

WSPÓLNE SPRAWY

ISSN 1232-5929

Administracja i Rada Osiedla
Osiedla im. J. Kukuczki
40-217 Katowice, ul. Wrocławska 30
Zarząd KSM
40-168 Katowice, ul. Klonowa 35c
e-mail: zarzad@ksm.katowice.pl
lub kancelaria@ksm.katowice.pl

SZANOWNI CZŁONKOWIE KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ Z OSIEDLA IM. J. KUKUCZKI

Jak co roku Administracja i Rada Osiedla przekazują Państwu sprawozdanie z działalności w poprzednim roku – 2021, a także zamierzenia remontowe i eksploatacyjne na bieżący rok – 2022. Stosowną okresową informację Zarządu (roczne sprawozdanie) opublikowało lutowe wydanie naszego miesięcznika „Wspólne Sprawy”.

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

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

Niniejszy materiał został przekazany również mieszkańcom Osiedla niebędącym członkami Spółdzielni.

Pozostajemy z życzeniami dobrego zdrowia i możliwości rychłego spotkania się.

ZARZĄD KSM, ADMINISTRACJA I RADA OSIEDLA

OSIEDLA IM. J. KUKUCZKI

SPRAWOZDANIE RADY OSIEDLA IM. JERZEGO KUKUCZKI KSM Z DZIAŁALNOŚCI W ROKU 2021

Rada Osiedla im. J. Kukuczki Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej funkcjonowała w 2021 roku w oparciu o przepisy Statutu Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej przyjętego uchwałą Walnego Zgromadzenia nr 12/2018 z dnia 25.06.2018 r. i 26.06.2018 r. oraz na podstawie Regulaminu Rady Osiedla Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej stanowiącego Załącznik do Uchwały Zebrania Przedstawicieli Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej nr 60/20/2007/2011 z dn. 18.01.2011 r.

Skład Rady Osiedla przedstawiał się następująco:

1. **Józef ZIMMERMANN** – Przewodniczący Rady Osiedla,
2. **Leszek WARIAS** – Zastępca Przewodniczącego Rady Osiedla, Przewodniczący Komisji Technicznej,
3. **Justyna ADAMUS-KOWALSKA** – Sekretarz Rady Osiedla,
4. **Andrzej JAKUBOWSKI** – Przewodniczący Komisji Budżetowej,
5. **Marek WIORA** – Przewodniczący Komisji Społeczno-Kulturalnej,
6. **Barbara KACZYŃSKA** – Członek Rady Osiedla,
7. **Urszula KONIECKO** – Członek Rady Osiedla,
8. **Barbara MAŁEK** – Członek Rady Osiedla,
9. **Barbara POLAK** – Członek Rady Osiedla.

W okresie sprawozdawczym członkowie Rady wzięli udział w jedenastu posiedzeniach plenarnych oraz w przeglądzie zasobów osiedla.



Najważniejsze zadania przyjęte do realizacji w roku 2021 przez samorząd osiedlowy skupiły się wokół planów: **remontowego, eksploatacji oraz działalności społeczno-kulturalnej.**

Na bieżąco rozpatrywano sprawy wnoszone przez Administrację, a dotyczące funkcjonowania osiedla i jego mieszkańców. Wszelkie sprawy, uwagi, wnioski, pisma pochodzące od osób fizycznych, jak również od podmiotów gospodarczych były analizowane i z odpowiednią starannością nadano im właściwy bieg. Część zadań realizowano na podstawie wniosków płynących wprost ze strony członków samorządu osiedlowego. Wynikały one z troski o właściwy stan techniczny budynków oraz pozostałej infrastruktury osiedlowej.

Poszczególne zagadnienia będące przedmiotem prac Rady Osiedla były wstępnie analizowane przez powołane komisje problemowe. W efekcie powstawały wnioski kierowane do dalszego procedowania.

Członkowie Rady Osiedla, w miarę możliwości biorąc pod uwagę sytuację stanu epidemii, pełnili cotygodniowe dyżury i przyjmowali uwagi oraz propozycje mieszkańców w zakresie usprawnienia funkcjonowania osiedla. Kontakty z zainteresowanymi realizowane były, stosownie do obowiązujących obostrzeń, w formie stacjonarnej lub zdalnej.

(Dokończenie na str. 2)

SPRAWOZDANIE RADY OSIEDLA IM. JERZEGO KUKUCZKI KSM Z DZIAŁALNOŚCI W ROKU 2021

(Dokończenie ze str. 1)

Priorytetem prac Rady były następujące zagadnienia:

- wpływy i koszty dotyczące funduszu remontowego część „B”,
- wpływy i koszty dotyczące planu eksploatacji,
- kontrola stanu technicznego infrastruktury osiedlowej,
- analiza i zatwierdzanie planów gospodarczych Osiedla,
- stałe monitorowanie poziomu zadłużenia Osiedla w opłatach miesięcznych za lokale mieszkalne i użytkowe,
- współpraca z Radnymi Gminy Katowice, policją i strażą miejską w zakresie rozwiązywania istotnych problemów mieszkańców Osiedla,
- objęcie monitoringiem wizyjnym Osiedla w ramach środków z Budżetu Obywatelskiego Miasta Katowice,
- realizacja wniosków z Zebrań Osiedlowych.

W zakresie przedmiotowym szczególną uwagę zwrócono na następujące zagadnienia:

- kontynuacja remontów balkonów i odnawiania elewacji budynków,

- naprawa i remonty dachów,
- remonty dróg osiedlowych, zatok parkingowych oraz chodników,
- sukcesywne zwiększanie liczby miejsc postojowych w miarę możliwości terenowych Osiedla,
- mediacje w sprawie konfliktów międzysiedzkich,
- analizowanie wniosków skierowanych do Administracji i Rady Osiedla przez Zebranie Osiedlowe,
- wpływ pandemii na bieżące funkcjonowanie Osiedla oraz zdrowie i życie mieszkańców,
- monitorowanie stanu czystości i porządku na Osiedlu,
- przygotowanie planów: remontowego, eksploatacji i działalności społeczno-kulturalnej dla osiedla na rok 2022.

Na posiedzeniach plenarnych członkowie samorządu analizowali sprawy wnoszone przez Administrację, m. in.:

- opiniowanie pism i wniosków, które w dalszej perspektywie były procedowane przez służby spółdzielni zgodnie z obowiązującymi przepisami,

- opiniowanie wniosków o wyznaczanie miejsc postojowych dla osób niepełnosprawnych,
- ustalanie i opiniowanie warunków najmu lokali użytkowych, w tym ustalanie opłat za najem,
- opiniowanie wniosków w sprawie najmu komórek gospodarczych,
- konserwacja instalacji domofonowych,
- działalność Klubu Spółdzielczego „Juwenia”,
- wnioski o wykonanie doraźnych prac naprawczych i remontowych w obrębie Osiedla,
- zapoznanie się z wybranymi uchwałami i pismami Rady Nadzorczej i Zarządu KSM.

Szczegółowe informacje dotyczące osiedla w zakresie rzeczowym i finansowym ujęte zostały w sprawozdaniu Administracji Osiedla i w sprawozdaniu Klubu Spółdzielczego „Juwenia”.

Rada Osiedla składa podziękowania Zarządowi, Radzie Nadzorczej, Administracji i Mieszkańcom za owocną współpracę, pomoc i wspieranie inicjatyw poprawiających funkcjonowanie Osiedla im. J. Kukuczki.

**RADA OSIEDLA IM. J. KUKUCZKI
KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ**

SPRAWOZDANIE ADMINISTRACJI Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ OSIEDLA IM. J. KUKUCZKI ZA 2021 ROK

SZANOWNI MIESZKAŃCY OSIEDLA!

Administracja Osiedla im. J. Kukuczki przedstawia niniejszym sprawozdanie z jej działalności za 2021 rok, którego zakresy, rzeczowy i finansowy, charakteryzują spektrum działań pozwalających na realizację zadań nie tylko zaplanowanych, ale również koniecznych do realizacji nieplanowo.

