

# WSPÓLNE SPRAWY

ISSN 1232-5929

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

## OSIEDLA ŚRÓDMIEŚCIE

które odbędzie się w czwartek, 30 stycznia  
2020 roku o godz. 16<sup>00</sup> w Sali Konferencyjnej KSM  
przy ul. Klonowej 35c w Katowicach

# OSIEDLA ŚRÓDMIEŚCIE

## SPRAWOZDANIE RADY OSIEDLA ŚRÓDMIEŚCIE Z DZIAŁALNOŚCI W 2019 ROKU

**W** roku 2019 Rada Osiedla Śródmieście KSM wypełniała przede wszystkim funkcje sprecyzowane w Statucie Spółdzielni i na podstawie Regulaminu jej działania. Skład personalny Rady Osiedla od czasu ostatnich wyborów pozostaje ten sam i przedstawia się następująco:

1. **Janina DZIUNIKOWSKA** – przewodnicząca Rady Osiedla,
2. **Dariusz TKACZEWSKI** – zastępca przewodniczącej Rady Osiedla,
3. **Kazimierz MIRONOWICZ** – sekretarz Rady Osiedla,
4. **Józef DOBICZEK** – przewodniczący Komisji GZS,
5. **Halina CVETANOVSKA** – członek Komisji GZS,
6. **Krzysztof MŁYŃCZYK** – członek Komisji GZS,
7. **Stanisław JANUSZEK** – przewodniczący Komisji Rozjemczej,
8. **Jarosław BEDNARCZYK** – przewodniczący Komisji Kultury,
9. **Mariusz NIEMIEC** – członek Komisji Kultury i Rozjemczej.

Kierownikiem Administracji obecnie jest mgr **Monika Bęben**.

Jak w poprzednich latach w 2019 roku ze szczególną uwagą Rada traktowała działalność gospodarczą Spółdzielni w obrębie Osiedla Śródmieście. Znaczną uwagę poświęcono kosztom, starając się wpływać na ograniczanie wydatków, szczegółowo analizowano przebieg prac remontowych ujętych w planie roku sprawozdawczego mając na względzie prace związane z bezpieczeństwem zamieszkania i konieczne interwencje po przeglądach.

W omawianym okresie Rada Osiedla odbyła łącznie 12 posiedzeń plenarnych, które są protokołowane i treść protokołów oddaje znaczenie i wagę zagadnień rozpatrywanych przez Radę w ciągu całego roku. Dodatkowo dla umożliwienia kontaktów z mieszkańcami członkowie Rady pełnią comiesięczne dyżury w siedzibie Administracji.

Komisja GZS odbyła 3 posiedzenia plenarne, 7 odbiorów zarówno częściowych jak i końcowych wykonywanych robót na terenie Osiedla, uczest-



Ulica Plebiscytowa 38a - 42b

niczyła w przeglądach technicznych 12 miejsc (budynków, klatek schodowych, podwórek itp.), w wyborach wykonawców na 3 roboty remontowe i przygotowywaniu planu prac na przyszły rok.

Komisja Rozjemcza w ciągu tego roku odbyła 9 spotkań, aby mediować w sprawach mieszkańców i dyscyplinować dłużników. W efekcie systematycznych działań udało się zminimalizować zadłużenie o kwotę **45.368,53 złotych**.

Jest to istotne dla przebiegu realizacji zadań zarówno dla Administracji jak i Rady Osiedla, ponieważ ogólna kwota zaległości w opłatach za lokale mieszkalne w 2019 roku wyniosła **224.983,10 zł**.

W ciągu 2019 roku Rada Osiedla podjęła łącznie 6 uchwał, które dotyczyły następujących spraw:

- **Nr 1/28/2019 z dnia 15.05.2019 r.**: o dofinansowaniu wczasów dla seniorów we Władysławowie.
- **Nr 2/29/2019 z dnia 20.11.2019 r.** o przyznaniu 10 paczek mikołajkowych dla dzieci.
- **Nr 3/30/2018 z dnia 20.11.2019 r.** o przyznaniu 19 paczek świątecznych dla mieszkańców Osiedla.
- **Nr 4/31/2019 z dnia 27.11.2019 r.** o zatwierdzeniu projektu planu działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej na 2020 rok.

- **Nr 5/32/2019 z dnia 27.11.2019 r.** o zatwierdzeniu planu rzeczowo-finansowego funduszu remontowego „B” na 2020 na rok.
- **Nr 6/33/2019 z dnia 27.11.2019 r.** o przyjęciu założeń gospodarczo-finansowych na 2020 rok.

Komisja Kultury spotkała się trzykrotnie, głównie dla planowania wycieczek, imprez kulturalnych, omówienia spotkań dla mieszkańców czy analizowania potrzeby przyznania paczek.

Tradycyjnie, wychodząc naprzeciw potrzebom zorganizowaliśmy spotkanie z mieszkańcami z okazji Wielkanocy, jednodniową wycieczkę do Raciborza oraz wiele imprez kulturalnych.

Przedstawiając w dużym skrócie sprawozdanie z działalności Rady Osiedla wspomniano już na wstępie, że praca ta nie ogranicza się do uczestnictwa w posiedzeniach, również inne działania wymagają udziału różnych komisji. Każdorazowo, jeśli tylko zaistnieje sytuacja, Rada Osiedla jest do dyspozycji Administracji Osiedla Śródmieście i zaangażowanie wszystkich członków Rady jest zawsze ogromne, co świadczy o odpowiedzialnym traktowaniu powierzonych im zadań.

**RADA OSIEDLA ŚRÓDMIEŚCIE  
KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI  
MIESZKANIOWEJ**

# SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ADMINISTRACJI OSIEDLA ŚRÓDMIEŚCIE ZA 2019 ROK

**A**dministracja Osiedla Haperowiec i Śródmieście przedstawia niniejszym sprawozdanie z działalności administracyjno-gospodarczej Osiedla Śródmieście za 2019 rok, którego zasięg i zakres działania charakteryzują syntetyczne dane liczbowe obrazujące realizację zadań.

W roku sprawozdawczym Administracja sprawowała nadzór i zarządzała:

- 22 budynkami z 851 mieszkaniami o ogólnej powierzchni mieszkalnej 39.810 m<sup>2</sup>,
- 26.066 m<sup>2</sup> powierzchni terenów Osiedla,
- 60 garażami,
- 20 lokalami użytkowymi.

Funkcję Kierownika Osiedli Haperowiec i Śródmieście KSM pełniła mgr **Monika Bęben**.

Administracja wykonuje swoje obowiązki w 6-osobowym składzie, tj:

- obsada techniczno-administracyjna – 4 etaty (na Osiedle Śródmieście przypada: 3,36 etatu);
- konserwatorzy – 2 etaty (na Osiedle Śródmieście przypada: 1,68 etatu).

W roku sprawozdawczym podstawowe zadania wynikały z planu gospodarczo-finansowego i działalności społeczno-kulturalnej Osiedla, których założenia zostały przyjęte przez Radę Osiedla w dniu 28.11.2018 r. Rada Nadzorcza KSM w dniu 26.02.2019 r. zatwierdziła uchwałę nr 5/2019 – plan gospodarczy oraz program działalności społecznej i kulturalnej Spółdzielni na rok 2019, których składową stanowią plany poszczególnych Osiedli. Założenia gospodarczo-finansowe i działalności społeczno-kulturalnej Osiedla „Śródmieście” zostały przedstawione Zebraniu Osiedlowemu, które odbyło się w dniu 9 kwietnia 2019 roku.

Działalność Administracji w Osiedlu Śródmieście ukierunkowana była w szczególności na realizację zadań związanych z utrzymaniem właściwego stanu technicznego nieruchomości, a także na sukcesywną poprawę komfortu zamieszkiwania oraz rozsądne wykorzystanie posiadanych środków finansowych. W tym celu Administracja prowadziła m.in. niżej wymienione czynności:

- rozpatrzono i załatwiono ogółem 1017 pism, dotyczących głównie wniosków i zgłoszeń na temat warunków zamieszkiwania w nieruchomości, prowadzonych prac remontowych, występujących awarii, itp.;
- zarejestrowano 685 zgłoszeń od mieszkańców dotyczących awarii. Były to głównie usterki instalacji elektrycznej, instalacji kanalizacyjnej, awarie slusarskie i murarskie, występujące zarówno w mieszkaniach, w pomieszczeniach wspólnego użytku jak również na terenach zewnętrznych nieruchomości;
- zgodnie z ustawą z dnia 13.09.1996 r. (z późn. zm.) o utrzymaniu czystości i porządku Administracja zajmowała się prowadzeniem ewidencji ilości osób zamieszkałych w danym lokalu (w oparciu o wypełnione przez mieszkańców oświadczenia) i przekazywanie tychże danych

