

# 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 MURCKI

które odbędzie się w środę, 14 grudnia 2022 roku,  
o godz. 16<sup>30</sup> w Miejskim Domu Kultury „POŁUDNIE”  
Katowice-Murcki ul. Kołodzieja 42

# OSIEDLA MURCKI

## SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI RADY OSIEDLA MURCKI KSM ZA ROK 2022

**W** okresie sprawozdawczym roku 2022 Rada Osiedla działała w oparciu o Regulamin Rady Osiedla Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej zatwierdzony Uchwałą nr 55/80/2003 r. Walnego Zgromadzenia wraz z późniejszymi zmianami oraz w oparciu o opracowany i przyjęty do realizacji plan pracy na lata 2019 - 2023.

Rada Osiedla w 2022 roku pracowała w następującym składzie:

1. **Stanisław ORZECZOWSKI** – Przewodniczący Rady Osiedla,
2. **Janusz BRZOZOWSKI** – Zastępca Przewodniczącego Rady,
3. **Żaneta STYSZ** – Sekretarz Rady,
4. **Ewa HOINKIS** – Członek Rady,
5. **Henryk STALMACH** – Członek Rady.

### Prezydium Rady Osiedla:

1. Stanisław Orzechowski,
2. Janusz Brzozowski,
3. Żaneta Stysz.

W ramach działalności Rady Osiedla pracowały dwie Komisje:

- **Komisja Remontowo-Gospodarcza i Rozjemcza**
  - Janusz Brzozowski – Przewodniczący,
  - Henryk Stalmach – Członek Komisji,
  - Stanisław Orzechowski – Członek Komisji.
- **Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi i Społeczno-Kulturalna**



Budynek przy ul. Strzeleckiego 4

- Żaneta Stysz – Przewodnicząca,
- Ewa Hoinkis – Członek Komisji,
- Janusz Brzozowski – Członek Komisji.

W roku sprawozdawczym 2022 Rada Osiedla odbyła 10 posiedzeń, na których rozpatrywano i podejmowano decyzje oraz uchwały zgodnie z Regulaminem Rady Osiedla i Statutem Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej oraz rozporządzeniem Rady Nadzorczej i Zarządu KSM.

W każdym spotkaniu uczestniczyli również pracownicy Administracji.

Niezależnie odbywały się również spotkania komisji problemowych, które pracowały nad bieżącymi zagadnieniami i problemami.

Prezydium Rady Osiedla odbyło 2 posiedzenia, na których omawiano sprawy przygotowania porządku posiedzeń Rady Osiedla oraz propozycje uchwał do decyzji Rady Osiedla w sprawach gospodarczych, ekonomicznych oraz społeczno-kulturalnych.

Na posiedzeniach plenarnych Rada Osiedla omawiała i podejmowała uchwały oraz decyzje w sprawach:

- gospodarki w zakresie eksploatacji i funkcjonowania osiedla,
- gospodarki remontowej osiedla,
- zatwierdzenia planów rzeczowo-finansowych i remontowych na 2022 rok,
- zatwierdzenia planów działalności społeczno-kulturalnej oraz realizacji imprez i organizacji wycieczek.

### 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 realizacją 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 Z DZIAŁALNOŚCI RADY OSIEDLA MURCKI KSM ZA ROK 2022

(Dokończenie ze str. 1)

Rada Osiedla dużo uwagi poświęciła sprawom, takim jak:

- zatwierdzenie planów remontowych osiedla,
- omówienie informacji kwartalnych o wynikach finansowych osiedla,
- ustalanie wysokości składników opłat za lokale mieszkalne oraz wynajmowane,
- rozpoznawanie wniosków mieszkańców.

Wiele uwagi poświęcono zaległościom czynszowym naszego osiedla. Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi i Społeczno-Kulturalna regularnie, co miesiąc, zaprasza na rozmowy osoby zalegające z opłatami za mieszkania i przedstawia informacje z tych spotkań Radzie Osiedla.

Rada Osiedla zwraca się do mieszkańców o większą odpowiedzialność w zakresie opłat za zajmowane mieszkania. Spotkania z dłużnikami przynoszą skutek w postaci częściowej spłaty należności, lecz skala zadłużenia osiedla jest duża.

Rada Osiedla w ramach swojej pracy na bieżąco współpracuje z Urzędem Miasta Katowice, Radnymi Miasta Katowice oraz Radą Jednostki Pomocniczej nr 18. W minionym roku Rada Osiedla współpracowała również z Policją w celu poprawy bezpieczeństwa w naszej Dzielnicy oraz Polską Grupą Górniczą w sprawie eksploatacji górniczej osiedla oraz jej skutków.

Bieżący rok był rokiem, w którym Katowicka Spółdzielnia mieszkaniowa świętowała swoje 65

lecie. Z tej okazji odbyło się wiele spotkań i imprez towarzyszących.

## DZIAŁALNOŚĆ KOMISJI PROBLEMOWYCH W PRACY NA RZECZ OSIEDLA

### Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi i Społeczno-Kulturalna

W ramach prac Komisji w ciągu całego roku organizowane były spotkania z osobami (zadłużonymi) zalegającymi z opłatami, na których przedstawiane były propozycje rozwiązania problemów zadłużeniowych.

W dalszym ciągu największe utrudnienia związane są z mieszkańcami w sprawie których prowadzone są postępowania sądowe.

W roku sprawozdawczym na posiedzeniach Komisji omawiane były zagadnienia związane z przygotowaniem imprez organizowanych zgodnie z planem społeczno-kulturalnym osiedla na rok 2022 oraz sprawy związane z zadłużeniem mieszkańców wynikające z braku opłat za użytkowanie mieszkań.

Wszystkie zaplanowane wycieczki odbyły się zgodnie z planem oraz zostały pozytywnie przyjęte przez naszych mieszkańców.