W roku sprawozdawczym podstawowe zadania wynikały z planu gospodarczo-finansowego i działalności społeczno-kulturalnej Osiedla, których założenia zostały przyjęte przez Radę Osiedla Uchwałą Nr 8/9/2020 z dn. 7.12.2020 r. Rada Nadzorcza KSM w dniu 23.02.2021 r. zatwierdziła uchwałą nr 1/2021 – plan gospodarczy oraz program działalności społecznej i kulturalnej Spółdzielni na rok 2021, których składowe części stanowią plany poszczególnych Osiedli. Założenia gospodarczo-finansowe i działalności społeczno-kulturalnej Osiedla im. J. Kukuczki zostały

przedstawione mieszkańcom Osiedla – członkom Spółdzielni i osobom niebędącym członkami – w formie dodatku do miesięcznika „Wspólne Sprawy”. Ze względu na trwający w kraju stan epidemii koronawirusowej i wprowadzone państwowe obostrzenia Zebranie Osiedlowe nie odbyło się. Ewentualne uwagi, propozycje i wnioski dotyczące przedstawionych materiałów sprawozdawczych można było kierować pisemnie poprzez tradycyjną pocztę lub internetowym e-mailem na stałe adresy Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Do ubiegłorocznych materiałów zawierających sprawozdania za rok 2020 i plany na rok 2021 nie wpłynęły żadne uwagi, propozycje czy wnioski.

W okresie sprawozdawczym Administracja Osiedla im. J. Kukuczki swoją działalnością obejmowała majątek powierzony, w skład którego wchodzi 22 budynki mieszkalne wielorodzinne (21 nieruchomości budynkowych) o łącznej po-

wierzchni użytkowej **108.110,96 m²**, w których znajduje się:

- **1657** lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej **99.998,34 m²**, zamieszkałych, według oświadczeń dotyczących gospodarki odpadami komunalnymi, przez **3283** osoby (o 95 osób mniej niż w analogicznym okresie 2020 roku) - dane na dzień 31.12.2021 r. Budynki Osiedla zlokalizowane są przy ulicach: Wróblewskiego 28-30-32-34 (6 kondygnacji); Wrocławskiej 32-34-36-38, 40-42-44, 46-48 (5 kondygnacji); Sandomierskiej 5-15, 17-25 (5 kondygnacji); Sandomierskiej 12-14, Podhalańskiej 8-10, 12-14-16-18, 20-22-24-26 (11 kondygnacji); Sandomierskiej 6-8-10A-10, Łużyckiej 2-4, Karpackiej 1-15, 2-14 (5 kondygnacji); Kurpiowskiej 1-3-5-7, 2-4-6-8, 11-13, Lubuskiej 7-21 (11 kondygnacji); Lubuskiej 4-6-8-10, 12-14, Kujawskiej 1-1C, Wiślanej

SPRAWOZDANIE ADMINISTRACJI Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ OSIEDLA IM. J. KUKUCZKI ZA 2021 ROK

2-2B, Kujawskiej 3-3A-3B, 4-4A-6-6A-6B, Wiślanej 3-3A (5 kondygnacji),

- 63 lokale użytkowe o łącznej powierzchni użytkowej **4.116,95 m²**, (w tym 1 lokal użytkowany na potrzeby Klubu Spółdzielczego „Juwenia”),
- pomieszczenia przynależne (piwnice) o łącznej powierzchni **3.995,67 m²**.
- Na terenie Osiedla zlokalizowane są również 2 place zabaw.
- Budynki wysokie (7 bud.) wyposażone są w 30 dźwигów osobowych – po jednym na każdą klatkę schodową.

Na wykresie obok przedstawiono strukturę lokali mieszkalnych w zasobach Osiedla w zależności od tytułu prawnego (podano liczbę lokali, a po średniku udział procentowy – dane na dzień 31.12.2021 r.):

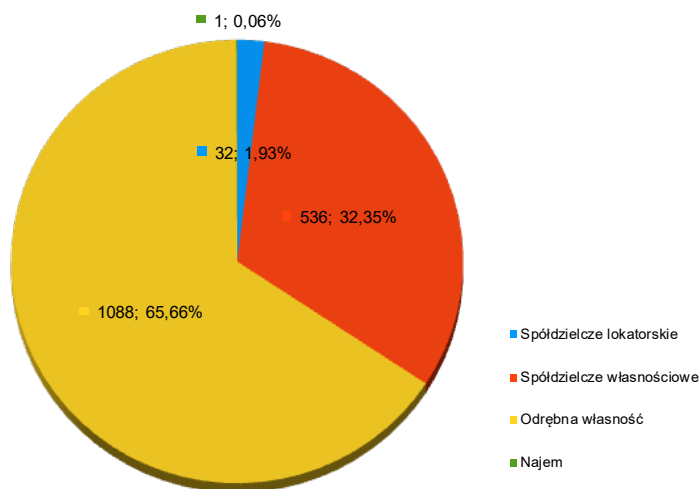
W 2021 r. obsługę Osiedla stanowił 12-osobowy zespół pracowników, tj. 6 osób na stanowiskach administracyjno-technicznych oraz 6 konserwatorów.

Podstawowe wytyczne i przepisy mające wpływ na działalność Administracji to Statut KSM, regulaminy i uchwały organów KSM, wynikające ze zmieniającego się i aktualizowanego prawa spółdzielczego oraz zadania ustalone w planie gospodarczo-finansowym Osiedla.

Nadmienić należy, że nadrzędnym celem, który jednocześnie determinuje działania Administracji Osiedla jest zapewnienie prawidłowej eksploatacji i funkcjonowania powierzonego majątku, w tym utrzymanie obiektów i powiązanej infrastruktury we właściwym, niepogorszonej stanie technicznym, bezpieczeństwu, również estetycznym, a ponadto przewidywanie, likwidowanie lub minimalizowanie zagrożeń dla zdrowia i życia osób zamieszkujących w zasobach Osiedla. Można przyjąć za pewnik, że tak jak w przeszłości spełnialiśmy i obecnie spełniamy służebną rolę dla zapewnienia wzrostu komfortu zamieszkiwania przy jednoczesnym optymalizowaniu jego kosztów.

Do głównych zadań i funkcji Administracji należą m. in.:

- ustalanie przyczyn usterek i nieprawidłowości zgłaszanych przez użytkowników lokali, określenie sposobu ich usunięcia oraz fizyczne ich usunięcie, wraz z ewidencjonowaniem tych zdarzeń,
- nadzór nad usuwaniem usterek wyszczególnionych powyżej,
- przyjmowanie użytkowników lokali zgłaszających się do Administracji ze swoimi problemami dotyczącymi zamieszkania itp.,
- prowadzenie stałego nadzoru nad jakością usług świadczonych przez firmy zewnętrzne, w tym: utrzymanie czystości na terenie



Osiedla, porządku, koszenie traw i pielęgnacja zieleni, utrzymanie terenu w okresie zimowym, odśnieżanie, konserwacja instalacji (wodnych, kanalizacyjnych, elektrycznych, gazowych) w częściach wspólnych budynków, jak i w lokalach,

- prowadzenie stałego nadzoru nad robotami budowlanymi i remontowymi,
- sprawdzanie wycen kosztorysowych robót zleconych do wykonywania firmom zewnętrznym,
- organizowanie wyboru wykonawców na roboty remontowe oraz uczestniczenie w procedurach z tym związanych,
- kontrola wykonania rocznych i pięcioletnich przeglądów okresowych (wynikających z Ustawy Prawo budowlane) wszystkich obiektów,
- przygotowanie umów lub wystawianie zleceń na wykonanie prac projektowych i robót

budowlanych wykonawcom zewnętrznym i zakładom celowym KSM,

- prowadzenie nadzoru nad realizacją umów i zleceń, o których mowa wyżej,
- prowadzenie ewidencji ruchu ludności i współpraca w tym zakresie z Urzędem Miasta, również do celów gospodarki odpadami komunalnymi,
- współpraca z organami samorządowymi Spółdzielni,
- współpraca z organami samorządowymi Miasta Katowice.