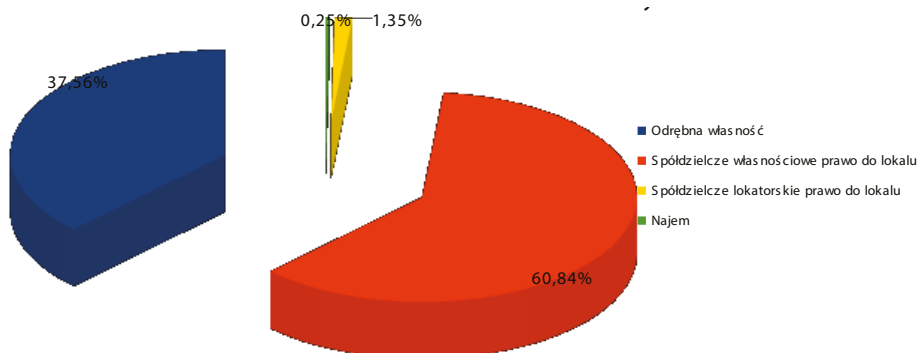
Wykres nr 1

## ZASOBY OSIEDLA ŚRÓDMIEŚCIE



Wykres nr 2

## STRUKTURA WŁASNOŚCIOWA LOKALI MIESZKALNYCH W OSIEDLU ŚRÓDMIEŚCIE



do Działu Ewidencji Opłat za lokale. Ponadto w przedmiotowym zakresie prowadzono także korespondencję z mieszkańcami;

- prowadzono korespondencję z firmami ubezpieczeniowymi dot. ustalania odpowiedzialności oraz wypłaty odszkodowań z tytułu powstałych szkód (głównie zalań) w lokalach mieszkalnych i użytkowych oraz z tytułu dewastacji w pomieszczeniach wspólnego użytku;
- na bieżąco monitorowano jakość wykonywanych usług na rzecz Spółdzielni w zakresie: sprzątnięcia, pielęgnacji terenów zielonych oraz dostarczanego do mieszkań sygnału tv (pakiet podstawowy);
- stale kontrolowano stan odśnieżenia dróg i chodników oraz stopnia zaśnieżenia dachów budynków w czasie trwania tzw. „Akcji zima” w celu zapewnienia bezpieczeństwa zamieszkiwania i przebywania w pobliżu nieruchomości;
- zlecono firmie Pewesta świadczącej usługi deratyzacji, dezynsekcji, dezynfekcji – zgodnie z zarządzeniem nr 188/2019 Prezydenta Miasta Katowice z dnia 12.03.2019 r. przeprowadzenie w okresie od 15.04-6.05.2019 r.

wiosennej oraz od 16.09-7.10.2019 r. jesiennej, kompleksowej akcji deratyzacji;

- na bieżąco współpracowano z Miejskim Ośrodkiem Pomocy Społecznej w Katowicach w zakresie pozyskiwania świadczeń pomocowych na rzecz uprawnionych mieszkańców naszego Osiedla;
- nadzorowano firmę kominiarską w zakresie prawidłowego przebiegu kontroli wynikających z art. 62 ust. 1<sup>1</sup> ustawy prawo budowlane, a także prowadzono korespondencję z mieszkańcami w tym zakresie;
- przeprowadzane były przez konserwatorów Administracji Osiedla Haperowiec i Śródmieście oraz Serwis Techniczny KSM kontrole szczelności instalacji gazowej (wraz z urządzeniami gazowymi) wynikające z art. 62 ust. 1<sup>1</sup> ustawy prawo budowlane, nadzorowano przebieg kontroli, a także prowadzono korespondencję z mieszkańcami w tym zakresie.
- na bieżąco współpracowano ze Strażą Miejską i Policją w zakresie zapewnienia bezpieczeństwa zamieszkiwania w naszych zasobach;
- przeprowadzono roczną kontrolę stanu technicznego elementów budynku i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących

# SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ADMINISTRACJI OSIEDLA ŚRÓDMIEŚCIE ZA 2019 ROK

- podczas użytkowania obiektu zgodnie z art. 62 ust. 1<sup>1</sup> ustawy prawo budowlane;
- przeprowadzono przez Serwis Techniczny KSM pięcioletnią kontrolę instalacji elektrycznej (wszystkie budynki) i piorunochronnej (budynki przy ul. Francuskiej 61-65, Francuskiej 61a-65a i Sienkiewicza 42-48) w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów, zgodnie z art. 62 ust. 1<sup>2</sup>, ustawy prawo budowlane;
- uczestniczono w kontrolach zewnętrznych przeprowadzanych przez Państwowy Powiatowy Inspektorat Sanitarny w Katowicach oraz Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Katowicach;
- przeprowadzono okresowe badania instalacji wodnej p.pożarowej i sprawności systemu oddymiania w budynkach przy ul. Drzymały 17, Mikołowskiej 40, Podchorążych 1a i Rybnickiej 13-15-17;
- na bieżąco współpracowano z Radą Osiedla Śródmieście we wspólnym rozwiązywaniu problemów Osiedla, w tym również zaistniałych konfliktów sąsiedzkich na zasadzie mediacji;
- przewodzone zgodnie z wymogami prawa budowlanego dokumentację techniczną i Książki Obiektów Budowlanych;
- zlecono do Działu ds. Nadzoru Remontów i Inwestycji KSM nadzór na przeprowadzenie 8 robót remontowych przez firmy zewnętrzne;
- uczestniczono w wyborach wykonawców na zlecenie 3 robót remontowych w Osiedlu;
- na bieżąco nadzorowano jakość wykonywanych usług na rzecz Spółdzielni przez firmy zewnętrzne, przekazywano protokołarnie „fronty” robót, a po ich zakończeniu dokonywano komisyjnych odbiorów wykonanych robót;
- na bieżąco monitorowano stan techniczny budynków, obiektów małej architektury i estetyki otoczenia;
- przygotowano 20 zleceń na roboty eksploatacyjne, awaryjne i remontowe ujęte w planie funduszu remontowego Osiedla część „B”, których wartość nie wymagała przeprowadzenia wyboru wykonawcy;
- wystawiano faktury za zużyte media najemcom lokali użytkowych oraz firmom świadczącym usługi na zlecenie Spółdzielni;
- przewodzone dokumentację związaną z dzierżawą tablic reklamowych usytuowanych w granicach naszych nieruchomości;
- analizowano i kontrolowano zużycie energii elektrycznej i wody w budynkach;
- na podstawie zawartej umowy z firmą Park Partner Sp. z o.o. wydawano mieszkańcom budynków identyfikatory, uprawniające do parkowania na terenie nieruchomości przy ul. Poniatowskiego 14a,b,c,d, Mikołowskiej 40, Rybnickiej 13-15-17, Francuskiej 61-63-65, Francuskiej 61a-63a-65a, Jordana 16a,b,c, Podchorążych 1a, Szeligiewicza 6, Szafranka 3, Reymonta 3, Wojewódzkiej 25 i Kobylińskiego 2a;
- na bieżąco analizowano stan wpływów i kosztów eksploatacyjnych oraz remontowych w Osiedlu;
- przygotowywano plany gospodarczo-finansowe i działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej Osiedla;
- przewodzone działalność społeczną, oświatową i kulturalną w Osiedlu;
- pośredniczono w załatwianiu spraw związanych z uzyskaniem przez osoby posiadające niskie dochody - dodatków mieszkaniowych (z Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej). Taką pomoc w roku bieżącym w naszym Osiedlu uzyskało 11 osób.

Na pokrycie kosztów eksploatacji Osiedle „Śródmieście” dysponowało — kwotą **2.528.210 zł**, z tego:

- według naliczeń opłat:
  - od lokali mieszkalnych **2.072.690 zł**
  - od garaży **25.820 zł**

- od lokali użytkowych i reklam **168.720 zł**
- wynik roku poprzedniego **260.980 zł**

Ze względu na fakt zalegania części mieszkańców i najemców z opłatami za lokale mieszkalne i niemieszkalne, realne wpływy były niższe o **340.484,78 zł**, co stanowi 15,02%.

Zaległości w opłatach za lokale mieszkalne (wg stanu na 30.11.2019 r.) wyniosły **224.983,10 zł**. W przeliczeniu na statystyczne mieszkanie w Osiedlu, wielkość zadłużenia w opłatach wynosiła średnio na lokal **264,37 zł**.

Warto w tym miejscu podkreślić, że w roku ubiegłym zadłużenia za lokale mieszkalne wynosiły **273.190,78 zł**, w związku z czym wg stanu na dzień 30.11.2019 r. wysokość zadłużenia w stosunku do 2018 r. zmniejszyła się o **48.207,68 zł** czyli o ok. 17,65%.

W zakresie windykacji były podejmowane różnorodne działania. Administracja Osiedla przy udziale przedstawicieli Rady Osiedla podczas spotkań odbytych w dniach: 16.01.2019 r., 20.02.2019 r., 20.03.2019 r., 15.05.2019 r., 05.06.2019 r., 11.09.2019 r., 16.10.2019 r. oraz 27.11.2019 r. - przeprowadzała rozmowy z osobami zalegającymi w opłatach za lokale mieszkalne m.in. proponując im spłatę zadłużenia w ratach, sugerując zamianę posiadanego mieszkania na mniejsze, informując o możliwości ubiegania się o dodatek mieszkaniowy lub o inne formy pomocy socjalnej z MOPS-u (zasilki celowe). Proponowano również pomoc z Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej ze strony Stanowiska ds. Pomocy Członkom i Wollontariatu. Prowadzone rozmowy i wyjaśnienia spowodowały spłatę należności osób zadłużonych w kwocie 45.368,53 zł. Osoby uchylające się od rozmów z Radą Osiedla jak i ci, którzy mimo deklaracji nadal notorycznie zalegali z opłatami, kierowani byli do dalszego postępowania windykacyjnego. Niestety często zadłużenia naszych mieszkańców uchylających się od terminowym wnoszenia opłat związanych z użytkowaniem lokali były windykowane na drodze sądowej, a czasem nawet egzekucji komorniczej. Znaczna część zadłużeń przed skierowaniem ich na drogę sądową windykowana jest przez specjalistyczne firmy, którym łatwiej jest ujawnić majątek dłużników w celu zabezpieczenia roszczeń.

