

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 JANÓW

które odbędzie się w poniedziałek, 29 stycznia
2024 roku, o godz. 16³⁰ w Sali Konferencyjnej KSM
ul. Klonowa 35c w Katowicach

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

SZANOWNI SPÓŁDZIELCY!

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

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

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

- aktualizacją przepisów prawa wewnętrznego Spółdzielni dostosowujących je do zmian

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

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

W roku 2023 – pomimo występowania niekorzystnych uwarunkowań zewnętrznych

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

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

(Ciąg dalszy na str. 2)

PORZĄDEK OBRAD ZEBRAŃ OSIEDLOWYCH KSM W 2024 R.

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

STRUKTURA WARTOŚCI MAJĄTKU TRWAŁEGO KSM W 2023 ROKU

Wykres nr 1

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

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



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

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KSM Z DZIAŁALNOŚCI ZA 2023 ROK

(Ciąg dalszy ze str. 1)

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

I. FUNDUSZE SPÓŁDZIELNI

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

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

II. MAJĄTEK TRWAŁY

Wartość majątku trwałego ogółem netto Spółdzielni wg księgowania do dnia

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

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

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

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

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

III. SPRAWY CZŁONKOWSKIE

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

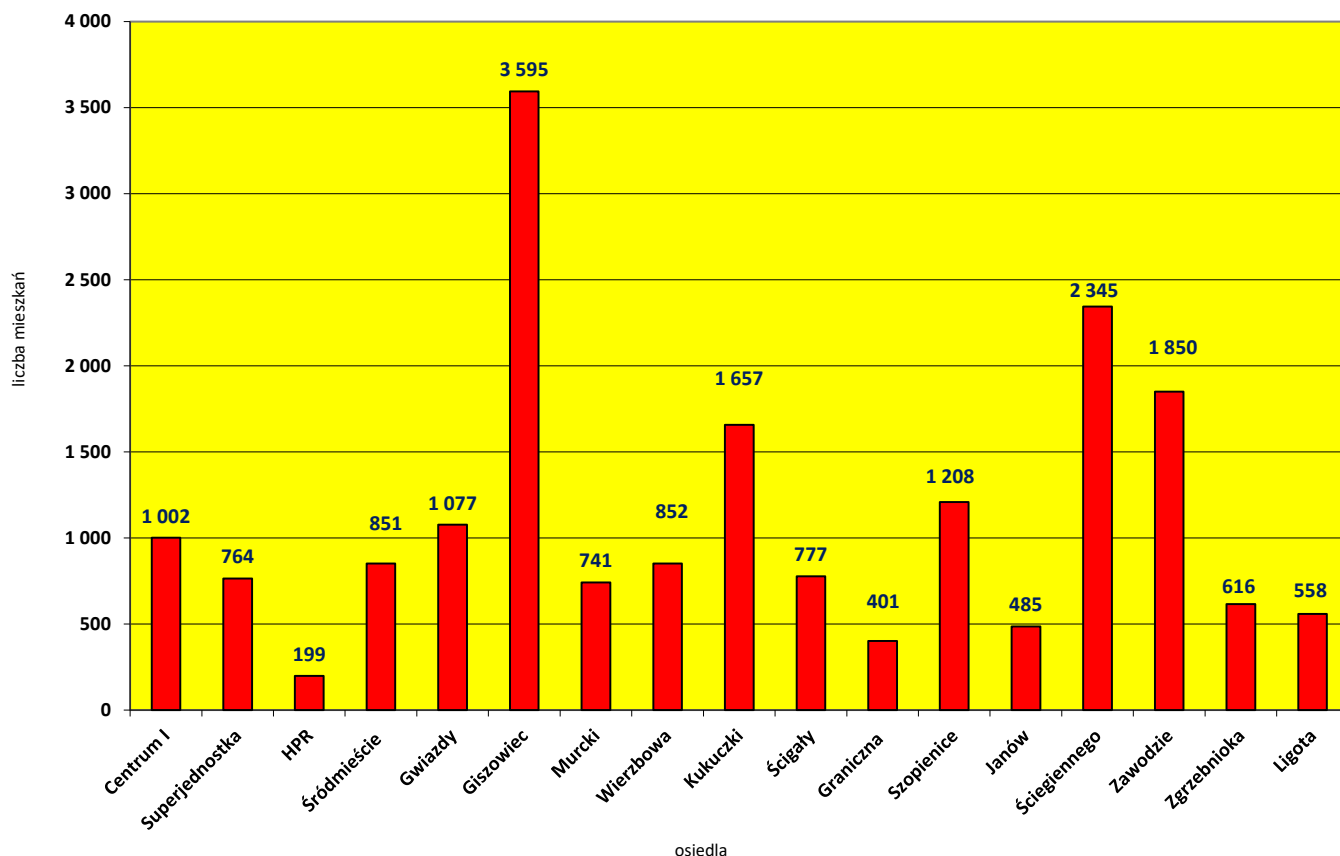
Zmianom stanu ewidencyjnego członków polegającym na uzyskaniu członkostwa nie towarzyszy przyrost funduszu udziałowego, bowiem przy zmianach ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. 2017 poz. 1596 – Ustawa z dn. 20.07.2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania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

IV. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

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

Wykres nr 2

LICZBA LOKALI MIESZKALNYCH W OSIEDLACH KSM W 2023 ROKU



SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KSM Z DZIAŁALNOŚCI ZA 2023 ROK

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

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

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

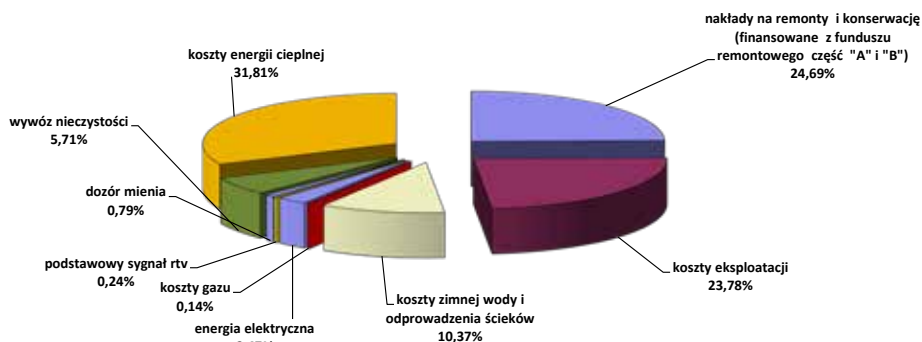
Wysokość naliczonych wpływów jest podawana zgodnie z obowiązującymi w gospodarce spółdzielczej przepisami – w wielkościach naliczonych, a nie w wysokości wpływów rzeczywiście uzyskanych, bowiem w rachunkowości spółdzielni mieszkaniowych ma zastosowanie zasada rachunkowości memoriałowej, a nie kasowej.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

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

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

Wykres nr 3

STRUKTURA PROGNOZOWANYCH KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI KSM W 2023 ROKU



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

1. eksploatacja podstawowa

– koszty i wpływy dotyczące eksploatacji zasobów mieszkalnych (bez kosztów ciepła i podgrzania wody):

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

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

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

2. dostawa ciepła

– koszty i wpływy dotyczące dostawy ciepła i podgrzania wody:

- koszty – 58.210.094 zł, stanowią one 31,80% kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni,

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

3. remonty

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

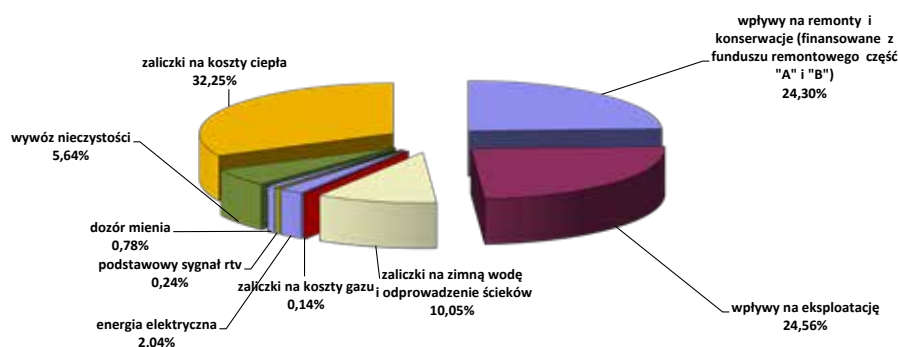
Realizacją remontów w Spółdzielni w zależności od ich zakresu i rodzaju zajmują się:

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

(Ciąg dalszy na str. 4.)

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

Wykres nr 4



SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KSM Z DZIAŁALNOŚCI ZA 2023 ROK

(Ciąg dalszy ze str. 3)

