

WSPÓLNE SPRAWY

ISSN 1232-5929

Na podstawie § 99 ust. 3 i 4 Statutu KSM,
Zarząd Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej
oraz Rada i Administracja Osiedla
uprzejmie zapraszają na Zebranie Osiedlowe
OSIEDLA IM. KS. F. ŚCIGAŁY
które odbędzie się w poniedziałek, 12 marca
2018 roku o godz. 16⁰⁰ w Sali Konferencyjnej KSM
przy ul. Klonowej 35 c w Katowicach

SPRAWOZDANIE RADY OSIEDLA IM. KS. F. ŚCIGAŁY Z DZIAŁALNOŚCI W ROKU 2017

Rada Osiedla im. ks. F. Ścigały powołana została na czteroletnią kadencję na Zebraniu Osiedlowym w dniu 9 grudnia 2015 r.

W roku 2017 Rada Osiedla pracowała w następującym składzie:

1. Leszek BONIEWSKI – przewodniczący Rady Osiedla,
2. Andrzej ROJEK – z-ca przewodniczącego Rady Osiedla, przewodniczący Komisji Społeczno-Kulturalnej,
3. Aleksander KUCZYŃSKI – przewodniczący Komisji Gospodarki Zasobami Spółdzielczymi,
4. Mirosław KIDOŃ – sekretarz Rady Osiedla,
5. Włodzimierz MEKWIŃSKI – członek Rady Osiedla,
6. Marek MRYC – członek Rady Osiedla,
7. Jan NOWAK – członek Rady Osiedla.

Członkiem Rady Nadzorczej reprezentującym Osiedle im. ks. F. Ścigały jest **Włodzimierz Węgrzyn**, który wybrany został na tę funkcję na Walnym Zgromadzeniu Członków KSM w czerwcu 2017 r. Do czerwca 2017 r. funkcję tę sprawował **Leszek Boniewski** – przewodniczący Rady Osiedla.

Będąc członkami Rady Nadzorczej, zarówno Leszek Boniewski, jak i Włodzimierz Węgrzyn zapewniali bezpośrednią łączność między Radą Osiedla i Radą Nadzorczą, informując na bieżąco



na posiedzeniach Rady Osiedla o pracach Zarządu i Rady Nadzorczej KSM.

W okresie sprawozdawczym Rada Osiedla odbyła 14 posiedzeń plenarnych. Niezależnie od posiedzeń plenarnych Rada Osiedla pracowała również w powołanych spośród siebie komisjach, tj.:

Społeczno-Kulturalnej w składzie:

- Andrzej Rojek – przewodniczący,
- Marek Mryc – członek,
- Włodzimierz Mekwiński – członek.

Gospodarki Zasobami Spółdzielczymi w składzie:

- Aleksander Kuczyński – przewodniczący,
- Jan Nowak – członek,
- Mirosław Kidoń – członek.

Na podstawie ustaleń komisji jw. Rada Osiedla podejmowała decyzje i uchwały dotyczące spraw będących w jej kompetencjach, określonych Statutem KSM, m. in.:

- sytuacja finansowa Osiedla w zakresie eksploatacji i funduszu remontowego część „B”,
- analiza stawek opłat za lokale mieszkalne, użytkowe, garaże i inne,
- analiza zużycia wody i energii elektrycznej poza mieszkaniem,
- poziom zadłużenia Osiedla w opłatach miesięcznych,
- analiza odpłatności z tytułu najmu lokali użytkowych,
- bieżąca ocena realizacji *Planu remontów na rok 2017*,
- dokonywanie oceny jakości i terminowości wykonania robót remontowych,
- przestrzeganie *Regulaminu porządku domowego dla użytkowników lokali KSM* przez mieszkańców Osiedla (w tym rozpatrywanie skarg mieszkańców),
- bieżąca ocena pracy konserwatorów i podmiotów gospodarczych zajmujących się sprzętaniem budynków i terenów do nich przyległych,
- opiniowanie spraw bieżących dotyczących funkcjonowania Osiedla,

(Dokończenie na str. 2-3)

PORZĄDEK OBRAD ZEBRANIA OSIEDLOWEGO

1. Otwarcie Zebrania, wybór Prezydium Zebrania Osiedlowego, zapoznanie z porządkiem obrad Zebrania oraz wybór Komisji: Mandatowo-Skrutacyjnej i Wnioskowej.
2. Okresowe sprawozdania:
 - a) Zarządu z działalności w roku 2017,
 - b) Rady Osiedla z działalności w roku 2017,
 - c) Kierownictwa Osiedla z działalności Administracji Osiedla w roku 2017, w tym z realizacji wniosków uchwalonych przez poprzednie Zebranie Osiedlowe.
3. Przedstawienie osiedlowego planu działalności gospodarczej i społeczno-kulturalnej na 2018 rok.
4. Przedstawienie kierunków zmian statutu Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej w związku z ustawą „o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze” z dnia 20.07.2017 r.
5. Dyskusja.
6. Sprawozdanie Komisji Wnioskowej i uchwalenie wniosków odnośnie do działalności gospodarczej, społecznej i kulturalnej Osiedla.
7. Zakończenie Zebrania.

ZARZĄD KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

Zgodnie z § 12 ust. 1 Regulaminu Zebrań Osiedlowych KSM: „Przebieg posiedzenia może być nagrywany bądź filmowany, a następnie rozpowszechniany tylko po wcześniejszym uprzedzeniu uczestników Zebrania i po wyrażeniu zgody przez wszystkich uczestników Zebrania. Zastrzeżenie powyższe nie dotyczy nagrywania i filmowania do celów dokumentacyjnych Spółdzielni”.

SPRAWOZDANIE RADY OSIEDLA IM. KS. F. ŚCIGAŁY Z DZIAŁALNOŚCI W ROKU 2017

(Dokończenie ze str. 1)

- analiza zagospodarowania mieszkań, lokali użytkowych, garaży i innych pomieszczeń gospodarczych,
- opiniowanie wniosków odnoszących się do wykorzystania lokali użytkowych, terenów osiedlowych.

W okresie sprawozdawczym tj. w roku 2017 Rada Osiedla:

- przyjęła do realizacji 20 uchwał, m. in:
 - uchwała dotycząca uchwalenia „Założeń ekonomiczno-gospodarczych dla Osiedla na rok 2017”,
 - uchwała dotycząca uchwalenia „Planu działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej dla Osiedla na rok 2017”,
 - uchwała dotycząca uchwalenia „Planu remontów funduszu remontowego część „B” na rok 2017”,
 - uchwała dotycząca uchwalenia odpisu na remont i konserwację dźwigów,
 - uchwała dotycząca poszerzenia planu remontów funduszu remontowego część „B” na rok 2017 o zadanie: remont balkonów w budynku przy ul. Ścigały 33a,
 - uchwała dotycząca dofinansowania imprez z okazji Dni Bogucic w 2017 roku,
 - uchwała dotycząca podwyższenia stawki eksploatacyjnej za lokale mieszkalne w pozycji „usługi gospodarzy”,
 - uchwała dotycząca utrzymania porządku w klatkach schodowych w budynkach niskich Osiedla,
 - uchwała dotycząca ustalenia odpisu za umieszczenie nośników reklamowych na elewacjach budynków,
 - 4 uchwały dotyczące uchwalenia projektu planów: Projektu planu remontowego część „B” na rok 2018; Projektu planu działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej dla Osiedla na rok 2018; Projektu planu eksploatacji na rok 2018; Projektu zbiorczego planu eksploatacji kosztów i przychodów dotyczących eksploatacji i utrzymania nieruchomości w lokalach mieszkalnych, użytkowych i garażach na rok 2018.
- zaprosiła na rozmowy w sprawie zaległości w opłatach miesięcznych za lokale wobec Spółdzielni 108 osób z Osiedla, w tym również osoby, które wykluczone zostały z rejestru członków decyzją Rady Nadzorczej KSM, ale dalej zamieszkują w zasobach Osiedla ze względu na brak mieszkań zastępczych przyznawanych przez Urząd Miasta. Osobom, które zgłaszały się na te rozmowy (a było ich w roku 2017 tylko 2) Rada Osiedla proponowała: zamianę mieszkań na mniejsze, rozłożenie (tylko w uzasadnionych przypadkach) zaległości na raty, ubieganie się o pomoc MOPS-u. W razie niezgłoszenia się na posiedzenie Rady Osiedla i niespłacenia zadłużenia,

w wyznaczonym terminie, osoby zadłużone kierowane byli na rozmowy z Zarządem KSM, a w dalszej kolejności z Radą Nadzorczą KSM. Niestety wiele z należności windykowanych jest na drodze sądowej, a czasem w trybie egzekucji komorniczej (łącznie z eksmisją).

- uczestniczyła w 2 przeglądach (wiosennym i jesiennym) zasobów Osiedla, które były m.in. podstawą do sporządzenia „Planu remontów” na lata następne. Wszystkie zgłaszane i zauważane w trakcie tych przeglądów nieprawidłowości były w miarę możliwości na bieżąco usuwane przez konserwatorów osiedlowych. Tylko w przypadkach większych awarii, w dni wolne od pracy, korzystano z usług Serwisu Technicznego KSM. Administracja Osiedla w swoim sprawozdaniu z działalności w roku 2017 poinformowała szczegółowo o robotach, które zostały wykonane w tym okresie.