W chwili obecnej na eksmisję oczekuje 3-ech członków KSM z naszego Osiedla.

**Zauważyć należy, że im niższe zadłużenie mieszkańców, tym lepsza płynność finansowa Osiedla i tym samym Spółdzielni, co z kolei ma znaczący wpływ na zdolność do bieżącego pokrywania kosztów eksploatacji i remontów.**

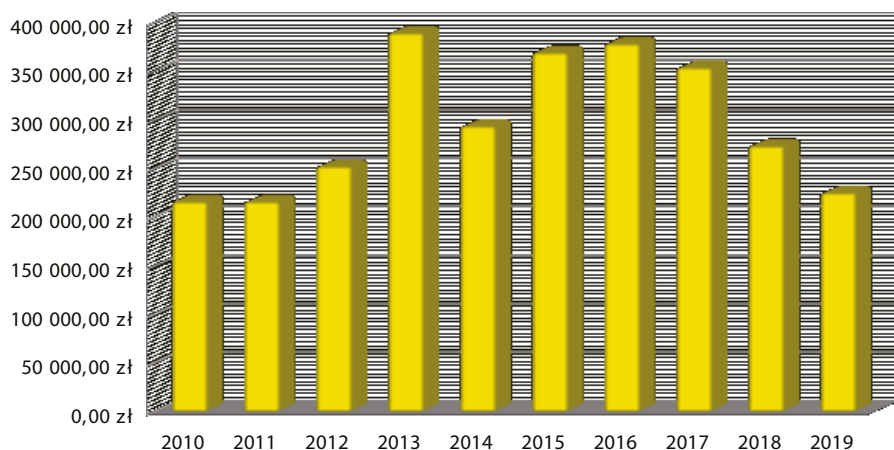
Stan zaległości w opłatach na dzień 30.11.2019 r. w naszym Osiedlu przedstawia **zamieszczona na str. 4 tabela** (w układzie nieruchomości budynkowych).

W kolumnie 6 tabeli podano ponadto (obliczoną metodą średniej ważonej) wielkość zaległości

(Ciąg dalszy na str. 4)

## STAN ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH ZA LOKALE MIESZKALNE W LATACH 2010-2019

Wykres nr 3



# SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ADMINISTRACJI OSIEDLA ŚRÓDMIEŚCIE ZA 2019 ROK

Lp.	Adres budynku	Lokale mieszkań ogółem	Liczba lokali mieszk. zalegające z opłatami	Zaległości ogółem [zł]	Zaległość średnia na 1 mieszkanie [zł]	Zaległość średnia na m <sup>2</sup> pow. mieszkalnej [zł]
1	2	3	4	5	6	7
1	Barbary 3-3a	39	9	33 046,64	847,35	18,51 zł
2	Bratków 3	7	4	1 815,13	259,30	5,54 zł
3	Drzymały 17	37	12	33 803,02	913,60	20,69 zł
4	Francuska 18	8	0	0	0	0
5	Francuska 61-65	50	16	6 803,24	136,06	3,97 zł
6	Francuska 61a-65a	59	7	2 521,21	42,73	1,48 zł
7	Jordana 16a-c	45	14	42 962,34	954,72	23,35 zł
8	Kobylińskiego 2a	32	5	2 892,60	90,39	2,39 zł
9	Kochanowskiego 1	8	3	1 080,09	135,01	2,25 zł
10	Macieja 3-5	18	9	6 729,14	373,84	8,06 zł
11	Mikołowska 40	68	19	8 706,52	128,04	2,57 zł
12	Plebiscytowa 38a-42b	82	22	9 490,09	115,73	2,29 zł
13	Podchorążych 1a	39	13	4 892,55	125,45	2,89 zł
14	Poniatowskiego 14a-14d	42	15	7 981,80	190,04	3,68 zł
15	Reymonta 3	40	11	4 780,92	119,52	2,63 zł
16	Rybicka 13-17	95	27	38 590,61	406,22	6,69 zł
17	Sienkiewicza 42-48	56	12	5 377,64	96,03	2,34 zł
18	Szafranka 3	34	12	3 655,03	107,50	1,93 zł
19	Szafranka 6	8	3	743,11	92,89	1,51 zł
20	Szeligiewicza 20	26	3	565,55	21,75	0,42 zł
21	Szeligiewicza 6	29	9	2 743,75	94,61	2,12 zł
22	Wojewódzka 25	29	9	5 802,12	200,07	3,95 zł
<b>R a z e m</b>		<b>851</b>	<b>234</b>	<b>224.983,10</b>	<b>264,37</b>	<b>5,65 zł</b>

(Ciąg dalszy ze str. 3)

przypadających w przeliczeniu na jeden lokal mieszkalny w danym budynku.

Problemem niepożądanym, obciążającym dodatkowo, a ponadto nieracjonalnie koszty Osiedla jest występowanie dewastacji i kradzieży. **Wg stanu na dzień 30.11.2019 r. dewastacje wyniosły 1.940,71 zł.** Pragniemy, korzystając z tej publikacji, zaapelować do naszych mieszkańców o zwracanie uwagi i reagowanie na próby dewastacji i kradzieży, gdyż koszty usuwania skutków wandalizmu i napraw ponoszą wszyscy, bowiem zmniejszają one wysokość dostępnych środków finansowych, które mogłyby być wykorzystane na realizację robót remontowych, a także podwyższają koszty bieżącej eksploatacji.

Ważną pozycją w dochodach Osiedla są, poza opłatami od lokali mieszkalnych, wpływy uzyskiwane z użytkowania lokali niemieszkalnych oraz z reklam. Po odliczeniu kosztów związanych z eksploatacją, nadwyżka uzyskana z wynajmu lokali użytkowych i reklam w 2019 r. wyniosła 49.250 zł, co daje średnio na jedno mieszkanie zmniejszenie potencjalnych obciążeń finansowych rządu 57,87 zł w skali roku.

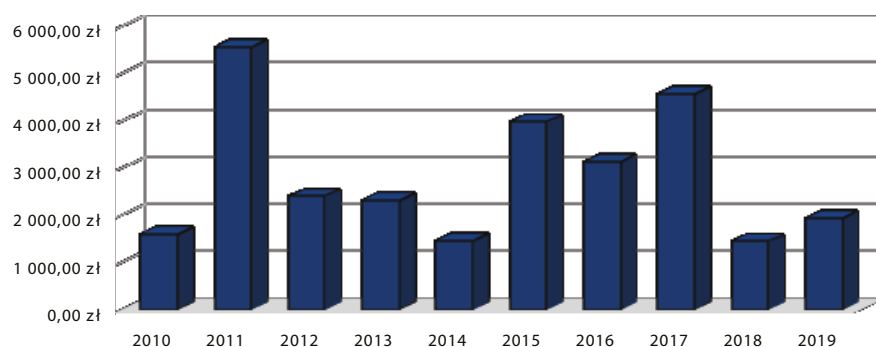
Wydatki związane z eksploatacją budynków, w dużej części uzależnione są od czynników niezależnych od Spółdzielni, np. kształtowania się

wielkości zużycia mediów przez mieszkańców, cen materiałów i usług oraz opłat publiczno-prawnych ustalonych przez władze państwowe i samorządowe, a także przedsiębiorstwa świadczące usługi m.in. komunalne (często działające na zasadzie naturalnego monopolisty w danej branży).