Członkowie Komisji aktywnie uczestniczyli w organizacjach wyjazdów.

Nasi mieszkańcy korzystają również z wielu imprez organizowanych przez Dział Społeczno-Kulturalny KSM.

### Komisja Remontowo-Gospodarcza i Rozjemcza

W okresie sprawozdawczym Komisja zajmowała się następującymi zagadnieniami:

- opiniowanie przedstawionych przez Kierownika Administracji planów działalności remontowo-gospodarczych na rok 2022,
- dokonywanie oceny stopnia zaawansowania i realizacji prowadzonych robót remontowych,
- uczestnictwo w wiosennym i jesiennym przeglądzie osiedla, kierowanie wniosków do akceptacji Rady Osiedla po tychże przeglądach,
- uczestnictwo w wyborze wykonawców na roboty remontowe oraz dokonywanie odbiorów robót zgodnie z planem remontów osiedla.

### Szanowni Państwo,

W minionym roku Rada Osiedla z pełnym zaangażowaniem czyniła starania w kierunku poprawy warunków zamieszkania na naszym Osiedlu oraz dbałość o jego wygląd zewnętrzny.

Uważamy, że okres rocznej pracy mimo różnych trudności należy uznać za okres dalszych pozytywnych zmian i działań na naszym Osiedlu.

Dziękujemy wszystkim mieszkańcom za pomoc i wsparcie z jakim spotkaliśmy się w minionym roku, jednocześnie zapewniamy, że w dalszym ciągu będziemy działać z zaangażowaniem dbając o nasze wspólne dobro.

**Za Radę Osiedla:  
inż. STANISŁAW ORZECOWSKI**

# SPRAWOZDANIE ADMINISTRACJI OSIEDLA MURCKI KSM Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ W 2022 ROKU

Szanowni Państwo!

Administracja Osiedla Murcki Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej przedstawia niniejszym sprawozdanie z działalności za 2022 rok, którego zakresy - rzeczowy i finansowy, charakteryzują działania pozwalające na realizację zadań nie tylko zaplanowanych, ale również nieplanowanych.

Osiedle Murcki prowadzi swoją działalność na podstawie ustawy Prawo Spółdzielcze oraz Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych, jak również w oparciu o Statut Spółdzielni, który jest najważniejszym aktem wewnętrznym regulującym nasze działania.

W roku sprawozdawczym podstawowe zadania wynikały z planu gospodarczo-finansowego i działalności społeczno-kulturalnej Osiedla, których założenia zostały przyjęte przez Radę Osiedla

Uchwałami Nr 6/2021 z dnia 24.11.2021 roku. Rada Nadzorcza KSM w dniu 24.02.2022 r. zatwierdziła uchwałą nr 1/2022 - plan gospodarczy oraz program działalności społeczno-kulturalnej Spółdzielni na rok 2022, których składowe części stanowią plany poszczególnych Osiedli.

Założenia gospodarczo-finansowe i działalności społeczno-kulturalnej Osiedla Murcki zostały przedstawione mieszkańcom Osiedla – członkom Spółdzielni i osobom niebędącym 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.

Administracja Osiedla Murcki w 2022 r. zarządzała powierzonym mieniem spółdzielczym skupionym w granicach osiedla, które stanowi:

- 18 budynków mieszkalnych wielorodzinnych (3-5-kondygnacyjnych), aktualnie zamieszkałych przez 1.436 osób. W budynkach tych znajdują się 742 mieszkania o łącznej powierzchni użytkowej 32.541,05 m<sup>2</sup>.
- 4 lokale użytkowe wbudowane przy ul. Kasprowicza 5 (apteka, zakład fryzjerski, bankomat sklep motoryzacyjny).
- 82 garaże zarządzane przez Zakład Usług Parkingowych KSM.

(Wykaz budynków osiedla wraz z adresami i liczbą lokali zamieszczamy na str. 3)

Obsługą ww. zasobów zajmuje się 6-osobowy zespół w składzie:

# SPRAWOZDANIE ADMINISTRACJI OSIEDLA MURCKI KSM Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ W 2022 ROKU

lp.	Budynek	Liczba lokali mieszkalnych
1.	Bohdanowicza 1	98
2.	Bohdanowicza 2	58
3.	Bohdanowicza 14	60
4.	Budryka 1	75
5.	Budryka 2	29
6.	Strzeleckiego 3	30
7.	Strzeleckiego 4	73
8.	Czczozta 1	75
9.	Czczozta 2	29
10.	Tokarskiego 2	24
11.	Tokarskiego 4	23
12.	Mruczka 5a	45
13.	Mruczka 7	18
14.	Mruczka 8	20
15.	Mruczka 9	21
16.	Mruczka 10	21
17.	Kasprowicza 5	23
18.	Domeyki 12	20
	<b>Razem</b>	<b>742</b>



Ul. Budryka 1 – miejsce rekreacyjne

- Kierownik administracji
- st. Specjalista ds. eksploatacji
- st. Inspektor ds. techniczno-eksploatacyjnych
- konserwatorzy (3 pracowników).

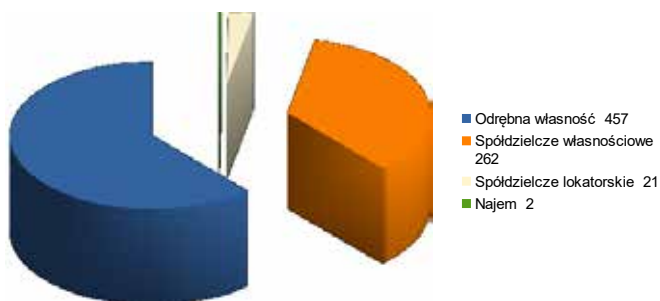
Na rzecz Osiedla usługi świadczyły odrębne podmioty gospodarcze, z którymi mamy zawarte umowy cywilno-prawne:

- 3 podmioty gospodarcze pełniące obowiązki gospodarzy budynków.