Jednym z najważniejszych zadań remontowych do wykonania na Osiedlu w latach następnych jest kapitalny remont balkonów w budynkach przy ulicy Ścigały 27a-33a, 35-41, 35a-41a, 45-45c, 28-34, 47-47c, 36-46 oraz Nadgórników 2-10 i 12-12c (zły stan techniczny balustrad i posadzek cementowych płyt balkonowych).

W roku 2017 przeprowadzono kapitalny remont balkonów w budynkach Ścigały 27-33 i Ścigały 2-8, natomiast w roku 2018 roboty te będą kontynuowane tj. wykonany zostanie kapitalny remont balkonów w budynkach Ścigały 27a-33a i Ścigały 35a-41a. Rada Osiedla będzie czyniła starania w celu pozyskania jak największych środków finansowych, aby w latach następnych kontynuować te roboty.

Członkowie Rady Osiedla na bieżąco kontrolowali wykonanie „Planu remontów funduszu remontowego część „B” na rok 2017”.

Dbali wspólnie z Administracją Osiedla o fachowy dobór firm, uczestnicząc przy wyborze wykonawców poszczególnych robot remontowych – uwzględniając koszty i gwarancje poszczególnych robót.

Przy opracowywaniu „Planu remontów Funduszu Remontowego „B” na rok 2018” Rada Osiedla kierowała się:

- wynikami wiosennego i jesiennego przeglądu zasobów Osiedla przez Radę i Administrację Osiedla,
- przeglądem rocznym zasobów Osiedla przeprowadzonym przez Dział Remontów KSM,
- uwagami własnymi mieszkańców Osiedla, jak również Administracji Osiedla.

Chcielibyśmy zaznaczyć, że stawka odpisu na fundusz remontowy część „B” nie uległa zmianie od lutego 2009 r. Jednym z głównych celów Rady Osiedla było i jest takie gospodarowanie posiadanymi środkami finansowymi Osiedla, aby mimo stałego wzrostu cen rynkowych nie zwiększać opłat miesięcznych.

Rada Osiedla stara się prowadzić taką politykę finansową, aby urzędowe zmiany cen i stawek były jak najmniej przez mieszkańców odczuwalne.

Budynki, infrastruktura, tereny zielone prezentują się coraz lepiej, a to dzięki przeznaczeniu części środków na realizację długofalowych programów modernizacyjnych dotyczących chodników, parkingów, chociaż problem braku miejsc postojowych na Osiedlu jest nadal aktualny.

Na posiedzeniu w dniu 28.11.2017 r. Rada Osiedla przyjęła uchwały w sprawie przyjęcia projektu planu gospodarczo-finansowego dla Osiedla w tym: planu remontów, planu eksploatacyjnego, planu działalności społeczno-kulturalnej oraz zbiorczego planu kosztów i przychodów dotyczącego utrzymania nieruchomości w 2018 roku w lokalach mieszkalnych, użytkowych i garażach. Uchwalone plany zostaną przedstawione przez Administrację Osiedla na Zebraniu Osiedlowym w roku 2018.

Od maja 2017 r. na podstawie uchwał Rady Nadzorczej KSM nr 55/2016 z dnia 22.12.2016 r. oraz nr 8/2017 z dnia 24.01.2017 r. dotyczących zmian w *Regulaminie rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat w KSM* wprowadzono zmiany dotyczące naliczania i pobierania opłat za remont i konserwację dźwigów osobowych – opłaty pobierane są w zależności od powierzchni użytkowej zajmowanego lokalu, a nie od liczby osób zamieszkujących w lokalu, tak jak to było wcześniej. Zniknęło również zróżnicowanie w wysokości opłaty za dźwigi w zależności od położenia lokalu (brak bonifikat).

Ponadto zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej nr 54/2016 z dnia 22.12.2016 r. dotyczącą zmian w *Regulaminie rozliczania kosztów wody i odprowadzania ścieków w KSM* wprowadzono zmianę w pobieraniu opłaty za wymianę/legalizację wodomierzy – obecnie pobierana jest w zależności od ilości wodomierzy zamontowanych w danym lokalu, a nie jak wcześniej niezależnie od liczby wodomierzy.

Rada rozpatrywała pisma użytkowników lokali użytkowników lokali dotyczące różnych spraw związanych z zamieszkiwaniem na Osiedlu.

Niejednokrotnie treści tych pism były sprzeczne ze sobą, jak np. te dotyczące wycinki drzew. Część użytkowników lokali wnioskuje o usunięcie drzewa, inni natomiast mieli zdanie odmienne, wnioskując o ich pozostawienie, a nawet posadzenie większej ilości drzew i krzewów w danej okolicy. W takich przypadkach Rada Osiedla, po wnikliwym przeanalizowaniu tych pism, podjęcie ostatecznej decyzji pozostawiała kompetentnym pracownikom z Wydziału Kształtowania Środowiska Urzędu Miasta. W chwili obecnej oczekujemy na decyzję Urzędu Miasta w sprawie wycinki drzew na Osiedlu, o wycięcie których wnioskowaliśmy w roku 2017.

SPRAWOZDANIE RADY OSIEDLA IM. KS. F. ŚCIGAŁY Z DZIAŁALNOŚCI W ROKU 2017

W ramach działalności społeczno-kulturalnej członkowie Rady Osiedla współorganizowali razem z Administracją Osiedla i brali czynny udział w imprezach, takich jak:

- Konkurs „Najpiękniejszy balkon - ogródek podokienny”. W roku 2017 minęła 23. rocznica rozpoczęcia tego corocznego konkursu – trwa nieprzerwanie od 1994 roku. Wzorem osiedla im. ks. F. Ścigały konkurs taki zaczęto organizować również na innych osiedlach KSM.
- Współorganizacja z Klubem Spółdzielczym „Juvenia” imprez z okazji Dnia Dziecka i innych imprez plenerowych, które od 7 lat organizowane są na placu zabaw przy ul. Sandomierskiej.
- Impreza Mikołajkowa dla dzieci, którą w roku ubiegłym zorganizowano w dniu 12 grudnia. Po raz kolejny odbyła się w sali konferencyjnej KSM przy ul. Klonowej 35c, która to sala została nieodpłatnie udostępniona na ten cel przez Zarząd Spółdzielni. Szczegółowe informacje (koszt imprezy, ilość uczestników) przedstawione zostały przez Administrację Osiedla w sprawozdaniu z działalności za rok 2017.
- Wycieczka na grzybobranie w Lasy Lublinieckie zorganizowana wspólnie z Klubem Spółdzielczym „Józefinka”. Zdaniem uczestników wycieczka była udana i należy taką formę wyjazdu kontynuować w latach następnych.

W tym miejscu chcielibyśmy podziękować kierownikowi i pracownikowi Działu Społeczno-Kulturalnego oraz kierownikowi Klubu „Juvenia” i Klubu „Józefinka” za dobrze układającą się współpracę w ramach prowadzonej działalności społeczno-kulturalnej Spółdzielni.

Chcielibyśmy również nadmienić, że Rada Osiedla utrzymuje stały kontakt z dzielnicowymi z rejonu Bogucic. Ostatnie spotkanie Rady Osiedla z przedstawicielami Policji miało miejsce w Administracji Osiedla w dniu 7.11.2017 roku. Celem zaproszenia przedstawicieli Policji było omówienie spraw dotyczących bezpieczeństwa zamieszkiwania w dzielnicy, a zwłaszcza w rejonie ul. Markiefki. Dzielnicowi udzielili informacji na temat przedsięwzięć, jakie podejmowane są przez Policję w celu zapewnienia bezpieczeństwa w rejonie Bogucic, uwzględniając przede wszystkim ul. Markiefki, na której w ostatnim czasie miały miejsce akty wandalizmu, m. in. niszczenie elewacji budynków, podpalenie samochodu, również przemieszczanie się grup chuliganów z maczetami.

Przedstawiciele Policji poinformowali, że w związku z wymienionymi wyżej aktami wandalizmu w rejonie „zagrożeń bezpieczeństwa” częściej kierowane są patrole policyjne.

Członkowie Rady zaapelowali, aby tych patroli było zdecydowanie więcej m. in. również na ul. Nadgórników, gdzie niektórzy użytkownicy

samochodów znacznie przekraczają dozwoloną prędkość, stanowiąc zagrożenie w ruchu.

Na spotkaniu ustalono, że Administracja wspólnie z Radą Osiedla wystąpi z prośbą do Komendy Miejskiej Policji o rozważenie możliwości montażu progów zwalniających nie tylko przy ul. Nadgórników, ale również przy ul. Ścigały – od ul. Żogały w kierunku ul. Mieroszewskiego oraz na odcinku od ul. Sztygarskiej do ul. Kopalnianej, a wniosek ten zostanie poparty również przez dzielnicowych.

Ustalono również, że spotkania z dzielnicowymi będą odbywać się częściej, gdyż spraw związanych z zapewnieniem bezpieczeństwa zamieszkiwania w zasobach Osiedla i dzielnicy jest jeszcze wiele.

Istotnym tematem do rozwiązania na osiedlu stała się istniejąca od lat kwestia utrzymania czystości wewnątrz klatek schodowych w budynkach niskiej zabudowy. Temat ten poruszany był kilkakrotnie na Zebraniach Osiedlowych, jednakże obecni na tych Zebraniach członkowie nie podjęli żadnej wiążącej decyzji, a tym samym na dzień obecny sytuacja pozostaje bez zmian – za utrzymanie czystości w klatkach schodowych w niskich budynkach nie jest pobierana opłata, a mieszkańcy rozwiązują temat we własnym zakresie. Na zebraniu Osiedlowym w grudniu 2014 roku zdecydowano jedynie, aby decyzję w tej sprawie podjęli członkowie Rady Osiedla. Jednak w dalszym ciągu docierają do członków Rady sprzeczne uwagi użytkowników lokali mieszkalnych – część wyraża chęć sprzątnięcia klatki we własnym zakresie (nie ponosząc z tego tytułu żadnych dodatkowych kosztów), część natomiast chce, aby czynności te podjęła Spółdzielnia – za dodatkową opłatą.