W związku z koniecznością zapewnienia bezpiecznego zamieszkiwania mieszkańców i zrealizowania obowiązujących nas w tym zakresie uregulowań prawnych wynikających z obowiązującego prawa, w tym prawa budowlanego, w ramach kosztów eksploatacji poniesiono znaczne, acz niezbędne, wydatki na:

1. Coroczne badanie techniczne dźwigów oraz wykonanie zaleceń Urzędu Dozoru Technicznego koszt **12.830 zł**
2. Okresową kontrolę stanu technicznej sprawności obiektu-budynku mieszkalnego (przeprowadzanej co najmniej jeden raz w roku; art. 62 ust.1, pkt 1 ustawy) koszt **19.726 zł**
3. Coroczną kontrolę wszystkich instalacji gazowych w budynkach oraz urządzeń gazowych koszt **41.086 zł**
4. Coroczną kontrolę i czyszczenie przewodów kominowych, spalinowych i wentylacyjnych (art. 62 ust.1, pkt 1c ustawy) koszt **18.416 zł**

**KOSZTY DEWASTACJI W LATACH 2010-2019**



Wykres nr 4

# SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ADMINISTRACJI OSIEDLA ŚRÓDMIEŚCIE ZA 2019 ROK

5. Okresową kontrolę skuteczności ochrony przeciwporażeniowej instalacji elektrycznej (przeprowadzanej co 5 lat, art. 62 ust. 1<sup>2</sup> ustawy prawo budowlane) koszt **14.780 zł**
6. Pięcioletnią kontrolę instalacji odgromowej zgodnie z art.62 ust. 1<sup>2</sup> ustawy prawo budowlane koszt **1.650 zł**
7. Wykonanie zaleceń wynikających z przepisów BHP koszt **3.790 zł**
8. Ochronę przeciwpożarową w budynkach oraz wykonanie zaleceń pokontrolnych, związanych m.in. ze zmianami w przepisach przeciwpożarowych koszt **6.637 zł**

**Ogółem koszty eksploatacji w 2019 r. ukształtowały się następująco:**

1. Energia elektryczna (poza mieszkaniami) **75.220 zł**
  2. Woda i kanalizacja **742.690 zł**
  3. Wywóz nieczystości ogółem **212.780 zł**
  4. Usługi gospodarzy **167.430 zł**
  5. Odczyty wody **9.300 zł**
  6. Konserwacja dźwigów **48.290 zł**
  7. Konserwacja domofonów **17.710 zł**
  8. Eksploatacja gniazd RTV **28.420 zł**
  9. Koszty zarządzania Osiedla **406.740 zł**
- (obejmujące m.in. płace pracowników z narzutami, koszty bhp, transport, opłaty telekomunikacyjne, koszty utrzymania pomieszczeń Administracji Osiedla (wraz z mediami), materiały biurowe, amortyzację)

10. Inne koszty utrzymania budynków **557.640 zł**

(w tym: opłata za wieczyste użytkowanie gruntów, podatek od nieruchomości, czyszczenie kominów, ubezpieczenia, pielęgnacja zieleni, odśnieżanie posesji, ochrona p.poż. budynków, kontrola szczelności instalacji gazowej, dezynfekcja, deratyzacja, koszty usuwania dewastacji, pogotowie techniczne, materiały konserwatorów, Państwowy Fundusz Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych).

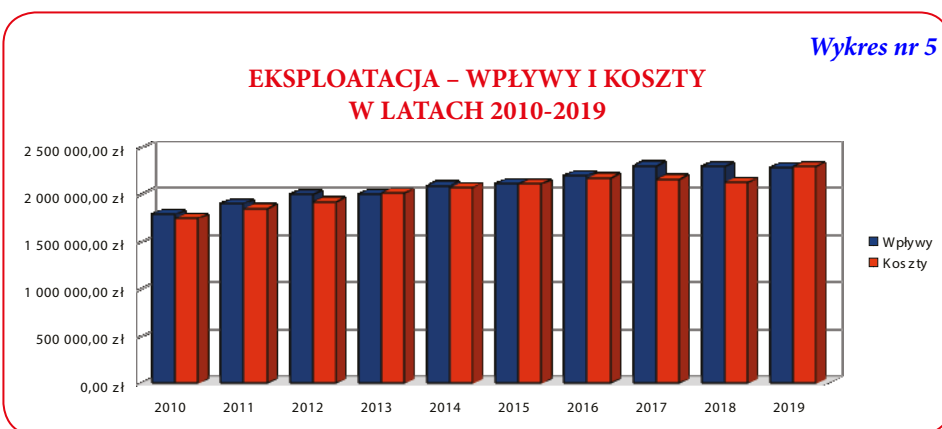
11. Wymiana/legalizacja wodomierzy **29.620 zł**

**Razem koszty eksploatacji: 2.295.840 zł**

Dodatkowym obciążeniem kosztów eksploatacji było odprowadzenie zaliczki podatku dochodowego od osób prawnych w wysokości 20.140 zł z tytułu dzierżawy terenu, najmu lokali użytkowych, reklam i garaży (z działalności nie zaliczanej do gospodarki zasobami mieszkaniowymi), oraz kwoty 2.540 zł stanowiącej 50% przytków z działalności gospodarczej Spółdzielni, a dotyczącej lokali mieszkalnych nie członków, które zgodnie z Uchwałą nr 135/2011 Rady Nadzorczej Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej zostały przeznaczone na działalność społeczno-kulturalną i oświatową.

Podsumowując:

- Bilans otwarcia: **263.540 zł** pomniejszony o 2.540 zł wg Uchwały RN 135/2011 zł (przeznaczenie 50% przytków na



- działalność społeczną, kulturalną i oświatową Spółdzielni) **261.000 zł**
- Wpływy (naliczone): **2.261.490 zł**
  - Wpływy dot. wym./legaliz. wodomierzy **25.880 zł**
  - Koszty eksploatacji: **2.266.220 zł**
  - Koszty wym./legaliz. wodomierzy **29.620 zł**
  - Podatek dochodowy - zaliczka: **20.140 zł**
- Wynik roku 2019 jest dodatni i wynosi: **232.390 zł**

Zgodnie z ustawą z 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (ostatnia nowelizacja 18 października 2019 roku Dz. U.2019 poz. 2010), jak również dbając o nasze środowisko zwracamy się do mieszkańców o segregację odpadów. Takie działania wpływają na recykling czyli odzyskanie surowców z produktów odpadowych i wykorzystanie ich do produkcji nowych towarów.

Rada Miasta Katowice na XIV Sesji przyjęła 21 listopada 2019 roku uchwałę „w sprawie wyboru metody ustalenia opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi oraz stawki opłaty”, w której m.in. stwierdza się:

„§ 1. W przypadku odbierania odpadów komunalnych od właścicieli nieruchomości, na których zamieszkują mieszkańcy, dokonuje się wyboru metody ustalania opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi, określonej w art. 6j ust. 1 pkt. 1 ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.

§ 2. 1. Ustala się stawkę opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi, o której mowa w § 1 w wysokości 21,30 zł miesięcznie. 2. Ustala się wyższą stawkę opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi, o której mowa w § 1, jeżeli odpady nie są zbierane w sposób selektywny w wysokości 42,60 zł miesięcznie.”

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



**WRZUCAMY:**

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

**NIE WRZUCAMY:**

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



**WRZUCAMY:**

– butelki (PETy), plastikowe nakrętki, plastikowe opakowania po żywności, kosmetykach i chemii gospodarczej, foliowe worki i reklamówki, pojemniki

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

**NIE WRZUCAMY:**

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



**WRZUCAMY:**

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

**NIE WRZUCAMY:**

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



**WRZUCAMY:**

– organiczne odpady ogrodowe (trawę, liście, rozdrobnione gałęzie), gnijące owoce, obierki z warzyw i owoców oraz fusy z kawy i herbaty.

**NIE WRZUCAMY:**

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



**WRZUCAMY:**

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

(Ciąg dalszy na str. 6)

# SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ADMINISTRACJI OSIEDLA ŚRÓDMIEŚCIE ZA 2019 ROK

(Ciąg dalszy ze str. 5)

## Informujemy, ponadto, że:

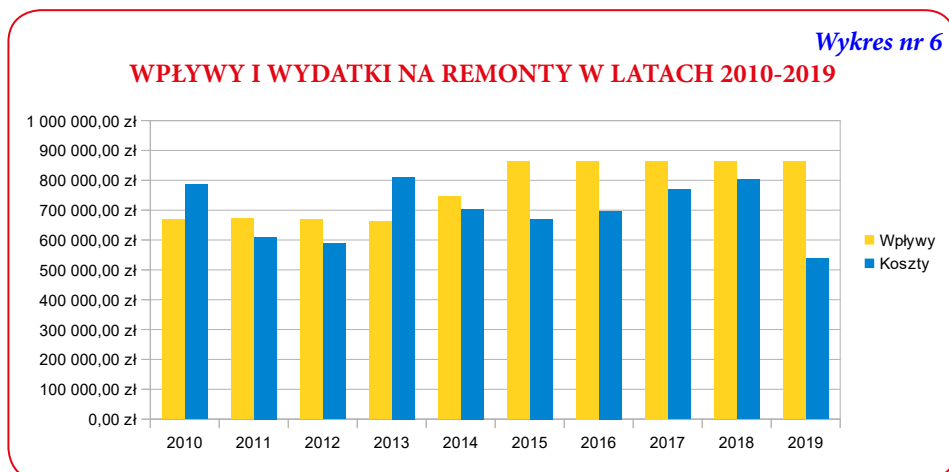
- odpady budowlane i rozbiórkowe (gruz) z remontów prowadzonych samodzielnie przez mieszkańców- odbierane będą nieodpłatnie jeden raz w roku kalendarzowym w ilości nieprzekraczającej 2 m<sup>3</sup> w workach typu big-bag. Zapotrzebowania należy dokonać bezpośrednio w biurze obsługi klienta MPGK, Katowice ul. Obroki 140, tel. 32/35-87-609 do 612,
  - nadwyżki gruzu budowlanego i innych odpadów remontowych należy dostarczyć osobiście do miejsca składowania odpadów Katowice, ul. Milowicka 7 oraz ul. Obroki 140,
  - ponadto odbierane są dwa razy w miesiącu odpady wielkogabarytowe z wyznaczonego miejsca na osiedlu, zgodnie z wyznaczonym przez MPGK Harmonogramem umieszczonym na tablicach ogłoszeń w budynkach.
- W celu uniknięcia zażegania „gabarytów”, a tym samym mając na względzie estetykę naszych nieruchomości, prosimy o wyrzucanie powyższych odpadów co najwyżej na dwa dni przed planowanym terminem wywozu.**
- informujemy również, że istnieje możliwość darmowego odbioru zużytego sprzętu elektrycznego i elektronicznego np. lodówki, pralki, kuchenki itp. przez firmę, która raz w tygodniu (w środę) przyjeżdża po odbiór zgłoszonego do wywozu sprzętu – zgłoszenia można dokonać telefonicznie: (12) 292-66-66 w godzinach od 8<sup>00</sup> do 16<sup>00</sup> lub wypełniając formularz na stronie internetowej: elektromieciarka.pl.