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

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

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

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

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

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

V. ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH I WINDYKACJA NALEŻNOŚCI SPÓŁDZIELNI

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

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

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

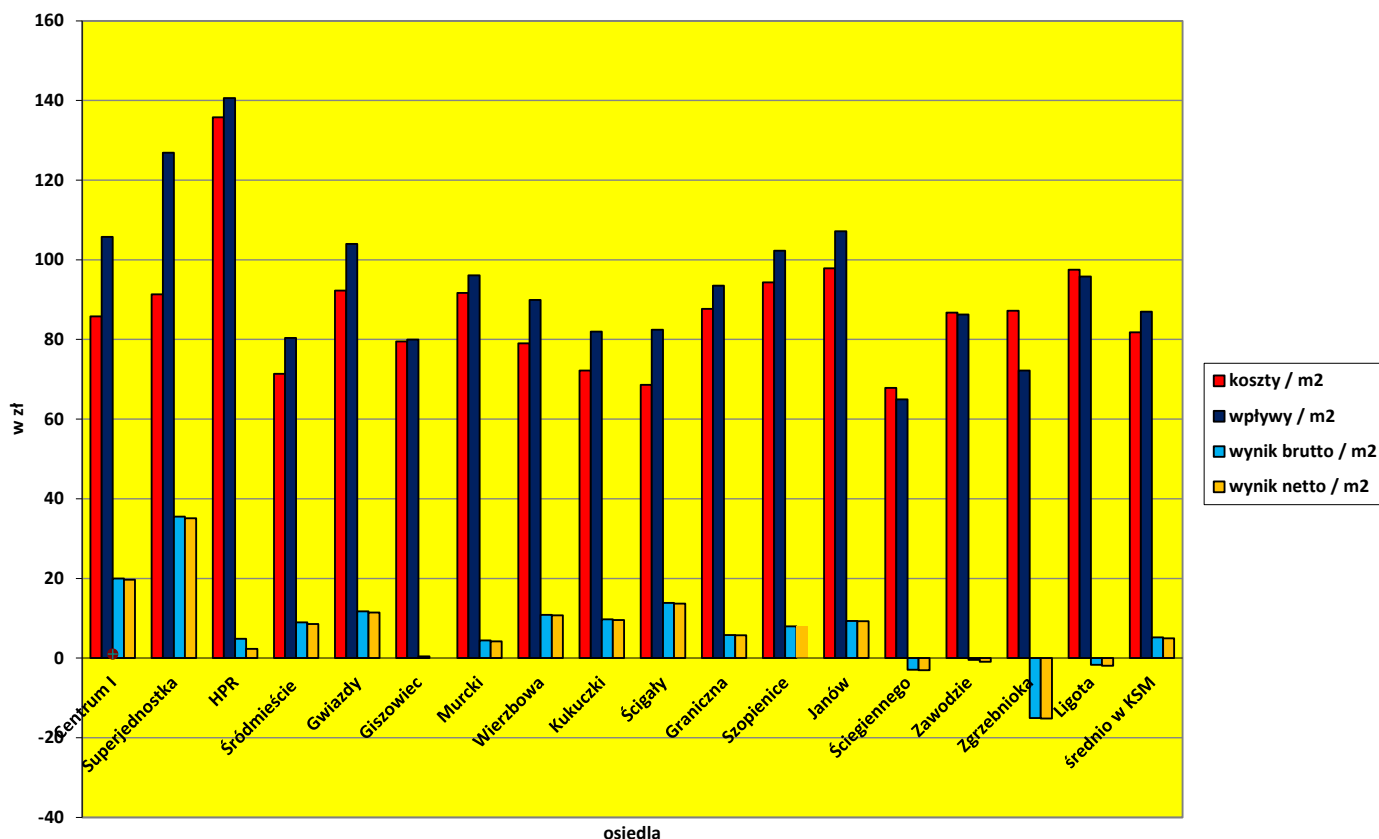
W 2023 roku wykorzystywano na bieżąco różnorodnie prawnie dozwolone instrumenty windykacji należności oraz działania na drodze wewnątrzspółdzielczej, a także zewnętrzne formy dochodzenia należności prowadzone na zlecenie Spółdzielni przez wyspecjalizowane firmy windykacyjne.

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

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

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

Wykres nr 5



SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KSM Z DZIAŁALNOŚCI ZA 2023 ROK

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

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

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

Ponadto w roku sprawozdawczym:

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

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

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

VI. INWESTYCJE

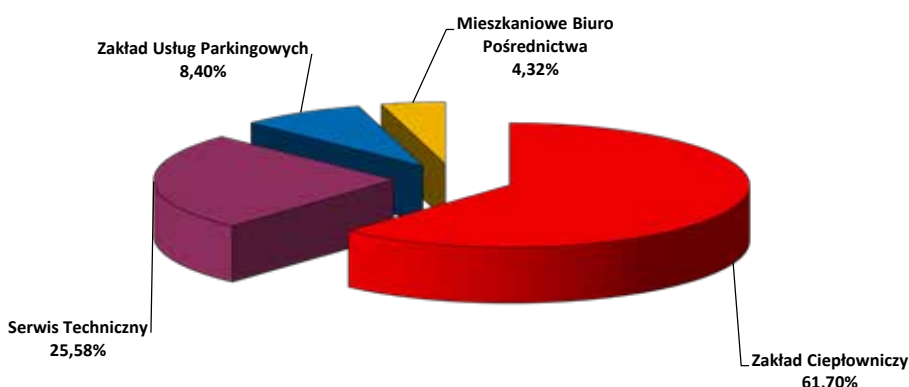
Realizacja programu „Inwestycje w przygotowaniu na rok 2023”:

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

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

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

Wykres nr 6



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

„Inwestycje w przygotowaniu i realizacji”:

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

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

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

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

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

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

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

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

(Dokończenie na str. 6)

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU KSM Z DZIAŁALNOŚCI ZA 2023 ROK

(Dokończenie ze str. 5)

VII. DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA

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

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

VIII. INFORMACJA O PRACY ZARZĄDU I DYREKCJI KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

W roku 2023 Zarząd Spółdzielni pracował w składzie:

- mgr **Krystyna Piasecka** – Prezes Zarządu, Dyrektor Spółdzielni,
- mgr **Zbigniew Olejniczak** – Zastępca Prezesa Zarządu, Zastępca Dyrektora ds. Gospodarki Zasobami Spółdzielni,
- mgr **Teresa Ślążkiewicz** – Zastępca Prezesa Zarządu, Zastępca Dyrektora ds. Ekonomicznych.

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

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

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

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

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

IX. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA, OŚWIATOWA I KULTURALNA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

X. KONTROLE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Katowice, grudzień 2023 rok

**ZARZĄD
KATOWICKIEJ
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**

SPRAWOZDANIE RADY OSIEDLA JANÓW Z DZIAŁALNOŚCI W 2023 ROKU



Rada Osiedla Janów Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej funkcjonowała w 2023 r. w oparciu o przepisy Statutu KSM oraz Regulaminu Rady Osiedla KSM w następującym składzie:

1. **Andrzej DUDA** – przewodniczący,
2. **Anna JADWISZCZOK** – z-ca przewodniczącego,
3. **Monika KOCUR** – sekretarz,
4. **Anna PIEKORZ** – członek,
5. **Ryszard GUŁA** – członek.

Rada Osiedla, działając zgodnie z postanowieniami Statutu KSM oraz Regulaminu Rady Osiedla, odbyła w 2023 roku łącznie 11 protokołowanych posiedzeń plenarnych.

Do najważniejszych spraw, którymi w 2023 roku zajmowała się Rada Osiedla należały:

- bieżąca analiza zaległości finansowych mieszkańców Osiedla, w tym przyjmowanie wyjaśnień od osób zalegających w opłatach za lokale mieszkalne;
- bieżąca analiza sytuacji ekonomiczno-gospodarczej Osiedla;
- analiza stanu technicznego infrastruktury osiedlowej;
- monitorowanie realizacji planu remontów na 2023 r. oraz opiniowanie – koniecznych do wykonania, z uwagi na zapewnienie mieszkańcom bezpiecznego korzystania z nieruchomości – robót pozaplanowych;
- zapoznawanie się i opiniowanie korespondencji wnoszonej głównie przez mieszkańców Osiedla;
- współpraca z radnymi Miasta Katowice oraz służbami Policji, w celu rozwiązywania istotnych problemów mieszkańców Osiedla;
- opiniowanie spraw bieżących dotyczących funkcjonowania Osiedla;
- rozpatrywanie i opiniowanie wniosków mieszkańców o wykonanie prac remontowych w ich mieszkaniach oraz innych wniosków i propo-

zycji dotyczących gospodarowania mieniem i zasobami Osiedla;

- realizacja działań społeczno-kulturalnych w Osiedlu;
- opiniowanie przygotowań Osiedla do sezonu zimowego oraz ocena ich realizacji;
- opiniowanie zadań związanych z pielęgnacją zieleni w Osiedlu;
- kontrola stanu czystości budynków oraz ich otoczenia;
- uchwalanie planów działalności gospodarczej i kulturalnej na 2024 rok, z uwzględnieniem posiadanych środków finansowych oraz potrzeby zbilansowania przewidywanych wpływów i kosztów;
- rozpatrywanie i opiniowanie prognozowanych zmian w opatach miesięcznych za lokale mieszkalne.

Jednym z najważniejszych comiesięcznych tematów spotkań Rady była wnikliwa analiza zadłużeń mieszkańców w opłatach za lokal. W celu eliminacji zaległości w opłatach, Rada Osiedla oddziaływała na „dłużników” poprzez systematyczne spotkania z nimi, rozmowy, w trakcie których wyjaśniano przyczyny, informowano o nieuchronnych skutkach (m. in. zajęciu mieszkania przez komornika, eksmisji z lokali, licytacji mieszkania, itp.). W przypadku braku możliwości osobistego złożenia wyjaśnień, mieszkańcy zalegający w opłatach mogli ustosunkowywać się do wezwań drogą pisemną i telefonicznie. Występujące zadłużenie w naszym Osiedlu to poważny dylemat i z roku na rok wykazuje znaczny przyrost. Bieżące i terminowe wnoszenie opłat za mieszkanie to podstawowy element realizacji przez Osiedle nie tylko zadań remontowych, mających wpływ na poprawę i bezpieczeństwo zamieszkiwania w nieruchomości, ale także na terminowe regulowanie przez Spółdzielnię zobowiązań wobec firm zewnętrznych (tj. za wodę, energię, ciepło, itp.).

Kolejnym ważnym zadaniem Rady była analiza sytuacji ekonomiczno-gospodarczej Osiedla. Rok

2023 był dosyć trudnym rokiem dla nas wszystkich. Zachodzące zmiany cenowe spowodowane między innymi rosnącą inflacją, wymusiły konieczność podjęcia przez Radę Osiedla uchwał o podwyższeniu odpisu stawek, obowiązujących od 1.03.2024 r. Decyzja ta została podjęta z uwagi na niebilansowanie się wpływów i kosztów w zakresie eksploatacji (pomimo prowadzonych działań oszczędnościowych).

