
Haperowiec i Śródmieście  
mgr MONIKA BĘBEN**