## SPRAWOZDANIE ADMINISTRACJI OSIEDLA ŚRÓDMIEŚCIE Z WYKONANIA PLANU REMONTÓW W 2019 R.

Akumulacja środków finansowych Funduszu Remontowego część „B” na 2019 r. wynosiła 1.079.590 zł, w tym:

- bilans otwarcia 2019 **356.780 zł**
- wpływy wg naliczeń wynikających z opłat miesięcznych (od lokali mieszkalnych, garaży i lokali użytkowych) **862.610 zł**
- przesunięcie środków na fundusz remontowy część „A” tj. przyspieszenie spłaty zobowiązań nieruchomości budynkowych usytuowanych w Osiedlu z tytułu wcześniej wykonanych robót **- 95.550 zł**
- zasilenie funduszu remontowego część „A” – partycypacja 2,5% na pokrycie nakładów na roboty dodatkowe poniesione w przeszłości oraz wynikające z realizacji Strategii Ekonomicznej KSM – zgodnie z Uchwałą Rady Nadzorczej nr 65/2015 **- 44.250 zł**

Uwzględniając fakt, iż potrzeby naszego Osiedla związane ze stanem technicznym najstarszych w KSM zasobów są bardzo duże, środki którymi dysponowaliśmy przeznaczone na remon-



ty były wydatkowane szczególnie oszczędnie i każdorazowo akceptowane przez Radę Osiedla.

Zakres rzeczowy i finansowy robót remontowych przeprowadzonych zgodnie planem remontów na 2019 r. **ujęto w zestawieniu tabelarycznym. na str. 7.** W kolumnie nr 2 została podana wartość robót ujęta w planie remontów na 2019 r., w kolumnie nr 3 natomiast zostały podane rzeczywiste koszty jakie zostały poniesione na przeprowadzenie tychże robót:

Wybór wykonawców na trzy roboty remontowe tj.: wymianę pionów kanalizacyjnych w budynkach przy ul. Jordana 16a-c i Poniatowskiego 14a-d, wykonanie izolacji stropu parkingogarażu (II etap) przy ul. Szafranka 6, był przeprowadzany w trybie wyboru ofert przez Dział Nadzoru Remontów i Inwestycji Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej przy współudziale przedstawicieli Rady Osiedla i Administracji.

Jak co roku część środków funduszu remontowego część „B” Osiedla wydatkowana została na wymianę stolarki okiennej w jednym mieszkaniu w ramach umowy z wykonawcą wybranym przez Zarząd Spółdzielni dla wszystkich Osiedli oraz na refundację stolarki okiennej w dwóch mieszkaniach.

W roku bieżącym kontynuowaliśmy w Osiedlu bardzo ważne zadanie, a mianowicie wymianę pionów instalacji kanalizacyjnej w mieszkaniach przy ul. Jordana 16a-c. Niestety z uwagi na duży zakres prac w tym zakresie związany z wejściem do każdego mieszkania, wymiana pionów kanalizacyjnych w budynku przy ul. Poniatowskiego 14a-d planowana na 2019 roku będzie wykonana w I półroczu 2020 roku.

Osiedle uczestniczyło w pokryciu 50% wartości robót związanych z modernizacją dźwigu przy ul. Wojewódzkiej 25 (pozostała wartość 50 % płatna z funduszu remontowego „A”). Wykonanie tych prac zagwarantuje mieszkańcom bezpieczeństwo i komfort podróżowania.

Roboty związane z montażem zadaszeń balkonów przy ul. Francuskiej 61-65, 61A-65a nie zostały wykonane w 2019 roku, z uwagi na zmianę zakresu robót.

W wyniku wizji przy współudziale członków Rady Osiedla Śródmieście, pracowników administracji i działu technicznego Spółdzielni stwierdzono, że balkony w ww. budynkach wymagają całkowitego remontu. Działania doraźne w latach poprzednich nie przyniosły oczekiwanych rezultatów. W celu utrzymania substancji mieszkaniowej w stanie niepogorszonym, zlecono do Działu Nadzoru Remontów i Inwestycji Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej wykonanie projektu budowlanego na remont balkonów wraz z zadaniami. Z uwagi, że roboty te wiążą się z dużymi wydatkami finansowymi zaplanowano w planie remontów na 2020 rok remont dwóch pionów balkonów w budynku przy ul. Francuskiej 61-65. Kontynuacja tych robót będzie odbywać się sukcesywnie w latach następnych w miarę możliwości finansowych Osiedla.

W związku ze zgłoszeniami mieszkańców zorganizowano śmietnik przy ul. Sienkiewicza 42-48. Została wykonana przebudowa nawierzchni wokół śmietnika, a także wygradzono teren na pojemniki do segregacji odpadów poprzez wstawienie siatki ogrodzeniowej i nowej furki. Mamy nadzieję, że w pewnym stopniu przyczyni się to do poprawy utrzymania porządku i wyeliminowania sytuacji podrzucania śmieci.

Wykonaliśmy wiele innych mniejszych robót awaryjnych oraz wynikających z rocznych przeglądów zgodnie z art. 62 ust. 1 Ustawy prawo budowlane, aby zapewnić mieszkańcom bezpieczne użytkowanie budynków.

W dalszym ciągu stwierdzamy z przykrością, że nie udało nam się wykonać ujętego w planie remontów Osiedla na rok bieżący zadania polegającego na likwidacji tzw. „bunkra opałowego” w części budynku mieszkalnego przy ul. Francuskiej 61. Prace są uzależnione od firmy Tauron Ciepło, która jest niechętna do podjęcia współpracy i uniemożliwiła nam wykonanie tego zadania.

W celach porównawczych, **przedstawiono tabelarycznie na str. 8 i 9**, zestawienie podstawowych – najważniejszych robót remontowych wykonanych w Osiedlu na przestrzeni minionych 25 lat, sfinansowanych z funduszu remontowego Osiedla część „B” i środków finansowych z części

# SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ADMINISTRACJI OSIEDLA ŚRÓDMIEŚCIE ZA 2019 ROK

Rodzaj i adres przeprowadzanych robót	Plan remontów na 2019 r.	Rzeczywista wartość robót
<b>1. Stolarka okienna:</b>		
a) Wymiana stolarki okiennej – realizowana przez Spółdzielnię - w jednym mieszkaniu	2.600 zł	<b>3.680 zł</b>
b) Refundacja kosztów wymiany stolarki okiennej przez mieszkańców – 15 szt. okien o łącznej pow. 39,23 m <sup>2</sup>	20.000 zł	<b>10.150 zł</b>
<b>2. Roboty murarsko-tynkarskie:</b>		
Likwidacja części wymiennika (znajdująca się poza obrysem budynku) – ul. Francuska 61	120.000 zł	<b>0</b>
Naprawa murków oporowych – ul. Podchorążych 1a	12.000 zł	<b>41.470 zł</b>
Wykonanie izolacji stropu parkingo-garażu II etap – ul. Szafranka 6	100.000 zł	<b>147.860 zł</b>
<b>3. Roboty instalacyjne wod.-kan., p.poż:</b>		
Wymian pionów instalacji kanalizacyjnej – ul. Jordana 16a-c	150.000 zł	<b>186.390 zł</b>
Wymian pionów instalacji kanalizacyjnej – ul. Poniatowskiego 14a-d	170.000zł	<b>0</b>
<b>4. Remonty dźwigów:</b>		
Modernizacja dźwigów – ul. Wojewódzka 25	90.000 zł	<b>68.310 zł*</b>
Usunięcie awarii i zaleceń UDT w dźwigach Osiedle:	20.000 zł.	<b>16.880 zł</b>
<b>5. Inne roboty:</b>		
Usunięcie usterek po przeglądach rocznych Osiedle	56.000 zł	<b>40.200 zł</b>
Montaż balustrad na rampie zewn. i wykonanie obręczy do drabiny na dach – ul. Szafranka 6	5.000 zł	<b>6.510 zł</b>
Wykonanie zadaszeń balkonów na ostatniej kondygnacji – ul. Francuska 61-65	50.000 zł	<b>0</b>
Wykonanie zadaszeń balkonów na ostatniej kondygnacji – ul. Francuska 61a-65a	60.000 zł	<b>0</b>
<b>6. Odpis na fundusz interwencyjny</b> Osiedle	10.200 zł	<b>14.960 zł</b>
<b>RAZEM:</b>	<b>865.800 zł</b>	<b>536.410 zł</b>

\* 50% wartości robót, pozostałe 50% płatne z F. „A”

zarządzanej centralnie (fundusz remontowy część „A”) oraz planowane roboty na rok 2020.

## ZAMIERZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ OSIEDLA ŚRÓDMIEŚCIE NA 2020 ROK

Planowane wpływy na eksploatację w 2020 r. (w wielkości naliczonej – bez uwzględnienia zaległości w opłatach za lokale) przyjęto w wysokości **2.516.200 zł**, w tym:

od lokali mieszkalnych	<b>2.300.300 zł</b>
od lokali użytkowych i reklam	<b>189.980 zł</b>
od garaży	<b>25.920 zł</b>

**Planowane wydatki na pokrycie kosztów eksploatacji w 2020 r.:**

1. Energia elektryczna (poza mieszkaniami)	<b>78.960 zł</b>
2. Woda i kanalizacja	<b>742.690 zł</b>
3. Wywóz nieczystości ogółem	<b>318.580 zł</b>
4. Usługi gospodarzy	<b>167.430 zł</b>
5. Odczyty wody	<b>9.300 zł</b>
6. Konserwacja dźwigów	<b>36.390 zł</b>
7. Eksploatacja gniazd RTV	<b>27.720 zł</b>

8. Koszty zarządzania Osiedla (obejmujące m.in. płace pracowników z narzutami, koszty bhp, transport, opłaty telekomunikacyjne, koszty utrzymania pomieszczeń Administracji Osiedla (wraz z mediami), materiały biurowe, amortyzację) **509.360 zł**

9. Inne koszty utrzymania budynku (w tym: opłata za wieczyste użytkowanie gruntów, podatek od nieruchomości, czyszczenie kominów, ubezpieczenia, pielęgnacja zieleni, odśnieżanie posesji, ochrona p.poż. budynków, kontrola szczelności instalacji gazowej, dezynfekcja, deratyzacja, koszty usuwania dewastacji, pogotowie techniczne, materiały konserwatorów, Państwowy Fundusz Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych) **634.150 zł**

10. Wymiana/legalizacja wodomierzy (spłata rat) **29.630 zł**

**Razem koszty eksploatacji: 2.554.210 zł**

Podsumowując:

● Bilans otwarcia eksploatacji:	<b>232.390 zł</b>
● Wpływy (naliczone):	<b>2.490.320 zł</b>
● Wpływy na legal./wym. wodomierzy	<b>25.880 zł</b>

● Koszty eksploatacji:	<b>2.524.580 zł</b>
● Koszty legalizacji/wymiany wodomierzy	<b>29.630 zł</b>
● Podatek dochodowy:	<b>18.740 zł</b>
● Wg Uchwały RN nr 135/2011 (przeznaczenie 50% przytłoków na działalność społeczną, kulturalną i oświatową Spółdzielni)	<b>2.540 zł</b>
● Planowany wynik roku 2020 dot. eksploatacji i wym./legalizacji wodomierzy jest dodatni i wynosi	<b>173.100 zł</b>

Przyjęte założenia oparte są o aktualne ceny usług świadczonych przez firmy zewnętrzne na rzecz Osiedla.

Spółdzielnia zarządzając nieruchomościami, których jest właścicielem lub współwłaścicielem oraz wyodrębnionym mieniem innych właścicieli, ponosi wydatki pieniężne w celu utrzymania zasobów w stanie nie pogorszonego, nie dopuszczając do deprecjacji i dekapitalizacji majątku. Na wysokość tych wydatków celowych wpływają czynniki zarówno zależne od decyzji organów Spółdzielni, jak i całkowicie od nich niezależnych. Spółdzielnia bowiem odgrywa tutaj rolę „pośredni-

(Dokończenie na str. 10)

**INFORMACJA O ZREALIZOWANYCH W OSIEDLU „ŚRÓDMIEŚCIE” PODSTAWOWYCH ROBOTACH MODERNIZACYJNYCH I REMONTOWYCH, WG BUDYNKÓW  
W OKRESIE OD 1995 R. DO 2019 R. I PLANOWANE NA ROK 2020 R.**

Lp.	Adres budynku	Liczba mieszkań	Instalacja wodna PVC/p.poż	Instalacja gazowa	Instalacja elektryczna piony główne	Modernizacja domofonów	Malowanie klatek/rem. parterów	Remont dachu/wymiana rynien	Docieplenia elewacji/dachu	Wymiana inst. kanal. piony/poziomy	Rem. fundam./wyk. izolacji	Drogi i chodniki zewnętrzne	Remont kapitalny dźwigów	Elementy konstrukcyjne/balkony
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1	Kochanowskiego 1	8	1995	2001 CU	2000	2015	2002	2000	2000	-	-	2014	-	2010 strop
2	Plebiscytowa 38A - 42B	82	1995	-	2002	2017	2003	2006 dach 2010 rynny	1999	2013 (38a,b) 2014 (42b) 2015 (40a,b,42a)	2004, izol. <b>2020</b>	2005-2006	-	2007, 2008 2011, 2012 2015 (15szt balk. 38a,b) 2016 (20szt balk. 40a,b)
3	Szeligiewicza 20	26	1995	2000 CU	2001	2011	2001 2016 2017	1999	1999/2009*	-	-	-	2013 (50% z f.rem."A"/ 2014 z/ 50% z f.rem."B")	2005 / 2008 2014 (15szt balk) 2015 (5szt balk.) 2017 (kl. schod.)
4	Barbary 3 - 3A	40	1995	2001 CU	2001	2018	2003	2000	2004/2007*	2018	-	-	-	-
5	Mikołowska 40	68	1999 wod. 2009 p.poż	1993	2000	2011	2001/2018	2006	1998/2009*	2016 (pion mieszkań nr 516)	-	2000 2007	2005 2007	2008 2011 2013
6	Poniatowskiego 14A-D	42	1998	2000	2000	2017	2000/2017	2010	2004	<b>2020</b>	-	2000	-	-
7	Reymonta 3	40	1995	-	2001	2012	2003/2018	2001	2004/2009*	2011 2012	2007	2002	2009	-
8	Kobylińskiego 2A	32	1995	-	2001	2012	2001	1999	2002/2009*	2014	-	2002/2010	2012 (50% z f.rem."A")	2006- 2 tarasy 2009- 2 tarasy
9	Podchorążych 1 A	39	1995 wod. 2008 p.poż	-	2002	2012	2009	2007	1999/2009*	2015/2016	2008	2012 - remont podwórka	2017 (50% z f.rem."A, 50% z fund. rem. ,, B")	2011-2012 2016- strop w piwnicy 2017 remont belek na galerii 2019 - naprawa murków oporowych
10	Francuska 61 - 65	50	1999	-	2001	2015	2003/2020	2001	2000/2009*	2016	2010	2003	-	2005, 2010 2013, 2015 <b>2020</b>
11	Francuska 61A - 65A	58	1999	-	2001	2015	2003/2020	2001	2000/2009*	2017	2010	2003	-	2005, 2013 2014
12	Stenkiewicza 42 - 48	56	1995 wod. 2006 poziom	-	2002	2015	2003	2003	2000/2003	-	-	1999/ 2007 2013 - asfalt	-	-



Lp.	Adres budynku	Liczba mieszkań	Instalacja wodna PVC/ p.poż	Instalacja gazowa	Instalacja elektryczna piony główne	Modernizacja domofonów	Malowanie klatek/ rem. parterów	Remont dachu/ wymiana rynien	Docieplenia elewacji/ dachu	Wymiana inst. kanal. pionów/ poziomy	Rem. fundam./ wyk. izolacji	Drogi i chodniki zewnętrzne	Remont kapitalny dźwigów	Elementy konstrukcyjne/balkony
13	Drzymały 17	37	1995 wod. 2010 p.poż	1999 CU	2000	2011	2009 rem. parteru 2010	2001	1998/2009* 2017-2018 (rem. schodów zewn. wraz z częścią elewacji)	2013 – 3 piony kanalizacyjnej (w pionie mieszkań nr 1 i 2)	2007	-	-	2007 2009 - strop.
14	Wojewódzka 25	29	1998	-	2000	2018	2010	1999	1999/2007*	2010	-	-	2019	2007 – balkony 2012 – 8 szt balk. 2013 – 15 szt balk.
15	Rybnicka 13 - 17	95	1995 wod. 2011 p.poż oddymianie: 2012 R.13 2013 R.15 2014 R.17	-	2000	2013	2002	2000/ 2009	1995 2013/2014*	-	-	2002	-	Balkony: 2010-Ryb.17 2011-Ryb.15 2013-Ryb.13
16	Jordana 16 a - c	45	1995	-	2000	2017	2001/2018	2001	2004/2009**	2019	-	2002 / 2012 2020	-	-
17	Szeligiewicza 6	31	1995	-	2002	2008	2003 2016 parter 2017	2000	2004	2010 poziomy	-	2007	2015 (50% fun. rem. cz. „A”)	-
18	Brajków 3	7	1999	-	2001	2018	2003	2007	2004	-	-	2007	-	2008- balustr.
19	Szafranka 3	34	1998	-	2002	2017	2002	2000/2017	2004/2009**	/2018	2013	2011	-	2008 2013 2015 (m-k. nr 32)
20	Szafranka 6	8	1998	-	2002	2018	2002	2006	2004	-	2007	-	-	2019-izol.stropu parkingogarazu
21	Francuska 18	8	1998	-	2002	2018	2002	2006	2004	-	-	-	-	-
22	Macieja 3 - 5	18	1995 wod .2009poziom	1999 CU	2002	2018	2003	1999/2007	2000	-	2007	2007-2008	-	2008

**Objaśnienia:** CU - instalacja międziana

\* - płatne z funduszu remontowego cz. „A”

# SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ADMINISTRACJI OSIEDLA ŚRÓDMIEŚCIE ZA 2019 ROK

(Dokończenie ze str. 8)

ka”, zwłaszcza w relacjach i rozliczeniach między dostawcami mediów.