Do podstawowych zadań Administracji Osiedla Murcki należy gospodarka zasobami mieszkaniowymi. W związku z powyższym zobowiązana jest ona zapewnić użytkownikom lokali w zakresie eksploatacji i remontów - utrzymanie budynków w należytym stanie technicznym i estetycznym, sprawne działanie instalacji i urządzeń w budynkach oraz ich otoczeniu, sprawną obsługę administracyjną. Mając powyższe na uwadze Administracja wykonuje między innymi następujące czynności:

- przygotowuje projekty planów działalności gospodarczej i społeczno-kulturalnej Osiedla na rok bieżący, przedstawia je Radzie Osiedla oraz mieszkańcom do akceptacji.
- współpracuje z Radą Osiedla i Zarządem Spółdzielni w zakresie składania informacji o postępie przewidzianych w planach prac i realizacji zadań przewidywanych oraz koniecznych do rozwiązania problemów i potrzeb bieżących.
- przygotowuje i przedstawia okresowo niezbędne sprawozdania i informacje wymagane dla zabezpieczenia prawidłowego funkcjonowania Osiedla.
- wystawia zlecenia na roboty (w tym awaryjne), usuwa stwierdzone usterki oraz zalecenia

## STRUKTURA WŁASNOŚCIOWA LOKALI MIESZKALNYCH OSIEDLA MURCKI



wynikłe z protokołów okresowych przeglądów budynków.

- nadzoruje prace firm zewnętrznych wykonujących roboty zlecone oraz usługi na rzecz Osiedla.
- organizuje i bierze udział w wiosennych oraz jesiennych przeglądach Osiedla z udziałem przedstawicieli Rady Osiedla.
- przyjmuje zgłoszenia od użytkowników lokali o awariach i nieprawidłowościach występujących w lokalach, budynkach czy też na terenach zewnętrznych przynależnych do Osiedla.
- bierze udział w komisyjnych wyborach wykonawców na roboty remontowe.
- jest stroną w komisjach sporządzających protokoły dot. odbioru wykonanych robót.

- zleca okresowe kontrole i przeglądy okresowe zasobów Osiedla wymagane przez Prawo Budowlane.

- ustala dodatkowe terminy kontroli szczelności instalacji gazowej, ciągu przewodów kominowych, odbioru modernizowanej instalacji elektrycznej, gazowej, wodno-kanalizacyjnej dla użytkowników nieobecnych podczas przeprowadzania kontroli.
- egzekwuje przestrzeganie Regulaminu pod względem zgodności z przepisami przeciwpożarowymi.
- współpracuje z funkcjonariuszami Policji i Straży Miejskiej w celu utrzymania ładu i porządku na terenie Osiedla.
- jest mediatorem w rozwiązywaniu konfliktów międzysąsiedzkich.

(Ciąg dalszy na str. 4)

# SPRAWOZDANIE ADMINISTRACJI OSIEDLA MURCKI KSM Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ W 2022 ROKU

(Ciąg dalszy ze str. 3)

- współpracuje z pracownikami Urzędu Miasta w sprawach meldunkowych oraz rozliczeń i naliczeń z tytułu opłat za gromadzenie, odbiór, recykling odpadów komunalnych.
- uczestniczy w spotkaniach dotyczących problemów Osiedla z zewnętrznymi podmiotami w granicach posiadanych pełnomocnictw.
- kontroluje stan techniczny urządzeń znajdujących się na placu zabaw oraz zleca corocznie dezynfekcję piaskownic wraz z wymianą piasku.
- zleca wyspecjalizowanym firmom przeprowadzanie okresowej dezynfekcji i deratyzacji na terenie Osiedla (zarządzenie nr 1296/2017 Prezydenta Miasta Katowice z dn.24.03.2017).

W okresie objętym sprawozdaniem Administracja zarejestrowała wpływ 515 pism, na które zostało udzielonych 387 odpowiedzi. Pozostałe pisma nie wymagały odpowiedzi, gdyż były to informacje dotyczące bieżącej działalności Spółdzielni (zmiana adresów do korespondencji, korespondencja wewnętrzna między działami Spółdzielni). Załatwienie wielu spraw wymagało przeprowadzenia wizji przez pracowników Administracji z udziałem przedstawicieli Rady Osiedla wraz z delegowanymi pracownikami odpowiednich jednostek KSM. W większości były to zawiadomienia o dodatkowych terminach prowadzonych kontroli szczelności instalacji gazowej, przewodów kominowych oraz instalacji elektrycznej w mieszkaniach. Do okresowych kontroli zobowiązują nas przepisy Prawa Budowlanego. Wysłano również upomnienia dotyczące zachowania porządku w piwnicach i pomieszczeniach wspólnych oraz przestrzegania „Regulaminu Porządku Domowego”.

W roku 2022 Administracja Osiedla Murcki przyjęła 402 zgłoszenia od mieszkańców dotyczących usterek, awarii wodno-kanalizacyjnych, dekarsko-murarskich, ślusarskich oraz 236 zgłoszeń dotyczących awarii w zakresie instalacji elektrycznej. Do realizacji przyjęto 78 zgłoszeń dotyczących naprawy instalacji domofonowej.

W godzinach wieczornych oraz w dni wolne od pracy mieszkańcy zgłaszali awarie do Serwisu Technicznego KSM, które były usuwane na bieżąco. Serwis Techniczny KSM przepracował na terenie Osiedla przy usuwaniu awarii 135,5 godzin, zużywając materiałów za kwotę 6.325,38 zł.