Pod patronatem **Fundacji „Da Moc”** przy KSM z okazji Świąt (Wielkanocnych i Bożego Narodzenia) udało się sprawić radość drobnymi upominkami (przygotowanymi przez fundację paczkami świątecznymi) osobom starszym, w trudnej sytuacji życiowej, samotnym i chorym. Również współpraca RO z Radą Dzielnicy Janów-Nikiszowiec pozwoliła uhonorować trzech mieszkańców naszego osiedla dyplomami i bonami prezentowymi za najpiękniej ukwiecone balkony. Dziękujemy także pozostałym mieszkańcom za coraz większe zaangażowanie w podnoszenie estetyki (ukwiecanie) naszego osiedla.

Ponadto z okazji jubileuszu 50-lecia naszego Osiedla w roku bieżącym zorganizowana zostanie w ramach prowadzonej przez Osiedle działalności społeczno-kulturalnej 2-dniowa wycieczka krajoznawcza. O terminie wycieczki będą Państwo poinformowani za pośrednictwem tablicy ogłoszeń znajdującej się na budynku, a także na stronie internetowej KSM.

Rada Osiedla dziękuje wszystkim mieszkańcom za owocną współpracę i interesowanie się osiedlowymi problemami. Wyrażamy także uznanie dla całorocznej pracy Administracji Osiedla. Dziękujemy także Zarządowi KSM za wspieranie działań na rzecz ciągłego polepszania substancji mieszkaniowej oraz osiedlowej infrastruktury.

Szczegółowe dane dotyczące funkcjonowania Osiedla w zakresie rzeczowym i finansowym ujęte zostały w sprawozdaniu Administracji Osiedla Janów.

RADA OSIEDLA JANÓW

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ADMINISTRACJI OSIEDLA JANÓW KSM ZA 2023 ROK

Niniejszym przekazujemy sprawozdanie z działalności administracyjno-gospodarczej Osiedla Janów, którego celem jest przedstawienie Państwu wachlarza działań podjętych przez Administrację Osiedla w roku 2023, mających na celu zapewnienie właściwego, a przede wszystkim bezpiecznego zamieszkiwania, skoncentrowanego nie tylko na nieruchomościach, ale także na potrzebach jego użytkowników. W celu rzeczowego przybliżenia podjętych przez nas działań, dane ujęte w niniejszym sprawozdaniu zostały przedstawione w formie opisowej oraz za pomocą danych liczbowych, które podane zostały na bazie wstępnych informacji sprawozdawczych obejmujących okres od 1.01.2023 r. do 31.12.2023 roku – niezatwierdzonych przez biegłego (rok obrotowy dla księgowości trwa do końca marca br.).

W roku 2023 Administracja działała w składzie:

- obsada techniczno-administracyjna – 3 etaty;
- konserwatorzy – 2,5 etatu (2 konserwatorów zatrudnionych w pełnym wymiarze, 1 konserwator zatrudniony na 1/2 etatu).

W roku sprawozdawczym Administracja sprawowała zarząd nad:

- 13 budynkami z 485 mieszkaniami o ogólnej powierzchni mieszkalnej 21.165 m²,
- 32.229 m² pow. terenów Osiedla (w tym 2 place zabaw oraz siłownia zewnętrzna).

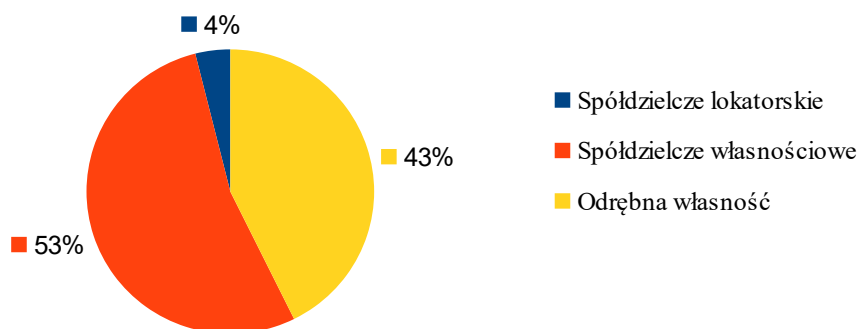
Strukturę własnościową praw do lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobach Osiedla przedstawia wykres nr 1.

W roku sprawozdawczym podstawowe zadania wynikały z planu gospodarczo-finansowego i działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej Osiedla, których założenia zostały przyjęte przez Radę Osiedla uchwałą nr 2/2022 w dniu 7.11.2022 r.. Rada Nadzorcza KSM w dniu 28.02.2023 r. zatwierdziła uchwałą nr 1/2023 plan gospodarczy oraz program działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej Spółdzielni na rok 2023, których składową stanowią plany poszczególnych Osiedli. Założenia gospodarczo-finansowe i działalności społeczno-kulturalnej Osiedla Janów zostały przedstawione mieszkańcom Osiedla – członkom Spółdzielni i osobom niebędącym członkami – w formie dodatku do miesięcznika „Wspólne Sprawy”.

Nadrzędnym celem, który determinuje działania Administracji Osiedla, jest zapewnienie prawidłowej eksploatacji i funkcjonowania powierzonego majątku, w tym utrzymanie obiektów i powiązanej infrastruktury we właściwym, niepogorszonej stanie technicznym, eliminując przede wszystkim mogące powstać zagrożenia w zakresie bezpieczeństwa użytkowników nieruchomości i osób trzecich, a także sukcesywną poprawę warunków zamieszkiwania, zwracając uwagę na ekonomiczne i zasadne wykorzystanie środków finansowych.

Do głównych zadań, których realizacją zajmowała się Administracja Osiedla w 2023 r. należały m. in.:

Wykres nr 1
STRUKTURA WŁASNOŚCIOWA PRAW DO LOKALI MIESZKALNYCH ZNAJDUJĄCYCH SIĘ W ZASOBACH OSIEDLA JANÓW



- rozpatrywanie i załatwianie korespondencji z użytkownikami lokali, dotyczące głównie wniosków i zgłoszeń na temat warunków zamieszkiwania w nieruchomości, prowadzonych prac remontowych, występujących awarii, itp.;
- rejestrację zgłoszeń dotyczących powstałych 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;
- prowadzenie korespondencji z firmami ubezpieczeniowymi dot. ustalania odpowiedzialności oraz wypłatę odszkodowań z tytułu powstałych szkód;
- w celu zapewnienia bezpieczeństwa zamieszkiwania i przebywania w pobliżu nieruchomości – kontrolowanie stanu odśnieżenia dróg i chodników oraz stopnia zaśnieżenia dachów budynków – w czasie trwania tzw. „Akcji zima”;
- monitorowanie prac porządkowych prowadzonych przez podmiot gospodarczy;
- prowadzenie zgodnie z wymogami prawa budowlanego dokumentacji technicznej oraz Książek Obiektów Budowlanych;
- monitorowanie stanu technicznego budynków, obiektów małej architektury i estetyki otoczenia;
- prowadzenie stałego nadzoru nad przeprowadzonymi w Osiedlu robotami remontowymi;
- sprawdzanie wycen kosztorysowych robót zleconych do wykonania firmom zewnętrznym;
- kontrola wykonania rocznych przeglądów okresowych obiektów;
- przygotowywanie zleceń na wykonanie robót remontowych i eksploatacyjnych wykonawcom zewnętrznym i zakładom celowym KSM;
- prowadzenie nadzoru nad realizacją zleceń, o których mowa powyżej;
- nadzorowanie jakości wykonywanych usług na rzecz Spółdzielni przez firmy zewnętrzne;
- nadzór nad przebiegiem corocznych kontroli wynikających z art. 62 ust.1¹ ustawy Prawo Budowlane, a także prowadzenie korespondencji z mieszkańcami w tym zakresie;
- wystawianie faktur za zużyte media firmom świadczącym usługi na zlecenie Spółdzielni;
- analizowanie i kontrolowanie zużycia energii elektrycznej i wody w budynkach;
- analizowanie stanu wpływów i kosztów eksploatacyjnych oraz remontowych w Osiedlu;
- przygotowywanie planu gospodarczego oraz działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej Osiedla;
- współpraca z organami samorządowymi Spółdzielni;
- prowadzenie ewidencji ruchu ludności i współpraca w tym zakresie z Urzędem Miasta Katowice (w celu właściwego naliczania opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi w Osiedlu);
- współpraca ze Strażą Miejską i Policją w zakresie zapewnienia bezpieczeństwa zamieszkiwania w naszych zasobach;
- współpraca z Miejskim Ośrodkiem Pomocy Społecznej w Katowicach w zakresie pozyskiwania świadczeń pomocowych na rzecz uprawnionych mieszkańców naszego Osiedla;
- współpraca z Zakładami Celowymi KSM w zakresie świadczonych usług na rzecz Osiedla (dot. zieleni oraz spraw technicznych);
- współpraca z MPGK Sp. z o.o. w zakresie wywozu odpadów zmieszanych i selektywnie zbieranych;
- prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej w Osiedlu, i inne.

DZIAŁALNOŚĆ OSIEDLA W 2023 R. W ZAKRESIE EKSPLOATACJI

Prowadzenie zadań związanych z bieżącą eksploatacją zasobów, których spektrum jest szerokie i złożone, w dużej mierze opiera się na koordynacji kierunków działań przyjętych przez poszczególne organy Spółdzielni, obowiązujące przepisy prawa, oczekiwania użytkowników lokali – z możliwościami finansowymi Osiedla, opartymi na rachunku kosztów i wpływów.

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ADMINISTRACJI OSIEDLA JANÓW KSM ZA 2023 ROK

Na pokrycie kosztów eksploatacji Osiedle Janów w 2023 r. dysponowało kwotą w wysokości **2.138.689 zł**. Zaległości w opłatach za lokale mieszkalne na koniec roku wyniosły **ok. 263.891 zł**, a zatem rzeczywiste wpływy były niższe o **ok. 12,33%**. W przeliczeniu na statystyczne mieszkanie w Osiedlu, wielkość zadłużenia w opłatach wynosi średnio **544,11 zł** na lokal (*szczegółowe dane w tym zakresie przedstawia tabela nr 1*). Warto w tym miejscu podkreślić, że w roku ubiegłym zadłużenia za lokale mieszkalne wynosiły **158.447 zł**. Niestety zadłużenie w regulowaniu opłat za lokale mieszkalne wykazuje stałą tendencję wzrostową. **W 2023 r. zadłużenie w stosunku do 2022 r. wzrosło aż o ok. 66,55% czyli o 105.444 zł.**

Ważną kwestią, o której należy wspomnieć przy opisywaniu wielkości zadłużenia to: „*im niższe zadłużenie mieszkańców, tym lepsza płynność finansowa Osiedla i tym samym Spółdzielni, co z kolei ma znaczący wpływ na zdolność do bieżącego pokrywania kosztów eksploatacji i przeprowadzanych remontów*”.