Dyskutując na posiedzeniu Rady większość członków Rady Osiedla uznała, że należy wprowadzić sprzątnięcie klatek schodowych przez podmioty gospodarcze, gdyż wielu użytkowników mieszkań – szczególnie młodych, którzy stali się właścicielami mieszkań w ostatnim czasie, nie jest zainteresowana utrzymaniem czystości klatki schodowej we własnym zakresie, a komunikaty Administracji, umieszczane w gablotach, kierowane do mieszkańców nie przynoszą spodziewanych rezultatów.

Po dokładnym przeanalizowaniu „za” i „przeciw” Rada Osiedla podjęła uchwałę w sprawie utrzymania porządku w klatkach schodowych w „niskich” budynkach osiedla, tym samym postanawiając wprowadzić we wszystkich „niskich” budynkach sprzątnięcie całych klatek schodowych przez podmioty gospodarcze (za dodatkową opłatą).

Dokładna data wprowadzenia tej zmiany, jak również wysokość opłaty w pozycji „usługi gospodarzy” zostanie ustalona przez Radę na kolejnych posiedzeniach.

Dodatkowym uzasadnieniem wprowadzenia tej zmiany jest realizacja zapisów „Regulaminu

porządku domowego dla użytkowników lokali w KSM”.

Rada Osiedla zamierza w roku 2018 skupić się m. in. na działaniach, takich jak:

- opiniowanie bieżących spraw dotyczących funkcjonowania Osiedla,
- monitorowanie realizacji zadań w planach: eksploatacyjnym, remontowym i działalności społeczno-kulturalnej,
- realizacja wniosków przyjętych na Zebraniu Osiedlowym,
- współpraca z władzami miasta i innymi organami samorządowymi w celu rozwiązywania problemów mieszkańców Osiedla,
- przyjmowanie interesantów na comiesięcznych dyżurach, które odbywają się w każdą pierwszą środę miesiąca w godzinach od 15³⁰ do 16³⁰ w biurze Administracji przy ul. Markiefki 37.

Dodatkową bardzo ważną formą kontaktu są okazyjne spotkania z mieszkańcami w celu uzyskania ich opinii na temat planowanych i realizowanych zadań.

Rada Osiedla ma świadomość, że potrzeby mieszkańców Osiedla są duże, oczekiwania mieszkańców różnorodne, ale ograniczone środki finansowe nie pozwalają na szybkie wykonywanie całego wachlarza potrzeb. Realizowane są te najpilniejsze, pozostałe będą realizowane w latach następnych.

W tym miejscu Rada Osiedla zwraca się ponownie z gorącym apelem o systematyczne i terminowe dokonywanie opłat za mieszkania i garaże, gdyż nie można realizować ujętych w planach remontów, czy bieżącej eksploatacji z hipotetycznie naliczonych wpływów, lecz z wpływów rzeczywiście uzyskanych.

Kończąc Rada Osiedla dziękuje pracownikom Administracji Osiedla za sumienną pracę i zaangażowanie w rozwiązywanie bieżących problemów Osiedla.

Rada Osiedla dziękuje również Zarządowi KSM za cenne uwagi w zakresie eksploatacji zasobów i potrzeb remontowych zgłaszanych do Administracji Osiedla i na Zebraniach Osiedlowych.

Jednocześnie Rada Osiedla zaprasza wszystkich, którym nie są obojętne sprawy naszego Osiedla, do wzięcia udziału w Zebraniu Osiedlowym, które odbędzie się w poniedziałek, 12 marca 2018 r. o godz. 16⁰⁰ w Sali Konferencyjnej Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej przy ulicy Klonowej 35c.

**RADA OSIEDLA
IM. KS. F. ŚCIGAŁY**

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ ADMINISTRACJI OSIEDLA IM. KS. F. ŚCIGAŁY KSM ZA ROK 2017

SZANOWNI MIESZKAŃCY OSIEDLA!

Administracja Osiedla im. ks. F. Ścigały przedstawia niniejszym sprawozdanie z jej działalności za 2017 rok, którego zakresy rzeczowy i finansowy, charakteryzują spektrum działań pozwalających na realizację zadań nie tylko zaplanowanych, ale i koniecznych do realizacji pozaplanowo.

W okresie sprawozdawczym Administracja Osiedla im. ks. F. Ścigały swoją działalnością obejmowała majątek powierzony, w skład którego wchodzi **18** budynków mieszkalnych wielorodzinnych o łącznej powierzchni użytkowej **47.807,06 m²**, w których znajduje się:

- **777** lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej **41.436,90 m²**, zamieszkałych (wg ewidencji UM) przez **1622 osoby** (o 16 osób mniej niż w analogicznym okresie 2016 roku), natomiast według oświadczeń dotyczących gospodarki odpadami komunalnymi zamieszkałych jest 1600 osób (o 9 osób mniej niż w analogicznym okresie 2016 roku) - dane na dzień 31.12.2017 r.

Budynki Osiedla zlokalizowane są przy ulicach: Kopalnianiej 2c, Markiefki 32-34-36 (4 kondygnacje); Wróblewskiego 7a-7b (11 kondygnacji); Markiefki 33-33a (11 kondygnacji); Markiefki 37-39-41 (5 kondygnacji); Nadgórników 2-4-6-8-10 (5 kondygnacji); Nadgórników 12-12a-12b-12c (5 kondygnacji); Ścigały 2a-2-4-6-8 (4 kondygnacje); Ścigały 8a (8 kondygnacji); Ścigały 27-29-31-33 (5 kondygnacji); Ścigały 27a-29a-31a-33a (5 kondygnacji); Ścigały 28-30-32-34 (5 kondygnacji); Ścigały 35-37-39-41 (5 kondygnacji); Ścigały 35a-37a-39a-41a (5 kondygnacji); Ścigały 36-38-40-42-44-46 (5 kondygnacji);



Ścigały 45-45a-45b-45c (5 kondygnacji); Ścigały 47-47a-47b-47c (5 kondygnacji); Wajdy 23-25-27 (11 kondygnacji).

- pomieszczenia przynależne (piwnice) o łącznej powierzchni **3.995,67 m²**.
- **11** lokali użytkowych o łącznej powierzchni użytkowej **515,60 m²**, (w tym 1 lokal użytkowany na potrzeby Administracji Osiedla),
- **15** garaży, w tym: 11 wbudowanych o łącznej powierzchni 181,19 m² i 4 wolnostojące o łącznej powierzchni 59,40 m²,

Na terenie Osiedla zlokalizowane jest również **7 kiosków wolnostojących** o sumarycznej po-

wierzchni **203,32 m²**, a także 2 ogrodzone place zabaw.

Budynki wysokie (w liczbie 4) wyposażone są łącznie w 9 dźwigów osobowych oraz 2 platformy dla osób niepełnosprawnych.

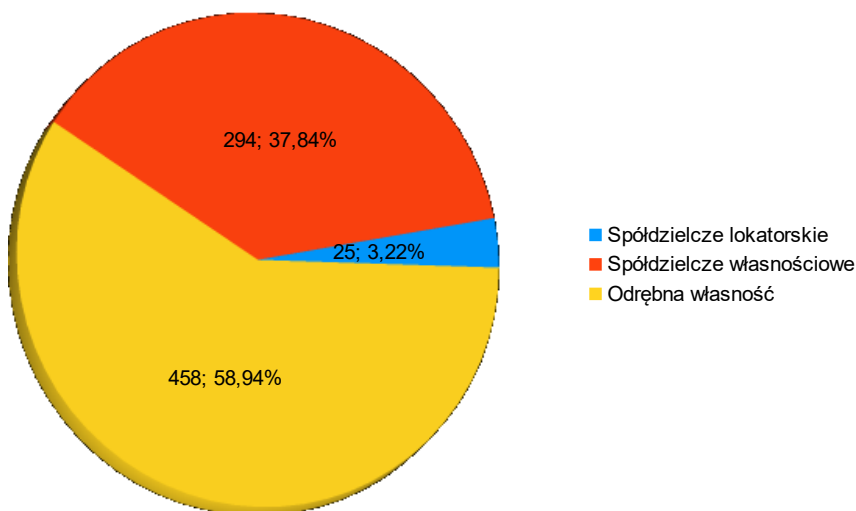
Na wykresie obok przedstawiono strukturę lokali mieszkalnych w zasobach Osiedla w zależności od tytułu prawnego (podano liczbę lokali, a po średniku udział procentowy – dane na dzień 31.12.2017 r.):

W 2017 r. obsługę Osiedla stanowił 5-osobowy zespół pracowników, tj. 3 osoby na stanowiskach administracyjno-technicznych oraz 2 konserwatorów.