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

Wzmiankowane czynniki spowodują wzrost kosztów w całej gospodarce, w tym również w działalności naszej Spółdzielni - koszty muszą być pokryte wpływami finansowymi, żeby budżet był zrównoważony, zapewniając tym samym bezpieczeństwo egzystencji i osobistego majątku Spółdzielców i całej gospodarki Spółdzielni.

**Planowane wpływy na fundusz remontowy „B” w 2020 r.** (w wielkości naliczonej – bez uwzględnienia zaległości w opłatach za lokale)

wraz z bilansem otwarcia przyjęto w wysokości **1.190.940 zł**, w tym:

- bilans otwarcia: **469.050 zł**
- wpływy wg naliczeń wynikających z opłat miesięcznych **861.690 zł**
- przesunięcie środków na fundusz remontowy część „A”, tj przyspieszenie spłaty zobowiązań nieruchomości budynkowych usytuowanych w Osiedlu: **- 95.550 zł**
- realizacja Uchwały RN nr 65/2015 (zasilenie funduszu remontowego część „A” – partycypacja 2,5% na pokrycie nakładów na roboty dodatkowe poniesione w przeszłości oraz wynikające z realizacji Strategii Ekonomicznej KSM) **- 44.250 zł**

Bazując na znajomości potrzeb remontowych, ustalonych w trakcie okresowych przeglądów stanu technicznego budynku oraz szacunkowych możliwości finansowych Osiedla, planuje się wykonać następujące roboty remontowe:

**W ramach planu remontów na rok 2020 przyjęto do wykonania następujące zadania remontowe, tak jak w tabeli poniżej.**

Przedstawiony do realizacji w roku 2020 plan remontów Osiedla jest kontynuacją zadań, które

realizujemy od lat oraz obowiązków jakie spoczywają na zarządcy części wspólnej nieruchomości w zakresie bezpieczeństwa zamieszkiwania mieszkańców i utrzymania w pełnej sprawności technicznej substancji budowlanej.

W przyszłym roku nadal kontynuować będziemy refundację stolarki okiennej w mieszkaniach oraz wymianę stolarki w lokalu użytkowym

Będziemy kontynuować wymianę instalacji kanalizacji sanitarnej w budynku przy ul. Poniańskiego 14a-d.

Dokonywać remontu nawierzchni drogi dojazdowej i podwórka przy ul. Jordana 16a-c, co wpłynie na poprawę bezpieczeństwa ruchu drogowego.

Wykonamy izolację pionową fundamentów w budynku przy ul. Plebiscytowej 38a-42b, aby zapobiec dalszym zawilgoceniom i korozji fundamentów budynku.

W celu poprawy estetyki otoczenia i warunków zamieszkiwania w naszych nieruchomościach wyremontujemy klatki schodowe przy ul. Francuskiej 61-65 i Francuskiej 61a-65a.

Wszystkie powyższe zadania mają na celu utrzymanie substancji mieszkaniowej w stanie niepogorszonego technicznie, a przede wszystkim wpływają na bezpieczeństwo zamieszkiwania mieszkańców.

Rodzaj i adres prowadzonych robót	Wartość planowanych robót
<b>1. Stolarka okienna:</b>	
a) Wymiana stolarki w lokalu użytkowym: ul. Wojewódzka 25 – 25m2	<b>28.000 zł</b>
b) Refundacja kosztów wymiany stolarki okiennej w mieszkaniach – 11 szt - 24m2	<b>20.000 zł</b>
<b>2. Roboty murarsko-tynkarskie:</b>	
Remont balkonów – 2 piony	– ul. Francuska 61-65 <b>100.000 zł</b>
Wykonanie izolacji pionowej fundamentów	– ul. Plebiscytowa 38a-42b <b>180.000 zł</b>
Remont części kominów	– ul. Reymonta 3 – ul. Barbary 3-3a <b>40.000 zł</b>
<b>3. Roboty malarskie:</b>	
Malowanie klatki schodowej i położenie płytek ściennych na parterach	– ul. Francuska 61-65 <b>120.000 zł</b>
Malowanie klatki schodowej i położenie płytek ściennych na parterach	– ul. Francuska 61a-65a <b>120.000 zł</b>
<b>4. Roboty instalacyjne wod.-kan., p/poż.:</b>	
Wymiana pionów instalacji kanalizacyjnej w budynku – umowa z 2019 r.	– ul. Poniańskiego 14a-d <b>213.000 zł</b>
<b>5. Mała architektura:</b>	
Remont nawierzchni drogi dojazdowej	– ul. Jordana 16a-c <b>150.000 zł</b>
<b>6. Remonty dźwigów:</b>	
Usunięcie awarii i zaleceń Urzędu Dozoru Technicznego w dźwigach	Osiedle <b>30.000 zł</b>
<b>7. Inne roboty:</b>	
Usunięcie awarii i usterek po przeglądach rocznych budynków	Osiedle <b>50.000 zł</b>
Wymiana drzwi stalowych w lokalu użytkowym do zaplecza lokalu użytkowego	– ul. Wojewódzka 25 <b>8.000 zł</b>
<b>8. Odpis na fundusz interwencyjny</b>	Osiedle <b>14.970 zł</b>
<b>RAZEM:</b>	<b>1.073.970 zł</b>

# SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ADMINISTRACJI OSIEDLA ŚRÓDMIEŚCIE ZA 2019 ROK

Adres budynku	Razem koszty za lata 1992-2019*	Wpływy z odpisów za lata 1997-2019**/**	Saldo (3-2)	Saldo na 1 m <sup>2</sup> p.u.m.	Średnie saldo statystyczne na 1 lokal
1	2	3	4	5	6
Plebiscytowa 38a-42b	997 302 zł	1 639 017,00 zł	641 715,00 zł	154,83 zł	7 825,80 zł
Mikołowska 40	952 364 zł	1 337 572,00 zł	385 208,00 zł	113,79 zł	5 664,82 zł
Sienkiewicza 42-48	549 303 zł	909 012,00 zł	359 709,00 zł	156,49 zł	6 423,37 zł
Poniatowskiego 14abcd	575 890 zł	869 185,00 zł	293 295,00 zł	135,16 zł	6 983,20 zł
Barbary 3-3a	538 946 zł	705 049,00 zł	166 103,00 zł	93,02 zł	4 259,05 zł
Szeligiewicza 6	387 686 zł	516 445,00 zł	128 759,00 zł	99,46 zł	4 439,95 zł
Szafranka 3	662 344 zł	758 072,00 zł	95 728,00 zł	50,58 zł	2 815,53 zł
Francuska 61a-65a	618 825 zł	672 870,00 zł	54 046,00 zł	31,72 zł	916,03 zł
Francuska 61-65	649 356 zł	676 803,00 zł	27 447,00 zł	16,03 zł	548,95 zł
Francuska 18	183 401 zł	197 249,00 zł	13 849,00 zł	28,15 zł	1 731,08 zł
Macieja 3-5	264 251 zł	270 423,00 zł	6 172,00 zł	7,39 zł	342,86 zł
Jordana 16abc	737 216 zł	740 958,00 zł	3 7416 zł	2,03 zł	83,14 zł
Szafranka 6	209 526 zł	206 404,00 zł	-3 122,00 zł	-6,33 zł	-390,26 zł
Kochanowskiego 1	153 667 zł	148 163,00 zł	-5 503,00 zł	-11,48 zł	-687,92 zł
Bratków 3	108 799 zł	101 195,00 zł	-7 603,00 zł	-23,20 zł	-1 086,21 zł
Drzymały 17	717 698 zł	645 572,00 zł	-72 126,00 zł	-44,15 zł	-1 949,36 zł
Kobylińskiego 2a	787 204 zł	478 475,00 zł	-308 729,00 zł	-254,98 zł	-9 647,78 zł
Podchorążych 1a	997 353,00 zł	674 642,00 zł	-322 711,00 zł	-190,58 zł	-8 274,64 zł
Szeligiewicza 20	902 811 zł	537 935,00 zł	-364 876,00 zł	-267,83 zł	-14 033,70 zł
Wojewódzka 25	957 599,00 zł	580 472,00 zł	-377 127,00 zł	-256,44 zł	-13 004,38 zł
Reymonta 3	1 107 336 zł	726 239,00 zł	-381 097,00 zł	-210,02 zł	-9 527,43 zł
Rybnicka 13-15-17	4 695 846 zł	2 401 780,00 zł	-2 294 066,00 zł	-397,61 zł	-24 148,06 zł
<b>Razem</b>	<b>17 754 724,00 zł</b>	<b>15 793 532,00 zł</b>	<b>-1 961 191,00 zł</b>	<b>-49,26 zł</b>	<b>-2 304,57 zł</b>

\*do dnia 30.11.2019 r.