Celem zminimalizowania powstałych zaległości ze strony Spółdzielni oraz organów samorządowych były podejmowane szerokie działania. Administracja i Rada Osiedla raz w miesiącu zapraszały drogą pisemną użytkowników mieszkań zalegających w opłatach na osobiste spotkanie, celem wyjaśnienia przyczyn powstałych zaległości oraz poszukiwania możliwości/rozwiązań na ich spłatę (raty, zamiana posiadanego mieszkania na mniejsze, wskazanie możliwości ubiegania się o dodatek mieszkaniowy lub o inne formy pomocy socjalnej z MOPS-u). W 2023 r. odbyło się w naszym Osiedlu 11 takich spotkań. Dzięki tym działaniom udało się osiągnąć spłatę zadłużenia w łącznej wysokości wynoszącej **27.641 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 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 czterech członków KSM z naszego Osiedla.

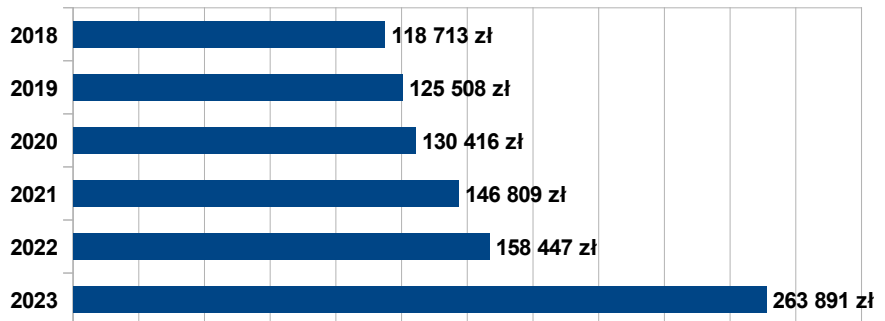
Wysokość zaległości w opłatach za lokale mieszkalne w latach 2018-2023 przedstawia wykres nr 2.

Stan zaległości w opłatach na koniec 2023 r. w naszym Osiedlu przedstawia zamieszczona obok tabela nr 1 (w układzie nieruchomości budynkowych).

W kolumnie 6 tabeli podano ponadto (obliczoną metodą średniej ważonej) wielkość zaległości przypadających w przeliczeniu na jeden lokal mieszkalny w danym budynku.

WYSOKOŚĆ ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH ZA LOKALE MIESZKALNE W LATACH 2018-2023

Wykres nr 2



STAN ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH NA KONIEC 2023 ROKU

Tabela nr 1

Lp.	Adres budynku	Lokale mieszk. ogółem	Ilość lokali mieszk. zalegających z opłatami	Zaległości ogółem	Średnia wielkość zaległości przypadające na mieszkanie
1	2	3	4	5	6
1	Zamkowa 47	20	4	2 225,30 zł	111,27 zł
2	Zamkowa 49	20	6	18 490,76 zł	924,54 zł
3	Zamkowa 51	20	5	3 821,28 zł	191,06 zł
4	Zamkowa 53	20	4	1 312,79 zł	65,64 zł
5	Zamkowa 61-61abc	70	17	18 620,91 zł	266,01 zł
6	Zamkowa 63-69	70	21	53 216,63 zł	760,24 zł
7	Zamkowa 81-81abc	70	22	65 366,75 zł	933,81 zł
8	Zamkowa 83-89	70	23	33 343,69 zł	476,34 zł
9	Zamkowa 52	25	9	3 604,39 zł	144,18 zł
10	Zamkowa 54	25	6	2 941,25 zł	117,65 zł
11	Zamkowa 56	25	11	3 834,10 zł	153,36 zł
12	Zamkowa 58	25	13	52 740,28 zł	2 109,61 zł
13	Zamkowa 60	25	7	4 373,21 zł	174,93 zł
R a z e m:		485	148	263 891,34 zł	544,11 zł

Należy podkreślić, że wydatki ściśle związane z eksploatacją nieruchomości w przeważającej części sytuują się w sferze niezależnej od Spółdzielni. Wysokość tych kosztów determinują zarówno władze rządowe, jak i firmy zewnętrzne, świadczące usługi na zasadzie naturalnego monopolisty w danej branży. Do grupy kosztów niezależnych zaliczamy (w nawiasie podano głównych gestorów tych kosztów):

- wywóz nieczystości stałych (Miasto Katowice, pośrednio – MPGK Sp. zo.o.);
- zużycie wody i odprowadzanie ścieków (Katowickie Wodociągi S.A.);
- zużycie energii cieplnej (Dalkia S.A.);
- zużycie energii elektrycznej w częściach wspólnych nieruchomości (Tauron Polska Energia S.A.);
- opłaty przekształceniowe dotyczące gruntów pod budynkami mieszkalnymi w Osiedlu, wieczyste użytkowanie gruntu, podatek od

nieruchomości i opłaty lokalne (Urząd Miasta Katowice);

- podatki i inne obligatoryjne obciążenia, np.: ZUS, CIT, VAT, PFRON i inne;
- opłaty, prowizje bankowe i inne.

Pisząc o kosztach niezależnych od Spółdzielni, należy wspomnieć i wyjaśnić nieprzewidzianą w planie gospodarczym Osiedla na 2023 r., a wprowadzoną od 1.08.2023 r. podwyżkę opłaty w poz. „energia elektryczną poza mieszkaniem”, która od 1.03.2023 r. wynosiła planowo **0,06 zł/m²**, a od 1.08.2023 r. została podwyższona do wysokości **0,20 zł/m²**. Konieczność podwyższenia tej opłaty wynikała z faktu, że dostawca energii elektrycznej czyli spółka Tauron nie zastosowała wobec Spółdzielni cen energii wynikających z wprowadzonej Rządowej Tarczy Solidarnościowej (ustawa z dnia 27.10.2022 r. o środkach nadzwyczajnych mających na celu ograniczenie wysokości cen energii

(Ciąg dalszy na str. 10)

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ADMINISTRACJI OSIEDLA JANÓW KSM ZA 2023 ROK

(Ciąg dalszy ze str. 9)

elektrycznej oraz wsparciu niektórych odbiorców w 2023 r.). Zarząd KSM wystosował w tej sprawie wiele pism do spółki Tauron z wnioskiem o wystawienie korekt faktur za energię, łącznie z pismem o zajęcie stanowiska w temacie sprawy do Ministerstwa Klimatu i Środowiska w Warszawie, Urzędu Regulacji Energetyki, Krajowej Rady Spółdzielczej, Związku Rewizyjnego SM RP, itd. Spółka Tauron pozostawała jednak w tej kwestii nieugięta i w czerwcu br. drogą pisemną negatywnie ustosunkowała się do roszczeń KSM w przedmiotowej sprawie.

Biorąc pod uwagę konieczność terminowego uiszczania przez KSM „zawyżonych” przez spółkę Tauron opłat za energię elektryczną, gdzie koszty w pozycji „energia elektryczna poza mieszkaniem” przewyższały wpływy uzyskiwane z tego tytułu (wynik w Osiedlu na energii elektrycznej wynosił na koniec maja 2023 r. **-26.012,77 zł**), zaszła konieczność podwyższenia stawki. Po dokładnym przeanalizowaniu tematu sprawy, członkowie Rady Osiedla jednomyślnie uznali za konieczne dostosowanie stawki „energia elektryczna poza mieszkaniem” w Osiedlu do wysokości ponoszonych kosztów, podejmując uchwałę nr 4/2023 z dnia 3.07.2023 r. w sprawie zwiększenia stawki eksploatacyjnej w pozycji „energia elektryczna poza mieszkaniem”. Podwyższenie stawki wynikało z przyczyn niezależnych od Spółdzielni i było konieczne do zapewnienia płynności finansowej Osiedla (na podstawie art. 4 ust. 7¹ Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych).

Pod koniec października br. czyli już po wprowadzonych przez KSM zmianach stawek, spółka Tauron zmieniła stanowisko w sprawie i przesyłała do tutejszej Spółdzielni korekty faktur, w których uwzględniła stawki za energię zgodne z tymi, jakie wynikały z Rządowej Tarczy Solidarnościowej. Po uwzględnieniu korekt wystawionych przez Tauron, pozycja „energia elektryczna poza mieszkaniem” zamyka się zatem w naszym Osiedlu, wynikiem dodatnim wynoszącym **13.906 zł**. Biorąc jednak pod uwagę niepewną sytuację w zakresie stosowania przepisów tzw. „tarczy solidarnościowej” dla energii elektrycznej oraz inne uwarunkowania gospodarcze w tej kwestii (dotyczące m. in. cen energii na rynku, podatku VAT czy stosowania tarcz) stawka w opłacie „energia elektryczna poza mieszkaniem” na chwilę obecną, pomimo dodatniego wyniku zamykającego rok, pozostaje niezmienna. **Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez spółdzielnię, a przychodami z opłat, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.** Tak więc spółdzielnia nie osiąga „dodatkových środków finansowych” – jest to efekt finansowy uzyskany na gospodarce zasobami mieszkaniowymi, który w roku następnym zwiększa odpowiednio przychody danej nieruchomości (art. 6 ust. 1

Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych).

Wpływy oraz koszty eksploatacji Osiedla Janów na dzień 31.12.2023 r. zostały przedstawione w tabeli nr 2 na str. 11.