Wspólnie z towarzystwami ubezpieczeniowymi dokonano likwidacji 24 szkód, które wystąpiły w lokalach mieszkalnych. Najczęściej były to szkody spowodowane zalaniem i często pracownicy Administracji pomagali mieszkańcom w prawidłowym wypisaniu niezbędnych dokumentów.

Administracja na bieżąco współpracuje z Radą Osiedla rozwiązując wspólnie problemy zaistniałe na Osiedlu. Dąży również do zapewnienia pra-



Ulica Mruczka 9

widlowych warunków zamieszkiwania w Osiedlu przy efektywnym wykorzystaniu posiadanych środków finansowych i rzeczowych będących w naszej dyspozycji.

Pracownicy Administracji na bieżąco zajmują się weryfikacją faktur pod względem merytorycznym i rachunkowym obciążających finansowo nasze Osiedle, m. in. za energię elektryczną, wodę, co, oraz wykonane usługi porządkowe i inne. Administracja prowadzi comiesięczną analizę kosztów i wpływów w celu utrzymania dyscypliny finansowej.

## KOSZTY EKSPLOATACJI

Administracja w 2022 roku na pokrycie kosztów eksploatacji dysponowała naliczonymi wpływami z lokali mieszkalnych i użytkowych (bez bilansu otwarcia) w kwocie 5.570.201,0 zł. Podana kwota zawiera również wpływy centralnego ogrzewania. Bilans otwarcia na dzień 1.01.2022 r. wynosił 25.051 zł. Koszty związane były z bieżącą działalnością i utrzymaniem części wspólnych budynków i terenów osiedlowych, a także z opłatami za dostawę mediów oraz wykonaniem obowiązków wynikających z przepisów Prawa Budowlanego oraz obowiązków Zarządcy Nieruchomości.

W 2022r. Administracja poniosła poniższe koszty:

- usługi gospodarzy i utrzymanie zieleni 368.000,0zł
- energia elektryczna poza lokalami 33.616,00 zł
- odczyty liczników wody 6.937,00 zł
- konserwacje domofonów 20.263,00 zł
- konserwacje dźwigów 3.997,00 zł
- legalizacja wodomierzy 27.010,00 zł
- podzielniki kosztów ogrzewania 18.592,00 zł

- zarządzanie i administrowanie nieruchomościami 484.618,00 zł
- inne koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości 641.798,00 zł
- pozostałe koszty operacyjne 5.262,00 zł
- zimna woda i odprowadzenie ścieków 810.009,00 zł
- wywóz nieczystości stałych 435.031,00 zł
- konserwacja rtv/UPC 15.920,00 zł
- korekty rozliczeń zimnej wody 41.139,00 zł
- energia ciepła 1.324.410,00 zł

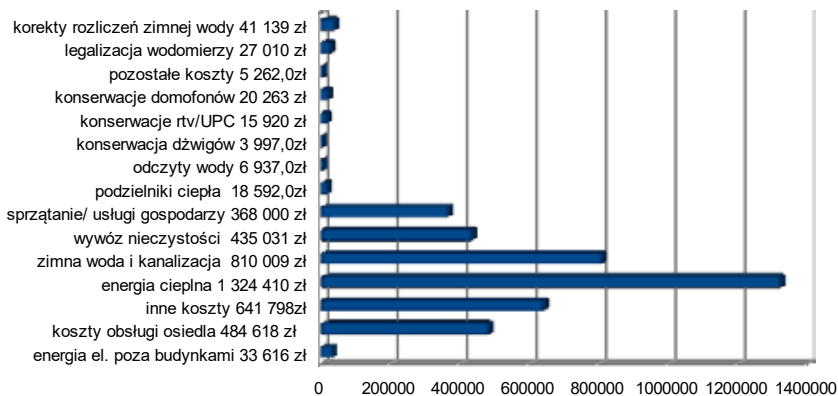
Ogółem koszt eksploatacji i utrzymania nieruchomości na terenie Osiedla Murcki wyniósł: 4.236.602 ,00 zł

## WPLYWY

- usługi gospodarzy i utrzymanie zieleni 364.409,00 zł
- energia elektryczna poza lokalami 38.062,00 zł
- odczyty wody 8.884,00 zł
- konserwacje domofonów 22.164,00 zł
- konserwacje dźwigów 4.863,00 zł
- legalizacja wodomierzy 24.230,00 zł
- podzielniki ciepła 19.503,00 zł
- zarządzanie i administrowanie nieruchomościami 489.344,00 zł
- inne koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości 621.520,00 zł
- pozostałe koszty operacyjne 5.262,00 zł
- zimna woda i odprowadzenie ścieków 776.884,00 zł
- wywóz nieczystości stałych 443.663,00 zł
- konserwacja rtv/UPC 16.957,00 zł
- korekty rozliczeń zimnej wody 41.139,00 zł
- energia ciepła 1.571.545,00 zł

# SPRAWOZDANIE ADMINISTRACJI OSIEDLA MURCKI KSM Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ W 2022 ROKU

## KOSZTY EKSPLOATACJI ADMINISTRACJI OSIEDLA MURCKI W 2022 ROKU



Przychody Osiedla w pozycji eksploatacja wyniosły w 2022 r:

**4.448.429,00 zł**

Ostateczne dane będą znane w terminie sporządzenia bilansu, który zgodnie z ustawą o rachunkowości przypada na dzień 31.03.2023 r.

### SEGREGACJA ODPADÓW

Mając na uwadze porządek na terenie naszego Osiedla oraz koszty związane z wywozem śmieci i odpadów wielkogabarytowych przypominamy, że do pojemników na:



#### WRZUCAMY:

karton, tekturę, czasopiśma, książki, gazety, papierowe torby, broszury, katalogi, gazetki reklamowe, zużyte zeszyty, papier biurowy, koperty, prospekty, foldery.

NIE WRZUCAMY:

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



#### WRZUCAMY:

– butelki (typu PET), 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.

