

# WSPÓLNE SPRAWY

ISSN 1232-5929

Na podstawie § 99 ust. 3 i 4 Statutu KSM,  
Zarząd Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej  
oraz Administracja i Rada Osiedla  
zapraszają na Zebranie Osiedlowe

## **OSIEDLA IM. JERZEGO KUKUCZKI**

które odbędzie się w poniedziałek, 28 listopada  
2022 roku, o godz. 16<sup>30</sup> w Sali Konferencyjnej KSM  
ul. Klonowa 35c w Katowicach

## OSIEDLA IM. J. KUKUCZKI

# SPRAWOZDANIE RADY OSIEDLA IM. JERZEGO KUKUCZKI KSM Z DZIAŁALNOŚCI W ROKU 2022

**R**ada Osiedla im. J. Kukuczki Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej funkcjonowała w 2022 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, Przewodnicząca Komisji Budżetowej,
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. **Piotr MICHALSKI** - Członek Rady Osiedla,
10. **Barbara POLAK** - Członek Rady Osiedla.

W okresie sprawozdawczym nastąpiła zmiana w składzie członków Rady Osiedla. Zgodnie z Regulaminem, w miejsce zmar-

łego **Andrzeja Jakubowskiego** powołano **Piotra Michalskiego**.

W roku 2022 Rada Osiedla zbierała się jedenaście razy na posiedzeniach plenarnych (w tym 2 posiedzenia odbyły się w sposób zdalny) oraz dwukrotnie przeprowadziła przeglądy zasobów osiedla. Istotą funkcjonowania samorządu osiedlowego było monitorowanie zadań wynikających z przyjętych planów: remontowego, eksploatacji oraz działalności społeczno-kulturalnej.

Niezależnie od posiedzeń plenarnych Rada Osiedla pracowała również w powołanych spośród siebie komisjach problemowych (łącznie 6 posiedzeń).

Komisja Techniczna Rady Osiedla, której przewodniczy **Leszek Warias**, zajmowała się wyborem ofert w zakresie robót remontowych i eksploatacyjnych, uczestnictwem w odbiorach technicznych wykonanych robót remontowych, oceną robót wykonanych w zasobach Osiedla, opiniowaniem rocznych planów eksploatacyjnych i remontowych osiedla pod względem merytorycznym.

Przedmiotem posiedzeń Komisji Budżetowej Rady Osiedla, której przewodniczy **Justyna Adamus-Kowalska** były: okresowa analiza kosztów eksploatacji osiedla i fun-

### **PORZĄDEK OBRAD ZEBRANIA OSIEDLOWEGO**

1. Otwarcie Zebrania, wybór Prezydium Zebrania Osiedlowego, zapoznanie z porządkiem obrad Zebrania oraz wybór Komisji: Mandatowo-Skrutacyjnej i Wnioskowej.
2. Wręczenie wyróżnień honorowych za zasługi dla rozwoju KSM.
3. Okresowe sprawozdania:
  - a. Rady Osiedla z działalności w roku 2022,
  - b. Kierownictwa Osiedla z działalności Administracji Osiedla w roku 2022, w tym z realizacji wniosków uchwalonych przez poprzednie Zebranie Osiedlowe,
  - c. Zarządu z działalności w roku 2022,
4. Przedstawienie projektu osiedlowego planu działalności gospodarczo-finansowej i społeczno-kulturalnej na 2023 rok.
5. Dyskusja.
6. Sprawozdanie Komisji Wnioskowej i uchwalenie wniosków odnośnie do działalności gospodarczej, społecznej i kulturalnej Osiedla.
7. Zakończenie Zebrania.

**ZARZĄD KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**

(Dokończenie na str. 2)

# SPRAWOZDANIE RADY OSIEDLA IM. JERZEGO KUKUCZKI KSM Z DZIAŁALNOŚCI W ROKU 2022

(Dokończenie ze str. 1)

duszu remontowego część „B”, analiza odpłatności z tytułu najmu lokali użytkowych, analiza zaległości w opłatach miesięcznych, opiniowanie rocznych planów eksploatacyjnych i remontowych osiedla pod względem finansowym.

Zadaniami Komisji Społeczno-Kulturalnej Rady Osiedla, której przewodniczy **Marek Wiora** były: opiniowanie działalności programowej, realizacji planu finansowego oraz monitorowanie bieżącej działalności Klubu Spółdzielczego „Juwenia”, analiza oferty dotyczącej działalności społeczno-kulturalnej do aktualnego zapotrzebowania społeczności spółdzielczej, opiniowanie rocznego planu działalności społeczno-kulturalnej osiedla pod względem merytorycznym i finansowym.

Ustalenia komisji jw. umożliwiły Radzie Osiedla podejmowanie decyzji i uchwał dotyczących spraw będących w jej kompetencjach, a określonych w Regulaminie Rady Osiedla, m. in.:

- sytuacja finansowa Osiedla w zakresie eksploatacji i funduszu remontowego część „B”,
- uchwalanie planów działalności gospodarczej, społecznej i kulturalnej dla Osiedla (w br. dokonano uchwalenia przedmiotowego planu na 2023 r. na listopadowym posiedzeniu RO - 4 uchwały),
- ustalanie na zasadach określonych Statutem KSM, uchwałami Walnego Zgromadzenia oraz obowiązującymi regulaminami stawek opłat za lokale mieszkalne i użytkowe wchodzące w skład Osiedla (w br. uchwalono m. in. aktualizację stawki opłaty miesięcznej w pozycji *inne koszty*).

W celu eliminacji zaległości w opłatach miesięcznych za lokale, zapraszano na cykliczne rozmowy osoby, które wykazują znaczące zaległości w strukturze opłat. Opiniowano wnioski do Zarządu KSM w celu dalszego, efektywnego egzekwowania należności. Na bieżąco rozpatrywano sprawy wnoszone przez Administrację, dotyczące funkcjonowania osiedla i jego mieszkańców. Wszelkie problemy, uwagi, wnioski, pisma pochodzące od osób fizycznych, jak również od podmiotów gospodarczych były analizowane z odpowiednią starannością nadając im właściwy bieg.

Część zadań zrealizowano na podstawie uzasadnionych wniosków napływających od mieszkańców i członków samorządu osiedlowego. Wynikały one z troski o właściwy stan techniczny budynków oraz pozostałej infrastruktury osiedlowej.

Tematyka będąca przedmiotem prac Rady Osiedla była wstępnie analizowana przez powołane komisje problemowe. W efekcie powstawały wnioski kierowane do dalszego procedowania.