Szanowni Państwo, korzystając z niniejszej publikacji, pragniemy zwrócić uwagę na kilka spraw, które w sposób znaczący wpływają na warunki zamieszkiwania w nieruchomości, a także mają znaczący wpływ na ocenę jakości zarządzania Osiedlem:

1. Pozostawianie resztek jedzenia (głównie chleba) przy pojemnikach na odpady.

Pozostawianie przy pojemnikach na odpady resztek jedzenia, celem dokarmiania ptaków powoduje, że w rejonie śmietników pojawia się znaczna ilość gryzoni (szczurów). W roku bieżącym wielokrotnie zlecaliśmy dodatkową deratyzację nie tylko piwnic, lecz także otoczenia wokół nieruchomości. Niestety pomimo podjętych działań deratyzacyjnych, pozostawione jedzenie stanowi doskonałą pożywkę dla szczurów, których liczebność wzrasta w sporym tempie. Prosimy zatem o rozwagę i nierozrzucanie resztek jedzenia wokół śmietników.

2. Odpady wielkogabarytowe, zużyte opony i odpady poremontowe.

Wywóz odpadów wielkogabarytowych w naszym Osiedlu odbywa się w każdą pierwszą i trzecią środę miesiąca. Harmonogram wywozu znajduje się w każdym budynku w gablocie ogłoszeń. Prosimy zatem o wynoszenie tych odpadów – głównie: mebli, desek, wersalek, itp. na dwa dni przed planowanym terminem wywozu. Takie działanie uchroni nas przed wielotygodniowym zaleganiem gabarytów przy śmietnikach, które rażąco psują estetykę Osiedla.

Zaznaczamy, że opony samochodowe nie są zaliczane do odpadów wielkogabarytowych i ich wywóz leży w gestii mieszkańców. W ramach „opłaty śmieciowej” mieszkańcy Katowic mają możliwość bezpłatnego oddania zużytych opon (rocznie maks. 4 szt. opon samochodów osobowych) do Gminnego Punktu Zbierania Odpadów, położonych w Katowicach, przy ulicach: Obroki 136, Miłowicka 7b, Bankowa 10, Zaopusta 70; czynne w godzinach: od poniedziałku do piątku (za wyjątkiem wtorków) 6⁰⁰-17⁰⁰; we wtorki 9⁰⁰-20⁰⁰, a także w soboty 8⁰⁰-13⁰⁰.

W miejscach wskazanych powyżej można również oddawać odpady poremontowe po wykonywanych indywidualnych remontach w mieszkaniach. Zgodnie z „Regulaminem używania lokali, obowiązków Spółdzielni i użytkowników lokali oraz rozliczeń Spółdzielni z użytkownikami zwalniającymi lokale” – § 14 pkt.2 – wywóz odpadów poremontowych z mieszkań należy do obowiązków lokatora. W ramach uiszczania opłaty za śmieci istnieje także możliwość pobrania od MPGK Sp. zo.o. – nieodpłatnie jeden raz w roku kalendarzowym – worków typu BIG-BAG w ilości nieprzekraczającej 2 m³. Odbiór tych odpadów w określonej wyżej ilości, może być zrealizowany z danego lokalu mieszkalnego. Wszelkich

informacji w tej kwestii udziela firma MPGK tel. 32/35-87-611.

3. Segregacja śmieci.

Prosimy o rozrywanie dużych opakowań kartonowych i wrzucanie ich do pojemników na papier. Informujemy, że firma wywożąca śmieci tj. MPGK Sp. z o.o. wywozi wyłącznie segregację znajdującą się w pojemnikach do tego przeznaczonych.

4. Wyrzucanie niedopałków papierosów przez okna i balkon oraz resztek jedzenia.

Z uwagi, że do Administracji Osiedla coraz częściej wpływają skargi mieszkańców na sąsiadów, którzy notorycznie wyrzucają niedopałki papierosów przez okna i balkon, pragniemy przypomnieć, że zgodnie z Regulaminem Porządku Domowego dla użytkowników lokali w Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej, tj.:

§1 pkt 3., „Użytkownik lokalu jest obowiązany korzystać z lokalu, budynku i jego otoczenia w zgodzie z dobrymi obyczajami i w sposób nieutrudniający korzystania z nieruchomości przez inne osoby...”

a także § 10 pkt 2 „Zabrania się, palenia tytoniu na korytarzu, w piwnicy, na strychu, w pralni domowej, suszarni, klatce schodowej i w kabinie dźwigu. Zabrania się wyrzucania niedopałków papierosów przez okno, balkon, loggie czy taras”.

Informujemy, że wyrzucanie niedogaszonych papierosów przez okna i balkon wiąże się z poważnym zagrożeniem. Żarzący się tytoń upadając na balkon lub parapet sąsiada może spowodować pożar przez zaproszenie ognia. Ponadto wyrzucanie jakichkolwiek odpadów przez okna i balkon w mieszkaniu stanowi wykroczenie w myśl art. 75 Kodeksu wykroczeń „§1. Kto bez zachowania należytej ostrożności wystawia lub wywiesza ciężkie przedmioty albo nimi rzuca, wylewa płyny, wyrzuca nieczystości albo doprowadza do wypadania takich przedmiotów lub wylewania się płynów, podlega karze grzywny do 500 złotych albo karze nagany” oraz art. 145 Kodeksu wykroczeń „§1. Kto zanieczyszcza lub zaśmieca miejsca dostępne dla publiczności, a w szczególności drogę, ulicę, plac, ogród, trawnik lub zieleniec, podlega karze grzywny do 500 złotych albo karze nagany”.

Korzystając z tej publikacji apelujemy do mieszkańców, którzy nadal korzystają z przepływowych gazowych ogrzewaczy wody do ich likwidacji i zamontowania w lokalu instalacji centralnie ciepłej wody. Montaż instalacji centralnie ciepłej wody jest bezpłatny, aktualnie pokrywany z wnoszonych odpisów na fundusz remontowy cz. „B”. Informujemy, że w centralnie ciepłą wodę, wyposażonych jest obecnie 86% lokali mieszkalnych w Osiedlu Janów. Nasz apel kierujemy do Państwa w trosce o zachowanie bezpieczeństwa i eliminację zagrożenia jakie niesie ze sobą zacczadzenie tlenkiem węgla, których przyczyną są często piecyki gazowe, niewłaściwie użytkowane i konserwowane.

DZIAŁALNOŚĆ REMONTOWA OSIEDLA W 2023 R.

Opracowywanie i określanie priorytetów oraz realizacja planu remontów w 2023 r. uwarun-

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ADMINISTRACJI OSIEDLA JANÓW KSM ZA 2023 ROK

Tabela nr 2

WPLYWY ORAZ KOSZTY EKSPLOATACJI OSIEDLA JANÓW NA DZIEŃ 31.12.2023 R.

Lp.	Rodzaj kosztów	Wpływy	Koszty	Wynik
1	Energia elektryczna (poza lokalami)	50 206 zł	36 300 zł	13 906 zł
2	Koszty obsługi Osiedla w tym: płace pracowników wraz z narzutami, koszty funkcjonowania Rady Osiedla, koszty transportu, koszty bhp, koszty utrzymania pomieszczeń administracyjnych, opłaty pocztowe i telekomunikacyjne, amortyzacja wyposażenia i sprzętu, koszty obsługi bankowej, materiały biurowe, koszty posiedzeń organów samorządowych itp.	579 913 zł	566 160 zł	13 753 zł
3	Pozostałe koszty eksploatacji w tym: koszty konserwatorów osiedlowych i innych pracowników fizycznych, koszty materiałów eksploatacyjnych i konserwacyjnych, koszty legalizacji bądź wymiany wodomierzy, opłaty za odczyty wodomierzy i innych urządzeń pomiarowych, koszty ubezpieczeń majątkowych, koszty obowiązkowych kontroli okresowych zasobów i elementów składowych nieruchomości, koszty usług: kominiarskich, pielęgnacji zieleni, odśnieżania, ochrony przeciwpożarowej budynku, dezynfekcji, deratyzacji i dezynsekcji, utrzymania w gotowości Serwisu Technicznego, dozoru mienia, koszty usuwania skutków dewastacji mienia, składka na PFRON, koszty informowania, koszty okresowych przeglądów gazowych urządzeń odbiorczych w lokalach i inne	529 023 zł	464 079 zł	64 944 zł
4	Zimna woda i kanalizacja	460 964 zł	465 000 zł	-4 036 zł
5	Wywóz nieczystości	270 154 zł	270 154 zł	0 zł
6	Usługi gospodarzy - sprzątanie	172 282 zł	188 200 zł	- 15 918 zł
7	Odczyty wody	5 820 zł	5 844 zł	-24 zł
8	Konserwacja instalacji RTV	9 270 zł	9 260 zł	10 zł
9	Konserwacja domofonów	14 608 zł	13 600 zł	1 008 zł
10	Legalizacja wodomierzy	29 900 zł	29 900 zł	0 zł
11	Podzielniki ciepła	11 935 zł	11 000 zł	935 zł
12	Korekty rozliczeń wody i ścieków	30,00 zł	30,00 zł	0 zł
13	Pozostałe koszty/przychody operacyjne	4 584 zł	13 732 zł	-9 148 zł
Razem:		2 138 689 zł	2 073 259 zł	X
Podatek dochodowy:		X	1 040 zł	X
Pożytki z nieruchomości:		2 643 zł		
Wynik netto (przychody-koszty-podatek dochodowy+pożytki z nieruchomości) 67 033 zł				
Bilans otwarcia 1.01.2023 r. 129 179 zł				
Wynik netto z bilansem otwarcia na dzień 31.12.2023 r. jest dodatni i wynosi: 196 212 zł				

kowana była obowiązkami zarządcy nieruchomości wynikającymi m.in. z przepisów ustawy Prawo Budowlane (głównie okresowe kontrole polegające na sprawdzeniu stanu technicznego obiektów budowlanych), ustaleniami samorządu spółdzielczego, w szczególności Rady Osiedla oraz wnioskami użytkowników nieruchomości (mieszkańców).