Podstawowe wytyczne i przepisy mające wpływ na działalność Administracji to Statut KSM, regulaminy i uchwały organów KSM, wynikające ze zmieniającego się i aktualizowanego (zwłaszcza ostatnio) prawa spółdzielczego oraz zadania ustalone w planie gospodarczo-finansowym Osiedla, przyjętym przez Radę Osiedla im. ks. F. Ścigały Uchwałą Nr 14/17/2016 z dnia 23.11.2016 r., zaakceptowanym przez Zebranie Osiedlowe w dniu 21.12.2016 r. a następnie uchwalonym przez Radę Nadzorczą jako część planu gospodarczo-finansowego całej Spółdzielni.

Nadmienić należy, że nadrzędnym celem, który jednocześnie determinuje działania Administracji Osiedla jest zapewnienie prawidłowej eksploatacji i funkcjonowania powierzzonego majątku, w tym utrzymanie obiektów i powiązanej infrastruktury we właściwym, nie pogorszonej stanie technicznym, bezpieczeństwa, również estetycznym, a ponadto przewidywanie, likwidowanie lub minimalizowanie zagrożeń dla zdrowia i życia osób

STRUKTURA WŁASNOŚCIOWA LOKALI MIESZKALNYCH
NA OSIEDLU IM. KS. FR. ŚCIGAŁY



SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ ADMINISTRACJI OSIEDLA IM. KS. F. ŚCIGAŁY KSM ZA ROK 2017

zamieszkujących w zasobach Osiedla. Można przyjąć, że tak jak w przeszłości, spełnialiśmy i obecnie spełniamy służebną rolę dla zapewnienia wzrostu komfortu zamieszkiwania przy jednoczesnym optymalizowaniu jego kosztów.

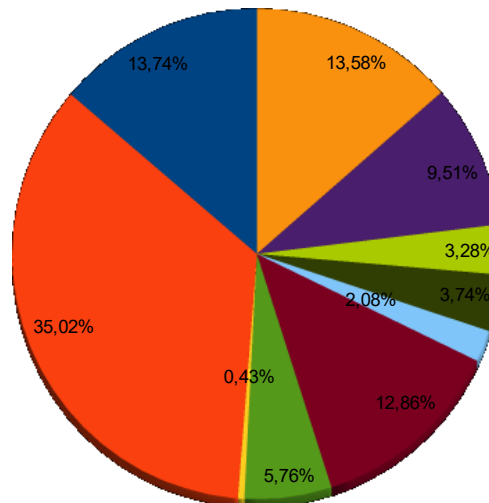
Do głównych zadań i funkcji Administracji należą, m. in.:

- ustalanie przyczyn usterek i nieprawidłowości zgłaszanych przez użytkowników lokali, określenie sposobu ich usunięcia oraz fizyczne ich usunięcie, wraz 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 pielęgnację zieleni, utrzymanie terenu w okresie zimowym, odśnieżanie, konserwacja instalacji (wodnych, kanalizacyjnych, elektrycznych, gazowych) w częściach wspólnych budynków, jak i w lokalach,
- prowadzenie stałego nadzoru nad robotami budowlanymi i remontowymi,
- sprawdzanie wycen kosztorysowych robót zleconych do wykonywania firmom zewnętrznym,
- organizowanie wyboru wykonawców na roboty remontowe oraz uczestniczenie w procedurach z tym związanych,
- kontrola wykonania rocznych i pięcioletnich przeglądów okresowych (wynikających z Ustawy Prawo budowlane) wszystkich obiektów,
- przygotowanie umów lub wystawianie zleceń na wykonanie prac projektowych i robót budowlanych wykonawcom zewnętrznym i zakładom celowym KSM,
- prowadzenie nadzoru nad realizacją umów i zleceń, o których mowa wyżej,
- prowadzenie ewidencji ruchu ludności i współpraca w tym zakresie z Urzędem Miasta, również do celów gospodarki odpadami komunalnymi,
- współpraca z organami samorządowymi Spółdzielni.

W zakresie prac ogólnoadministracyjnych należy wyszczególnić (dane na dzień 31.12.2017 r.):

- wpływ 778 pism, które rozpatrzone i załatwiono (w tym od mieszkańców - 178),
- rejestrację 86 zmian osobowych w lokalach mieszkalnych,
- wydanie 25 uzgodnień na wykonanie remontów w lokalach mieszkalnych i użytkowych,
- przyjęcie 21 wniosków o likwidację lub wymianę grzejników c.o.,

STRUKTURA UDZIAŁU POSZCZEGÓLNYCH SKŁADNIKÓW
KOSZTÓW EKSPLOATACJI OSIEDLA IM. KS. F. ŚCIGAŁY



- Obsługa Osiedla
- Odczyty wodomierzy i rozliczenie zużycia wody
- Woda i odprowadzenie ścieków
- Utrzymanie budynków Osiedla, pielęgnacja zieleni
- Wywóz nieczystości stałych
- Energia elektryczna części wspólnych (poza lokalami)
- Konserwacja dźwigów, domofonów, gniazd RTV
- Oplaty publiczno-prawne
- Przeeglądy i kontrole techniczne, roboty konserwacyjne
- Inne/Pozostałe

- wpływ, rozpatrzenie i zaopiniowanie 9 wniosków o wymianę stolarki okiennej w mieszkaniach (w tym przeprowadzenie przeglądów komisyjnych i wydanie warunków),
- przyjęcie łącznie 237 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 24 szkód majątkowych (we współpracy z towarzystwami ubezpieczeniowymi),
- wykonanie 885 zleceń realizowanych przez konserwatorów (w tym od użytkowników lokali mieszkalnych - 219).

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 Spółdzielni, w oparciu o obowiązujące wymogi prawa, a także różnorodnych oczekiwań użytkowników lokali, z możliwościami finansowymi Osiedla opartymi na rachunku kosztów i wpływów.

Wydatki ściśle związane z eksploatacją nieruchomości w przeważającej części sytuują się

w sferze niezależnej od Spółdzielni, Administracji czy Rady Osiedla. Ciężar tych kosztów implikują czynniki zewnętrzne, a na jego wagę wpływ mają między innymi władze samorządowe oraz przedsiębiorstwa świadczące usługi dla Spółdzielni (zwłaszcza dostawcy mediów). Wysokość przedmiotowych kosztów wynika w znacznym stopniu od 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 zawarty jest szereg znanych wszystkim elementów (w nawiasie podano głównych gestorów tych kosztów):

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

(Ciąg dalszy na str. 6)

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ ADMINISTRACJI OSIEDLA IM. KS. F. ŚCIGAŁY KSM ZA ROK 2017

(Ciąg dalszy ze str. 5)

Dane ujęte w niniejszym sprawozdaniu zostały sporządzone na bazie wstępnych informacji sprawozdawczych obejmujących okres **od 1.01.2017 r. do 31.12.2017 r.** - które aktualnie są badane przez biegłego rewidenta księgowego.

Sumaryczne wpływy związane z pokryciem kosztów eksploatacji dla naszego Osiedla (wg naliczeń) wyniosły **2.379.270 zł**, w tym:

- z lokali mieszkalnych **2.106.050 zł**,
- z lokali użytkowych i dzierżawy terenu **78.910 zł**,
- z garaży **6.010 zł**,
- z bilansu otwarcia roku **188.300 zł**.

Wstępnie koszty dotyczące eksploatacji (łącznie dla lokali mieszkalnych i użytkowych) Osiedla im. ks. F. Ścigały kształtują się następująco:

- zużycie wody i odprowadzenie ścieków w lokalach mieszkalnych i użytkowych **740.150 zł**,
- odczyty wodomierzy w lokalach mieszkalnych, użytkowych, pomieszczeniach ogólnego użytku i przeprowadzenie rozliczeń zużycia wody **9.020 zł**,
- przeglądy wynikające z Ustawy Prawo Budowlane oraz kontrole techniczne, roboty konserwacyjne i drobne naprawy, w tym koszty utrzymania brygady konserwatorów zatrudnionych w Osiedlu oraz koszty zrealizowanych w Osiedlu w trakcie całego 2017 roku usług, a także partycypacji w utrzymaniu w gotowości w ramach pogotowia – Serwisu Technicznego KSM **201.100 zł** (szczegółowe koszty kontroli technicznych opisano niżej),
- 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) **290.380 zł**,
- utrzymanie budynków Osiedla, w tym pielęgnacja zieleni, odśnieżanie, usługi porządkowo-czystościowe gospodarzy **121.790 zł**,
- wywóz nieczystości stałych **271.870 zł**,
- energia elektryczna części wspólnych nieruchomości (poza lokalami) **43.980 zł**,
- konserwacja dźwigów, konserwacja domofonów oraz instalacji RTV **79.160 zł**,
- opłaty publiczno-prawne, tzn. opłaty za wieczyste użytkowanie terenów oraz suma odprowadzanych do gminy podatków od nieruchomości **69.370 zł**,

- inne koszty wraz z pozostałymi kosztami operacyjnymi, w tym koszty ubezpieczenia, koszty informowania członków i nieczłonków wynikających z zadań statutowych Spółdzielni, koszty dewastacji, naprawy źródeł światła, prowizje bankowe, za usługi windyacyjne, transport materiałów, itp. **286.960 zł**.

Podane wyżej składniki generują w 2017 roku kwotę łączną kosztów eksploatacji wynoszącą **2.113.780 zł** (kwota ta nie zawiera kosztów energii cieplnej).

Zatem wynik roczny na działalności eksploatacyjnej powinien być dodatni i zamknąć się saldem w wysokości około **265.490 zł** brutto.

Na wykresie na str. 5 przedstawiono strukturę udziału poszczególnych składników kosztów eksploatacji Osiedla im. ks. F. Ścigały.