Członkowie Rady Osiedla pełnili cotygodniowe dyżury i przyjmowali uwagi oraz propozycje mieszkańców w zakresie usprawnienia funkcjonowania osiedla.

Najważniejsze zadania zrealizowane przez Radę Osiedla w 2022 roku obejmowały:

- współpracę z Mieszkańcami, Administracją, Zarządem i Radą Nadzorczą KSM,
- nadzór nad wydatkowaniem środków z funduszu remontowego część „B”,
- nadzór nad realizacją planu eksploatacji osiedla na 2022 rok,
- bieżącą kontrolę stanu technicznego infrastruktury osiedlowej,
- analizę, projektowanie i zatwierdzanie planów gospodarczych Osiedla na 2022 rok oraz udział w przygotowaniu projektów planów na rok 2023,
- stałe monitorowanie poziomu zadłużenia osiedla w opłatach miesięcznych za lokale mieszkalne i użytkowe,
- współpracę z radnymi Miasta Katowice, policją i strażą miejską w zakresie rozwiązywania istotnych problemów mieszkańców osiedla,
- objęcie miejskim monitoringiem wizyjnym Osiedla w ramach środków z Budżetu Obywatelskiego Miasta Katowice,
- realizację wniosków z Zebrań Osiedlowych.

W roku sprawozdawczym szczególną uwagę zwrócono na rosnące koszty energii elektrycznej i energii cieplnej. Przyjęto do zlecenia przeprowadzenie audytu efektywności energetycznej modernizacji oświetlenia w częściach wspólnych budynków Osiedla, które do tej pory nie „doczekały się” takiej modernizacji. Prowadzono inwestycje energooszczędne, takie jak:

- montaż opraw oświetleniowych wyposażonych w żarówki LED i czujniki ruchu,
- wymiana we wszystkich punktach oświetleniowych dotychczasowych źródeł światła na żarówki LED,
- odcięcie dopływu ciepła do grzejników usytuowanych w klatkach schodowych na poziomach „0” oraz w piwnicach i innych pomieszczeniach ogólnodostępnych,
- bezzwłoczna wymiana, uszczelnienie lub naprawa uszkodzonej stolarki okiennej lub drzwiowej.

Prowadzono prace remontowe i inwestycyjne mające na celu zapewnienie bezpieczeń-

stwa i komfortu zamieszkiwania na Osiedlu, takie jak:

- montaż 15 kamer w najbardziej newralgicznych punktach osiedla w celu uzupełnienia monitoringu miejskiego i poprawy bezpieczeństwa mieszkańców,
- wymiana pokrycia dachowego na budynkach zgodnie z planem remontów,
- kontynuowanie wymiany balustrad balkonowych i modernizacja elewacji budynków zgodnie z zapisami kontroli stanu technicznego obiektów budowlanych,
- przygotowanie we współpracy ze służbami miejskimi miejsc do składowania odpadów stałych,
- modernizacja i naprawa ciągów pieszych na podstawie danych z przeglądów okresowych infrastruktury.

Ponadto, z inicjatywy Rady i Administracji Osiedla, remonty balkonów i elewacji w budynkach przy ul. Podhalańskiej 8-10 i Sandomierskiej 12-14 oraz ul. Kujawskiej 4-6b udało się dokończyć w zakresie rzeczowym i finansowym jako zadania finansowane z funduszu remontowego część „A” (dodatkowo poza przyjętą strategią).

Na posiedzeniach plenarnych Rada Osiedla analizowała i opiniowała sprawy wnoszone przez Administrację, a w szczególności:

- ustalanie 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 2022 ROK

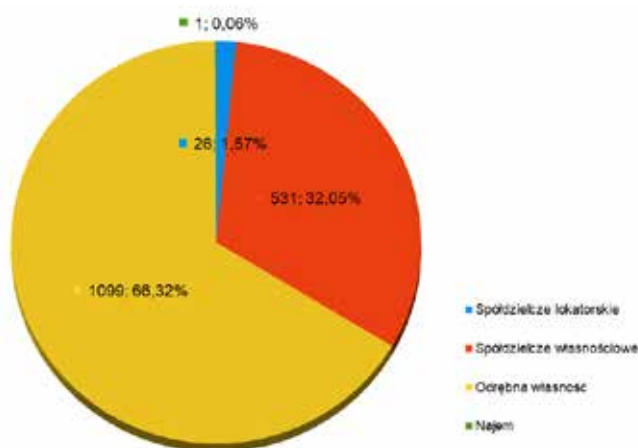
**A**dministracja Osiedla im. J. Kukuczki przedstawia niniejszym sprawozdanie z jej działalności za 2022 rok, będący dla Spółdzielni rokiem jubileuszowym, z okazji 65-lecia jej powstania, którego zakresy, rzeczowy i finansowy, charakteryzują spektrum działań pozwalających na realizację zadań nie tylko 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 7/16/2021 z dn. 24.11.2021 r. Rada Nadzorcza KSM w dniu 24.02.2022 r. zatwierdziła uchwałą nr 1/2022 – plan gospodarczy oraz program działalności społecznej i kulturalnej Spółdzielni na rok 2022, 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 nie będącymi członkami – w formie dodatku do miesięcznika „Wspólne Sprawy”.

**Do ubiegłorocznych materiałów zawierających sprawozdania za rok 2021 i plany na rok 2022 nie wpłynęły żadne uwagi, propozycje czy wnioski składane przez Mieszkańców.**

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 powierzchni użytkowej 108.110,96 m<sup>2</sup>, w których znajduje się:

- 1657 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 99.998,34 m<sup>2</sup>, zamieszkałych, według oświadczeń dotyczących gospodarki odpadami komunalnymi, przez 3242 osoby (o 49 osób mniej niż w analogicznym okresie 2021 roku) - dane na dzień 31.10.2022 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 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 m<sup>2</sup>, (w tym 1 lokal użytkowany na potrzeby Klubu Spółdzielczego „Juwenia”),
- pomieszczenia przynależne (piwnice) o łącznej powierzchni 3.995,67 m<sup>2</sup>.