Akumulacja środków finansowych Funduszu Remontowego część „B” w 2023 r. wynosiła **374.947,00 zł**, w tym:

- bilans otwarcia 2023 **4.751,00 zł**
- wpływy wg naliczeń wynikających z opłat miesięcznych (od lokali mieszkalnych) **447.005,00 zł**

- zwrot środków na fundusz remontowy część „A” tj. przyspieszenie spłaty zobowiązań nieruchomości budynkowych usytuowanych w Osiedlu z tytułu wcześniej wykonanych robót zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej nr 86/2013 z dnia 26.11.2013 r.

50.795,00 zł

- zwrot środków na fundusz remontowy część „A” – partycypacja 2,5% na pokrycie nakładów na roboty dodatkowe poniesione w przeszłości oraz które powstają w związku z realizacją Strategii Ekonomicznej KSM – zgodnie z Uchwałą Rady Nadzorczej nr 65/2015 z dnia 2.07.2015 r. **-26.014,00 zł**

Z tytułu wnoszonych opłat w ramach funduszu cz. „B” w Osiedlu Janów, w tabeli nr 3

na str. 12 przedstawiamy realizację rzeczowo-finansową robót z planu remontów na 2023 r.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego obowiązkiem zarządcy nieruchomości jest poddawanie budynków corocznej kontroli technicznej, mającej na względzie zapewnienie mieszkańcom bezpiecznych warunków zamieszkiwania. W wyniku zaleceń wynikających z takiej corocznej kontroli, w 2023 r. kontynuowaliśmy prace rozpoczęte w 2022 r., polegające na montażu, na wylotach kominowych nowych nasad we wszystkich budynkach w Osiedlu (za wyjątkiem Zamkowej 83-89, gdzie nasady te zostały wymienione na nowe podczas remontu dachu w latach 2017/2018).

(Ciąg dalszy na str. 13)

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ADMINISTRACJI OSIEDLA JANÓW KSM ZA 2023 ROK

Tabela nr 3

REALIZACJA RZECZOWO-FINANSOWA ROBÓT Z PLANU REMONTÓW CZĘŚĆ „B” NA 2023 ROK

Rodzaj i adres przeprowadzanych robót		Planowana wartość robót remontowych ujętych w planie remontów na 2023 r.	Rzeczywista wartość robót
1. Wymiana stolarki okiennej:		5 000 zł	545 zł
Refundacja kosztów wymiany łącznie 5-ciu nawiewników w lokalu przy ul. Zamkowej 67/6 i Zamkowej 81a/1		5 000 zł	545 zł
2. Roboty murarsko-tynkarskie		97 000 zł	107 755 zł
Remont pomieszczeń ogólnego użytku - wózkowni	Zamkowa 52	21 000,00 zł	21 507 zł
	Zamkowa 54	21 000,00 zł	22 376 zł
	Zamkowa 58	21 000,00 zł	21 174 zł
	Zamkowa 60	21 000,00 zł	20 996 zł
Remont pomieszczeń ogólnego użytku – suszarni	Zamkowa 56	13 000 zł	21 702 zł
3. Roboty instalacyjne wod.-kan.		150 000 zł	146 030 zł
Wymiana poziomu instalacji kanalizacji sanitarnej w piwnicy nieruchomości	Zamkowa 61	30 000 zł	30 000 zł
	Zamkowa 61a	30 000 zł	30 000 zł
	Zamkowa 61c	30 000 zł	30 000 zł
Wymiana pionu łazienkowego instalacji kanalizacji sanitarnej w nieruchomości	Zamkowa 54	60 000 zł	56 030 zł
4. Rezerwa finansowa na roboty nieprzewidziane, awaryjne, dodatkowe, pozaplanowe, w ramach których wykonano:		90 000 zł	22 887 zł
Kontynuacja prac z planu remontów z 2022 r. polegająca na montażu nasad kominowych na nieruchomościach	Zamkowa 47,49,51,53,52,54,56,58,60, 61abc, 63-69, 81abc		9 890 zł
Naprawa połączeń dachowej na dachu nieruchomości 81c	Zamkowa 81abc		2 370 zł
Na wniosek użytkowników nieruchomości – wykonanie i montaż dodatkowych poręczy przy biegach schodowych na klatce schodowej	Zamkowa 81a (od parteru do III piętra)		3 300 zł
	Zamkowa 83 (od parteru do IV piętra)		4 400 zł
Montaż instalacji c.c.w w mieszkaniach	Osiedle		2 927 zł
8. Odpis na fundusz interwencyjny Osiedle		5 080 zł	5 080 zł
9. Koszty ogólnozakładowe			25 000 zł
RAZEM:		347 080 zł	307 297 zł

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ADMINISTRACJI OSIEDLA JANÓW KSM ZA 2023 ROK

(Ciąg dalszy ze str. 11)

Tabela nr 4

Serwis Techniczny na zlecenie Administracji Osiedla dokonał wymiany poziomów instalacji kanalizacji sanitarnej w piwnicy w nieruchomości położonej przy ul. Zamkowej 61-61a-61c (w klatce 61b poziomy te zostały wymienione w 2022 r.). Prace zostały wykonane z uwagi na zły stan techniczny poziomów, których korozja powodowała wyciekanie fekalii i zalewanie korytarzy piwnicznych oraz piwnic lokatorskich.

Tak jak już wspominaliśmy w naszych poprzednich publikacjach, w najbliższych latach przewidujemy sukcesywną wymianę wszystkich pionów kanalizacji instalacji sanitarnej w nieruchomościach. Budynki w Osiedlu Janów powstały na początku lat 70. Żeliwo, z którego wykonane są zarówno poziome, jak i pionowe odcinki instalacji kanalizacyjnej posiada okres użyteczności na ok. 50 lat. Z uwagi na starzejącą się substancję naszych nieruchomości, zarówno wymiana pionów jak i poziomów kanalizacyjnych jest nieunikniona. Zdajemy sobie sprawę, że taka wymiana spotyka się często z niechęcią wśród mieszkańców, którzy mają wyremontowane łazienki. Pragniemy jednak podkreślić, że ich wymiana jest konieczna w celu zapobiegania późniejszym zalaniom „fekaliami” łazienek, kuchni i piwnic z powodu skorodowanej instalacji kanalizacyjnej.

W 2023 r. wymiana pionów kanalizacyjnych odbyła się na nieruchomości Zamkowa 54. W drodze komisyjnego wyboru ofert, najkorzystniejszą cenę zaofertował Serwis Techniczny KSM. Roboty te przeprowadził bardzo szybko i sprawnie, z jak najmniejszą uciążliwością dla mieszkańców.

W 2023 wykonaliśmy gruntowny remont wózkowni w nieruchomościach położonych przy ul. Zamkowej 52-54-58 i 60. W przypadku nieru-



Montaż nasad kominowych

chomości Zamkowa 56, która nie posiada wózkowni, a lokal własny, na cele wózkowni, został zaadaptowany jako jedna z suszarni. Roboty te zostały wykonane przez pracowników Administracji Osiedla (konserwatorów). Wykonanie przedmiotowych prac miało na celu poprawę warunków zamieszkiwania w nieruchomości, dzięki czemu podniosła się także wartość zasobów mieszkaniowych.

W wyniku awarii polegającej na zalewaniu jednego z mieszkań z nieszczelności na dachu budynku, zaszła konieczność naprawy połączenia dachowej na nieruchomości przy ul. Zamkowej 81abc. Prace wykonali pracownicy Administracji Osiedla (konserwatorzy).

Zestawienie kosztów ulepszeń i prac poniesionych w okresie od roku 1992 do dnia 30.11.2023 r. z centralnej części funduszy remontowych Spółdzielni (remontów kapitalnych + fundusz „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 (wg kosztów w dacie poniesienia w zł).

Saldo ogółem Osiedla na dzień 30.11.2023 r. wynosi **-2 528 655 zł**

Saldo jednostkowe na dzień 30.11.2023 r. wynosi **-119,48 zł/m² p.u.**

Adres budynku	Razem koszty za lata 1992-2023*	Wpływy z odpisów za lata 1997-2023**	Saldo (3-2)	Saldo na 1 m ² p.u.m.	Średnie saldo statystyczne na 1 lokal
1	2	3	4	5	6
Zamkowa 63-69	1 276 058	1 469 722	193 665	65,90	2 766,64
Zamkowa 61-61c	1 297 919	1 469 497	171 578	58,39	2 451,11
Zamkowa 81-81c	1 352 678	1 469 027	116 349	39,59	1 662,13
Zamkowa 58	459 175	544 923	85 748	78,82	3 429,93
Zamkowa 54	460 368	544 255	83 886	77,11	3 355,46
Zamkowa 60	461 102	544 043	82 941	76,24	3 317,64
Zamkowa 56	463 254	544 315	81 062	74,51	3 242,46
Zamkowa 52	464 398	544 249	79 851	73,40	3 194,04
Zamkowa 83-89	1 352 678	1 393 325	40 648	13,83	580,68
Zamkowa 51	1 326 697	517 640	-809 057	-815,11	-40 452,87
Zamkowa 53	1 329 127	518 950	-810 178	-816,23	-40 508,89
Zamkowa 49	1 414 712	518 841	-895 872	-902,57	-44 793,58
Zamkowa 47	1 466 887	517 611	-949 276	-956,37	-47 463,79

* do dnia 31.10.2023 r.

** uwzględnia środki z fund. rem. cz. „B” i fund. interwencyjnego

Zestawienie nie uwzględnia kosztów wymiany podzielników c.o. i wodomierzy

Ponadto zgodnie z wnioskami wpływającymi do Administracji Osiedla, zamontowane zostały w nieruchomości przy ul. Zamkowej 81a i 83 dodatkowe poręcze wzdłuż biegu schodowego, ułatwiające osobom starszym, schorowanym, poruszanie się po schodach. Poręcze zamontował na zlecenie Administracji Osiedla – Serwis Techniczny KSM.

Informujemy, że poręcze montowane są sukcesywnie, w miarę posiadanych środków finansowych na ten cel. Z uwagi na obowiązujące przepisy ppoż. przy montażu dodatkowych poręczy muszą zostać spełnione warunki określone w Rozporządzeniu w sprawie ochrony p/poż z dnia 7 czerwca 2010 r. (§ 16. ust. 2 pkt. 1) oraz w Rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki mieszkalne i ich usytuowanie z dnia 12 kwietnia 2002 r. (rozdział IV § 68.1) gdzie szerokość biegu przy zmontowaniu dodatkowych poręczy nie może być mniejsza niż 80 cm.