Biorąc pod uwagę powyższe bez wątpienia nasuwa się wniosek, że faktycznie ponad 35% kosztów eksploatacji generują zużycie wody i odprowadzenie ścieków (ceny tego medium są niezależne od Spółdzielni, o stawce decyduje Rada Miasta Katowice, pomimo tego obciążeni jesteśmy dodatkowo kosztami odczytów i rozliczenia jego zużycia). Kolejno znaczenie mają również: wywóz nieczystości stałych (12,86%), obsługa osiedla (13,74%), natomiast obligatoryjne przeglądy techniczne wraz z robotami konserwacyjnymi to 9,51%.

Jeśli chodzi o wspomniane wyżej nieczystości stale informujemy również, że w 2017 r. zostały przeprowadzone w osiedlach KSM przez Urząd Miasta kontrole prawidłowości segregowania śmieci (kontrola dotyczyła segregacji śmieci przez mieszkańców). Zarząd Spółdzielni po konsultacjach z przedstawicielami mieszkańców (Radami Osiedli) zadeklarował w imieniu mieszkańców w Urzędzie Miasta Katowice segregację śmieci. Niestety z przykrością zawiadamiamy, że ww. kontrole wykazały nieprawidłowości, co skutkowało wszczęciem przeciwko Spółdzielni postępowań administracyjnych i ukaraniem Spółdzielni, a co za tym idzie zwiększeniem opłaty miesięcznej dla mieszkańców korzystających z danego śmietnika z 14,00 zł od osoby na 20,00 zł. Nadmieniamy, że kontrolujący szczególny nacisk kładą na kontrolę pojemników na odpady biodegradowalne i pojemniki, gdzie należy wrzucać resztki jedzenia, pieluchy jednorazowe itp. Spodziewamy się, że takie kontrole będą nieuniknione i coraz częstsze.

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

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



WRZUCAMY:
karton, tekturę, czasopisma, książki, gazety, papierowe torby, broszury, katalogi, gazетки reklamowe, zużyte zeszyty, papier biurowy,

koperty, prospekty, foldery.

NIE WRZUCAMY:

tapet, zabrudzonych, zatłuszczonych papierów, pieluch, innych artykułów higienicznych, worków po cementie, 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, folio-

we worki i reklamówki, pojemniki po wyrobach garmażeryjnych, drobny styropian, opakowania wielomateriałowe (np. kartony po mleku i sokach), a także puszki po żywności, drobny złom żelazny i metali kolorowych, puszki aluminiowe, kapsle z butelek, metalowe zakrętki.

NIE WRZUCAMY:

opakowań po olejach przemysłowych, sprzętu AGD, rur kanalizacyjnych, paneli, baterii, produktów z materiału PCV, gumy, puszek po farbach i lakierach, drutów oraz styropianu budowlanego i wielkoformatowego.



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

NIE WRZUCAMY:

szkła zbrojonego, okiennego, samochodowego, luster, szkła stołowego (szklanek, kieliszków, talerzy), szkła nietłukącego typu „ARCOROC”, szkła kryształowego, żarówek, świetlówek, neonówek, porcelany, fajansu, zniczy.

WRZUCAMY:

organiczne odpady ogrodowe (trawę, liście, 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.

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ ADMINISTRACJI OSIEDLA IM. KS. F. ŚCIGAŁY KSM ZA ROK 2017



WRZUCAMY:
resztki jedzenia,
odpady higieniczne,
zużyte ODPADY pie-
luhy, popiół.

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

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 **15.740 zł**
- kontrola instalacji gazowej **21.480 zł**
- kontrola przewodów kominowych (wentylacyjnych, spalinowych) **13.770 zł**
- badania techniczne dźwigów osobowych przez Urząd Dozoru Technicznego **7.350 zł**
- przegląd instalacji ppoż. (tzw. „suche piony”, hydrantowa, oddymianie) **4.310 zł**
- kontrola gaśnic **320 zł**
- przegląd/kontrola placów zabaw **1.480 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: **11.790 zł**
- pielęgnacja drzew i krzewów na terenie całego Osiedla – koszt: **4.890 zł**

Ponadto przeprowadzono jeszcze następujące działania:

- deratyzację (teren całego Osiedla – dwukrotnie: wiosna, jesień) – koszt: **3.670 zł**
- dezynfekcję piaskownic (2 szt.) **230 zł**

ZADANIA REMONTOWE

Opracowywanie i określanie priorytetów oraz realizacja planu remontów w 2017 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 zalecenia mieszkańców (np. wniesione na Zebraniach Osiedlowych).

Zakres zadań remontowych Osiedla ujętych w Planie Remontów i zatwierdzonych Uchwałą Nr 6/10/2016 z dnia 21.12.2016 roku oraz czynnikami zewnętrznymi (uzyskanie stosownych zgód,

pozwoleń itp.) warunkowały rozchód środków finansowych z funduszu remontowego części „B”. Wartość końcowa zrealizowanych w 2017 r. robót remontowych zamyka się kwotą w wysokości **495.870 zł**. Wpływy nominalne na część „B” funduszu remontowego wynoszą **776.940 zł** oraz bilans otwarcia 2017 r. w kwocie **439.600 zł**. Powyższą wartość należy pomniejszyć o kwotę **159.130 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 (odpowiednio 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 2017 roku przedstawia się następująco (koszt/wartość robót zgodnie z umową, porozumieniem lub zleceniem):

- 1. Wymiana stolarki okiennej – koszt łączny 12.480 zł**
 - realizowana w lokalach mieszkalnych – koszt: 7.320 zł
 - refundacja wymiany stolarki okiennej zrealizowanej przez użytkowników lokali we własnym zakresie – koszt: 5.160 zł
- 2. Roboty dekarskie – koszt łączny 0 zł**
 - konserwacja dachu z dociepleniem kominów w budynku przy ul. Ścigały 2a-2-4-6-8 – koszt: 0 zł (zadanie finansowane z eksploatacji w kwocie 80.000 zł),
- 3. Roboty murarsko-tynkarskie – koszt łączny 377.030 zł**
 - kapitalny remont balkonów (40 szt.) oraz położenie płytek lastrico na podestach wejściowych do klatek schodowych w budynku przy ul. Ścigały 27-33 – koszt: 249.700 zł
 - remont balkonów (24 szt.) wymiana balustrad, malowanie loggii w budynku ul. Ścigały 2-4-6-8 – koszt: 119.230 zł
- 4. Remonty dźwigów – koszt łączny 9.060 zł**
 - ul. Markiefki 33-33a – koszt: 1.070 zł
 - ul. Ścigały 8a – koszt: 7.510 zł
 - ul. Wajdy 23-25-27 – koszt: 480 zł

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

- naprawa zadaszania nad wejściem do klatki schodowej w budynku przy ul. Ścigały 39 – koszt: **2.330 zł**
- remont pomieszczenia gospodarczego w budynku przy ul. Markiefki 37a – koszt: **8.100 zł**
- naprawa elewacji (fragment) w budynku przy ul. Markiefki 37 – koszt: **2.920 zł**
- remont chodnika przy ul. Ścigały 28-30 – koszt: **7.380 zł**

- wykonanie podłoża (pojemniki na gabaryty) przy ul. Wajdy 27 – koszt: **7.860 zł**
- odwodnienie parkingu (przy śmietniku) przy ul. Wróblewskiego 7a-7b – koszt: **2.650 zł**
- utwardzenie placu postojowego, remont chodnika (szczyt) przy ul. Markiefki 33-33a – koszt: **16.700 zł**
- naprawa chodnika przy ul. Nadgórników 12b – koszt: **1.160 zł**
- naprawa wjazdu na parking przy ul. Markiefki 32-36 – koszt: **2.840 zł**

Roboty, które zlecono w 2017 r. i są w trakcie realizacji (nie odebrane):

- kapitalny remont balkonów (40 szt.) oraz położenie płytek lastrico na podestach wejściowych do klatek schodowych w budynku przy ul. Ścigały 27a-33a – koszt: **250.560 zł** (realizacja w 2018 r.),
- malowanie klatek schodowych i pomieszczeń ogólnego użytku w budynku przy ul. Markiefki 37-41 – koszt: **72.000 zł**
- malowanie klatek schodowych i pomieszczeń ogólnego użytku w budynku przy ul. Nadgórników 12-12c – koszt: **89.500 zł**
- malowanie klatek schodowych i pomieszczeń ogólnego użytku w budynku przy ul. Ścigały 35a-41a – koszt: **89.500 zł**

W minionym roku zakończono roboty remontowe tj. wymianę regulatorów podpionowych na instalacji c.o. w budynku mieszkalnym przy ul. Wróblewskiego 7a-7b – wartość robót: **68.260 zł**, których koszt pokrywany jest z odpisów na fundusz remontowy część „A”.

Podkreślić należy kwestię związaną ze znacznymi zaległościami w opłatach miesięcznych za lokale mieszkalne i użytkowe, stąd wartość rzeczywistych wpływów była znacznie niższa – zadłużenie z tytułu opłat na dzień 31.12.2017 r. wyniosło 221.920 zł (należności bieżące, sporne i zasądzone), w tym: lokale mieszkalne – 209.310 zł, lokale użytkowe – 11.060 zł, garaże – 1.550 zł. Statystyczne tzw. zaległości w opłatach na koniec grudnia 2017 r. wynosiły 1.276,29 zł średnio na 1 mieszkanie „zadłużone” (164 mieszkania „zadłużone”, tj. 21% wszystkich lokali mieszkalnych osiedla), natomiast 269,38 zł średnio na 1 mieszkanie w osiedlu w ogóle (dla porównania: 2015 r. – 224,83 zł/mieszkanie, 2016 r. – 258,93 zł/mieszkanie).