- Na terenie Osiedla zlokalizowane są również 2 place zabaw.
  - Budynki wysokie (7 bud.) wyposażone są w 30 dźwigów osobowych – po jednym na każdą klatkę schodową.
- Na powyższym wykresie przedstawiono strukturę lokali mieszkalnych w zasobach Osiedla w zależności od tytułu prawnego (podano liczbę lokali, a po średniku udział procentowy – dane na dzień 31.10.2022 r.).*

W 2022 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, nie pogorszonym stanie technicznym, bezpieczeństwa, 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

(Ciąg dalszy na str. 4)

# SPRAWOZDANIE ADMINISTRACJI Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ OSIEDLA IM. J. KUKUCZKI ZA 2022 ROK

(Ciąg dalszy ze str. 4)

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 Prawa 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 31.10.2022 r.):

- wpływ 1046 pism, które rozpatrzone i załatwiono (w tym od mieszkańców - 381),
- rejestrację 188 zmian osobowych w lokalach mieszkalnych,
- wydanie 62 warunków na wykonanie remontów w lokalach mieszkalnych i użytkowych,
- przyjęcie 56 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 276 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 37 szkód majątkowych (we współpracy z towarzystwami ubezpieczeniowymi),

- wykonanie 1374 zleceń realizowanych przez konserwatorów Osiedla (w tym bezpośrednio od użytkowników lokali mieszkalnych - 391).

## 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.

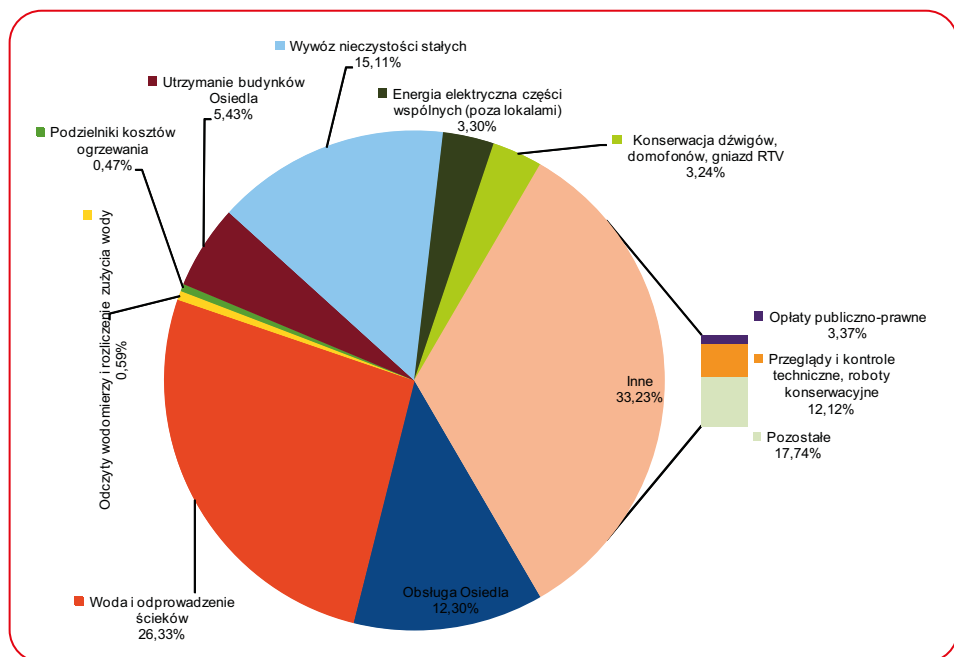
Wydatki ściśle związane z eksploatacją nieruchomości w przeważającej części sytuują się w sferze niezależnej od Spółdzielni, Administracji czy Rady Osiedla. Ciężar tych kosztów implikują czynniki zewnętrzne, a na jego wagę wpływ mają między innymi władze samorządowe oraz przedsiębiorstwa świadczące usługi, a zwłaszcza dostawcy mediów dla Spółdzielni i mieszkańców oraz użytkowników lokali o charakterze nie mieszkaniowym. 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 – MPKG),
- zużycie wody i odprowadzenie ścieków (Katowickie Wodociągi S. A.),
- zużycie energii ciepłej (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.

Dane ujęte w niniejszym sprawozdaniu zostały sporządzone na bazie wstępnych informacji sprawozdawczych obejmujących okres **od 1.01.2022 r. do 31.10.2022 r.** oraz doszacowania na koniec 2022 r. - weryfikowanych obecnie przez biegłego (rok obrotowy dla księgowości wciąż trwa).

Sumaryczne prognozowane wpływy związane z pokryciem kosztów eksploatacji dla naszego Osiedla (wg naliczeń) wyniosą na koniec 2022 r. **6.738.600 zł**, w tym:

- z lokali mieszkalnych **6.335.500 zł**



# SPRAWOZDANIE ADMINISTRACJI Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ OSIEDLA IM. J. KUKUCZKI ZA 2022 ROK

## ■ z lokali użytkowych **413.100 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 **1.844.240 zł**

## ■ odczyty wodomierzy w lokalach mieszkalnych, użytkowych, pomieszczeniach ogólnego użytku i przeprowadzenie rozliczeń zużycia wody **41.040 zł**

## ■ podzielniki kosztów ogrzewania **33.040 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 nietrwałych, usług telefonicznych i innych, wydatki komunikacyjne, amortyzacja, koszty PFRON) **861.770 zł**

## ■ utrzymanie budynków Osiedla, usługi porządkowo-czystościowe gospodarzy **80.110 zł**

## ■ wywóz nieczystości stałych **1.058.640 zł**

## ■ energia elektryczna części wspólnych nieruchomości (poza lokalami) **231.080 zł**

## ■ konserwacja dźwigów, konserwacja domofonów oraz eksploatacja instalacji RTV **226.990 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, przewoźne bankowe, za usługi windyacyjne, sprzątanie terenów zewnętrznych, transport materiałów, itp.) w tym m. in.: **2.327.340 zł**

## – 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 2022 roku usług, a także partycypacji w utrzymaniu w gotowości i usług w ramach pogotowia – Serwisu Technicznego KSM **848.810 zł**

## – opłaty publicznoprawne, tzn. opłaty za wieczyste użytkowanie terenów (opłata przekształceniowa) oraz suma odprowadzanych do gminy podatków od nieruchomości **235.970 zł**

Podane wyżej składniki wygenerują w 2022 roku kwotę łączną kosztów eksploatacji wynoszącą **7.004.250 zł** (kwota ta nie zawiera kosztów energii cieplnej).

Zatem wynik roczny na działalności eksploatacyjnej może zamknąć się saldem ujemnym w wysokości około - **255.650 zł** brutto, jednakże dodając bilans otwarcia br. w wysokości **1.061.360 zł**, saldo na koniec roku 2022 r. wyniesie **805.710 zł**.