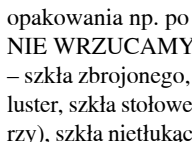
#### NIE WRZUCAMY:

– opakowań po olejach przemysłowych, sprzętu AGD, rur kanalizacyjnych, paneli, baterii, produktów z materiału PCV, gumy, puszek po farbach



#### WRZUCAMY:

– kolorowe i białe butelki, słoiki po napojach i żywności (bez zanieczyszczeń innymi materiałami np. metalami) oraz szklane opakowania np. po kosmetykach.



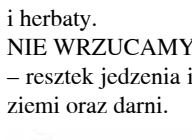
#### NIE WRZUCAMY:

– 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, 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, popiół.

#### Apelujemy do mieszkańców Osiedla o stosowanie

się do powyższych zasad segregacji.

#### Informujemy ponadto, że:

- odpady budowlane i rozbiórkowe (gruz) z remontów prowadzonych samodzielnie przez mieszkańców odbierane są nieodpłatnie jeden raz w roku, w ilości nieprzekraczającej 2 m<sup>3</sup> w workach typu big-bag. W celu pobrania darmowego worka na czysty gruz należy udać się do siedziby MPGK Sp. z o. o. znajdują-

cej się przy ulicy Obroki 140 w Katowicach w godzinach od 7<sup>00</sup> do 14<sup>00</sup>, tel. 32/35-87-611, 32/35-87-685,

- ponadto odbierane są dwa razy w miesiącu odpady wielkogabarytowe z wyznaczonych miejsc na osiedlu (śmiećniki przy ul. Mruczka 5a oraz śmiećnikach przy ul. Bohdanowicza 2-14), zgodnie z harmonogramem umieszczonym na tablicach ogłoszeń w gablotkach w klatkach schodowych budynków, oraz na stronie internetowej [mpgk.com.pl](http://mpgk.com.pl)
- nadwyżki gruzu budowlanego i innych odpadów remontowych należy dostarczyć osobiście do miejsca składowania odpadów Katowice, ul. Miłowicka 7 oraz ul. Obroki 140.

Składowanie odpadów wielkogabarytowych w innym terminie niż wyznaczony, jak również składowanie odpadów poremontowych na terenie Osiedla będzie skutkowało obciążeniem kosztami za ich wywóz wszystkich użytkowników lokali danej nieruchomości.

### STAN ZADŁUŻENIA LOKALI MIESZKALNYCH

Należy zwrócić uwagę na fakt, iż koszty eksploatacji są pokrywane przez wszystkich mieszkańców, a na wysokość zadłużenia poszczególnych budynków mają wpływ zaległości z tytułu niewnoszonych w terminie opłat.

Obowiązek uiszczania opłat na pokrycie kosztów eksploatacji dotyczy wszystkich użytkowników lokali, co jest uzasadnione faktem zamieszkiwania lub posiadania do swojej dyspozycji konkretnych lokali oraz korzystania z dostawy mediów i usług dla których w większości Spółdzielnia jest zbiorowym odbiorcą i darmowym inkasentem opłat przekazywanych dostawcom mediów. Poniesione koszty eksploatacji, remontów i mediów muszą być pokryte wpłatami terminowo i w pełnej wysokości przypadającej na dany lokal pokrywane przez wszystkich właścicieli praw do lokali, ale niestety w znacznej części wnoszone są przez niektórych właścicieli z opóźnieniem wynoszącym w skrajnych przypadkach kilkanaście miesięcy.

Każda zwłoka we wnoszeniu opłat powoduje zakłócenia płynności finansowej Osiedla i Spółdzielni oraz pogarsza możliwości terminowego regulowania zobowiązań wobec dostawców mediów, usługodawców a także zobowiązań podatkowych, wynikających z umów zawartych w imieniu wszystkich użytkowników.

Zadłużenie użytkowników zasobów Osiedla wobec Spółdzielni z tytułu niewnoszenia opłat wyniosło na dzień 30.11.2022 r. **210.649,22 zł**, co w przeliczeniu na jedno mieszkanie stanowi kwotę **276.08 zł**.

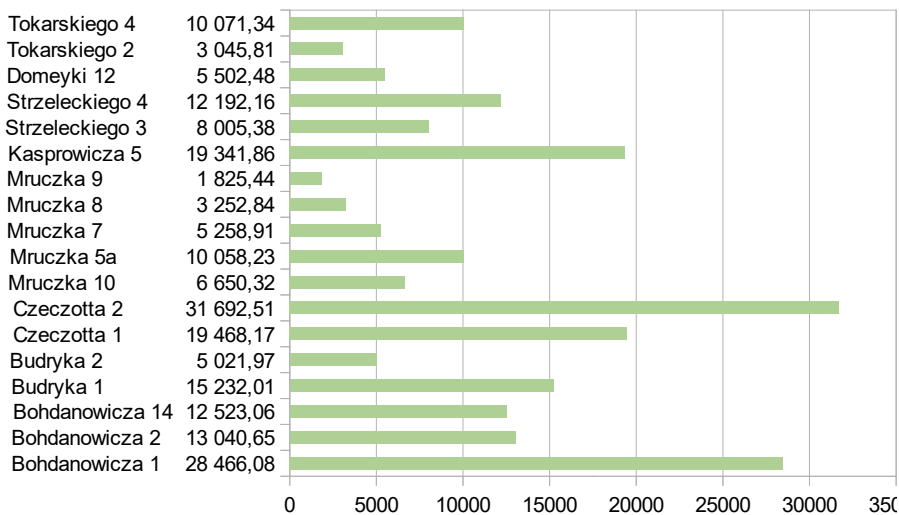
Administracja Osiedla Murcki wspólnie z Radą Osiedla w ramach prowadzonych w Spółdzielni działań windykacyjnych, podejmuje zdecydowane,