Jednocześnie dość istotną pozycję w przychodach stanowiły wpływy pozyskane z najmu lokali użytkowych i dzierżawy terenu, które zasilily Osiedle kwotą **78.910 zł**, to jest średnio na 1 mieszkanie 101,55 zł/rok (dla porównania: 2014 r. - 131,68 zł/mieszkanie/rok, 2015 r. - 83,23 zł/mieszkanie/rok, 2016 r. - 88,75 zł/mieszkanie/rok) oraz wpływy z najmu komórek gospodarczych, które wynosiły

(Dokończenie na str. 8-9)

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ ADMINISTRACJI OSIEDLA IM. KS. F. ŚCIGAŁY KSM ZA ROK 2017

(Dokończenie ze str. 7)

16.900 zł, to jest średnio na 1 mieszkanie **21,75 zł/rok**. Wartości te przekładają się na stabilność finansową, wpływając jednocześnie na zmniejszenie obciążenia finansowego dla mieszkańców Osiedla, a także przesuując w czasie sytuację, w której staje się konieczna podwyżka stawek składników opłaty miesięcznej z powodu wciąż rosnących kosztów. Przedmiotowe dochody z lokali użytkowych, dzierżaw terenu oraz z najmu komórek gospodarczych przyczyniły się do poprawy stabilności finansowej Osiedla, a także miały wpływ na zmniejszenie obciążeń dla członków o kwotę średnio **10,28 zł/mieszkanie/miesiąc**.

W tabeli poniżej przedstawiono sytuację zaległości w opłatach miesięcznych na poszczególnych nieruchomościach Osiedla (dla lokali mieszkalnych).

Administracja Osiedla, współpracując z Radą Osiedla, organizowała i uczestniczyła cyklicznie w spotkaniach z użytkownikami lokali posiadającymi zadłużenia z tytułu niewnoszenia opłat miesięcznych. W tym celu zorganizowano 10 spotkań, na które zaproszono 108 osób, z których na takie spotkania przybyły tylko 2 osoby. Osoby wykazujące zadłużenie informowano 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). W stosunku do wszystkich dłużników działania windykacyjne były prowadzone przez cały rok, a stosowne wnioski dotyczące podjęcia dalszych bardziej

W poniższej tabeli przedstawiono zestawienie kosztów ulepszeń i prac poniesionych w okresie od roku 1992 do dnia 31.12.2017 r. finansowanych z funduszu remontowego część „A”, z podziałem na nieruchomości (w kolejności malejącej od salda dodatniego dla danej nieruchomości).

Adres budynku	Razem koszty za lata 1992 -2017 [zł]	Wpływy z odpisów za lata 1997-2017 [zł]	Saldo	Saldo na 1 m ² p.u.m.	Średnie saldo statystyczne na 1 lokal
Ścigały 36-38-40-42-44-46	835 240	1 091 043	255 803	82,05	4 263,39
Nadgórników 2-4-6-8-10	688 103	908 816	220 713	84,95	4 414,26
Markiefki 32-34-36, Kopalniana 2c	461 481	611 846	150 365	85,26	4 556,50
Ścigały 45-45a-45b-45c	578 075	726 839	148 765	71,62	3 719,11
Nadgórników 12-12a-12b-12c	587 264	727 151	139 887	67,35	3 497,17
Ścigały 27a-29a-31a-33a	583 735	720 845	137 110	66,01	3 427,75
Ścigały 47-47a-47b-47c	595 970	726 630	130 660	62,91	3 266,51
Ścigały 28-30-32-34	620 074	723 675	103 601	49,88	2 590,03
Ścigały 27-29-31-33	623 502	721 169	97 667	47,02	2 441,67
Ścigały 35-37-39-41	711 569	720 777	9 209	4,43	230,21
Ścigały 35a-37a-39a-41a	715 575	720 845	5 270	2,54	131,74
Ścigały 2a-2-4-8	794 620	763 792	-30 827	-14,01	-700,62
Markiefki 37-39-41	851 805	767 314	-84 491	-38,66	-2 346,97
Wróblewskiego 7a-7b	1 917 512	1 051 148	-866 363	-290,38	-13 536,93
Wajdy 23-25-27	3 006 080	1 833 380	-1 172 700	-225,89	-14 658,75
Markiefki 33-33a	2 502 388	1 063 071	-1 439 317	-482,42	-22 489,32
Razem	16 072 991	13 878 342	-2 194 650	-55,37	-2 922,30

restrykcyjnych kroków włącznie z pozbawieniem członkostwa w Spółdzielni, były kierowane do Zarządu i Rady Nadzorczej Spółdzielni.

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

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

WSPÓŁPRACA Z ORGANAMI SAMORZĄDOWYMI GMINY KATOWICE

W ciągu ostatniego roku, jak również w latach poprzednich, Spółdzielnia, w tym Administracja Osiedla współpracowała z różnymi wydziałami Urzędu Miasta Katowice oraz jednostkami organizacyjnymi miasta. Na wnioski m. in. członków Rady Osiedla oraz mieszkańców składane np. na spotkaniach z Prezydentem Miasta Katowice, zwróciliśmy się do gminy z kilkoma kwestiami (w zakresie poprawy warunków zamieszkiwania i bezpieczeństwa mieszkańców) dotyczącymi Osiedla lub całej dzielnicy Bogucice.

W dalszym ciągu z niecierpliwością oczekujemy na rewitalizację Parku Boguckiego, która ma rozpocząć się w bieżącym roku. Zadanie pn. „Zagospodarowanie przestrzeni miejskich w tym przebudowa i remont lokali wraz z zago-

Lp.	Adres nieruchomości	Zadłużenie na budynek [zł]	Średnie zadłużenie na mieszkanie [zł/mieszkanie]
1	Markiefki 37-41	39.970	1.110,28
2	Markiefki 33-33a	5.820	90,94
3	Wróblewskiego 7a-7b	15.290	238,91
4	Markiefki 32-34-36	1.430	65,00
5	Kopalniana 2c	0	0,00
6	Ścigały 2a-2-4-8	20.560	467,27
7	Ścigały 8a	12.820	493,08
8	Nadgórników 2-4-6-8-10	15.230	304,60
9	Nadgórników 12-12a-12b-12c	19.790	494,75
10	Ścigały 27-29-31-33	6.310	157,75
11	Ścigały 27a-29a-31a-33a	10.660	266,50
12	Ścigały 35-37-39-41	1.850	46,25
13	Ścigały 35a-37a-39a-41a	2.400	60,00
14	Ścigały 28-30-32-34	13.530	338,25
15	Ścigały 36-38-40-42-44-46	14.030	233,83
16	Ścigały 45-45a-45b-45c	3.120	78,00
17	Ścigały 47-47a-47b-47c	20.720	518,00
18	Wajdy 23-25-27	5.780	72,25
	RAZEM/ŚREDNIA	209.310	269,38

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ ADMINISTRACJI OSIEDLA IM. KS. F. ŚCIGAŁY KSM ZA ROK 2017

spodarowaniem przyszłego otoczenia w dzielnicy Bogucice – rewitalizacja Parku Boguckiego” będzie obejmować:

- utworzenie strefy sportowo-rekreacyjnej, w tym rozbudowa istniejącego placu zabaw,
- utworzenie siłowni zewnętrznej po stronie północnej placu zabaw,
- strefę kulturalno-edukacyjną, tj. utworzenie placu pod scenę mobilną z zapleczem (w miejsce amfiteatru), miejsc szachowych,
- utworzenie strefy wypoczynkowej (krąg tańeczny),
- wyznaczenie nowych ciągów komunikacyjnych - zaprojektowano układ ciągów pieszych uwzględniający istniejące ścieżki asfaltowe, wzbogacając je o ścieżki na bazie wydeptanych ciągów pieszych i dojść do miejsc charakterystycznych np. sceny, dodatkowo wzdłuż ciągów pieszych zaprojektowano nowe oświetlenie parkowe typu LED,
- budowę wybiegu dla psów (w południowej części parku, po drugiej stronie ulicy Kopalnianej),
- elementy małej architektury, m.in. ławki, kosze na śmieci, kwietniki, pergole, stojaki rowerowe, altana do przewijania, tablice informacyjne i ogłoszeniowe.

Planowana jest również rozbudowa miejskiego monitoringu (w ramach Katowickiego Inteligentnego Systemu Monitoringu i Analizy). Kamery mają pojawić się przy skrzyżowaniach ul. Markiecki z ulicami: Katowicką, Normy, Kowalską, Sztgarską i Nową oraz Kopalnianą.

Kolejna planowana inwestycja, która na pewno ucieszy zmotoryzowanych, to remont ul. Katowickiej, a więc łącznika pomiędzy Bogucicami a Koszutką.

DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO-KULTURALNA W 2017 ROKU

Łączne wpływy na działalność społeczno-kulturalną w roku 2017 wynoszą **19.770 zł**, w tym:

- z lokali mieszkalnych **12.450 zł**,
- z lokali użytkowych **1.140 zł**,
- z garaży **150 zł**,
- inne **300 zł**,
- odpłatność od użytkowników lokali **380 zł**,
- B.O. 2017 r. **5.350 zł**.