W zakresie prac ogólnoadministracyjnych należy wyszczególnić (dane na dzień 31.12.2021 r.):

- wpływ **591** pism, które rozpatrzone i załatwiono (w tym od mieszkańców - **162**),

(Ciąg dalszy na str. 4)

SPRAWOZDANIE ADMINISTRACJI Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ OSIEDLA IM. J. KUKUCZKI ZA 2021 ROK

(Ciąg dalszy ze str. 4)

- rejestrację **187** zmian osobowych w lokalach mieszkalnych,
- wydanie **94** warunków na wykonanie remontów w lokalach mieszkalnych i użytkowych,
- przyjęcie **66** wniosków o likwidację lub wymianę grzejników c.o.,
- wpływ, rozpatrzenie i zaopiniowanie **12** wniosków o wymianę stolarki okiennej w mieszkaniach (w tym przeprowadzenie przeglądów komisyjnych i wydanie warunków),
- przyjęcie łącznie **233** zgłoszeń dotyczących nieprawidłowości stanu technicznego i estetycznego oraz awarii, których głównym powodem są m. in. dewastacje, usterki dźwigów, domofonów i zamków w drzwiach wejściowych oraz ustalanie przyczyn awarii i nieprawidłowości oraz sposobów ich likwidacji, a następnie dokonywanie ich usunięcia siłami własnymi (konserwatorzy) lub zewnętrznymi (na zlecenie),
- likwidację **36** szkód majątkowych (we współpracy z towarzystwami ubezpieczeniowymi),
- wykonanie **1695** zleceń realizowanych przez konserwatorów Osiedla (w tym bezpośrednio od użytkowników lokali mieszkalnych - **569**).

DZIAŁALNOŚĆ EKSPLOATACYJNA

Prowadzenie wszelkich zadań związanych z bieżącą eksploatacją zasobów, których spektrum jest szerokie i złożone, w dużej mierze opiera się na koordynacji kierunków działania przyjętych przez poszczególne organy i służby Spółdzielni, w oparciu o obowiązujące wymogi prawa, a także

różnorodnych oczekiwań użytkowników lokali, z możliwościami finansowymi Osiedla opartymi na rachunku kosztów i wpływów.

Wydatki ściśle związane z eksploatacją nieruchomości w przeważającej części sytuują się w sferze niezależnej od Spółdzielni, Administracji czy Rady Osiedla. Ciężar tych kosztów implikują czynniki zewnętrzne, a na jego wagę wpływ mają między innymi władze samorządowe oraz przedsiębiorstwa świadczące usługi dla Spółdzielni (zwłaszcza dostawcy mediów). Wysokość przedmiotowych kosztów wynika w znacznym stopniu ze skali realizacji tych usług, ilości zużywanych mediów, wielkości lokali i posiadanych tytułów prawnych do nieruchomości oraz obciążeń wynikających z przepisów prawa (opłaty, podatki, prowizje itp.). W grupie kosztów niezależnych zawartych jest szereg znanych wszystkim elementów podanych niżej (w nawiasie podano główne źródła tych kosztów):

- wywóz nieczystości stałych (bezpośrednio Gmina Katowice, pośrednio – MPGK),
- zużycie wody i odprowadzenie ścieków (Katowickie Wodociągi S.A.),
- zużycie energii cieplnej (Tauron Ciepło sp. z o.o.),
- zużycie energii elektrycznej w częściach wspólnych nieruchomości (Tauron Dystrybucja S.A., Tauron Sprzedaż Sp. z o.o.),
- opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów (opłata przekształceniowa), podatek od nieruchomości i inne opłaty lokalne (Urząd Miasta Katowice),
- podatki i inne obligatoryjne obciążenia, np. ZUS, CIT, VAT, PFRON i inne,
- opłaty i prowizje bankowe.

Ponadto, z uwagi na panującą pandemię, Osiedle poniosło znaczne dodatkowe koszty, które zostały przeznaczone na przeciwdziałanie i ograniczenie rozprzestrzeniania się wirusa SARS-CoV-2 poprzez dezynfekcję elementów „wrażliwych” budynku (poręcze, klamki, kasety domofonowe, kabiny dźwigów osobowych), użycie środków ochrony osobistej (ochrona twarzy, dłoni itp.) oraz inne konieczne na tym polu działania.

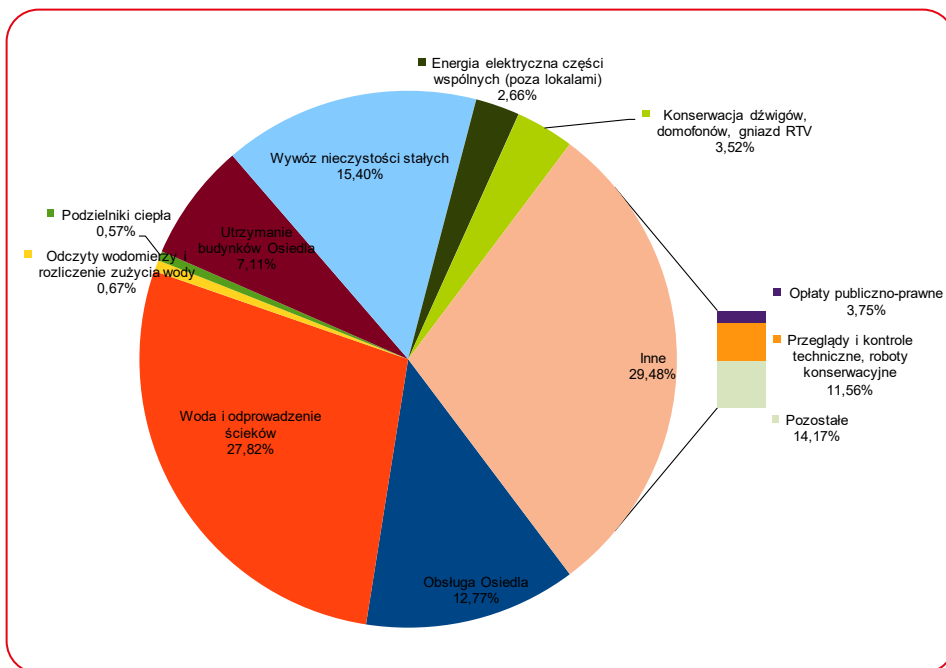
Dane ujęte w niniejszym sprawozdaniu zostały sporządzone na bazie wstępnych informacji sprawozdawczych obejmujących okres **od 1.01.2021 r. do 31.12.2021 r.** - weryfikowanych obecnie przez biegłego (rok obrotowy dla księgowości wciąż trwa).

Sumaryczne wpływy związane z pokryciem kosztów eksploatacji dla naszego Osiedla (wg naliczeń) wyniosły **6.409.480 zł**, w tym:

- z lokali mieszkalnych **6.009.410 zł**,
- z lokali użytkowych **400.070 zł**.

Koszty dotyczące eksploatacji (łącznie dla lokali mieszkalnych i użytkowych) Osiedla im. J. Kukuczki kształtują się następująco:

- zużycie wody i odprowadzenie ścieków w lokalach mieszkalnych i użytkowych **1.716.630 zł**
- odczyty wodomierzy w lokalach mieszkalnych, użytkowych, pomieszczeniach ogólnego użytku i przeprowadzenie rozliczeń zużycia wody **41.610 zł**
- podzielniki ciepła **35.110 zł**
- obsługa Osiedla (koszty administracyjno-biurowe, a w tym koszty osobowe z narzutami, koszty posiedzeń Rady Osiedla, koszty BHP, utrzymania pomieszczeń administracyjnych, koszty materiałów biurowych i przedmiotów nietrawnych, usług telefonicznych i innych, wydatki komunikacyjne, amortyzacja, koszty PFRON) **787.990 zł**
- utrzymanie budynków Osiedla, usługi porządkowo-czystościowe gospodarzy **438.830 zł**
- wywóz nieczystości stałych **950.170 zł**
- energia elektryczna części wspólnych nieruchomości (poza lokalami) **163.940 zł**
- konserwacja dźwigów, konserwacja domofonów oraz eksploatacja instalacji RTV **217.370 zł**
- inne koszty utrzymania budynków wraz z pozostałymi kosztami operacyjnymi (koszty utrzymania brygady konserwatorów zatrudnionych w Osiedlu, roboty konserwacyjne i drobne naprawy, koszty ubezpieczenia, koszty informowania członków i nieczłonków wynikających z zadań statutowych Spółdzielni, koszty dewastacji, wymiany źródeł światła, prowizje bankowe, za usługi windyacyjne, sprzątanie terenów zewnętrznych, transport materiałów, itp.) **1.819.010 zł**



SPRAWOZDANIE ADMINISTRACJI Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ OSIEDLA IM. J. KUKUCZKI ZA 2021 ROK

w tym:

- przeglądy wynikające z Ustawy Prawo budowlane oraz kontrole techniczne (szczegółowe koszty kontroli technicznych opisano niżej), roboty konserwacyjne i drobne naprawy, w tym koszty utrzymania brygady konserwatorów zatrudnionych w Osiedlu oraz koszty zrealizowanych w Osiedlu w trakcie całego 2020 roku usług, a także partycypacji w utrzymaniu w gotowości w ramach pogotowia – Serwisu Technicznego KSM

713.210 zł

- opłaty publicznoprawne, tzn. opłaty za wieczyste użytkowanie terenów (opłata przekształceniowa) oraz suma odprowadzanych do gminy podatków od nieruchomości **231.310 zł**

Podane wyżej składniki generują w 2021 roku kwotę łączną kosztów eksploatacji wynoszącą **6.170.660 zł** (kwota ta nie zawiera kosztów energii cieplnej).