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

Biorąc pod uwagę powyższe bez wątpienia nasuwa się wniosek, że faktycznie ponad 26% kosztów eksploatacji generują zużycie wody i odprowadzenie ścieków (ceny tego medium są niezależne od Spółdzielni, ustalane przez Katowickie Wodociągi S.A. i zatwierdzone przez Państwowe Gospodarstwo Wodne „Wody Polskie”, pomimo tego obciążeni jesteśmy dodatkowo kosztami odczytów i rozliczenia jego zużycia). Kolejno znaczenie mają również: wywóz nieczystości stałych (15,11%), obowiązkowe przeglądy techniczne wraz z robotami konserwacyjnymi to 12,12%, natomiast obsługa Osiedla – 12,30%.

Jeśli chodzi o wspomniane wyżej nieczystości stałe informujemy, że podobnie jak w latach ubiegłych, również w 2022 r. były przeprowadzane w Osiedlach KSM przez Urząd Miasta kontrole prawidłowości segregowania śmieci (kontrola dotyczyła segregacji śmieci przez mieszkańców). Nadmieniamy, że kontrolujący szczególnie nacisk kładą na kontrolę pojemników na odpady biodegradowalne i pojemniki, gdzie należy wrzucać resztki jedzenia, pieluchy jednorazowe itp. Ponadto kilkakrotnie służby MPGK odmawiały wywozu odpadów, z uwagi np. na blokowanie dostępu do kontenerów/dzwonów przez nieprawidłowo parkujące pojazdy.

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 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, słodki 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, rozdrobnione gałęzie), gnijące owoce, obierki z warzyw i owoców oraz fusy z kawy i herbaty.*

#### **NIE WRZUCAMY:**

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



#### **WRZUCAMY:**

*resztki jedzenia, odpady higieniczne, zużyte 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 m<sup>3</sup> 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.

*(Ciąg dalszy na str. 6)*

# SPRAWOZDANIE ADMINISTRACJI Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ OSIEDLA IM. J. KUKUCZKI ZA 2022 ROK

(Ciąg dalszy ze str. 5)

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

- kontrola technicznej sprawności budynków **51.460 zł**
- kontrola instalacji gazowej **65.160 zł**
- kontrola przewodów kominowych (wentylacyjnych) **22.450 zł**
- badania techniczne dźwigów osobowych przez Urząd Dozoru Technicznego **25.200 zł**
- przegląd instalacji ppoż. (hydrantowa) **7.300 zł**
- kontrola gaśnic (wymiana gaśnic) **4.310 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 (3-krotnie w ciągu roku) – koszt: **73.350 zł**
- pielęgnacja drzew i krzewów na terenie całego Osiedla – koszt: **62.330 zł**

Ponadto przeprowadzono jeszcze następujące działania:

- deratyzację (teren całego Osiedla – dwukrotnie: wiosna, jesień) **6.020 zł**
- dezynfekcję piaskownic (2 szt.) **330 zł**
- dezynsekcję, dezynfekcję i deratyzację wynikającą ze zgłoszeń mieszkańców lub podmiotów gospodarczych obsługujących budynki **3.780 zł**

## ZADANIA REMONTOWE

Opracowywanie i określanie priorytetów oraz realizacja planu remontów w 2022 r. uwarunkowane były obowiązkami zarządcy nieruchomości wynikającymi m.in. z przepisów Ustawy 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 Rady Osiedla Nr 4/13/2021 z dnia 24.11.2021 r. oraz czynniki zewnętrzne (uzyskanie stosownych zgód, pozwoleń itp.) warunkowały rozchód środków finansowych z funduszu remontowego

części „B”. Wartość końcowa zrealizowanych w 2022 r. robót remontowych zamknie się kwotą w wysokości **1.164.690 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 wyniosą **2.066.020 zł** (dodatkowo bilans otwarcia 2022 r. wynosi **112.120 zł**). Powyższą wartość należy pomniejszyć o kwotę **477.210 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 02.07.2015 r.).

Realizacja zadań ujętych w Planie Remontów 2022 roku przedstawia się następująco (koszt/wartość robót zgodnie z umową, porozumieniem lub zleceniem):

1. **Wymiana stolarki okiennej – koszt łączny 46.070 zł**
  - realizowana w lokalach mieszkalnych – koszt: 16.070 zł
  - refundacja wymiany stolarki okiennej zrealizowanej przez użytkowników lokali we własnym zakresie – koszt: 30.000 zł.
2. **Wymiana stolarki drzwiowej – koszt łączny 0 zł:**
  - wymiana drzwi wejściowych w budynku przy ul. Lubuskiej 11-13 – koszt: 0 zł (roboty wykonane nieodpłatnie w ramach malowania klatek schodowych w budynku przy ul. Lubuskiej 11-13),
3. **Roboty dekarские – koszt łączny 221.700 zł**
  - remont kapitalny dachu w budynku przy ul. Kurpiowskiej 11-13 – koszt: 221.700 zł.
4. **Roboty malarskie – koszt łączny 244.000 zł**
  - malowanie klatek schodowych w budynku przy ul. Lubuskiej 11-13 – koszt: 244.000 zł.
5. **Roboty instalacyjne wod.-kan.-gaz, c.c.w. – koszt łączny 100.000 zł**
  - wymiana poziomów kanalizacji sanitarnej/deszczowej przy ul. Sandomierskiej 17-25 – koszt: 100.000 zł,
6. **Roboty elewacyjne – koszt łączny 14.730 zł**
  - remont kapitalny balkonów wraz z czyszczeniem, malowaniem elewacji w oparciu o projekt budowlany (I etap) w budynku przy ul. Kujawskiej 4-6b – koszt: 14.730 zł (koszt opracowania dokumentacji projektowej na wykonanie remontu kapitalnego balkonów wraz z uzyskaniem pozwolenia na budowę w budynku przy ul. 4-6b, roboty remontowe