\*\*uwzględnia środki przeksięgowane z fund. rem. cz. „B” i funduszu interwencyjnego  
Zestawienie nie uwzględnia kosztów wymiany wodomierzy i podzielników c.o.

Potrzeby remontowe Osiedla są znacznie większe, ale w związku z brakiem wolnych środków w funduszu remontowym części „B” Osiedla, konieczne roboty musiały zostać przełożone do realizacji na lata następne.

Zestawienie kosztów ulepszeń i prac poniesionych w okresie od roku 1992 do dnia 30.11.2019 r. z centralnej części funduszy remontowych Spółdzielni (remontów kapitalnych + fundusz „A”) oraz naliczonych wpływów z odpisów na działania energooszczędne i termomodernizacyjne z uwzględnieniem środków przeksięgowanych z funduszu remontowego część „B”, zasilenia środkami z funduszu interwencyjnego oraz obowiązkowej 2,5% partycypacji z funduszu remontowego część „B” na pokrycie części kosztów kompleksowych robót ociepleniowych, *podajemy w zestawieniu tabelarycznym powyżej.*

Nie da się pominąć faktu, że wykonanie założonego planu remontów uzależnione jest w dużej mierze od samych mieszkańców, a ściślej od terminowego regulowania opłat (zgodnie z terminami statutowymi), toteż zwracamy się z gorącym apelem o systematyczne i terminowe dokonywanie opłat za mieszkania, garaże i lokale użytkowe.

**W zakresie energii cieplnej** planowane wpływy w 2020 r. (w wielkości naliczonej – bez uwzględ-

nienia zaległości w opłatach za lokale) przyjęto w wysokości **1.335.310 zł.**

Planowane koszty: **1.323.120 zł.**

Po odprowadzeniu zaliczki podatku dochodowego **6.040 zł** wynik netto 2020 roku jest dodatni i wynosi **1.920 zł**, a uwzględniając bilans otwarcia w wys.: **-19.000 zł** rok zamknie się wynikiem: **-12.850 zł.**

## DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA, OŚWIATOWA I KULTURALNA

Do statutowych obowiązków Spółdzielni delegowanych odpowiednio (zgodnie ze strukturą organizacyjną) na Administrację należały również realizacje w Osiedlu zadań z zakresu działalności społeczno-kulturalnej.

### I. Sprawozdanie za 2019 rok

Wpływy z tytułu odpisów na działalność społeczno-kulturalną w Osiedlu liczone w ciężar opłat eksploatacyjnych w roku 2019 wynosiły 19.210 zł, z tego:

- od mieszkań **13.000,00 zł**
- od lokali użytkowych **5.940,00 zł**
- od garaży **270,00 zł**

oraz:

- inne wpływy **2.550,00 zł**
- odpłatności za imprezy **1.910,00 zł**
- bilans otwarcia roku 2019: **50.750,00 zł**

Ogółem Osiedle dysponowało kwotą **74.420 zł.**

W 2019 r. Osiedle wydatkowało na utrzymanie sali integracyjnej, organizację imprez oraz dofinansowań do wycieczek kwotę **16.550 zł.** Starano się dobierać ciekawy repertuar teatralny aby zachęcić jak najwięcej mieszkańców (członków) do uczestnictwa w spektaklach. Organizowano również atrakcyjne wycieczki dla naszych mieszkańców.

**Imprezy organizowane w ramach prowadzonej przez Osiedle działalności społeczno-kulturalnej przedstawiały się następująco:**

- 6.02.2019 r. - bilety do Teatru Śląskiego im. Stanisława Wyspiańskiego w Katowicach na spektakl „Wiele Demonów”.
- w marcu 2019 r. uczczono jubileusz stuletnich urodzin mieszkanki naszego Osiedla.
- 15.04.2019 r. - w sali integracyjnej odbyło się spotkanie wielkanocne z mieszkańcami (członkami) Osiedla. Wszystkich obecnych swoim występem uhonorował artysta Michał Rus.
- 15.06.2019 r. - bilety do Teatru Śląskiego im. Stanisława Wyspiańskiego w Katowicach na spektakl „Himalaje”.

(Dokończenie na str. 12)

# SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ADMINISTRACJI OSIEDLA ŚRÓDMIEŚCIE ZA 2019 ROK

(Dokończenie ze str. 11)

- 22.06.2019 r. - bilety do Teatru Śląskiego im. Stanisława Wyspiańskiego w Katowicach na spektakl „Ożenek”.
- 14.09.2019 r. - bilety do Teatru Śląskiego im. Stanisława Wyspiańskiego w Katowicach na spektakl „Sztuka”.
- 21.09.2019 r. odbyła się jednodniowa wycieczka do Raciborza.
- 13.10.2019 r. - bilety do Teatru Śląskiego im. Stanisława Wyspiańskiego w Katowicach na spektakl „Drach”.
- 6.12.2019 odbyła się impreza mikołajkowa dla dzieci w wieku od 5-ciu do 10-ciu lat w Śląskim Teatrze Lalki i Aktora „Ateneum” w Katowicach, gdzie przedstawiony został spektakl pt. „Królowa Śniegu”, a także rozdane zostały paczki mikołajkowe.
- w grudniu 2019 r. zgodnie z coroczną tradycją Osiedla przekazano 19 paczek świątecznych mieszkańcom (członkom), będącym w trudnej sytuacji materialnej, w podeszłym wieku, a także aktywnie uczestniczącym w życiu społecznym.

## II. Plan na 2020 rok:

Na działalność społeczno-kulturalną w 2020 r. przewiduje się akumulację kwoty (według naliczeń) – w wysokości **96.710 zł**, na którą składają się:

- planowane wpływy w wysokości **38.840 zł**
- BO roku 2020 w wysokości **57.870 zł**

Kwotę tą zamierzamy wydatkować (zgodnie z planem) m.in. na:

- bilety do teatru, operetki, muzeum oraz filharmonii (w zależności od atrakcyjności repertuaru) dla mieszkańców (członków) Osiedla;
- spotkanie noworoczne w sali integracyjnej z mieszkańcami (członkami) Osiedla (styczeń);
- spotkanie wielkanocne w sali integracyjnej z mieszkańcami (członkami) Osiedla (kwiecień);
- 1-dniowe wycieczki (czerwiec, sierpień, wrzesień, październik);
- spotkanie mikołajkowe dla dzieci (grudzień);
- paczki dla mieszkańców (członków) Osiedla będących w trudnej sytuacji materialnej, w podeszłym wieku, a także aktywnie uczestniczących w życiu społecznym;
- dofinansowanie uczestnictwa naszych mieszkańców w imprezach i wyjazdach organizowanych przez KSM;
- zakup sprzętu i materiałów.

O zamierzeniach wykazanych w planie na 2020 rok są Państwo informowani w formie ogłoszeń wywieszanych w tablicach informacyjnych, znajdujących się na klatkach schodowych.

Staramy się, aby proponowane formy imprez były dla Państwa atrakcyjne, które jak dotąd cieszyły uznaniem uczestników. Z przykrością zauważamy jednak niewielki spadek chętnych, dlatego



Ulica Jordana 16 abc

też pragniemy Państwa zachęcić do większego uczestnictwa w organizowanych wycieczkach czy innych imprezach integracyjnych,

Prosimy o bieżące zapoznawanie się z treścią ogłoszeń, ponieważ brak zainteresowania powoduje niepełne wykorzystanie oferty, którą Państwu przedstawiamy.

Administracja Osiedla Śródmieście dziękuje Radzie Nadzorczej, Zarządowi KSM, Radzie Osiedla i Zakładowi Celowym za okazane wsparcie i pomoc w rozwiązywaniu problemów dotyczących społeczności osiedlowej.

**Kierownik Osiedli KSM  
Haperowiec i Śródmieście  
mgr MONIKA BĘBEN**

## REALIZACJA WNIOSKÓW PODJĘTYCH PRZEZ ZEBRANIE OSIEDLOWE W DNIU 9.04.2019 R.

### WNIOSEK 1

– Do Zarządu Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej

**Zwrócić się do Urzędu Miasta i Rady Miasta z prośbą o zabezpieczenie słupkami problematycznych miejsc chodnikowych (przy przejściu dla pieszych) bezprawnie wykorzystywanych do parkowania samochodów – wg lokalizacji wskazanych przez Radę Osiedla Śródmieście.**

– Wniosek jest w trakcie rozpatrywania:

Katowicka Spółdzielnia Mieszkaniowa w dniu 15.11.2019 r. wystąpiła do władz miasta z prośbą o montaż słupków blokujących parkowanie w następujących lokalizacjach:

- na chodniku od ul. Stalmacha do wjazdu na podwórko do budynku przy ul. Drzymały 17,
- przy wjeździe do parkingogarażu przy ul. Szafranka 6
- na chodniku przed budynkiem Reymonta 3 – uzupełnienie 1 szt. słupka
- Kobylińskiego 2a – na ulicy parkujące samochody utrudniają wjazd/wyjazd z garaży.

Miejski Zarząd Ulic i Mostów zamontował słupek przy ul. Reymonta 3 oraz poinformował tutejszą Spółdzielnię, że pozostałe lokalizacje są w trakcie rozpatrywania przez właściwe służby miejskie.