(Ciąg dalszy na str. 6)

# SPRAWOZDANIE ADMINISTRACJI OSIEDLA MURCKI KSM Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ W 2022 ROKU

Stan zadłużenia lokali mieszkalnych					
lp.	Budynek	Liczba lokali mieszkalnych w budynku	Liczba lokali zalegających z opłatami	Zaległości ogółem w zł	Średnia zaległość na 1 mieszkanie
1.	Bohdanowicza 1	98	45	28 466,08	290,47
2.	Bohdanowicza 2	58	27	13 040,65	224,84
3.	Bohdanowicza 14	61	28	12 523,06	205,30
4.	Budryka 1	77	31	15 232,01	197,82
5.	Budryka 2	29	10	5 021,97	173,17
6.	Strzeleckiego 3	31	11	8 005,38	258,24
7.	Strzeleckiego 4	73	27	12 192,16	167,02
8.	Czczotza 1	75	28	19 468,17	259,58
9.	Czczotza 2	30	13	31 692,51	1 056,42
10.	Tokarskiego 2	24	6	3 045,81	126,91
11.	Tokarskiego 4	23	12	10 071,34	437,88
12.	Mruczka 5a	49	24	10 058,23	205,27
13.	Mruczka 7	18	10	5 258,91	292,16
14.	Mruczka 8	20	9	3 252,84	162,64
15.	Mruczka 9	20	4	1 825,44	91,27
16.	Mruczka 10	22	9	6 650,32	302,29
17.	Kasprowicza 5	35	8	19 341,86	552,62
18.	Domeyki 12	20	11	5 502,48	275,12
	<b>Razem</b>	<b>763</b>	<b>313</b>	<b>210 649,22</b>	<b>276,08</b>

## STAN ZADŁUŻENIA LOKALI W OSIEDLU MURCKI KSM W 2022 ROKU



(Ciąg dalszy ze str. 5)

zgodnie z kompetencjami działania interwencyjne, zmierzające do zmniejszenia zaległości. Osoby zalegające z opłatami są systematycznie zapraszane na rozmowy – celem zadeklarowania się co do spłaty zadłużenia.

W zależności od składanych wyjaśnień, Rada Osiedla poprzez opinie decyduje o dalszym toku postępowania, tj. wnioskując o przeprowadzenie rozmów przez Zarząd w celu stworzenia dodatkowych możliwości uregulowania zaległości w ratach lub podjęcie decyzji o skierowaniu sprawy na drogę sądową.

Wykorzystywana jest też droga windykacyjna zlecona przez Spółdzielnię firmom zewnętrznym (na koszt dłużników). Firmy te mają większą możliwość oddziaływania na zadłużonych i ich rodziny, ujawniają stan posiadanego majątku, a także wpisują do Krajowego Rejestru Dłużników.

## DZIAŁALNOŚĆ REMONTOWA W 2022 ROKU

W roku 2022 z Funduszu Remontowego „B” zrealizowano następujące roboty w oparciu o posiadane środki:

### Modernizacja ocieplenia:

- prace związane z wymianą termoizolacji na budynku przy ul. Mruczka 5a – ostatnia spłata ratalna przypadająca na 2022 rok- kwota: **17.520,00 zł**. Należy zaznaczyć, że całkowity koszt modernizacji ocieplenia budynku wyniósł: **1.112.960,00 zł**, który był spłacany w ratach od 2017 r.

- pokrycie części kosztów związanych z realizacją robót termoizolacyjnych na budynku przy ul. Bohdanowicza 14 – kwota: **993.800,00 zł**.

### Roboty drogowe:

- wymiana nawierzchni asfaltowej na parkingu przed budynkiem ul. Bohdanowicza 2  
koszt **133.928,00 zł**

### Inne roboty:

- wymiana kaset domofonowych w budynku przy ul. Strzeleckiego 4 – koszt **9.400,00 zł**
- Odpis na fundusz interwencyjny – kwota **7.500,00 zł**

Przyjęty przez Radę Osiedla plan remontów w ujęciu rzeczowym został wykonany w 100% i po stronie kosztów zamknął się kwotą w wysokości: **1.162.148,00 zł**.

Wybór wykonawców robót remontowych następował komisyjnie, zgodnie z obowiązującymi procedurami, a w odbiorach wykonanych robót uczestniczyli w imieniu mieszkańców przedstawiciele Rady Osiedla.

Zgodnie z Uchwałą Rady Nadzorczej KSM nr. 86/2013 dokonano przesunięcia środków finansowych z funduszu remontowego „B” na fundusz remontowy „A” w wysokości **75.010,00 zł** oraz dokonano zasilenia funduszu remontowego – partycypacja 2,5% z godnie z Uchwałą RN 65/2015 kwotą **65.370,00 zł**.

**W ramach części „A” Funduszu Remontowego na terenie Osiedla w 2022 roku zostały wykonane następujące prace:**

- dokończono prace związane z termoizolacją budynku przy ul. Bohdanowicza 2,
- docieplono budynek przy ul. Bohdanowicza 14.

Przewidujemy, mając na uwadze rosnące ceny towarów i usług a także sytuację na rynku dostawców energii, następujące koszty i wpływy centralnego ogrzewania w 2022:

- dostawa ciepła (w tym obsługa techniczna instalacji odbiorczych oraz konserwacja instalacji) – koszt: **1.324.410 zł**, wpływy: **1.571.545 zł**.

Zarówno w okresie całego roku i w przerwie sezonowej Zakład Ciepłowniczy przeprowadzał konserwację instalacji c. o. i rozdzielaczy w każdym budynku.

W tym miejscu pragniemy podziękować kierownictwu Serwisu Technicznego i Zakładu Ciepłowniczego za bardzo dobrą współpracę w realizacji robót na rzecz Osiedla.