finansowane z funduszu remontowego część „A”),

7. **Instalacje domofonowe – koszt łączny 18.780 zł**
    - naprawa instalacji domofonowej – montaż cyfrowego systemu domofonowego w budynku przy ul. Kurpiowskiej 4 – koszt: 6.260 zł,
    - naprawa instalacji domofonowej – montaż cyfrowego systemu domofonowego w budynku przy ul. Kurpiowskiej 6 – koszt: 6.260 zł,
    - naprawa instalacji domofonowej – montaż cyfrowego systemu domofonowego w budynku przy ul. Kurpiowskiej 7 – koszt: 6.260 zł,
  8. **Obiekty małej architektury – koszt łączny 30.380 zł**
    - remont placu zabaw przy ul. Lubuskiej 4-10 – koszt: 30.380 zł,
  9. **Roboty drogowe (brukarskie, asfaltowe) – koszt łączny 187.220 zł**
    - remont nawierzchni chodnika (strona południowa) przy ul. Kurpiowskiej 11-13 – koszt: 38.220 zł,
    - naprawa nawierzchni chodnika ul. Wiślanej 3-3a – koszt: 22.000 zł,
    - wykonanie miejsc postojowych przy ul. Wrocławskiej 40-44 – koszt: 127.000 zł (I tranza płatności),
  10. **Remonty dźwigów – koszt łączny 138.010 zł**
    - modernizacja dźwigu osobowego przy ul. Podhalańskiej 10 – koszt: 89.100 zł (w trakcie realizacji),
    - remonty bieżące (wynikające m.in. z zaleceń UDT) w budynkach wysokich w zasobach Osiedla – koszt: 48.910 zł.
- Środki, których nie wykorzystano na zadania planowane, przeznaczono na roboty dodatkowe wynikające ze stanu technicznego i bieżących przeglądów zasobów oraz awarii, mianowicie:
- remont komina i montaż nasady turbowent w budynku przy ul. Sandomierskiej 14 – koszt: **6.960 zł**
  - montaż nasady turbowent w budynku przy ul. Karpackiej 4 koszt: **1.340 zł**
  - montaż nasady turbowent w budynku przy ul. Kurpiowskiej 6 – koszt: **2.560 zł**
  - wymiana odcinka pionu instalacji c.w.u. w budynku przy ul. Kurpiowskiej 2 – koszt: **680 zł**
  - montaż grzejnika (lokal użytkowy) przy ul. Sandomierskiej 25 – koszt: **2.300 zł**
  - naprawa instalacji domofonowej – montaż cyfrowego systemu domofonowego w budynku przy ul. Karpackiej 1 – koszt: **2.960 zł**
  - wykonanie chodnika przy wejściach do klatek schodowych przy ul. Wiślanej 2-2B (wykonanie projektu pochylni) – koszt: 4.630 zł,
  - remont posadzek (ostatnie kondygnacje) w budynkach przy ul. Kurpiowskiej 1-7, 6-8, 11-13

# SPRAWOZDANIE ADMINISTRACJI Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ OSIEDLA IM. J. KUKUCZKI ZA 2022 ROK

Adres budynku/nieruchomości	Razem koszty za lata 1992 -2022 [zł]	Wpływy z odpisów za lata 1997-2022 [zł]	Saldo [zł]	Saldo na 1 m <sup>2</sup> p.u.m. [zł/m <sup>2</sup> ]	Średnie saldo statystyczne na 1 lokal [zł]
Lubuska 7-21	3.994.043	6.385.102	2.391.059	174,31	9.962,75
Podhalańska 12-18	2.427.266	3.506.151	1.078.885	149,23	8.990,71
Karpacka 2-14	1.577.019	2.250.458	673.439	143,10	8.861,04
Podhalańska 20-26	2.795.221	3.467.224	672.004	92,91	5.647,09
Kurpiowska 2-8	3.166.276	3.720.672	554.396	71,79	4.619,97
Sandomierska 5-15	1.345.998	1.894.699	548.701	137,89	8.709,54
Kujawska 1-1c	856.585	1.356.538	499.953	171,56	10.415,68
Sandomierska 6-10a	766.349	1.175.712	409.364	162,06	10.234,10
Lubuska 4-14	1.477.285	1.856.252	378.967	95,06	5.921,36
Karpacka 1-15	2.230.940	2.576.786	345.846	63,66	3.975,24
Kujawska 3-3b	696.599	1.020.307	323.709	148,10	8.991,90
Łużycka 2-4	719.321	1.014.340	295.019	135,33	8.194,97
Wiślana 2-2b	546.776	838.184	291.408	161,82	10.792,88
Wróblewskiego 28-34	1.255.282	1.524.830	269.548	82,52	4.492,47
Wrocławska 32-38	1.002.881	1.209.587	206.706	81,83	5.167,65
Wiślana 3-3a	314.596	499.197	184.601	172,17	11.537,55
Kurpiowska 1-7	3.228.849	3.365.282	136.434	19,57	1.136,95
Kurpiowska 11-13	1.705.291	1.747.981	42.689	11,85	711,49
Wrocławska 46-48	479.580	512.816	33.236	30,98	2.077,26
Wrocławska 40-44	1.169.997	1.058.129	-111.867	-51,32	-3.107,43
Sandomierska 12-14	2.994.103	1.640.576	-1.353.526	-401,17	-22.558,77
Sandomierska 17-25	3.397.562	1.756.416	-1.641.145	-451,71	-27.352,42
Kujawska 4-6b	3.350.583	1.551.541	-1.799.042	-552,21	-34.596,96
Podhalańska 8-10	4.817.628	1.625.428	-3.192.200	-946,61	-53.203,33
<b>Razem</b>	<b>46.316.029</b>	<b>47.554.210</b>	<b>1.238.181</b>	<b>12,39</b>	<b>747,69</b>

– koszt: **32.300 zł** (finansowanie robót, które przeszły z 2021 r.).

Roboty remontowe, które zlecono w 2022 r. i są w trakcie realizacji (nie odebrane) lub zostaną przeniesione na 2023 r.:

- remont daszków nad wejściami w budynku przy ul. Wróblewskiego 28-34 – koszt: 32.400 zł,
- remont schodów zewnętrznych (do lokali użytkowych) przy ul. Wrocławskiej 40-42-44 – koszt: 12.340 zł,
- opracowanie dokumentacji projektowej na wykonanie remontu kapitalnego balkonów wraz z uzyskaniem pozwolenia na budowę w budynku przy ul. Wiślanej 3-3a – **13.000 zł**
- przebudowa instalacji gazowej (poziom piwnic) w budynkach przy ul. Podhalańskiej 12-18 i Podhalańskiej 20-26 – koszt: **40.000 zł**

*W tabeli powyżej przedstawiono zestawienie kosztów ulepszeń i prac poniesionych w okresie od roku 1992 do dnia 31.10.2022 r. finansowanych z funduszu remontowego część „A”, z podziałem 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 31.10.2022 r. wyniosło **581.380 zł**, w tym: lokale mieszkalne – **527.230 zł**, lokale użytkowe – **54.160 zł**. Statystyczne tzw. zaległości w opłatach na koniec października 2022 r. wynosiły **983,63 zł** średnio na 1 lokal mieszkalny „zadłużony” (536 mieszkań „zadłużonych”, tj. 32,35% wszystkich lokali mieszkalnych Osiedla), natomiast **318,18 zł**

średnio na 1 lokal mieszkalny w Osiedlu w ogóle (dla porównania: 2018 r. – 281,89 zł/mieszkanie, 2019 r. – 226,59 zł/mieszkanie, 2020 r. – 242,76 zł/mieszkanie, 2021 r. – 247,63 zł/mieszkanie). W związku z powyższym wciąż borykamy się z trudną, skomplikowaną i wydłużoną w czasie windykacją sporych kwot od osób zadłużonych.