Zatem wynik roczny na działalności eksploatacyjnej może zamknąć się saldem dodatnim w wysokości około **238.820 zł** brutto (oraz bilans otwarcia **952.210 zł**).

Na wykresie na stronie 4 przedstawiono strukturę udziału poszczególnych kosztów/składników eksploatacji Osiedla im. J. Kukuczki.

Biorąc pod uwagę powyższe bez wątpienia nasuwa się wniosek, że faktycznie blisko 28% kosztów eksploatacji generują zużycie wody i odprowadzenie ścieków (ceny tego medium są niezależne od Spółdzielni, o stawce decyduje Rada Miasta Katowice, pomimo tego obciążeni jesteśmy dodatkowo kosztami odczytów i rozliczenia jego zużycia).

Kolejnym znaczeniem mają również: wywóz nieczystości stałych (15,40%), obowiązkowe przeglądy techniczne wraz z robotami konserwacyjnymi to 11,56%, natomiast obsługa Osiedla – 12,77%.

Jeśli chodzi o wspomniane wyżej nieczystości stałe informujemy, że podobnie jak w latach ubiegłych, również w 2021 r. były przeprowadzane w Osiedlach KSM przez Urząd Miasta kontrole prawidłowości segregowania śmieci (kontrola dotyczyła segregacji śmieci przez mieszkańców). Nadmieniamy, że kontrolujący szczególny nacisk kładą na kontrolę pojemników na odpady biodegradowalne i pojemniki, gdzie należy wrzucać resztki jedzenia, pieluchy jednorazowe itp.

Zwracamy się zatem z gorącym apelem o systematyczne i terminowe dokonywanie opłat za lokale mieszkalne, gdyż nie można realizować zadań ujętych w planie remontów czy bieżącej eksploatacji z hipotetycznie naliczonych wpływów, lecz wpływów rzeczywiście uzyskanych.

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



WRZUCAMY:

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

koperty, prospekty, foldery.

NIE WRZUCAMY:

tapet, zabrudzonych, zatuszczonych papierów, pieluch, innych artykułów higienicznych, worków po cementzie, 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 garmażeryjnych, 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, luster, szkła stołowego (szklanek, kieliszków, talerzy), szkła nietłukącego typu „ARCOROC”, szkła kryształowego, żarówek, świetlówek, neonówek, porcelany, fajansu, zniczy.

WRZUCAMY:

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



i herbaty.

NIE WRZUCAMY:

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

WRZUCAMY:

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

W tym miejscu gorąco apelujemy do Mieszkańców Osiedla o stosowanie się do wskazanych wyżej zasad segregacji.

Informujemy, ponadto, że odpady budowlane i rozbiórkowe (gruz) z remontów prowadzonych samodzielnie przez mieszkańców, odbierane będą **nieodpłatnie** jeden raz w roku kalendarzowym w ilości nieprzekraczającej 2 m³ w workach typu big-bag. Zapotrzebowania należy dokonać bezpośrednio w biurze obsługi klienta MPGK w Katowicach, ul. Obroki 140, tel. 32/35-87-609 do 612.

Zadania związane przede wszystkim z koniecznością zapewnienia warunków bezpiecznego zamieszkania, wynikającego z aktów prawnych, w tym Ustawy Prawo budowlane, pociągały za sobą wydatkowanie następujących kwot:

- kontrola technicznej sprawności budynków **59.870 zł**
- kontrola instalacji gazowej **59.890 zł**
- kontrola przewodów kominowych (wentylacyjnych) **24.180 zł**
- badania techniczne dźwigów osobowych przez Urząd Dozoru Technicznego **25.200 zł**
- przegląd instalacji ppoż. (hydrantowa) **7.380 zł**
- kontrola gaśnic **360 zł**
- przegląd/kontrola placów zabaw **1.150 zł**

W celu zapewnienia utrzymania i poprawy stanu estetyki zewnętrznej przestrzeni zamieszkania, zwłaszcza terenów zielonych (trawniki, drzewa, krzewy), wykonano następujące prace:

- koszenie terenów zielonych na terenie całego Osiedla (trzykrotnie w ciągu roku) koszt: **78.470 zł**
- pielęgnacja drzew i krzewów na terenie całego Osiedla koszt: **69.690 zł**

Ponadto przeprowadzono jeszcze następujące działania:

- deratyzację (teren całego Osiedla – dwukrotnie: wiosna, jesień) koszt: **7.100 zł**
- dezynfekcję piaskownic (2 szt.) koszt **420 zł**
- dezynsekcję, dezynfekcję i deratyzację wynikającą ze zgłoszeń mieszkańców lub podmiotów gospodarczych obsługujących budynki koszt **1.730 zł**

ZADANIA REMONTOWE

Opracowywanie i określanie priorytetów oraz realizacja planu remontów w 2021 r. uwarunkowane były obowiązkami zarządcy nieruchomości wynikającymi m. in. z przepisów Ustawy

(*ciąg dalszy na str. 6*)

SPRAWOZDANIE ADMINISTRACJI Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ OSIEDLA IM. J. KUKUCZKI ZA 2021 ROK

(Ciąg dalszy ze str. 5)

Prawo budowlane (głównie okresowe kontrole polegające na sprawdzeniu stanu technicznego obiektów budowlanych), zaleceń Urzędu Dozoru Technicznego, ochrony przeciwpożarowej oraz potrzeb bieżących wynikających z prowadzonych przeglądów wiosenno-jesiennych, pod uwagę brane są również ustalenia samorządu spółdzielczego, w szczególności Rady Osiedla, w wielu przypadkach również wnioski i uwagi mieszkańców.

Zakres zadań remontowych Osiedla ujętych w Planie Remontów i zatwierdzonych Uchwałą Nr 5/6/2020 z dnia 7.12.2020 r. oraz czynniki zewnętrzne (uzyskanie stosownych zgód, pozwoleń itp.) warunkowały rozchód środków finansowych z funduszu remontowego części „B”. Wartość końcowa zrealizowanych w 2021 r. robót remontowych zamyka się kwotą w wysokości **2.889.370 zł** (w tym: odpis na fundusz interwencyjny – 32.200 zł, spłata pożyczki z funduszu interwencyjnego – 33.330 zł). Wpływy nominalne na część „B” funduszu remontowego wynoszą **2.069.660 zł** (dodatково bilans otwarcia 2021 r. wynosi **1.459.060 zł**). Powyższą wartość należy pomniejszyć o kwotę **368.840 zł**, tj. środki przesunięte z części „B” funduszu remontowego do jego części „A” celem przyspieszenia spłaty zobowiązań nieruchomości usytuowanych w Osiedlu w związku z wykonanymi w latach wcześniejszych pracami remontowo-modernizacyjnymi (zgodnie z wytycznymi Uchwał Rady Nadzorczej KSM nr 86/2013 z dnia 26.11.2013 r. i nr 65/2015 z dnia 2.07.2015 r.).