Mając na uwadze powyższe przepisy, niestety nie w każdym budynku istnieje techniczna możliwość montażu dodatkowych poręczy.

ZAMIERZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ OSIEDLA JANÓW NA 2024 ROK

Plan gospodarczy na rok 2024 to zestawienie planowanych, koniecznych wydatków z wpływami na ten cel. Podstawą sporządzania przedmiotowego planu jest zapewnienie bilansowania się poszczególnych pozycji kosztów (tzn. wpływy = wydatki).

Spółdzielnia zarządzając nieruchomościami, których jest właścicielem lub współwłaścicielem oraz wyodrębnionym mieniem innych właścicieli,

ponosi wydatki pieniężne w celu utrzymania zasobów w stanie nie pogorszonym, nie dopuszczając do deprecjacji i dekapitalizacji majątku. Na wysokość tych wydatków celowych wpływają czynniki zarówno zależne od organów Spółdzielni, jak i całkowicie od nich niezależne. KSM odgrywa bowiem tutaj rolę mimowolnego, pracującego bez wynagrodzenia ze strony dostawców, inkasenta w relacjach i rozliczeniach między mieszkańcami oraz dostawcami mediów. Niestety w roku bieżącym, co można już było zauważyć w ostatnich miesiącach dobiegającego końca roku (informacjami w tym zakresie byliśmy także zasypywani poprzez media), nastąpił spory wzrost cen, który odczuwalny był i jest właściwie w każdym segmencie gospodarki rynkowej. Przy sporządzaniu planu gospodarczego Osiedla na 2024 r. celem zapewnienia bilansowania się poszczególnych składników wpływów i kosztów (podniesienie o 18,64% wartości minimalnego wynagrodzenia), nastąpiła konieczność podniesienia niektórych składników opłat. Mając to na uwadze, po dokładnym przeanalizowaniu przedstawionych przez Administrację Osiedla wysokości planowanych kosztów na 2024 r., RO Janów podjęła Uchwałę nr 7/2023 z dnia 9.11.2023 r. o podniesieniu stawki odpisu w zakresie eksploatacji w pozycjach:

- usługi gospodarzy z **0,69 zł/m² na 0,89 zł/m²**
- koszty obsługi Osiedla z **2,38 zł/m² na 2,50 zł/m²**

Powyższe zmiany będą wprowadzone od 1.03.2024 r.

(Dokończenie na str. 14)

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ADMINISTRACJI OSIEDLA JANÓW KSM ZA 2023 ROK

Tabela nr 5

PLANOWANE KOSZTY ORAZ WPLYWY DOTYCZĄCE EKSPLOATACJI OSIEDLA JANÓW W 2024 R.

Lp.	Rodzaj kosztów	Wpływy	Koszty	Wynik
1	Energia elektryczna (poza lokalami)	90 885 zł	61 090 zł	29 795 zł
2	Koszty obsługi Osiedla w tym: płace pracowników wraz z narzutami, koszty funkcjonowania Rady Osiedla, koszty transportu, koszty bhp, koszty utrzymania pomieszczeń administracyjnych, opłaty pocztowe i telekomunikacyjne, amortyzacja wyposażenia i sprzętu, koszty obsługi bankowej, materiały biurowe, koszty posiedzeń organów samorządowych	629 862 zł	629 670 zł	192 zł
3	Pozostałe koszty eksploatacji w tym: koszty konserwatorów osiedlowych i innych pracowników fizycznych, koszty materiałów eksploatacyjnych i konserwacyjnych, koszty legalizacji bądź wymiany wodomierzy, opłaty za odczyty wodomierzy i innych urządzeń pomiarowych, koszty ubezpieczeń majątkowych, koszty obowiązkowych kontroli okresowych zasobów i elementów składowych nieruchomości, koszty usług: kominiarskich, pielęgnacji zieleni, odśnieżania, ochrony przeciwpożarowej budynku, dezynfekcji, deratyzacji i dezynsekcji, utrzymania w gotowości Serwisu Technicznego, dozoru mienia, koszty usuwania skutków dewastacji mienia, składka na PFRON, koszty informowania, koszty okresowych przeglądów gazowych urządzeń odbiorczych w lokalach i inne	546 448 zł	546 075 zł	373 zł
4	Zimna woda i kanalizacja	461 149 zł	467 000 zł	-5 851 zł
5	Wywóz nieczystości	267 313 zł	267 313 zł	0 zł
6	Usługi gospodarzy - sprzątanie	217 573 zł	216 460 zł	1 113 zł
7	Odczyty wody	5 820 zł	5 820 zł	0 zł
8	Konserwacja instalacji RTV	9 270 zł	9 270 zł	0 zł
9	Konserwacja domofonów	14 608 zł	13 790 zł	818 zł
10	Legalizacja wodomierzy	29 900 zł	29 900 zł	0 zł
11	Podzielniki ciepła	11 935 zł	11 935 zł	0 zł
12	Korekty rozliczeń wody i ścieków	30 zł	30 zł	0 zł
13	Pozostałe koszty/przychody operacyjne	15 000 zł	15 000 zł	0 zł
Razem:		2 299 793 zł	2 273 353 zł	X
Podatek dochodowy:		X	1 040 zł	X
Pożytki z nieruchomości: 2 643 zł				
Wynik netto (przychody-koszty-podatek dochodowy+pożytki z nieruchomości) 28 043 zł				
Bilans otwarcia 1.01.2024 r. 196 212 zł				
Planowany wynik netto z bilansem otwarcia na dzień 31.12.2024 r. jest dodatni i wynosi: 224 255 zł				

(Ciąg dalszy ze str. 13)

Informujemy, że decyzją Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gliwicach Państwowego Gospodarstwa Wodnego „Wody Polskie” od dnia 25.11.2023 r. weszła w życie Taryfa dla zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków dla miasta Katowice na lata 2023-2026. Zgodnie z jej treścią, cena za 1 m³ dostarczonej wody i odprowadzonych ścieków wynosi:

w pierwszym roku obowiązywania taryfy:

- cena za 1 m³ dostarczonej wody: **7,31 zł brutto**
- cena za 1 m³ oprowadzanych ścieków: **9,74 zł brutto**
- łącznie: **17,05 zł brutto**

w drugim roku obowiązywania taryfy:

- cena za 1 m³ dostarczonej wody: **7,43 zł brutto**
- cena za 1 m³ oprowadzanych ścieków: **10,05 zł brutto**
- łącznie: **17,48 zł brutto**

w trzecim roku obowiązywania taryfy:

- cena za 1 m³ dostarczonej wody: **7,53 zł brutto**
- cena za 1 m³ oprowadzanych ścieków: **10,25 zł brutto**
- łącznie: **17,78 zł brutto**

Szanowni Państwo w tym miejscu pragniemy przypomnieć o tzw. „rewolucji w formule przeglądów kominiarskich”, o czym szczegółowo informował Wiceprezes Zarządu KSM – mgr Zbigniew Olejniczak na łamach październiko-

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ADMINISTRACJI OSIEDLA JANÓW KSM ZA 2023 ROK

wych „Wspólnych Spraw”. W trakcie tegorocznej kontroli przewodów kominowych w Państwa mieszkaniach, kominiarz w trakcie przeglądu będzie Państwu zadawał kilka dodatkowych pytań, na które prosimy udzielić odpowiedzi. Wynika to z przepisów prawnych, a mianowicie wprowadzenia nowej formuły przeglądów w wersji cyfrowej, które zamieszczone zostaną na platformie Zintegrowanego Systemu Ograniczania Niskiej Emisji (ZONE). Dotychczasowe czynności, jakie były realizowane w ramach okresowej kontroli przewodów kominowych, zostały dodatkowo poszerzone o sporządzenie przez kominiarza w protokole (cyfrowo na tablecie) informacji dotyczących, m.in.: powierzchni lokalu, średniej temp. w lokalu w sezonie grzewczym, źródła ciepła dla potrzeb ogrzewania lokalu oraz podgrzania wody użytkowej, danych osobowych osoby obecnej przy przeglądzie, itp. Mając na uwadze powyższe, prosimy o wyrozumiałość i udzielenie odpowiedzi na zadane przez kominiarza pytania podczas dokonywanej corocznej kontroli przewodów kominowych w Państwa mieszkaniach.

W zestawieniu tabelarycznym (tabela nr 5) na str. 14 przedstawiamy planowane koszty oraz wpływy dotyczące eksploatacji Osiedla Janów w 2024 r.

Planowane wpływy przyjęto w wysokości **2.299.793 zł zł** (bez bilansu otwarcia roku 2024, którego szacowana wysokość wynosi ok. **196.212 zł**), koszty natomiast oscylują w wysokości **2.273.353 zł**.

Planowana akumulacja środków finansowych Funduszu Remontowego część "B" w 2024 r. wynosi **437.851,00 zł**, w tym:

- bilans otwarcia 2024 **67.650 zł**
- wpływy wg naliczeń wynikających z opłat miesięcznych (od lokali mieszkalnych) **447.005 zł**
- zwrot środków na fundusz remontowy część „A” tj. przyspieszenie spłaty zobowiązań nieruchomości budynkowych usytuowanych w Osiedlu z tytułu wcześniej wykonanych robót zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej nr 86/2013 z dnia 26.11.2013 r. - **50.790 zł**
- zwrot środków na fundusz remontowy część „A” – partycypacja 2,5% na pokrycie nakładów na roboty dodatkowe poniesione w przeszłości oraz które powstają w związku z realizacją Strategii Ekonomicznej KSM zgodnie z Uchwałą Rady Nadzorczej nr 65/2015 z dnia 2.07.2015 r. - **26.014 zł**

Bazując na znajomości potrzeb remontowych, ustalonych w trakcie okresowych przeglądów stanu technicznego budynku oraz szacunkowych możliwości finansowych Osiedla, planuje się wykonać roboty remontowe *ujęte obok w tabeli nr 6*.