# SPRAWOZDANIE ADMINISTRACJI OSIEDLA MURCKI KSM Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ W 2022 ROKU

Informujemy również, iż saldo środków zgromadzonych przez Osiedle na Funduszu Remontowym część „A” oraz naliczonych wpływów z odpisów na działania energooszczędne i termomodernizacyjne z uwzględnieniem środków przeksięgowanych z Funduszu Remontowego część „B” według stanu na dzień 31.10.2022 r. wyniosło: - **5.376.417 zł.**

**Tabela obok nie uwzględnia kosztów wymiany wodomierzy i podzielników c.o.**

- Nieruchomości z saldem dodatnim 6 budynków - kwota: **2.515.623 zł.**
- Nieruchomości z saldem ujemnym 12 budynków - kwota: **-7.892.040 zł.**

## DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO-KULTURALNA W 2022

 W ramach obchodów 65-lecia KSM dofinansowano i zorganizowano dla mieszkańców naszego Osiedla imprezy:

- wycieczka turystyczna po Ziemi Żywieckiej – koszt **7.833,00 zł**
- grzybobranie – koszt **2.424,18 zł**
- współudział w organizowaniu Festynu Rodzinnego w parafii pw. NSPJ w Murckach – koszt **500,00 zł**
- współorganizacja imprezy „Muszlownik Murcki Festiwal” – koszt **500,00 zł**

Ponadto Mieszkańcy Osiedla Murcki mieli możliwość uczestnictwa w odpłatnych imprezach organizowanych przez Dział Społeczno-Kulturalny KSM:

- wycieczki turystyczne,
- wyjazdy do wód termalnych na terenie Polski i Słowacji,
- wieczorki i koncerty muzyczne.

Działalność społeczno-kulturalna skierowana jest do wszystkich członków i nieczłonków naszej Spółdzielni wnoszących regularnie opłaty za swoje lokale. Gorąco polecamy i zachęcamy do korzystania z tej formy aktywności.

## PLAN DZIAŁALNOŚCI REMONTOWEJ I EKSPLOATACYJNEJ OSIEDLA MURCKI W 2023 ROKU

Plan remontów na 2023 rok sporządzono w oparciu o potrzeby remontowe wynikłe z przeglądów stanu technicznego budynków i zaleceniami zawartymi w protokołach z wyznaczeniem stopnia pilności wykonania robót po uwzględnieniu rzeczywistych możliwości finansowych Osiedla.

Przewiduje się zbilansowanie kosztów z wpływami z jednoczesnym uwzględnieniem zadłużenia w opłatach przypadających za eksploatację.

Przyjęto, iż wpływy z eksploatacji (bez centralnego ogrzewania) wynosić będą: **4.245.790,00 zł.** (w tym wynik roku).

Saldo zgromadzonych środków - Fundusz „A”		
Budynek	Saldo wg stanu na 31.10.2022	Średnie saldo statystyczne na 1 lokal
Bohdanowicza 1	1 209 607	12 470,18
Bohdanowicza 2	562 680	9 701,37
Bohdanowicza 14	262 385	4 373,08
Budryka 1	- 1 856 752	- 24 756,69
Budryka 2	- 552 546	- 19 053,30
Strzeleckiego 3	- 1 088 875	- 36 295,82
Strzeleckiego 4	- 594 815	- 8 148,15
Czczotta 1	- 571 766	- 7 623,54
Czczotta 2	- 374 374	- 12 909,46
Tokarskiego 2	- 856 100	- 35 670,84
Tokarskiego 4	- 865 365	- 37 624,58
Mruczka 5a	326 926	7 265,03
Mruczka 7	95 634	5 307,42
Mruczka 8	- 235 313	- 11 765,67
Mruczka 9	- 228 409	- 10 876,63
Mruczka 10	- 66 372	- 3 160,57
Kasprowicza 5	- 601 352	- 26 145,73
Domeyki 12	58 491	2 924,57
<b>Razem</b>	<b>- 5 376 417</b>	<b>- 7 255,62</b>

Plan wydatków związanych z eksploatacją zamyka się w skali roku w kwocie: **4.032.910,00 zł.** Przewidywane koszty i wpływy określono na podstawie znanych w momencie planowania danych oraz zapowiadanych nowych podwyżek (media, podatki, opłaty) ustalanych poza Spółdzielnią.

Mając powyższe na uwadze uwzględniono jak co roku przeprowadzenie następujących obowiązkowych przeglądów i kontroli:

- kontrolę stanu technicznej sprawności budynków.
- kontrolę szczelności instalacji i urządzeń gazowych wraz z usunięciem ewentualnych awarii.
- kontrolę stanu technicznego przewodów wentylacyjnych i spalinowych wraz z niezbędnym czyszczeniem we wszystkich budynkach Osiedla.
- przeprowadzenie okresowo obowiązkowej dezynfekcji, dezynsekcji i deratyzacji.
- przegląd stanu technicznego podległych terenów i pielęgnacja zieleni.

Na podstawie dostępnych danych przyjęto w kosztach eksploatacyjnych w roku 2023 następujące wydatki:

- opłaty za energię elektryczną poza lokalami **33.513,00 zł**
- zarządzanie i administrowanie zasobami Osiedla **476.855,00 zł**

- usługi gospodarzy/pielęgnacja terenów zielonych **364.715,00 zł**
- opłata za podstawowy sygnał RTV **15.920,00 zł**
- konserwacja domofonów **20.263,00 zł**
- konserwacja dźwigów **3.997,00 zł**
- usługi komunalne - zimna woda i odprowadzenie ścieków **808.687,00 zł**
- wywóz nieczystości stałych **430.233,00 zł**
- legalizacja wodomierzy **26.915,00 zł**
- podzielniki ciepła **18.528,00 zł**
- inne koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości **626.814,00 zł** w tym m. in: podatki i opłaty lokalne, usługi kominiarskie, kontrole szczelności instalacji i urządzeń gazowych, deratyzacje, dezynfekcje, dezynsekcje itp.