Realizacja zadań ujętych w Planie Remontów 2021 roku przedstawia się następująco (koszt/wartość robót zgodnie z umową, porozumieniem lub zleceniem):

1. Wymiana stolarki okiennej

koszt łączny: **43.100 zł:**

- realizowana w lokalach mieszkalnych koszt: 23.650 zł
- refundacja wymiany stolarki okiennej zrealizowanej przez użytkowników lokali we własnym zakresie koszt: 19.450 zł

2. Wymiana stolarki drzwiowej

koszt łączny **8.860 zł:**

- wymiana drzwi wejściowych do lokali użytkowych przy ul. Kujawskiej 4a i 6 koszt: 8.860 zł,

3. Roboty dekarские – koszt łączny **843.620 zł:**

- remont kapitalny dachu w budynku przy ul. Wróblewskiego 28-34 koszt: 256.700 zł
- remont kapitalny dachu w budynku przy ul. Karpackiej 1-15 koszt: 478.900 zł
- remont kapitalny dachu w budynku przy ul. Lubuskiej 12-14 koszt: 108.020 zł

4. Roboty murarsko-tynkarskie

koszt łączny **35.430 zł:**

- naprawa murku oporowego (przy lokalu użytkowym) przy ul. Wrocławskiej 46 koszt: **3.140 zł**

- podwyższenie kominów z montażem nasad kominowych przy ul. Podhalańskiej 20-26 koszt: 32.290 zł

5. Roboty malarskie – koszt łączny **165.000 zł:**

- malowanie klatek schodowych w budynku przy ul. Lubuskiej 7-9 koszt: 165.000 zł

6. Roboty elewacyjne

koszt łączny **1.439.480 zł:**

- opracowanie dokumentacji projektowej na wykonanie remontu kapitalnego balkonów wraz z uzyskaniem pozwolenia na budowę w budynku przy ul. Podhalańskiej 8-10, Sandomierskiej 12-14 koszt: 44.530 zł
- remont kapitalny balkonów wraz z czyszczeniem, malowaniem elewacji w oparciu o projekt budowlany (I etap) w budynku przy ul. Podhalańskiej 8-10, Sandomierskiej 12-14 koszt: 1.394.950 zł

7. Instalacje domofonowe

koszt łączny **16.320 zł:**

- naprawa instalacji domofonowej – montaż cyfrowego systemu domofonowego w budynku przy ul. Sandomierskiej 12 koszt: 5.440 zł
- naprawa instalacji domofonowej – montaż cyfrowego systemu domofonowego w budynku przy ul. Sandomierskiej 14 koszt: 5.440 zł
- naprawa instalacji domofonowej – montaż cyfrowego systemu domofonowego w budynku przy ul. Kurpiowskiej 2 koszt: 5.440 zł

8. Obiekty małej architektury

koszt łączny **51.000 zł:**

- przebudowa piaskownicy i terenu wokół, naprawa urządzeń zabawowych (plac zabaw) przy ul. Sandomierskiej 5-9 koszt: 36.450 zł
- montaż urządzeń zabawowych (plac zabaw) przy ul. Sandomierskiej 5-9 koszt: 9.850 zł

- montaż urządzeń zabawowych (plac zabaw) przy ul. Lubuskiej 4-10 koszt: 4.700 zł

9. Roboty drogowe (brukarskie, asfaltowe)

koszt łączny **135.760 zł:**

- poszerzenie miejsca postojowego (na potrzeby osób niepełnosprawnych) przy ul. Podhalańskiej 26 koszt: 6.000 zł
- remont nawierzchni chodnika przy ul. Lubuskiej 4-10 koszt: 93.310 zł
- remont schodów terenowych (strona zachodnia) przy ul. Kurpiowskiej 4-6 koszt: 19.450 zł

- naprawa nawierzchni asfaltowej i brukarskiej przy ul. Karpackiej 1-3-5 koszt: 9.000 zł

- naprawa nawierzchni asfaltowej przy ul. Sandomierskiej 15 – koszt: 0 zł (roboty wykonane nieodpłatnie w ramach remontu nawierzchni asfaltowej i brukarskiej przy ul. Karpackiej 1-3-5),

- wykonanie nawierzchni przy miejscu składowania odpadów (pojemniki do segregacji) przy ul. Wróblewskiego 28-34 koszt: 8.000 zł

10. Remonty dźwigów

koszt łączny **41.540 zł:**

- remonty bieżące (wynikające m. in. z zaleceń UDT) w budynkach wysokich w zasobach Osiedla koszt: 41.540 zł

Środki, których nie wykorzystano na zadania planowane, przeznaczono na roboty dodatkowe wynikające ze stanu technicznego i bieżących przeglądów zasobów oraz awarii, mianowicie:

- wymiana odcinka pionu instalacji c.w.u. w budynkach przy ul. Kurpiowskiej 2 i ul. Sandomierskiej 14 koszt: **1.550 zł**
- wymiana odcinka poziomego instalacji c.w.u. w budynku przy ul. Sandomierskiej 12-14 koszt: **7.220 zł**

- wymiana odcinka (poziom) kanalizacji sanitarnej przy Kurpiowskiej 8 koszt: **23.410 zł**

- wymiana kanalizacji sanitarnej (od pionów do przyłącza kanalizacyjnego) przy ul. Podhalańskiej 20 koszt: **11.750 zł**

Roboty remontowe, które zlecono w 2021 r. i są w trakcie realizacji (nie odebrane) lub zostały przeniesione na 2022 r.:

- remont posadzki klatki schodowej (ostatnia kondygnacja) przy ul. Kurpiowskiej 1-3-5-7 koszt: **15.100 zł**

- remont posadzki klatki schodowej (ostatnia kondygnacja) przy ul. Kurpiowskiej 6-8 koszt: **7.600 zł**

- remont posadzki klatki schodowej (ostatnia kondygnacja) przy ul. Kurpiowskiej 11-13 koszt: **9.600 zł**

- opracowanie dokumentacji projektowej na wykonanie remontu kapitalnego balkonów wraz z uzyskaniem pozwolenia na budowę w budynku przy ul. Kujawskiej 4-6b koszt: **15.160 zł**

- wykonanie chodnika przy wejściach do klatek schodowych przy ul. Wiślanej 2-2B (wykonanie projektu pochylni) koszt: **4.630 zł**
- wymiana poziomów kanalizacji sanitarnej/deszczowej przy ul. Sandomierskiej 17-25 koszt: **70.000 zł**

- przebudowa instalacji gazowej (poziom piwnic) w budynkach przy ul. Podhalańskiej 12-18 i Podhalańskiej 20-26 koszt: **40.000 zł**

W tabeli na str. 7 przedstawiono zestawienie kosztów ulepszeń i prac poniesionych w okresie od roku 1992 do dnia 31.12.2021 r. finansowanych z funduszu remontowego część „A”, z podziałem

SPRAWOZDANIE ADMINISTRACJI Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ OSIEDLA IM. J. KUKUCZKI ZA 2021 ROK

Adres budynku/nieruchomości	Razem koszty za lata 1992 -2021 [zł]	Wpływy z odpisów za lata 1997-2021 [zł]	Saldo [zł]	Saldo na 1 m ² p.u.m. [zł/m ²]	Średnie saldo statystyczne na 1 lokal [zł]
Lubuska 7-21	3.970.431	6.092.332	2.121.900	154,69	8.841,25
Podhalańska 12-18	2.415.712	3.333.245	917.533	126,91	7.646,11
Karpacka 2-14	1.569.498	2.142.566	573.068	121,78	7.540,36
Podhalańska 20-26	2.783.362	3.300.017	516.655	71,44	4.341,64
Sandomierska 5-15	1.339.638	1.803.540	463.901	116,58	7.363,51
Kujawska 1-1c	851.928	1.294.232	442.305	151,77	9.214,68
Kurpiowska 2-8	3.153.936	3.539.609	385.673	49,94	3.213,94
Sandomierska 6-10a	762.312	1.121.757	359.446	142,30	8.986,14
Lubuska 4-14	1.470.914	1.771.101	300.187	75,30	4.690,43
Kujawska 3-3b	693.106	972.538	279.432	127,85	7.761,99
Wiślana 2-2b	544.398	799.720	255.321	141,79	9.456,35
Łużycka 2-4	715.857	967.777	251.920	115,56	6.997,77
Karpacka 1-15	2.222.258	2.472.905	250.647	46,14	2.881,00
Kujawska 4-6b	1.226.417	1.476.956	250.539	76,90	4.818,06
Wróblewskiego 28-34	1.250.062	1.455.064	205.001	62,76	3.416,69
Wiślana 3-3a	312.883	476.295	163.412	152,41	10.213,26
Wrocławska 32-38	999.069	1.150.671	151.602	60,02	3.790,06
Wrocławska 46-48	477.866	487.902	10.037	9,36	627,29
Kurpiowska 1-7	3.217.711	3.200.898	-16.812	-2,41	-140,10
Kurpiowska 11-13	1.699.534	1.661.859	-37.676	-10,46	-627,93
Wrocławska 40-44	1.166.513	1.005.403	-161.110	-73,91	-4.475,27
Podhalańska 8-10	2.053.086	1.528.986	-524.100	-155,42	-8.735,00
Sandomierska 12-14	2.570.272	1.529.158	-1.041.114	-308,58	-17.351,91
Sandomierska 17-25	3.391.755	1.658.331	-1.733.424	-477,11	-28.890,40
Razem	40.858.518	45.242.862	4.384.343	43,87	2.647,55

na nieruchomości (w kolejności malejącej od salda dodatniego dla danej nieruchomości).