W tabeli poniżej 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 **413.100 zł**, to jest średnio na 1 lokal mieszkalny 249,31 zł/rok (2018 r. - 234,57

(Dokończenie na str. 8)

# SPRAWOZDANIE ADMINISTRACJI Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ OSIEDLA IM. J. KUKUCZKI ZA 2022 ROK

(Dokończenie ze str. 7)

zł/mieszkanie/rok, 2019 r. - 245,83 zł/mieszkanie/rok, 2020 r. - 246,33 zł/mieszkanie/rok, 2021 r. - 241,4 zł/mieszkanie/rok) oraz wpływy z najmu komórek gospodarczych, które wynoszą **140.400 zł**, to jest średnio na 1 mieszkanie 84,73 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 27,84 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. Spotkania 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 umowy, 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 roszezeń.

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	104.890	437,04
2	Kurpiowska 1-3-5-7	55.340	461,17
3	Podhalańska 12-14-16-18	54.450	453,75
4	Karpacka 1-15	40.870	469,77
5	Kujawska 1-1C, Wiślana 2-2B	40.330	537,73
6	Podhalańska 20-22-24-26	39.320	330,42
7	Kurpiowska 2-4-6-8	30.240	252,00
8	Sandomierska 6-10A, Łużycka 2-4	23.080	303,68
9	Sandomierska 5-15	20.400	323,81
10	Karpacka 2-14	19.380	255,00
11	Wrocławska 32-34-36-38	14.980	374,50
12	Kurpiowska 11-13	14.000	233,33
13	Sandomierska 12-14, Podhalańska 8-10	12.610	105,08
14	Kujawska 4-4A-6-6A-6B	11.470	220,58
15	Sandomierska 17-25	9.090	151,50
16	Wiślana 3-3A	8.840	552,50
17	Wrocławska 40-42-44	7.100	197,22
18	Wróblewskiego 28-30-32-34	5.260	87,67
19	Kujawska 3-3A-3B	5.220	141,08
20	Lubuska 12-14	4.880	305,00
21	Lubuska 4-6-8-10	3.200	66,67
22	Wrocławska 46-48	2.280	142,50
	<b>RAZEM/ŚREDNIA</b>	<b>527.230</b>	<b>318,18</b>





# PLAN DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ OSIEDLA IM. J. KUKUCZKI NA 2023 ROK

**P**lan ekonomiczno-gospodarczy na 2023 rok, charakteryzuje zakres zadań i kierunki działań, jakie mogą być zrealizowane na przestrzeni kolejnych 12 miesięcy. Przedmiotowy plan przyjęto Uchwałą Rady Osiedla nr 7/27/2022 z dnia 9.11.2022 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 niezależne. Spółdzielnia bowiem odgrywa tutaj rolę „pośrednika”, zwłaszcza w relacjach i rozliczeniach między dostawcami mediów.

Nie ma wątpliwości, że w nadchodzącym roku czeka nas nieuchronny wzrost kosztów w zakresie wielu cenotwórczych czynników energetycznych, wzrostu cen rynkowych sprzedaży towarów i usług (najwyższa od wielu lat inflacja), w tym przede wszystkim kolejne progresje minimalnej płacy, wzrost cen energii elektrycznej i ciepła, 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 2023 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 p.poż. 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,
- 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, 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 2023 wynoszą **1.984.100 zł** (w tym: odpis na fundusz interwencyjny – 32.000 zł, spłata rat pożyczki z funduszu interwencyjnego – 11.100 zł), natomiast naliczone

wpływy zamykają się kwotą **2.061.590 zł**, ponadto należy uwzględnić szacowany bilans otwarcia 2023 roku, który wynosi 392.330 zł, co dałoby w sumie **2.453.920 zł**. Jednakże podaną wartość należy pomniejszyć o kwotę przesunięcia środków do części „A” Funduszu Remontowego tj. przyspieszenie spłaty zobowiązań nieruchomości usytuowanych w Osiedlu – 427.210 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 Uchwał 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:

- 1. Wymiana stolarki okiennej – koszt łączny 60.000 zł**

(Dokończenie na str. 10)

# PLAN DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ OSIEDLA IM. J. KUKUCZKI NA 2023 ROK

(Dokończenie ze str. 9)

- realizowana w lokalach mieszkalnych – koszt: 30.000 zł,
- refundacja wymiany stolarki okiennej zrealizowanej przez użytkowników lokali we własnym zakresie – koszt: 30.000 zł,

## 2. Wymiana stolarki drzwiowej – koszt łączny 24.000 zł

- w klatkach schodowych i w pomieszczeniach ogólnego użytku – budynek mieszkalny przy ul. Lubuskiej 15-17 – koszt: 12.000 zł,
- wymiana drzwi wejściowych (lokal użytkowy) przy ul. Karpackiej 5 – koszt: 6.000 zł
- wymiana drzwi wejściowych (lokal użytkowy) przy ul. Sandomierskiej 21-23 – koszt: 6.000 zł

## 3. Roboty dekarские – koszt łączny 300.000 zł

- remont kapitalny dachu w budynku przy ul. Kujawskiej 3-3b – koszt: 250.000 zł,
- montaż daszków nad balkonami ostatniej kondygnacji w budynku przy ul. Wróblewskiego 28-34 – koszt: 50.000 zł,

## 4. Roboty murarsko-tynkarskie – koszt łączny 74.000 zł

- remont daszków nad wejściami (kontynuacja z 2022 r.) przy ul. Wróblewskiego 28-34 – koszt: 32.000 zł,



- remont schodów zewnętrznych (do lokali użytkowych – kontynuacja) przy ul. Wrocławskiej 40-42-44 – koszt: 24.000 zł,

- podwyższenie kominów z montażem nasad kominowych (c.d.) w budynku przy ul. Podhalańskiej 20-26 – koszt: 18.000 zł.

## 5. Roboty malarskie – koszt łączny 250.000 zł

- malowanie klatek schodowych w budynku przy ul. Lubuskiej 15-17 – koszt: 250.000 zł.