Koszty, jakie Osiedle poniosło na działalność społeczno-kulturalną w roku 2017 przedstawiają się następująco:

Dofinansowania wewnętrzne:

- Dofinansowanie imprez plenerowych dla dzieci, m. in. „Mama, Ja i Przyjaciele” (19.05.2017 r.), „Witamy wakacje” (27.06.2017 r.), „Pożegnany lata” (28.09.2017 r.) - organizowanych przez Klub Spółdzielczy „Juwenia”. Wspomniane imprezy plenerowe odbyły się na placu zabaw przy ulicy Sandomierskiej 5, a w ramach tych imprez odbyły się gry i zabawy dla dzieci, które przeprowadziła Grupa Artystyczna z Siemianowic Śląskich. Na dofinansowanie tych imprez wydatkowano kwotę 1.500 zł. W imprezie wzięło udział ok. 30 dzieci z naszego Osiedla.
- Dofinansowanie wyjazdu na Zamek Książ w Wałbrzychu (dla 2 osób) organizowanego przez os. Superjednostka w dniu 29.04.2017 r. Koszt dofinansowania – 155 zł.

- Wyjście do nowej siedziby NOSPR-u w dniu 24.04.2017 r. (dla 15 osób). Koszt dofinansowania – 105 zł.
- Wycieczka na grzybobranie w dniu 3.10.2017 r. z udziałem mieszkańców naszego Osiedla w Lasy Lublinieckie - zorganizowana przez Klub Spółdzielczy „Józefinka”. Z naszego Osiedla skorzystało z wyjazdu 20 osób. Koszt dofinansowania – 375 zł. Zdaniem uczestników, wycieczka należała do udanych i należy takie wycieczki kontynuować w latach następnych.
- Dofinansowywanie Dni Bogucic kwotą 600 zł, które były organizowane w dniach 23-25.06.2017 r.
- Impreza Mikołajkowa dla dzieci z naszego Osiedla (z roczników 2006 – 2013). Na zorganizowanie tej imprezy zaplanowaliśmy kwotę ok. 7.750 zł, którą przeznaczono na zakup i transport paczek ze słodkimi upominkami (59 szt.), opłatę za występ aktorów z Grupy Artystycznej KRIS z Siemianowic Śląskich, którzy przedstawili okolicznościowy, świąteczny spektakl. Imprezy Mikołajkowe organizowane przez Administrację i Radę Osiedla należą do bardzo udanych. Jest to opinia nie tylko dzieci, ale również ich opiekunów. Ogółem koszty w/w imprez zamknęły się kwotą w wysokości **10.485 zł**.

Informujemy również, że w roku 2017 odbyła się kolejna, już 23. edycja konkursu pn. „Najpiękniejszy balkon – ogródek podokienny”, który jest organizowany od 1994 r. Dzięki mieszkańcom, którzy zakładają i pielęgnują we własnym zakresie i na własny koszt ogródki podokienne oraz ukwiecają swoje balkony, nasze Osiedle należy do jednych z najbardziej zazielenionych w Spółdzielni.

Z uwagi na termin Zebrania Osiedlowego osoby wyróżnione w przedmiotowym konkursie zostaną nagrodzone w dniu 12.03.2018 r. Oto lista laureatów:

W kategorii „Najpiękniejszy balkon”

3 równorzędne I miejsca: **Krystyna Wiecha**, zam. przy ul. Wajdy 23/24; **Bożena Bieniek**, zam. przy ul. Wajdy 23/30; **Anna Kostrzewa**, zam. przy ul. Ścigały 33a/1. Pozostali wyróżnieni: **Eugeniusz Sommer**, zam. przy ul. Wajdy 25/2; **Maria Rerak**, zam. przy ul. Ścigały 29/4; **Gabriele Kudala**, zam. przy ul. Ścigały 41/8; **Krystyna Siwek**, zam. przy ul. Ścigały 39/9; **Robert Kopeć**, zam. przy ul. Ścigały 39/5; **Grzegorz Zieliński**, zam. przy ul. Ścigały 47a/1; **Ewa Budzyńska**, zam. przy ul. Markiecki 33/8; **Krystian Czupała**, zam. przy ul. Ścigały 39a/9.

W kategorii

„Najpiękniejszy ogródek podokienny”

3 równorzędne I miejsca: **Edward Harmasz**, zam. przy ul. Wajdy 27/8; **Zbigniew Wiewiórka**, zam. przy ul. Wajdy 23/15; **Ewa Budzyńska**, zam. przy ul. Markiecki 33/8. Pozostali wyróżnieni: **Tomasz Skwarek**, zam. przy ul. Ścigały 8a/2; **Grzegorz Zieliński**, zam. przy ul. Ścigały 47a/1; **Katarzyna Szostak**, zam. przy ul. Ścigały 47b/2; **Anna Kunicka**, zam. przy ul. Nadgórników 10/2; **Karina Kalisiak**, zam. przy ul. Ścigały 45/1; **Jan Szlachta**, zam. przy ul. Ścigały 45c/2; **Patryk Kobiela**, zam. przy ul. Ścigały 4/2; **Ewa Cesarz-Furowicz**, zam. przy ul. Ścigały 6/3.

Te środki finansowe przeznaczone na działalność społeczno-kulturalną w roku 2017, które nie zostały wykorzystane w roku bieżącym, będą stanowiły bilans otwarcia roku bieżącego.

Mieszkańcy naszego Osiedla korzystali z różnych form działalności społeczno-kulturalnej oferowanej przez Dział Społeczno-Kulturalny KSM, m. in. wycieczki, zarówno dla seniorów, jak i młodzieży, wyjazdy narciarskie, zjazdy rodzinne dla mieszkańców KSM, koncerty itp.

Mieszkańcy, którzy brali udział w imprezach organizowanych przez Dział Społeczno-Kulturalny KSM mają bardzo pozytywne opinie zarówno o wydarzeniach przez ten dział organizowanych, jak również o jego pracownikach wykazujących każdorazowo zaangażowanie i pomoc uczestnikom imprez, wykazując się przy tym dużą wiedzą i profesjonalizmem umożliwiający organizację różnych form aktywności kulturalnej i turystycznej w wielu nietuzinkowych lokalizacjach.

ZALOŻENIA DZIAŁALNOŚCI SPOŁECZNO-KULTURALNEJ NA 2018 ROK

Na działalność społeczno-kulturalną w roku 2018 r. zaplanowano koszty w wysokości **22.750 zł**, przy wpływach na tą działalność w wysokości **22.750 zł** (w tym bilans otwarcia **8.020 zł**).

Zaakceptowany przez Radę Osiedla projekt Planu działalności społeczno-kulturalnej dla Osiedla na rok 2018 przewiduje następujące pozycje:

AKCJA „ZIMA”

- Konkurs „Najpiękniejszy balkon – ogródek podokienny” - nagrody dla laureatów edycji za 2017 r. koszt: **4.000 zł**.

AKCJA „LATO”

- Wycieczka na grzybobranie połączona ze zwiedzaniem okolicy (wrzesień 2018) koszt: **2.000 zł**.
- Imprezy:
- Konkurs „Najpiękniejszy balkon - ogródek podokienny” - edycja 2018 r. (nagrody dla laureatów, listopad/grudzień 2018) koszt: **4.000 zł**,
- Impreza Mikołajkowa (grudzień 2018) koszt: **8.050 zł**,
- Wycieczka na grzybobranie (październik 2018) koszt: **2.000 zł**.
- Współpraca, dofinansowania zewnętrzne (wg potrzeb - cały rok) koszt: **1.000 zł**.
- Współpraca, dofinansowania wewnętrzne:
- Dofinansowanie imprez w Klubach Spółdzielczych itp. (cały rok) koszt: **1.700 zł**.

Na koniec chcielibyśmy podziękować wszystkim mieszkańcom Osiedla, którzy czynnie włączają się do organizowania imprez społeczno-kulturalnych na naszym Osiedlu.

Prosimy również rodziców i opiekunów dzieci, aby zwracali swoim pociechom większą uwagę na dbanie o wyposażenie placów zabaw. Apelujemy jednocześnie, aby każdą dewastację mienia spółdzielczego przez osoby dorosłe zgłaszać bezpośrednio Policji i Straży Miejskiej, gdyż złapanie chuliganów na gorącym uczynku spowoduje, iż tylko i wyłącznie oni będą ponosić koszty naprawy wyrządzonej szkody, a nie jak do tej pory wszyscy mieszkańcy Osiedla.

p.o. Kierownika Osiedla
im. ks. F. Ścigały
mgr inż. SŁAWOMIR SZTYLER

PROJEKT ZAŁOŻEŃ DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ OSIEDLA IM. KS. F. ŚCIGAŁY NA 2018 ROK

Projekt założeń ekonomiczno-gospodarczych na rok 2018 charakteryzuje zakres zadań i kierunki działań, jakie mogą być zrealizowane w roku bieżącym.

Opracowanie projektu założeń planu remontów na rok 2018 poprzedzają generalnie następujące działania:

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

Kompletna realizacja wszystkich zadań planu obostrzona jest warunkiem pozyskania zaplanowanych wpływów, czyli terminowego regulowania opłat miesięcznych za użytkowanie lokali zarówno mieszkalnych, jak i użytkowych. Dodatkowym czynnikiem jest skala dewastacji zasobów, nieprzewidywalny koszt usuwania ich skutków, który uszczupla środki finansowe, które mogłyby być wykorzystane na opracowanie i realizację innych, bardziej niezbędnych robót remontowych. Należy wspomnieć również o trudnych do przewidzenia skutkach zmian i regulacji prawnych (podatki, obciążenia niezależne od Spółdzielni, koszty mediów), które mogą wystąpić w ciągu 2018 r.