Podkreślić należy kwestię związaną ze znacznymi zaległościami w opłatach miesięcznych za lokale mieszkalne i użytkowe, stąd wartość rzeczywistych wpływów była znacznie niższa – zadłużenie z tytułu opłat na dzień 31.12.2021 r. wyniosło 439.290 zł, w tym: lokale mieszkalne – 410.330 zł, lokale użytkowe – 28.960 zł. Statystyczne tzw. zaległości w opłatach na koniec grudnia 2021 r. wyniosły 882,43 zł średnio na 1 lokal mieszkalny „zadłużony” (465 mieszkań „zadłużonych”, tj. 28,06% wszystkich lokali mieszkalnych Osiedla), natomiast 247,63 zł średnio na 1 lokal mieszkalny w Osiedlu w ogóle (dla porównania: 2017 r. – 343,52 zł/mieszkanie, 2018 r. – 281,89 zł/mieszkanie, 2019 r. – 226,59 zł/mieszkanie, 2020 r. – 242,76 zł/

mieszkanie). Jednakże, pomimo trendu powoli malejącego, ciągle borykamy się z trudną, skomplikowaną i wydłużoną w czasie windykacją sporych kwot od osób zadłużonych.

W tabeli na str. 8 przedstawiono sytuację zaległości w opłatach miesięcznych na poszczególnych nieruchomościach Osiedla (dla lokali mieszkalnych, w kolejności od największego zadłużenia).

Jednocześnie dość istotną pozycję w przychodach stanowią wpływy pozyskane z najmu lokali użytkowych, dzierżawy terenu i reklam, które zasilają Osiedle kwotą **400.070 zł**, to jest średnio na 1 lokal mieszkalny 241,44 zł/rok (2017 r. - 247,50 zł/mieszkanie/rok, 2018 r. - 234,57 zł/mieszkanie/rok, 2019 r. - 245,83 zł/mieszkanie/rok, 2020 r. – 246,33 zł/mieszkanie/rok) oraz wpływy z najmu komórek gospodarczych, które wynoszą **124.020 zł**, to jest średnio na 1 mieszkanie 74,85 zł/rok.

Wartości te przekładać się mogą na stabilność finansową, wpływając jednocześnie na zmniejszenie obciążenia finansowego dla mieszkańców Osiedla, a także przesuwając w czasie sytuację, w której staje się konieczna znaczna podwyżka stawek składników opłaty miesięcznej z powodu wciąż rosnących kosztów. Przedmiotowe dochody z lokali użytkowych i reklam oraz z najmu komórek gospodarczych przyczyniły się do poprawy stabilności finansowej Osiedla, a także miały wpływ na zmniejszenie obciążeń dla członków o kwotę średnio 26,36 zł/mieszkanie/miesiąc.

W stosunku do wszystkich dłużników działania windykacyjne były prowadzone przez cały rok, stosowne wnioski dotyczące podjęcia dalszych bardziej restrykcyjnych kroków, są kierowane do Zarządu i Rady Nadzorczej Spółdzielni. Spo-

(Dokończenie na str. 8)

SPRAWOZDANIE ADMINISTRACJI Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ OSIEDLA IM. J. KUKUCZKI ZA 2021 ROK

(Dokończenie ze str. 7)

tkania z osobami zadłużonymi, na posiedzeniach tut. Rady Osiedla, były organizowane w miarę możliwości, na zasadach i zgodnie z obowiązującymi obostrzeniami w czasie trwającej pandemii. Z częścią osób Spółdzielnia zawarła stosowne ugody, których celem jest spłata zadłużenia rozłożona w czasie. Osoby wykazujące zadłużenie są informowane również o możliwości uzyskania finansowej pomocy w postaci dodatku mieszkaniowego (MOPS), celem odciążenia własnego domowego budżetu. Z tak wskazanego rozwiązania skorzystało kilkanaście osób, niektórzy korzystają z tego typu pomocy już od dłuższego czasu. Kolejnym rozwiązaniem, co również doradzono czy sugerowano, jest zamiana lokalu mieszkalnego na mniejszy (mniejsza powierzchnia lokalu → mniejsze opłaty).

Niestety, nad czym należy ubolewać, najczęściej zadłużenia mieszkańców uchylających się od terminowego wnoszenia opłat związanych z użytkowaniem lokali były i są windykowane na drodze sądowej, a czasem nawet egzekucji komorniczej (łącznie z eksmisją). Znaczna część zadłużeń przed skierowaniem ich na drogę sądową windykowana jest przez specjalistyczne firmy, którym łatwiej jest ujawniać majątek dłużników w celu zabezpieczenia roszczeń.

Zauważyć należy, że im niższe zadłużenie mieszkańców, tym lepsza płynność finansowa Osiedla i Spółdzielni, co z kolei ma znaczący wpływ na koszty eksploatacji.

**Kierownik Osiedla im. J. Kukuczki
SŁAWOMIR SZTYLER**

Lp.	Adres nieruchomości	Zadłużenie na budynek [zł]	Średnie zadłużenie na mieszkanie [zł/mieszkanie]
1	Lubuska 7-21	112.550	468,96
2	Kurpiowska 1-3-5-7	42.950	357,92
3	Podhalańska 12-14-16-18	37.120	309,33
4	Podhalańska 20-22-24-26	28.380	238,49
5	Sandomierska 5-15	23.120	366,98
6	Sandomierska 6-10A, Łużycka 2-4	20.240	266,32
7	Karpaćka 1-15	19.660	225,98
8	Kujawska 1-1C, Wiślana 2-2B	18.810	250,80
9	Sandomierska 12-14, Podhalańska 8-10	18.200	151,67
10	Kurpiowska 2-4-6-8	14.170	118,08
11	Karpaćka 2-14	10.960	144,21
12	Kurpiowska 11-13	9.630	160,50
13	Wrocławska 32-34-36-38	8.800	220,00
14	Kujawska 4-4A-6-6A-6B	8.780	168,85
15	Kujawska 3-3A-3B	7.760	209,73
16	Lubuska 12-14	7.260	453,75
17	Wiślana 3-3A	5.530	345,63
18	Sandomierska 17-25	4.570	76,17
19	Wróblewskiego 28-30-32-34	4.010	66,83
20	Lubuska 4-6-8-10	3.130	65,21
21	Wrocławska 40-42-44	2.500	69,44
22	Wrocławska 46-48	2.200	137,50
	RAZEM/ŚREDNIA	410.330	247,63

PLAN DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ OSIEDLA IM. J. KUKUCZKI NA 2022 ROK

Plan ekonomiczno-gospodarczy na 2022 rok, będący dla Spółdzielni rokiem jubileuszowym, z okazji 65-lecia jej powstania, charakteryzuje zakres zadań i kierunki działań, jakie mogą być zrealizowane na przestrzeni kolejnych 12 miesięcy. Przedmiotowy plan przyjęto Uchwałą Rady Osiedla nr 7/16/2021 z dnia 24.11.2021 r.