## 6. Roboty instalacyjne wod.-kan.-gaz, c.c.w. - koszt łączny 40.000 zł

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

## 7. Roboty elektryczne – koszt łączny 29.500 zł

- remont instalacji odgromowej w budynku przy ul. Wróblewskiego 28-34 – koszt: 12.500 zł,
- remont instalacji odgromowej w budynku przy ul. Wrocławskiej 40-42-44 – koszt: 12.000 zł,
- remont instalacji odgromowej w budynku przy ul. Wrocławskiej 46-48 – koszt: 5.000 zł,

## 8. Roboty elewacyjne – koszt łączny 772.000 zł

- remont kapitalny balkonów wraz z czyszczeniem, malowaniem elewacji w oparciu o projekt budowlany w budynku przy ul. Wiślanej 3-3a – koszt: 750.000 zł,
- opracowanie dokumentacji projektowej na wykonanie remontu kapitalnego balkonów wraz z uzyskaniem pozwolenia na budowę w budynku



# PLAN DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ OSIEDLA IM. J. KUKUCZKI NA 2023 ROK

przy ul. Sandomierskiej 5-15 – koszt: 22.000 zł,

## 9. Instalacje domofonowe – koszt łączny 32.500 zł

- remont instalacji domofonowej – montaż cyfrowego systemu domofonowego w budynku przy ul. Kurpiowskiej 1 – koszt: 6.500 zł,
- remont instalacji domofonowej – montaż cyfrowego systemu domofonowego w budynku przy ul. Kurpiowskiej 3 – koszt: 6.500 zł,
- remont instalacji domofonowej – montaż cyfrowego systemu domofonowego w budynku przy ul. Kurpiowskiej 5 – koszt: 6.500 zł,
- remont instalacji domofonowej – montaż cyfrowego systemu domofonowego w budynku przy ul. Kujawskiej 6a-6b – koszt: 6.500 zł,
- remont instalacji domofonowej – montaż cyfrowego systemu domofonowego w budynku przy ul. Karpackiej 3-5 – koszt: 6.500 zł,

## 10. Obiekty małej architektury – koszt łączny 30.000 zł

- remont placu zabaw (kontynuacja) przy ul. Lubuskiej 4-10 – koszt: 30.000 zł.

## 11. Roboty drogowe (brukarskie, asfaltowe) – koszt łączny 129.000 zł

- wykonanie miejsc postojowych (finansowanie robót z 2022 r. - II transza) przy ul. Wrocławskiej 40-44 – koszt: 129.000 zł.

## 12. Rezerwa finansowa na roboty nieprzewidziane, awaryjne, dodatkowe – koszt łączny 200.000 zł

- dźwigi (wszystkie budynki Osiedla wyposażone w dźwigi) – koszt: 50.000 zł,
- inne roboty (wszystkie nieruchomości Osiedla) – koszt: 150.000 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 2023 roku na pokrycie kosztów eksploatacji** naliczone dla wszystkich typów lokali wyniosą:

**7.334.900 zł** (bez energii cieplnej i legalizacji wodomierzy). Wydatki ogółem w 2023 roku związane z eksploatacją wg założeń planu (szacowane w oparciu o stopień wykonania zadań w 2022 roku oraz zapowiadane i znane na datę planowania podwyżki cen mediów, podatków i opłat oraz spodziewany poziom podwyżek cen materiałów i usług) winny wynieść – **7.347.850 zł**, co w rozbiciu na poszczególne kategorie kosztów kształtuje się jn. (bez energii cieplnej):

- zużycie wody i odprowadzenie ścieków **1.853.460 zł**
- odczyty wodomierzy i przeprowadzenie rozliczeń zużycia wody **41.040 zł**
- podzielniki kosztów ogrzewania **33.040 zł**
- obsługa Osiedla **1.035.960 zł**
- utrzymanie budynków Osiedla, usługi porządkowo-czystościowe gospodarzy **421.000 zł**
- wywóz nieczystości stałych **1.058.640 zł**
- energia elektryczna części wspólnych nieruchomości (poza lokalami) **277.300 zł**
- konserwacja dźwigów, konserwacja domofonów oraz eksploatacja gniazd RTV **241.980 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 windykacyjne, sprzątanie terenów zewnętrznych, transport materiałów, itp.) - **2.385.430**,

w tym m.in.:

- 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 zrealizowania w Osiedlu w trakcie całego 2021 roku usług, a także par-

tycypacji w utrzymaniu w gotowości w ramach pogotowia – Serwisu Technicznego KSM **987.840 zł**

- opłaty publicznoprawne, tzn. opłaty za wieczyste użytkowanie terenów (opłata przekształceniowa) oraz suma odprowadzanych do gminy podatków od nieruchomości – **254.640 zł**.

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

- kontrola okresowa stanu technicznego obiektów budowlanych – zaplanowana kwota: **51.460 zł**
- kontrola stanu technicznego instalacji i urządzeń gazowych wraz z usunięciem ewentualnych nieszczelności – zaplanowana kwota: **70.630 zł**
- kontrola przewodów kominowych i spalinowych wraz z czyszczeniem przewodów – zaplanowana kwota: **22.450 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 napotykamy 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 różnicowanym stopniu trudności.

Ewentualne uwagi, propozycje i wnioski dotyczące przekazanych materiałów sprawozdawczych prosimy zgłaszać osobiście podczas Zebrania Osiedlowego lub kierować pisemnie poprzez pocztę 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 2022

**M**ija kolejny rok trudnej działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Działalność Klubu Spółdzielczego „Juvenia” w 2022 r., podobnie jak i pozostałych placówek społeczno-kulturalnych Spółdzielni, rozpoczęła się dopiero w marcu (ograniczenia związane z COVID-19), co znacząco wpłynęło na realizację planowanych na ten rok zadań.

Po wznowieniu działalności społeczno-kulturalnej w skali całej Spółdzielni realizowano przedsięwzięcia i wydarzenia uwzględniające dotychczasowe dokonania Spółdzielni na przestrzeni 65 lat jej funkcjonowania.

W marcu 2022 r. ponownie otworzyliśmy drzwi placówki dla naszych mieszkańców. Podstawowymi formami działalności były: kultura, rekreacja, edukacja oraz turystyka. Oferta klubu skierowana była zarówno do dzieci, jak i osób dorosłych.