Zaplanowane w projekcie wydatki z funduszu remontowego w części „B” na rok 2018 wynoszą **863.160 zł** (w tym: odpis na fundusz interwencyjny – **10.100 zł**), natomiast nominalne wpływy zamykają się kwotą **908.420 zł** (wraz z bilansem otwarcia roku w wysokości **289.680 zł**, jednocześnie pomniejszone o kwotę przesunięcia środków do części „A” Funduszu Remontowego tj. przyspieszenie spłaty zobowiązań nieruchomości usytuowanych w Osiedlu – **159.140 zł**, tj. środki przesunięte z części „B” funduszu remontowego do jego części „A” celem przyspieszenia spłaty zobowiązań nieruchomości usytuowanych w Osiedlu w związku z wykonanymi w latach wcześniejszych pracami remontowo-modernizacyjnymi na mocy Uchwały Rady Nadzorczej nr 86/2013 z dnia 26.11.2013 r. i nr 65/2015 z dnia 02.07.2015 r.). Zadania rzeczowe, które mogą zostać wykonane w ramach dostępnych środków finansowych, przedstawiają się następująco:

1. Wymiana stolarki okiennej

koszt łączny 16.500 zł:

- realizowana w lokalach mieszkalnych – koszt: 11.000 zł,
- refundacja wymiany stolarki okiennej zrealizowanej przez użytkowników lokali we własnym zakresie – koszt: 5.500 zł,

2. Roboty dekarские

koszt łączny 261.000 zł:

- konserwacja dachu z dociepleniem kominów w budynku przy ul. Ścigały 35-41 – koszt: 50.000 zł,
- konserwacja dachu z dociepleniem kominów w budynku przy ul. Ścigały 36-46 – koszt: 77.000 zł,
- konserwacja dachu z dociepleniem kominów w budynku przy ul. Nadgórników 2-10 – koszt: 64.000 zł,
- konserwacja dachu w budynku przy ul. Nadgórników 12-12c – koszt: 40.000 zł,
- konserwacja dachu w budynku przy ul. Markiecki 37-41 – koszt: 30.000 zł.

3. Roboty murarsko-tynkarskie

koszt łączny 500.560 zł:

- kapitalny remont balkonów (40 szt.) oraz położenie płytek lastrico na podestach wejściowych do klatek schodowych w budynku przy ul. Ścigały 27a-33a (przeniesienie z 2017 r.) - koszt: 250.560 zł,

- kapitalny remont balkonów (40 szt.) oraz położenie płytek lastrico na podestach wejściowych do klatek schodowych w budynku przy ul. Ścigały 35a-41a - koszt: 250.000 zł.

4. Mała architektura

koszt łączny 45.000 zł:

- remont nawierzchni drogi (przy wpuście kanalizacji deszczowej) przy ul. Ścigały 2a – koszt: 15.000 zł,
- wykonanie odwodnienia na parkingu (kontynuacja) przy ul. Wróblewskiego 7a-7b – koszt: 8.000 zł,
- utwardzenie nawierzchni pod odpady wielkogabarytowe przy ul. Markiecki 32-36 – koszt: 5.000 zł,
- utwardzenie nawierzchni pod miejsca postojowe przy ul. Ścigały 27a-33a – koszt: 12.000 zł,
- obudowa śmietnika (furtka i wypełnienie ścian) przy ul. Markiecki 33-33a – koszt: 5.000 zł.

5. Remonty dźwigów

koszt łączny 30.000 zł:

- remonty bieżące i kapitalne (wynikające z zaleceń UDT) w budynkach wysokich w zasobach osiedla – koszt: 30.000 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 2018 roku na pokrycie kosztów eksploatacji

naliczone dla wszystkich typów lokali z planowanym bilansem otwarcia wyniosą: **2.495.680 zł** (bez energii ciepłej). Wydatki ogółem w 2018 roku związane z eksploatacją wg założeń planu (szacowane w oparciu o stopień wykonania zadań w 2017 roku oraz zapowiadane i znane na datę planowania podwyżki cen mediów, podatków i opłat oraz spodziewany poziom podwyżek cen materiałów i usług) winny wynieść – **2.130.030 zł**, co w rozbiću na poszczególne kategorie kosztów kształtuje się jn. (bez energii ciepłej):

- zużycie wody i odprowadzenie ścieków **768.650 zł**,
- odczyty wodomierzy i przeprowadzenie rozliczeń zużycia wody **6.420 zł**,
- przeglądy i kontrole techniczne, roboty konserwacyjne i drobne naprawy **207.190 zł**,
- obsługa Osiedla **337.520 zł**,
- utrzymanie budynków Osiedla, w tym pielęgnacja zieleni, odśnieżanie, usługi porządkowo-czystościowe gospodarzy **139.790 zł**,

- wywóz nieczystości stałych **271.460 zł**,

- energia elektryczna części wspólnych nieruchomości (poza lokalami) **47.420 zł**,

- konserwacja dźwigów, konserwacja domofonów oraz eksploatacja gniazd RTV **76.010 zł**,

- opłaty publicznoprawne, tzn. opłaty za wieczyste użytkowanie terenów oraz suma odprowadzanych do gminy podatków od nieruchomości **70.430 zł**,

- inne koszty wraz z pozostałymi kosztami operacyjnymi, w tym koszty ubezpieczenia, koszty informowania członków i nieczłonków wynikających z zadań statutowych Spółdzielni, koszty dewastacji, naprawy źródła światła, prowizje bankowe, za usługi windyacyjne, transport materiałów itp. **205.320 zł**.

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

- kontrola okresowa stanu technicznego obiektów budowlanych – zaplanowana kwota: **15.750 zł**,

- kontrola stanu technicznego instalacji i urządzeń gazowych wraz z usunięciem ewentualnych niebezpieczeństw – zaplanowana kwota: **21.500 zł**,

- kontrola przewodów kominowych i spalinowych – zaplanowana kwota: **11.080 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 zaangażowanie i owocną współpracę, pomoc i wsparcie w rozwiązywaniu niełatwych, codziennych zadań i problemów, na które natrafiamy zarządzając zasobami Osiedla. Przedmiotowa pomoc i wsparcie, jak również cenne uwagi i konstruktywna krytyka, dają nam impuls i motywację do jeszcze bardziej efektywnego działania oraz realizacji kolejnych zadań i wyzwań o często zróżnicowanym stopniu trudności.

**p. o. Kierownika Osiedla
im. ks. Fr. Ścigały
mgr inż. SŁAWOMIR SZTYLER**

REALIZACJA WNIOSEK PRZYJĘTYCH NA ZEBRANIU OSIEDLOWYM OSIEDLA IM. KS. F. ŚCIGAŁY W DNIU 21.12.2016 R.

WNIOSEK 1

– *Rozważenie możliwości nadbudowy budynków z wykorzystaniem istniejących strychów w budynkach: Markiecki 32-36 i Kopalniana 2c. Tym sposobem może powstać 9 mieszkań – tanich w budowie.*

Odpowiedź: – Wniosek powyższy pozytywnie został zaopiniowany przez Komisję Inwestycyjno-Techniczną Rady Nadzorczej w 2017 r. Uzyskał również (większością głosów) poparcie Rady Osiedla na posiedzeniu w dniu 1.06.2017 r.

Nadmienić należy, że punktem wyjścia dla realizacji opisanego przedsięwzięcia jest zgoda wszystkich współwłaścicieli i osób, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali w nieruchomości na zmianę przeznaczenia części nieruchomości wspólnej (w tym wypadku dotyczy to 41 lokali).

Z uwagi na różnice zdań i sprzeczności interesów (informujemy, że w dniu 10.05.2017 r. wpłynęło pismo w sprawie zaniechania działań dotyczących nadbudowy, podpisane przez 22 mieszkańców przedmiotowej nieruchomości) realizacja takiej inwestycji jest trudna do przeprowadzenia z prawnego punktu widzenia, albowiem wszystkie czynności konieczne wymagają zgodnego udziału wielu osób.

WNIOSEK 2

– *Rozważenie zmiany sposobu podgrzania wody ze stosowanych obecnie piecyków wieloczerpalnych na lokalne kotłownie budynkowe, gazowe ze wspomaganiami baterii słonecznych w budynkach Osiedla.*

Odpowiedź: – Wniosek przekazano do Zakładu Ciepłowniczego KSM w celu przygotowania analizy wykonania przedsięwzięcia pod względem możliwości technicznych i finansowych. Z uwagi na już istniejące rozwiązanie systemowe, tj. dostawę energii ciepłej na potrzeby centralnego ogrzewania poprzez sieć ciepłowniczą, celem byłoby uzyskanie od dostawcy tego medium (Tauron Ciepło sp. z o.o.) zgody i warunków na wprowadzenie kolejnego składnika istniejącego już systemu – czyli dostawę ciepłej wody na cele użytkowe, co mimo niewątpliwej wyгоды użytkownika pociągałoby za sobą dodatkowe nakłady na inwestycję (montaż indywidualnych wymienników budynkowych) i eksploatację takiego zabudowanego układu. Biorąc pod uwagę stronę ekonomiczną (przy istniejącym już rozwiązaniu systemowym) budowa kotłowni gazowych i wspomaganie ich przez systemy paneli/kolektorów słonecznych jest na chwilę obecną nieuzasadniona.