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 „po-

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

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

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

Opracowanie **planu remontów** na rok 2022 poprzedzają generalnie następujące działania:

- analiza zaleceń z kontroli sprawności technicznej budynków i terenu przyległego, zaleceń Urzędu Dozoru Technicznego w kwestii stanu technicznego dźwigów, wnioski z kontroli pod względem bezpieczeństwa ppoż. i bhp,
- analiza zadań remontowych wykonanych w latach wcześniejszych na danej nieruchomości,
- analiza wyników przeglądów wiosennych i jesiennych zasobów przeprowadzonych wspólnie z przedstawicielami Rady Osiedla,

PLAN DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ OSIEDLA IM. J. KUKUCZKI NA 2022 ROK

- rozpatrzenie zgłoszeń, wniosków i postulatów użytkowników lokali.

Kompletna realizacja wszystkich zadań planu obostrzona jest warunkiem pozyskania zaplanowanych wpływów, czyli terminowego regulowania opłat miesięcznych za użytkowanie lokali zarówno mieszkalnych, jak i użytkowych. Dodatkowym czynnikiem jest skala dewastacji zasobów, nieprzewidywalny koszt usuwania ich skutków, który uszczupla środki finansowe, które mogłyby być wykorzystane na opracowanie i realizację innych, bardziej niezbędnych robót remontowych.

Zaplanowane w projekcie wydatki z funduszu remontowego w części „B” na rok 2022 wynoszą **1.733.330 zł** (w tym: odpis na fundusz interwencyjny – 32.000 zł, spłata rat pożyczki z funduszu interwencyjnego – 33.330 zł), natomiast naliczone wpływy zamykają się kwotą **2.066.020 zł** (bez bilansu otwarcia 2021 roku, który wynosi 46.900 zł). Jednakże sumaryczną wartość należy pomniejszyć o kwotę przesunięcia środków do części „A” Funduszu Remontowego tj. przyspieszenie spłaty zobowiązań nieruchomości usytuowanych w Osiedlu – 384.490 zł, tj. środki przesunięte z części „B” funduszu remontowego do jego części „A” celem przyspieszenia spłaty zobowiązań nieruchomości usytuowanych w Osiedlu w związku z wykonanymi w latach wcześniejszych pracami remontowo-modernizacyjnymi na mocy Uchwały Rady Nadzorczej nr 86/2013 z dnia 26.11.2013 r. i nr 65/2015 z dnia 02.07.2015 r.).

Zadania rzeczowe, które mogą zostać wykonane w ramach dostępnych środków finansowych, przedstawiają się następująco:

- Wymiana stolarki okiennej**
koszt łączny **55.000 zł**:
 - realizowana w lokalach mieszkalnych koszt: 25.000 zł
 - refundacja wymiany stolarki okiennej zrealizowanej przez użytkowników lokali we własnym zakresie koszt: 30.000 zł
- Wymiana stolarki drzwiowej**
koszt łączny **11.000 zł**:
 - w klatkach schodowych i w pomieszczeniach ogólnego użytku – budynek mieszkalny przy ul. Lubuskiej 11-13 koszt: 11.000 zł
- Roboty dekarские**
koszt łączny **175.000 zł**:
 - remont kapitalny dachu w budynku przy ul. Kurpiowskiej 11-13 koszt: 175.000 zł
- Roboty murarsko-tynkarskie**
koszt łączny **30.000 zł**:
 - remont daszków nad wejściami (4 szt.) przy ul. Wróblewskiego 28-34 koszt: 18.000 zł
 - remont schodów zewnętrznych (do lokali użytkowych) przy ul. Wrocławskiej 40-42-44 koszt: 12.000 zł
- Roboty malarskie** koszt łączny **170.000 zł**:
 - malowanie klatek schodowych w budynku przy ul. Lubuskiej 11-13 koszt: 170.000 zł
- Roboty instalacyjne wod.-kan.-gaz, c.c.w.**
koszt łączny **115.000 zł**:
 - wymiana poziomów kanalizacji sanitarnej/deszczowej przy ul. Sandomierskiej 17-25 koszt: 75.000 zł
 - przebudowa instalacji gazowej (poziom piwnic) w budynkach przy ul. Podhalańskiej 12-18 i 20-26 koszt: 40.000 zł
- Roboty elewacyjne**
koszt łączny **516.000 zł**

- remont kapitalny balkonów wraz z czyszczeniem, malowaniem elewacji w oparciu o projekt budowlany (I etap) w budynku przy ul. Kujawskiej 4-6b koszt: 500.000 zł
- opracowanie dokumentacji projektowej na wykonanie remontu kapitalnego balkonów wraz z uzyskaniem pozwolenia na budowę w budynku przy ul. Wiślanej 3-3a koszt: 16.000 zł

8. Instalacje domofonowe

koszt łączny **18.000 zł**:

- naprawa instalacji domofonowej – montaż cyfrowego systemu domofonowego w budynku przy ul. Kurpiowskiej 4 koszt: 6.000 zł
- naprawa instalacji domofonowej – montaż cyfrowego systemu domofonowego w budynku przy ul. Kurpiowskiej 6 koszt: 6.000 zł
- naprawa instalacji domofonowej – montaż cyfrowego systemu domofonowego w budynku przy ul. Kurpiowskiej 7 koszt: 6.000 zł

9. Obiekty malej architektury

koszt łączny **43.000 zł**:

- Remont placu zabaw przy ul. Lubuskiej 4-10 koszt: 43.000 zł

10. Roboty drogowe (brukarskie, asfaltowe)

koszt łączny **205.000 zł**:

- remont nawierzchni chodnika (strona południowa) przy ul. Kurpiowskiej 11-13 koszt: 45.000 zł
- naprawa nawierzchni chodnika przy ul. Wiślanej 3-3a koszt: 10.000 zł
- wykonanie miejsc postojowych przy ul. Wrocławskiej 40-44 koszt: 150.000 zł

11. Dźwigi

koszt łączny **110.000 zł**:

- modernizacja dźwigu osobowego w budynku przy ul. Podhalańskiej 10 koszt: 110.000 zł

12. Rezerwa finansowa na roboty nieprzewidziane, awaryjne, dodatkowe

koszt łączny **220.000 zł**:

- dźwigi (wszystkie budynki Osiedla wyposażone w dźwigi) koszt: 50.000 zł
- inne roboty (wszystkie nieruchomości Osiedla) – koszt: 170.000 zł.

Ponadto, w przypadku spłaty zadłużenia w opłatach miesięcznych przez mieszkańców – w miarę posiadanych **rzeczywistych** środków finansowych w ramach funduszu remontowego część „B” mogą zostać wykonane dodatkowe roboty remontowe wynikające z bieżących potrzeb czy wniosków mieszkańców.

Planowane wpływy w 2022 roku na pokrycie kosztów eksploatacji naliczone dla wszystkich typów lokali wyniosą: **6.692.940 zł** (bez energii cieplnej i legalizacji wodomierzy). Wydatki ogółem w 2022 roku związane z eksploatacją wg założeń planu (szacowane w oparciu o stopień wykonania zadań w 2021 roku oraz zapowiadane i znane na datę planowania podwyżki cen mediów, podatków i opłat oraz spodziewany poziom podwyżek cen materiałów i usług) winny wynieść – **6.550.700 zł**, co w rozbiu na poszczególne kategorie kosztów kształtuje się jn. (bez energii cieplnej):

- zużycie wody i odprowadzenie ścieków **1.802.470 zł**
- odczyty wodomierzy i przeprowadzenie rozliczeń zużycia wody **41.610 zł**
- podzielniki ciepła **35.110 zł**

- obsługa Osiedla **883.280 zł**
- utrzymanie budynków Osiedla, usługi porządkowo-czystościowe gospodarzy **417.730 zł**
- wywóz nieczystości stałych **1.007.180 zł**
- energia elektryczna części wspólnych nieruchomości (poza lokalami) **180.340 zł**
- konserwacja dźwigów, konserwacja domofonów oraz eksploatacja gniazd RTV **232.660 zł**

- inne koszty utrzymania budynków wraz z pozostałymi kosztami operacyjnymi (koszty utrzymania brygady konserwatorów zatrudnionych w Osiedlu, roboty konserwacyjne i drobne naprawy, koszty ubezpieczenia, koszty informowania członków i nieczłonków wynikających z zadań statutowych Spółdzielni, koszty dewastacji, wymiany źródeł światła, prowizje bankowe, za usługi windykatcyjne, sprzątanie terenów zewnętrznych, transport materiałów, itp.) **1.950.320**
w tym:

- przeгляdy wynikające z Ustawy Prawo Budowlane oraz kontrole techniczne (szczegółowe koszty kontroli technicznych opisano niżej), roboty konserwacyjne i drobne naprawy, w tym koszty utrzymania brygady konserwatorów zatrudnionych w Osiedlu oraz koszty zrealizowania w Osiedlu w trakcie całego 2021 roku usług, a także partycypacji w utrzymaniu w gotowości w ramach pogotowia – Serwisu Technicznego KSM **869.360 zł**
- opłaty publicznoprawne, tzn. opłaty za wieczyste użytkowanie terenów (opłata przekształceniowa) oraz suma odprowadzanych do gminy podatków od nieruchomości **240.910 zł**

W celu wykonania obowiązków wynikających z Ustawy Prawo Budowlane (art. 62), która to obowiązuje do przeprowadzenia kontroli obiektów budowlanych i instalacji, przewidziano koszty jn.:

- kontrola okresowa stanu technicznego obiektów budowlanych
zaplanowana kwota: **59.870 zł**
- kontrola stanu technicznego instalacji i urządzeń gazowych wraz z usunięciem ewentualnych nieszczelności
zaplanowana kwota: **60.880 zł**
- kontrola przewodów kominowych i spaliniowych wraz z czyszczeniem przewodów
zaplanowana kwota: **23.960 zł**

Reasumując, w imieniu swoim oraz pracowników Administracji, składam serdeczne podziękowania wszystkim Mieszkańcom Osiedla, członkom Rady Osiedla oraz Zarządowi Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej, a także Radzie Nadzorczej za duże zaangażowanie i owocną współpracę, pomoc i wsparcie w rozwiązywaniu nietrywnych, codziennych zadań i problemów, które napotykaemy zarządzając zasobami Osiedla. Przedmiotowa pomoc i wsparcie, jak również cenne uwagi i konstruktywna krytyka, dają nam impuls i motywację do jeszcze bardziej efektywnego działania oraz realizacji kolejnych zadań i wyzwań o często zróżnicowanym stopniu trudności.

Ewentualne uwagi, propozycje i wnioski dotyczące przekazanych materiałów sprawozdawczych prosimy kierować pisemnie poprzez tradycyjną lub elektroniczną na stałe adresy Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

**Kierownik Osiedla im. J. Kukuczki
SŁAWOMIR SZTYLER**

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPOŁECZNO-KULTURALNEJ KLUBU SPÓŁDZIELCZEGO „JUVENIA” ZA ROK 2021

Działalność Klubu Spółdzielczego „Juwenia” w 2021 r. ze względu na liczne obostrzenia epidemiczne, została ograniczona, co miało wpływ na realizację planowanych na ubiegły rok zadań. Od stycznia do końca maja oraz od drugiej połowy grudnia ub. r. działalność klubu (podobnie, jak i pozostałych klubów spółdzielczych) była zawieszona.

Po wznowieniu działalności klubu, z początkiem czerwca, znów zawitali do niego stęsknieni seniorzy, którym zaproponowano między innymi udział w zajęciach rękodzielniczych mających na celu konstruktywne spędzenie czasu oraz rozwijanie manualnych zdolności. W ostatnim tygodniu czerwca, we współpracy z Klubem „Pod Gwiazdami”, rozpoczęto działania w ramach „Akcji Lato”. Najmłodszy klubowicze wspólną przygodę wakacyjną rozpoczęli między innymi od gier i zabaw integracyjnych na świeżym powietrzu, zajęć plastyczno-sensorycznych oraz warsztatów decoupage. Ponadto młodzi klubowicze odwiedzili między innymi: Laserowe Centrum Rozrywki „Laserhouse” w Katowicach, Animal World w Zabrze, jaworznicą wioskę indiańską, pracownię techniczną H₂O w Siemianowicach Śląskich czy Wojskowy Sztab Wojewódzki w Katowicach. Bardzo lubianym, zarówno przez dzieci, jak i seniorów, i często organizowanym rodzajem zajęć klubowych były warsztaty artystyczne. Przeprowadzono zatem między innymi: decoupage i malowanie na szkle oraz na tkaninie, zabawy z wełną, wyklejanki koralikami, zajęcia sensoplastyczne, warsztaty muzyczne czy florystyczne.

Najstarszym klubowiczom, zgodnie z wieloletnią tradycją, proponowaliśmy copiątkowe spotkania



„Juwenii”. Ponadto, w sali w siedzibie Administracji osiedla im. J. Kukuczki przy ul. Wrocławskiej 30, odbył się Spółdzielczy Dzień Seniora, podczas którego nasi seniorzy świętowali wspólnie z przedstawicielami giszowieckiego zespołu „100-krotki”. Nasi seniorzy wyruszyli także po kulturalne doznania między innymi do Muzeum Śląskiego. Zorganizowano również wycieczkę do sztolni Królowa „Luiza” w Zabrzu, podczas której mieszkańcy naszego osiedla oraz ich sąsiedzi z os. im. ks. F. Ściągły przeżyli przygodę pod ulicami śląskiego miasta w XIX wiecznych oryginalnych wyrobiskach.

Radość ze Świąt Bożego Narodzenia po raz drugi z rzędu została zaburzona przez epidemię

koronawirusową. Niemniej jednak udało nam się - w ograniczonym gronie - przeżyć wspólnie chwile na tradycyjnym spotkaniu opłatkowym.

W grudniu 2021 r. pożegnaliśmy na zawsze wieloletnią kierowniczkę Klubu „Juwenia”, **Wioletę Wierzbicką-Neinert**, oddaną swojej pracy animatorkę wielu wspaniałych działań kulturalnych.

W 2021 roku zorganizowano łącznie ponad 40 form, w których uczestniczyło ponad 500 osób. Działały 2 sekcje (zajęcia plastyczno-kulturoznawcze dla dzieci oraz Klub Seniora).

Koszty zrealizowanej działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej wyniosły **70.540 zł**, natomiast wpływy - **117.870 zł** (stan na 25.01.2022 r.).

PLAN DZIAŁALNOŚCI SPOŁECZNO-KULTURALNEJ KLUBU SPÓŁDZIELCZEGO „JUVENIA” NA ROK 2022

W 2022 roku, jeśli sytuacja w kraju na to pozwoli, będziemy kontynuować dotychczasowe działania oraz w miarę możliwości rozszerzać je, uwzględniając obchody 65-lecia funkcjonowania KSM oraz zwracając uwagę na bieżące potrzeby mieszkańców Osiedla. W planie na 2022 r. założono organizację **128 form i imprez dla 2.400 osób** (w tym koncerty, festyny, prelekcje, wycieczki, konkursy, występy artystyczne czy imprezy okolicznościowe) oraz działalność 8 sekcji, między innymi: zajęcia zespołu gitarowego dla dzieci i młodzieży, zajęcia plastyczno-kulturoznawcze dla dzieci, zajęcia

gimnastyczne dla dorosłych, zajęcia rytmiczno-muzyczne dla dzieci czy zajęcia wokalne.

Dodatkowo sala Klubu „Juwenia” mieszcząca się w siedzibie Administracji Osiedla przy ul. Wrocławskiej 30 w Katowicach umożliwi zorganizowanie zabaw tanecznych dla dzieci i seniorów, występów i prelekcji, nie tylko dla mieszkańców Osiedla im. J. Kukuczki, ale również dla mieszkańców z innych osiedli w zasobach Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej na 2022 rok zaplanowano na kwotę **208.180 zł**. Środki na ich pokrycie będą pochodziły częściowo z odpłatności uczestników (sekcje stałe,

imprezy kulturalne i rekreacyjne), z odpisów na fundusz społeczno-kulturalny lokali mieszkalnych, lokali użytkowych oraz środków zewnętrznych, stąd szacowana wysokość wpływów wyniesie **142.460 zł**.

Klub „Juwenia” liczy na dalsze zaangażowanie i wsparcie Rady oraz Administracji Osiedla, a także na pomoc Zarządu i Rady Nadzorczej KSM w organizacji dalszej pracy placówki. Dołożymy wszelkich starań, aby w jubileuszowym dla KSM 2022 roku nasza działalność spotkała się z dużym zainteresowaniem oraz aprobatą ze strony mieszkańców Osiedla im. J. Kukuczki.