W okresie od marca do czerwca 2022 r., z okazji 65-lecia istnienia KSM, zaproponowano mieszkańcom naszego osiedla kilka interesujących form turystyczno-krajoznawczych. Zwiedzaliśmy zatem Kopalnię Soli w Wieliczce, historyczną stolicę Polski – Kraków, interesujący historycznie Racibórz oraz jedno z najpiękniejszych miast w Polsce – Wrocław. Ponadto nasi mieszkańcy mieli okazję uczestniczyć w warsztatach przyrodniczych w Śląskim Ogrodzie Botanicznym w Radzionkowie, zwiedzać Arboretum w Wojślawicach, a także odbyć kilkugodzinny rejs statkiem po Odrze oraz powłóczyć się po Ziemi Kłódzkiej. Ponadto zorganizowano spotkanie pn. „Wiosna, ach to Ty”, tradycyjne spotkanie wielkanocne dla seniorów, a także warsztaty ceramiczne dla dzieci.

W okresie tegorocznej „Akcji Lato”, obejmującej miesiące lipiec, sierpień i wrzesień, działalność merytoryczna placówki objęła 41 form i imprez z udziałem ponad 300 uczestników. Blok imprez w czasie wakacji, prowadzony we współpracy z Klubem „Pod Gwiazdami”, skierowany był do najmłodszych mieszkańców osiedla. Dużym zainteresowaniem cieszyły się między innymi wyjścia na kręgle, do kina, na wodne place zabaw. Dzieci uczestniczyły zarówno w zajęciach i formach proponowanych przez miejskie i wojewódzkie placówki kulturalno-oświatowe (warsztaty w Muzeum Śląskim, Muzeum Historii Katowic, w Bibliotece Śląskiej czy w Muzeum Miasta Mysłowice), jak i tych organizowanych samodzielnie w placówce (np. warsztaty ceramiczne czy malarsko-rękodzielnicze, konkursy). Dzięki nawiązanej współpracy z Muzeum Miasta Mysłowice oraz Fundacją Da Moc najmłodszy klubowicze mieli możliwość wziąć udział w warsztatach historyczno-edukacyjno-artystycznych w ramach zadania publicznego pn. „Śląskie Bramy do Polski!”. Ponadto uczestnicy „Akcji Lato” przeżyli strażacką przygodę w Cen-



*Klubowicze z „Juvenii” byli we wrześniu br. na grzybobraniu*

tralnym Muzeum Pożarnictwa w Mysłowicach, zwiedzali z przewodnikiem najciekawsze zakątki Śląskiego Ogrodu Zoologicznego oraz odwiedzili Ośrodek Zamiejscowy w Katowicach Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji, gdzie mieli okazję poznać zasady służby pełnionej przez żołnierzy, ich umundurowanie oraz ekwipunek żołnierski. Ponadto młodzi klubowicze uczestniczyli w formach wyjazdowych organizowanych w układzie ogólnospółdzielczym przez Dział Społeczno-Kulturalny (cykl warsztatów edukacyjno-przyrodniczych w Śląskim Ogrodzie Botanicznym w Radzionkowie, w Manufakturze Słodocy w Żarkach oraz w Kuźni Raciborskiej).

Na zakończenie wakacji, w dniu 30.08.2022 r., na placu zabaw przy ul. Sandomierskiej we współpracy z Działem Społeczno-Kulturalnym zorganizowano zabawę festynową z wodzirejem, w której uczestniczyły dzieci ze wszystkich klubów spółdzielczych.

Po przerwie wakacyjnej wznowiono działalność następujących sekcji: indywidualne lekcje gry na gitarze, piątkowe spotkania Klubu Seniora, gimnastyka rozluźniająca dla pań oraz zajęcia umuzykalniające dla dzieci.

We współpracy z Klubem „Pod Gwiazdami” oraz osiedlem im. ks. F. Ściągły we wrześniu br. zorganizowano wyjazd na grzybobranie w Lasy Lublinieckie.

W ostatnim kwartale br. już zrealizowano lub zaplanowano do realizacji różnorodne przedsięwzięcia i propozycje, między innymi:

- wyjścia na koncerty do siedziby NOSPR i Filharmonii Śląskiej w Katowicach,
- warsztaty artystyczne dla dzieci oraz seniorów (wykonywanie ozdób świątecznych, okolicznościowych kotylionów itp.),
- wycieczki do Palmiarni Miejskiej w Gliwicach oraz do Zabrze,
- wyjścia do kina i muzeów,
- tradycyjne spotkania andrzejkowe (dla dzieci i dorosłych),

- tradycyjne spotkanie opłatkowe dla samotnych mieszkańców osiedla.

Do końca 2022 roku przewiduje się realizację łącznie 70 form, w których zakłada się finalnie uczestnictwo blisko 800 osób.

Koszty realizowanej działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej za 2022 r. prognozują się na poziomie 163.030 zł, natomiast wpływy tegoroczne przewidujemy w wysokości 129.400 zł plus bilans otwarcia w kwocie 91.120 zł, a tym samym saldo końcowe wynosiłoby 57.460 zł.

## PLAN DZIAŁALNOŚCI SPOŁECZNO-KULTURALNEJ KLUBU SPÓŁDZIELCZEGO „JUVENIA” NA ROK 2023

W 2023 roku będziemy kontynuować dotychczasowe działania oraz, w miarę możliwości finansowych osiedla, rozszerzać je, zwracając uwagę na bieżące potrzeby Mieszkańców Osiedla. W planie na rok przyszły założono organizację 105 form i imprez dla ok. 2.000 osób (w tym koncerty, festyny, prelekcje, wycieczki, konkursy, występy artystyczne czy imprezy okolicznościowe) oraz działalność 5 sekcji stałych.

Dodatkowo sala Klubu „Juvenia” 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 2023 rok zaplanowano na kwotę 237.600 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 180.600 zł (plus dodatkowo bilans otwarcia to kwota 57.460 zł).

Licząc na dalsze zaangażowanie i wsparcie Rady oraz Administracji Osiedla, a także na pomoc Zarządu i Rady Nadzorczej KSM w organizacji dalszej pracy placówki, mamy nadzieję, że nadchodzący 2023 rok pozwoli urzeczywistnić zamierzenia i plany, a Spółdzielcom zapewnić udział w wybranych dla siebie elementach z oferty programowej Klubu „Juvenia”.

**Klub Spółdzielczy „Juvenia”  
SYLWIA HAWROT**

**Administracja Osiedla im. J. Kukuczki, ul. Wrocławska 30, 40-217 Katowice Telefon:(32) 258-41-02, (32) 203-81-92. 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.**