## ZAŁOŻENIA DZIAŁALNOŚCI REMONTOWEJ W 2023 ROKU

**Fundusz Remontowy część „B”:**

- wymiana stolarki okiennej (ul. Bohdanowicza 2) **10.000,00 zł**
- wymiana stolarki drzwiowej w klatkach schodowych oraz pomieszczeniach ogólnego użytku **60.000,00 zł**
- wymiany czap kominowych (ul. Tokarskiego 2) **30.000,00 zł**
- mała architektura (wymiana nawierzchni alejek na placu zabaw) **40.000,00 zł**

(Dokończenie na str. 8)

# SPRAWOZDANIE ADMINISTRACJI OSIEDLA MURCKI KSM Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ W 2022 ROKU

(Dokończenie ze str. 7)

- wykonanie nowych chodników (ul. Kaspro-  
wicza 5, Budryka 2) **80.000,00 zł**
- odpis na fundusz interwencyjny **7.500,00 zł**
- pokrycie części kosztów związanych z termo-  
modernizacją budynków **9.793,00 zł**
- wymiana pomp regulujących ciśnienie wody  
w budynkach ul. Bohdanowicza 2,14; Budryka  
1,2; Strzeleckiego 3,4; Czeczotta 1,2) **35.000,00 zł**
- zwrot na Fundusz Remontowy część „A”  
wg uchwał RN **263.360,00 zł**
- rezerwa na roboty nieprzewidziane **197.310,00 zł**
- koszty ogółem **459.810,00 zł**
- wpływy roku **663.893,00 zł**
- wpływy roku naliczone **570.924,00 zł**
- przesunięcie środków do części „A” Funduszu  
Remontowego w związku z przyspieszeniem  
spłaty zadłużeń nieruchomości względem  
poniesionych nakładów **-78.098,00 zł**
- pokrycie części kosztów robót dodatkowych  
poniesionych z FR „A” **-94.793,00 zł**
- wpływy – udział użytkowników lokali w wy-  
mianie stolarki okiennej **2.500,00 zł**
- wpływy ogółem **663.893,00 zł**
- wynik roku **204.083,00 zł**
- bilans otwarcia roku **26.901,00 zł**
- wynik roku z B.O. **230.984,00 zł**

## ZAŁOŻENIA DZIAŁALNOŚCI SPOŁECZNO-KULTURALNEJ OSIEDLA MURCKI

W roku 2023 planuje się organizację i współ-  
finansowanie w ramach działalności społeczno-  
kulturalnej Osiedla następujące imprezy:

### II kwartał:

- Wycieczka autokarowa **10.000,00 zł**
- Festyn Rodzinny **500,00 zł**
- Festyn Szkolny **500,00 zł**
- Dzień Sportu **500,00 zł**

### III kwartał:

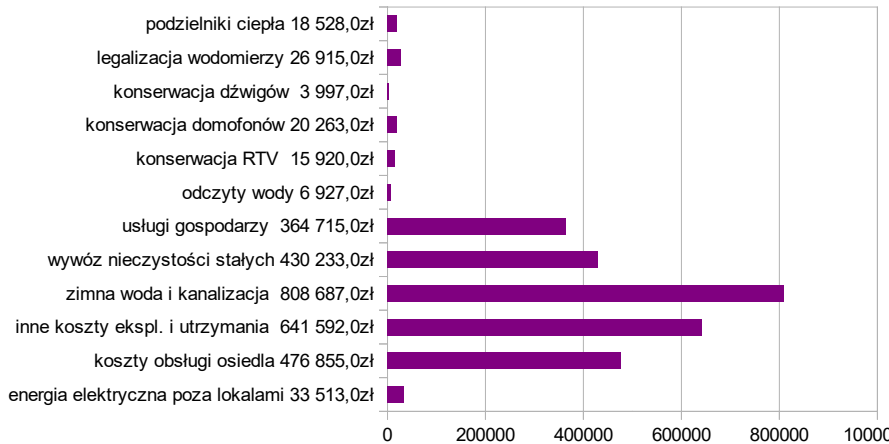
- Wycieczka autokarowa **10.000,00 zł**
- Wyjazd na grzybobranie **3.500,00 zł**

### IV kwartał:

- Wyjazd na grzybobranie **3.500,00 zł**
- Jarmark Świąteczny **500,00 zł**

Dofinansowanie dla mieszkańców Osiedla  
Murcki do imprez organizowanych przez Dział

## PLANOWANE KOSZTY EKSPLOATACJI OSIEDLA MURCKI W 2023 ROKU



Spółeczno- Kulturalny Katowickiej Spółdzielni  
Mieszkaniowej w kwocie **2.000,00 zł**.

Na zakończenie, przedstawiając Państwu spr-  
awozdanie z działalności Administracji Osiedla  
Murcki, składam tą drogą podziękowania Zarządo-  
wi i Radzie Nadzorczej Katowickiej Spółdzielni  
Mieszkaniowej za całoroczną współpracę oraz  
pomoc w rozwiązywaniu problemów.

Dziękuję Radzie Osiedla za wkład w prawidłowe  
funkcjonowanie Osiedla.

Dziękuję pracownikom Administracji Osiedla  
za zaangażowanie, inicjatywę oraz profesjonalizm  
w wykonywaniu powierzonych zadań i obowią-  
zków.

**Kierownik Osiedla Murcki  
mgr ANDRZEJ ŚCIBOR**



Budynek przy ul. Bohdanowicza 2

Administracja Osiedla Murcki, pl. Kaspro-  
wicza 5, 40-749 Katowice, Telefon: (32) 255-61-80. 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.