W 2024 roku planujemy kontynuować gruntowny remont pomieszczeń ogólnego użytku w nieruchomościach położonych przy ul. Zamkowej 56 – wózkowni, a w nieruchomości Zamkowa 58-60 – suszarni. Są to ostatnie pomieszczenia w naszym Osiedlu, które do tej pory nie zostały

PLANOWANE ROBOTY REMONTOWE W OSIEDLU JANÓW W 2024 R.

Tabela nr 6

Rodzaj i adres przeprowadzanych robót		Plan remontów na 2024 r.
1. Wymiana stolarki okiennej:		
Realizowana we własnym zakresie (koszty refundacji)		3 000 zł
2. Roboty murarsko-tynkarskie		
Remont pomieszczenia ogólnego użytku – wózkownia	Zamkowa 56	17 000 zł
	Zamkowa 58	24 000 zł
Remont pomieszczenia ogólnego użytku – suszarni	Zamkowa 58	17 000 zł
	Zamkowa 60	24 000 zł
	Zamkowa 60	17 000 zł
3. Roboty instalacyjne wod.-kan, gaz, c.c.w.		
Wymiana poziomu instalacji kanalizacji sanitarnej w piwnicy	Zamkowa 63	34 000 zł
	Zamkowa 65	34 000 zł
	Zamkowa 67	34 000 zł
	Zamkowa 69	34 000 zł
Wymiana pionu (łazienkowego) instalacji kanalizacji sanitarnej	Zamkowa 56	78 000 zł
4. Roboty drogowe (brukarskie, asfaltowe)		
Utwardzenie gruntu	Zamkowa 51	18 000 zł
	Zamkowa 89	18 000 zł
5. Rezerwa finansowa na roboty nieprzewidziane, awaryjne, dodatkowe	Osiedle	28 000 zł
5. Odpis na fundusz interwencyjny	Osiedle	5 080 zł
RAZEM:		385 080 zł

zmodernizowane. Roboty te zostaną wykonane przez pracowników Administracji Osiedla (konserwatorów). O terminie przeprowadzenia przedmiotowych robót zostaną Państwo powiadomieni z 14-dniowym wyprzedzeniem, za pośrednictwem tablicy ogłoszeń.

Z uwagi na zły stan techniczny poziomej instalacji kanalizacyjnej – korozję żeliwa, z którego wykonana jest ta instalacja, zachodzi konieczność jej wymiany. W 2024 roku taka wymiana zostanie przeprowadzona w nieruchomości przy ul. Zamkowej 63-65-67-69. W latach następnych przewidujemy wykonać sukcesywną wymianę tej instalacji na wszystkich nieruchomościach.

Planujemy przeprowadzić wymianę pionów łazienkowych w całej nieruchomości przy ul. Zamkowej 56, o czym szczegółowo pisaliśmy w niniejszym sprawozdaniu w rozdziale „Działalność remontowa Osiedla w 2023 r.”.

Ponadto wykonane zostanie utwardzenie gruntu na tzw. „dzikim parkingu” położonym przy ul. Zamkowej 51 oraz przy garażach Zamkowa 89.

Na roboty nieprzewidziane, tzw. awaryjne, Osiedle zadysponowało kwotą w wysokości **28.000 zł**.

Wszystkie prace remontowe wykonywane w Osiedlu mają na celu zapewnienie mieszkańcom bezpiecznych warunków zamieszkiwania. Przy sporządzaniu corocznego planu remontów w pierwszej kolejności kierujemy się wyborem robót, zapewniających mieszkańcom bezpieczne użytkowanie nieruchomości. Stale dążymy także do podnoszenia wartości zarządzanych zasobów i polepszania jakości zarządzania Osiedlem. Nie da się jednak pominąć ważnego aspektu, że realizacja zadań ujętych w planie remontów uzależniona jest w dużej mierze od samych mieszkańców, a ściślej od terminowego regulowania opłat (zgodnie z terminami statutowymi), apelujemy zatem o systematyczne i terminowe dokonywanie opłat za mieszkania.

DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA, OŚWIATOWA I KULTURALNA OSIEDLA W ROKU 2023 I 2024

Do statutowych obowiązków Spółdzielni delegowanych odpowiednio (zgodnie ze strukturą organizacyjną) na Administrację, należały również

(Dokończenie na str. 16)

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ADMINISTRACJI OSIEDLA JANÓW KSM ZA 2023 ROK

(Dokończenie ze str. 15)

realizacje w Osiedlu zadań z zakresu działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI W ROKU 2023

Wpływy z tytułu odpisów na działalność społeczną, oświatową i kulturalną w Osiedlu liczone w ciężar opłat eksploatacyjnych w roku 2023 r. wynosiły łącznie **37.280 zł**, z tego od mieszkań **11.570 zł**, inne wpływy (odpłatności za imprezy) **7.590 zł** oraz bilans otwarcia 2023 **18.120 zł**.

Imprezy organizowane w ramach prowadzonej przez Osiedle działalności społeczno-kulturalnej w 2023 r. przedstawiały się następująco:

- **23.02** – rozdysponowano 20 szt. biletów na spektakl pt. „Nerwica natręctw” w Teatrze Korez w Katowicach;
- **19.03** – rozdysponowano 20 szt. biletów na spektakl pt. „Mrożona papuga” w Teatrze Korez w Katowicach;
- **27.05** – odbyła się jednodniowa wycieczka do Energylandii w Zatorze. W wycieczce uczestniczyło 36 mieszkańców Osiedla;
- **24.06** – odbyła się jednodniowa wycieczka do Złotego Potoku i Biskupic. W wycieczce uczestniczyło 23 mieszkańców Osiedla;
- **30.09** – rozdysponowano 20 szt. biletów na spektakl pt. „Obserwator” w Teatrze Korez w Katowicach;
- **12.10** – rozdysponowano 14 szt. biletów na spektakl pt. „Skazany na bluesa” w Teatrze Śląskim w Katowicach.

Ponadto przed Świętami Wielkanocnymi oraz Bożego Narodzenia, Fundacja Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Da Moc” przygotowała, zgodnie z coroczną już tradycją, paczki (upominki) dla 10 seniorów zamieszkujących nasze Osiedle. Korzystając z niniejszej publikacji, Administracja i Rada Osiedla jeszcze raz pragną podziękować Fundacji KSM za ten gest i pamięć o seniorach zamieszkujących Osiedle Janów.

PLANOWANE DZIAŁANIA W ROKU 2024 R.

Na działalność społeczną, oświatową i kulturalną w 2024 r. przewiduje się akumulację kwoty w wysokości **39.780 zł**, na którą składają się: planowane wpływy w wysokości **25.120 zł** oraz bilans otwarcia roku 2024 w wysokości **14.660 zł**.

Szanowni Państwo warto w tym miejscu podkreślić, że rok 2024 jest bardzo wyjątkowym



Wycieczka do Złotego Potoku i Biskupic

rokiem dla naszego Osiedla, bowiem Osiedle Janów będzie obchodzić swój jubileusz, a mianowicie 50-lecie istnienia. Administracja i Rada Osiedla planują zorganizować z tej okazji dla Państwa, na początku czerwca dwudniową wycieczkę krajoznawczą. Podobną formą w naszym Osiedlu w 2022 r. został uczczony jubileusz 65-lecia istnienia KSM. Wówczas do Administracji kierowali Państwo wnioski, aby kontynuować w Osiedlu formę dwudniowych wycieczek. Wychoząc zatem naprzeciw oczekiwaniom, w roku 2024 zorganizowana zostanie z okazji jubileuszu dwudniowa wycieczka.

Szczegółowe informacje w tym zakresie zostaną Państwu udostępnione jak zawsze za pośrednictwem tablicy ogłoszeń znajdującej się w budynku, a także na naszej stronie internetowej www.ksm.katowice.pl oraz na Facebook-owym fanpage KSM.

Ponadto zgodnie z zgłaszanymi wnioskami, tak jak miało to miejsce w roku ubiegłym, rozdysponowane zostaną bilety do teatru lub na inne ciekawe wydarzenia kulturalne. Przewidujemy także środki na dofinansowania naszych mieszkańców w imprezach i wyjazdach organizowanych przez inne Osiedla oraz dział społeczno-kulturalny KSM.

Liczymy, że taka forma prowadzenia działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej spełnia Państwa oczekiwania i przyczynia się zarówno do

poprawy warunków zamieszkiwania, jak i lepszej oceny zarządzania zasobami w Osiedlu Janów.

Dziękuję za czas poświęcony na przeczytanie niniejszego sprawozdania. W imieniu swoim oraz pozostałych pracowników Administracji Osiedla Janów dziękuję wszystkim mieszkańcom Osiedla za wnoszone uwagi i spostrzeżenia, mające na celu zapewnienie Państwu właściwych warunków zamieszkiwania.

Pragnę szczególnie podziękować członkom Rady Osiedla, których kadencja dobiega końca, za bieżącą współpracę i zaangażowanie zarówno w rozwiązywaniu osiedlowych trudności, jak i dbałości w podnoszeniu standardu zamieszkiwania w Osiedlu Janów.

Dziękuję także Zarządowi KSM oraz Radzie Nadzorczej za pomoc i efektywną współpracę w zarządzaniu Osiedlem.

**Kierownik
Osiedla Janów
mgr inż. ALEKSANDRA DZIAŁOWY**

**REALIZACJA WNIOSKÓW I ZALECEŃ
Z ZEBRANIA OSIEDLOWEGO JANÓW
ODBYTEGO W DNIU 14.12.2022 R.**

Brak wniesionych zaleceń i wniosków

Administracja Osiedla Janów, ul. Zamkowa 61d, 40-413 Katowice, Telefon: (32) 255-73-24. Zarząd KSM, 40-168 Katowice, ul. Klonowa 35c, e-mail: zarzad@ksm.katowice.pl lub kancelaria@ksm.katowice.pl telefon: Centrala: 32 20 84 - 700, Informacja: 32 2084 - 742.